



**M o m m s e n s t r a ß e 1 3 B**  
**3 0 1 7 3 H a n n o v e r**

**Telefon 0511 - 800 78 08**  
**Fax 0511 - 80 40 93 93**

**mail@steffen-steinbrueck.de**

**Kurzgutachten  
in der Zwangsversteigerungssache  
  
am Amtsgericht Hannover  
743 K 145/25**

**Architekt Dipl.-Ing. Peter Steffen**  
Von der IHK Hannover öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für  
Immobilienbewertung und für Schäden an  
Gebäuden

**Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück**  
**HypZert F**

Von der Architektenkammer Niedersach-  
sen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für Wertermittlung,  
Bauassessorin, Corporate Real Estate  
Managerin (ebs)



**Einfamilienhaus und Garagen**  
**30539 Hannover, Bockmerholzstraße 13**

**Wertermittlungstichtag 12.05.2026**

**Verkehrswert: 109.000 €**

**Aktenzeichen: W 26-010**  
**Gutachter: Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück**

## **1      Kurzbeschreibung**

### **Einfamilienhaus Bockmerholzstraße 13 in 30539 Hannover**

Das Einfamilienhaus befand sich zum Ortstermin in einem nicht mehr benutzbaren bzw. bewohnbaren Zustand. Zur bisherigen Zeitdauer des zum Ortstermin vorgefundenen Zustandes der Bausubstanz wurde nichts bekannt.

Im Dachgeschoss gab es zum Giebel offene, schadhafte Holzbereiche. Hierzu wurden über Umfang und Dauer der Schadstellen zum Ortstermin keine Details bekannt. Ein Befall des Holzes bzw. der Holzkonstruktion durch holzschädigenden Pilzen kann nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund dessen wird zur Ableitung des Verkehrswertes das Liquidationsverfahren angewendet. Hierbei wird der Verkehrswert aus dem Bodenwert abzüglich der Kosten für Abriss und Räumung ermittelt

**Verkehrswert** **109.000 €**

**Wertermittlungstichtag:** **12.05.2026**

|                |                                                                                                                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuchdaten | Amtsgericht Hannover, Grundbuch von Wülferode, Blatt 1238, Grundstück lfd. Nr. 3, Flur 8, Flurstück 105/3, Gebäude- und Freifläche, Bockmerholzstraße 13, 557 m². |
| Lage           | 30539 Hannover, Bockmerholzstraße 13.                                                                                                                             |
| Bauweise       | Massive Bauweise; aufgrund massiver Bauschäden nicht erhaltenswert.                                                                                               |
| Baujahr        | ca. 1904 gem. Angabe des Schuldners zum Ortstermin                                                                                                                |
| Planunterlagen | Es sind weder in der Bauakte noch beim Eigentümer Planunterlagen vorhanden                                                                                        |

**Verkehrswert**

Die Wertermittlung des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks erfolgt in diesem Gutachten über das Liquidationsverfahren. Unter Berücksichtigung aller wert beeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Stich-tag unter den getroffenen Annahmen ermittelt mit:

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| <b>Bodenwert abzügl. Abriss</b> | <b>109.000 €</b> |
|---------------------------------|------------------|

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, vorstehendes Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Hannover, den 01.06.2026

