

Gutachtenkurzzusammenfassung Gut AZ 003/2025 vom 31.01.2025

Amtsgericht Hannover, Zwangsversteigerungsverfahren: 1. 743 K 93/24 B und 2. 743 K 108/24 B

- zu 1. **Wohnungsgrundbuch von Laatzen Blatt 3511, lfd. Nr. 1 d. BV, 32/10.000 Anteil an dem Erbbaurecht**, eingetragen auf dem im Grundbuch von Laatzen Blatt 2026 unter Nr. 11 des BV verzeichneten Grundstück Gemarkung Grasdorf (Gem. Bez. Stadt Laatzen), Flur 3, Flurstück 60/15, Gebäude- u. Freifläche, Im Langen Feld 18-30, Größe 16.722 qm, Flurstück 59/7, Gebäude- u. Freifläche, Im Langen Feld 12-17, Größe 6.565 qm, Flurstück 59/33, Gebäude- u. Freifläche, Im Langen Feld, Größe 560 qm, in Abt. II Nr. 6 für die Dauer von neunundneunzig Jahren vom 1. Oktober 1964 ab. Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan unter **Nr. 239** bezeichneten im III. Obergeschoss links gelegenen **3-Zimmer-Wohnung** (Haus Bl. 28) in den aufgrund des Erbbaurechts errichteten Wohnhäusern verbunden.
- zu 2. **676/527.620 Anteil des im Erbbaugrundbuch von Laatzen Blatt 3554 D, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, 680/10.000 Anteil an dem Erbbaurecht**, eingetragen auf dem im Grundbuch von Laatzen Blatt 2067 unter Nr. 13 des BV eingetragenen Grundstück Gemarkung Grasdorf (Gem. Bez. Stadt Laatzen), Flur 3, Flurstück 61/4, Gebäude- u. Freifläche, Im Langen Feld 1-3, Größe 2.362 qm, Flurstück 60/13, Gebäude- u. Freifläche, Im Langen Feld 3-8, Größe 4.574 qm, Flurstück 429/62, Erholungsfläche, Ahornstraße, Größe 1.201 qm, Flurstück 372/62, Erholungsfläche, Im Langen Feld 1-8, Größe 7 qm, in Abt. II, Nr. 1 für die Dauer von neunundneunzig Jahren vom 1. Juli 1965 ab. Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan unter **Nr. 83** bezeichneten **Heizzentrale** Laatzen, Ortsteil Grasdorf, Im Langen Feld, in den aufgrund des Erbbaurechts errichteten Häusern verbunden.
- Lage Stadt Laatzen, südlich von Hannover, Ortsteil Grasdorf, mittlere Makro-Lage, mittlere Mikro-Lage, gute verkehrstechnische Anbindung
- Objekt 8-geschossiges unterkellertes **Mehrfamilienhaus** mit 16 Wohneinheiten als Betonkonstruktion mit Flachdach und Fahrstuhlanlage in Zeilenbauweise mit weiteren Wohnhäusern errichtet; Baujahr rd. 1971, Betontreppe mit Kunststeinstufen und Belägen, Erdgaszentralheizungen (2018), WE 239: Decken Putze Tapeten Anstriche, Bodenbekleidungen Bad großformatige Fliesen, Laminat, Küche PVC, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Wohnungstüre und Raumtüren Holz, 1 Glasschiebetüre, Balkontüre Kunststoff mit Isolierverglasung, Bad Handtuchheizkörper, Flachheizkörper, Sanitär: Dusche, Waschbecken, WC, zeitgemäß, Elektro Unterverteilung mit Kippsicherungen, Fi, Wandbekleidungen überwiegend Putze, Tapeten, Anstriche weiß, Bad großformatige Fliesen Fliesenspiegel Küche, Balkon, Markise, **Heizzentrale**: Betonkonstruktion, Flachdach, Viessmann Zentralheizung 3 Kessel Heiz-/Warmwasserversorgung einer größeren Anzahl von gleichartigen Mehrfamilienhäusern (Leistung Summe rd. 4.000 kW)

| | | |
|-------------------------|---|---------------------|
| Wohnfläche (qm) | Wohnzimmer 22,37 qm, Esszimmer 12,24 qm, Schlafzimmer 15,15 qm, Küche 7,31 qm, Bad 3,25 qm, Abstellraum 0,78 qm, Flur 6,51 qm, Balkon (1/4 Grundfl.) 1,38 qm, Summe 68,99 qm | |
| Besonderheiten | keine Baulasteneintragungen, Altlasterkatastereintragungen, keine Denkmalschutzeigenschaft, Bebauungsplan liegt vor, Baugenehmigungen liegen vor, Erbbaurechtsverträge liegen vor, Erbbauzins p.a. zu leisten WE 239: 472,68 €, Hausgeld zu leisten, Vermietung liegt vor, Miete netto kalt 565 € p. M. | |
| Wertermittlungsstichtag | 23.01.2025, Besichtigung außen und innen | |
| Verkehrswert | Erbbaurechte insgesamt | 102.217,00 € |
| | Aufteilung nach § 63 ZVG: | |
| | Erbbaurecht Wohnungseigentum Nr. 239 | 102.000,00 € |
| | Erbbaurecht Heizzentrale Nr. 83 | 217,00 € |