Dipl.-Ing. Sabine Steinbrück

## Anlagen

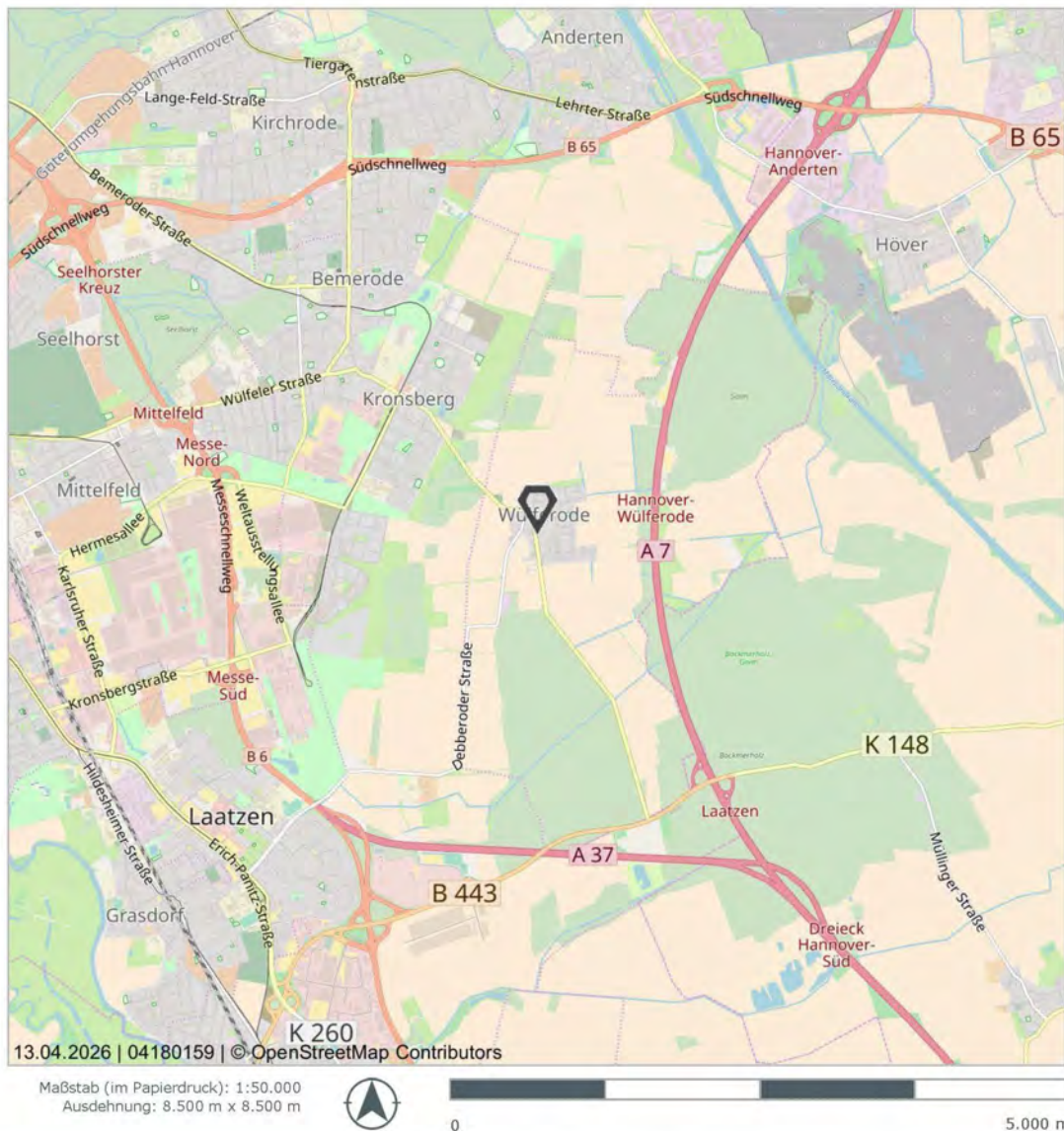
### Übersichtskarten

#### Regionalkarte on-geo

30539 Hannover, Bockmerholzstr. 13



Geoport



**Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

#### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



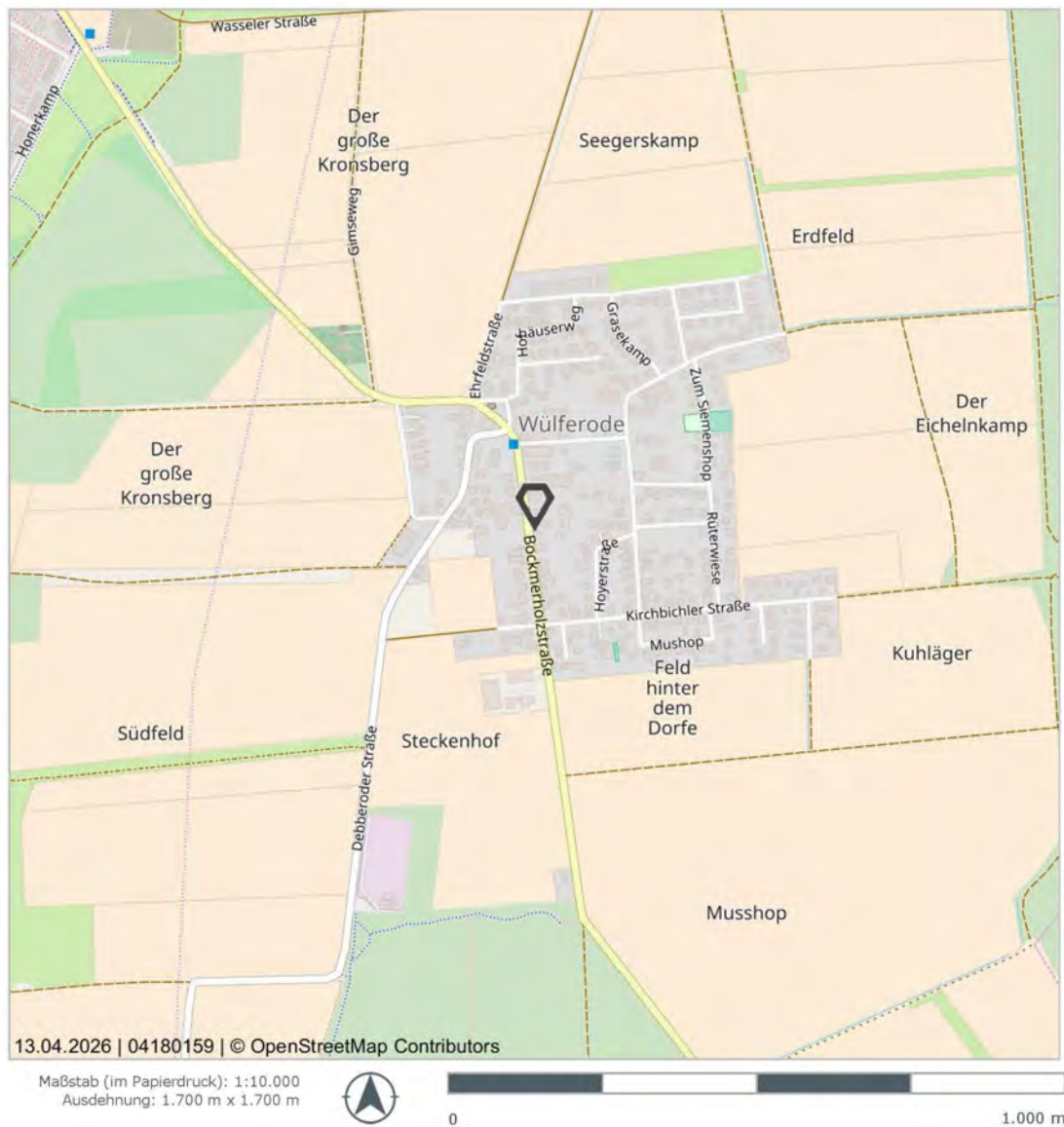
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04180159 vom 13.04.2026 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite3



**Stadtplan on-geo**

30539 Hannover, Bockmerholzstr. 13



**Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04180159 vom 13.04.2026 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite2

## Liegenschaftskarten



### Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

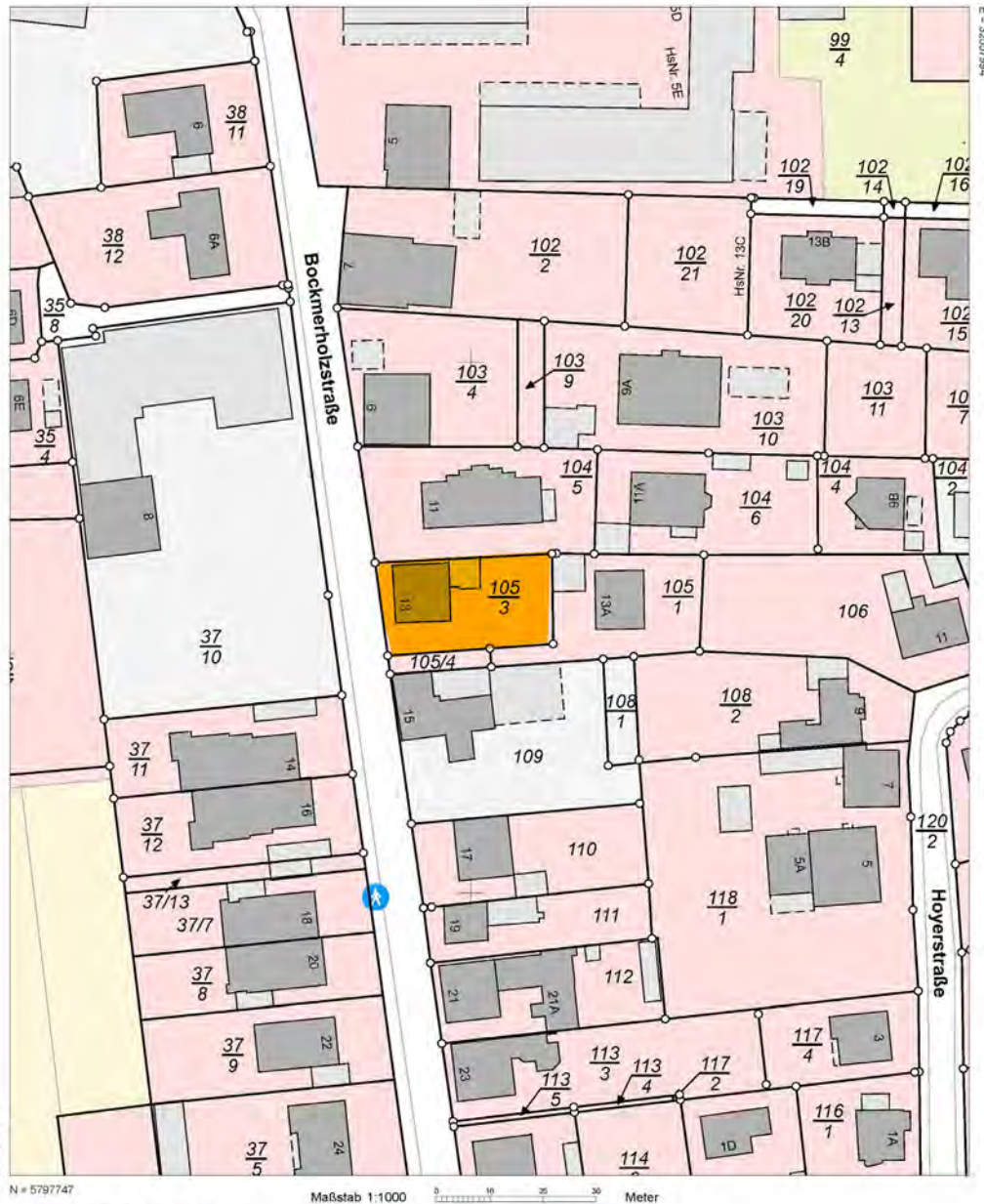
Gemeinde: Hannover, Landeshauptstadt  
Gemarkung: Wülferode  
Flur: 8 Flurstück: 105/3

### Liegenschaftskarte 1:1000

#### Standardpräsentation

Erstellt am 16.03.2026  
Aktualität der Daten 23.02.2026

N = 5797967



N = 5797747

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

#### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -  
Dorfstraße 19  
30519 Hannover

#### Bereitgestellt durch:

ÖbVI Franziska Westphal

Bahnhofstraße 30  
31832 Springe

Zeichen: 26-9070

Bei einer Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.





## Fotos



Straßenansicht Bockmerholzstraße



Rückwärtige Ansicht





Giebelseite, Ansicht von Süden



Rückwärtiger Anbau mit Garage





Gartenbereich im rückwärtigen Grundstücksbereich



Zimmer im Dachgeschoss



Küche im Dachgeschoss mit feuchtegeschädigter Dachkonstruktion