

In Bürogemeinschaft

Dipl.-Ingenieur

Jürgen Schröder

Von der Industrie- und Handelskammer zu Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bausachverständiger

Pascal Schröder

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Kostenermittlungen für bevorstehende Sanierungen von Altbauten. Studium im Bereich Bauingenieurswesen und Architektur



Adresse: Am Tiergarten 16
30559 Hannover
Deutschland

Telefon: 0511 / 55 60 31

Fax: 0511 / 55 01 00

E-Mail: info@SVSchoeder.de

Website: www.SVSchoeder.de

Geschäftsbuchnummer: 26/0507

Datum: 28.07.2026

Aktenzeichen der Auftraggeberin:

743 K 51/26



GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch in der zur Zeit gültigen Fassung für das mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück

Objektadresse:

Kastanienweg 24
30880 Laatzen-Grasdorf

Wertermittlungsstichtag:

18.06.2026

Wert des Grundstücks:

5 1 5 . 0 0 0 €

1. Vorbemerkung

1.1. Eckdaten und Grundlegendes

Das Gutachten über den Wert des Grundstücks "Kastanienweg 24" in Laatzen, Ortsteil Grasdorf wird im Auftrag des Amtsgerichts (Az. 743 K 51/26) zum Zwecke der Ermittlung des heutigen Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung des Grundstücks erstattet.

Das Objekt wird von den Eigentümern selbst bewohnt.

Das zu bewertende Grundstück wurde am 18.06.2026 durch den unterzeichnenden Gutachter im Beisein des Eigentümers besichtigt.

Wertermittlungstichtag ist daher ebenfalls der 18.06.2026.

Bei der nachfolgenden Bewertung bleiben die gesamten Einrichtungen und Ausstattungsteile außer Ansatz.

Flurstücke im Eigentum der Eigentümer:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße in m²	Anteil	Größe in m²
Grasdorf	3	105/242	208	1/1	208
		105/237	79	1/9	9
		105/243	77	1/8	10
		105/231	629	1/22	28
Insgesamt					255

2. Lagemerkmale

Die Region Hannover hat ca. 1,2 Mio. Einwohner. Die Stadt Hannover als Landeshauptstadt von Niedersachsen bildet dabei mit ca. 555.000 Einwohnern den wesentlichen Bestandteil und ist mit seinen zahlreichen Bundesbahnlinien, Bundesautobahnstrecken, dem Flughafen Hannover-Langenhagen sowie den Binnenhäfen am Mittellandkanal ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt. Hannover hat auch als bedeutende Messestadt und als Gastgeber der EXPO im Jahre 2000 internationalen Ruf erlangt. Die Stadt Laatzen grenzt direkt an das südliche Stadtgebiet von Hannover und an das Messegelände. Sie hat inklusive ihrer Ortsteile ca. 40.000 Einwohner und ist eine aufstrebende Stadt mit neuzeitlichen Wohn- und Gewerbegebieten.

Der Ortsteil Grasdorf ist sowohl dem Wohnen als auch gewerblicher Nutzung zugeordnet. Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in der näheren Umgebung oder sind durch den öffentlichen Nahverkehr im Umfeld oder in Hannover relativ leicht zu erreichen.

Der Kastanienweg ist im südöstlichen Bereich des Ortsteils gelegen. Es handelt sich um eine Anliegerstraße, die beidseitig mit Wohnhäusern in offener oder geschlossener Bauweise bebaut ist. Sie zweigt von der Hildesheimer Straße in nordöstliche Richtung ab, ist fertig ausgebaut und mit Elt-, Gas-, Wasserleitungen und Kanalisation versehen.

Die Nutzung des auf der nordwestlichen Straßenseite an einem Stichweg gelegenen Grundstücks besteht aus der Bebauung mit einem II ½-geschossigen Einfamilienreihenendhaus. Vor- und Hintergarten sind vorhanden.

Verbindungen des öffentlichen Nahverkehrs bestehen wenige Gehminuten entfernt. Die Anbindung an den Fernverkehr ist über den Messeschnellweg möglich.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Schulen sind vorhanden.

3. Beschreibung des Gebäudes

Die Baubeschreibung stellt die Konstruktion und Ausstattung des zu bewertenden Objektes dar.

3.1. Bauausführung und Rohbau

Gebäudeart:	Einfamilienhaus – einseitig angebaut (Reihenendhaus)
Geschosse:	Nicht unterkellert, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Stahlbetongrundplatte
Außenwände:	Umfassungswände in Mauerwerk
Innenwände:	Trennwände in Mauerwerk
Geschossdecken:	Über den Geschossen Massivdecken
Dach:	Hölzerne Dachkonstruktion mit Betondachsteinen und Entwässerung in Zink
Fassade:	Äußere Ansichtsflächen als Wärmedämmverbundsystem, teils farbige, hinterlüftete Faserzementplatten

3.2. Ausbau

Zugang:	Eingangstür in Aluminium mit Glaselement
Innenflächen:	Decken- und Wandflächen geputzt, teils gestrichen, teils tapeziert
Fußböden:	In den Geschossen schwimmender Estrich, teils Laminat, teils Fliesen

Treppen:	Geschosstreppen in Stahlbetonkonstruktion mit Holzstufen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Elektrisch betriebene Rollläden
Türen:	Türen in Holz mit Kunststoffbekleidung. Zargen in Holz
Sanitäre Anlagen:	Bad mit Einbauwanne und Dusche, WC und Waschtisch sowie teils Wandfliesen. Separate Gäste-Toilette im Erdgeschoss
Küche:	In der Küche Plattenspiegel; der Wert der Einbaumöbel in der Küche ist in der nachfolgenden Bewertung nicht enthalten
Beheizung/Wasser:	Gaszentralheizung mit Brennwertkessel und Solarthermie. In den Räumen Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Warmwasserbereitung über die Heizung mit separatem Speicher
Installationen:	Elt, Gas, Wasser, Abwasser, Kabel-TV, Telefon
Wohnfläche:	Laut Bauunterlagen rd. 138 m²

3.3. Besondere Bauteile

Dachaufbau, Eingangsüberdachung, Markise, etc.

3.4. Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Elt, Gas, Wasser, Abwasser, Kabel-TV, Telefon
Befestigungen:	Verbundsteinpflaster, Plattenbeläge
Einfriedigungen:	Hecke
Sonstiges:	Müllbox sowie Bepflanzungswerte

3.5. Baujahr und Zustand

Baujahr ca. 2019. Der Ausbau ist als baualterstypisch zu bezeichnen. Er entspricht heutigen Anforderungen an normale bis moderne Wohnverhältnisse.

Bauzustand dem Baujahr entsprechend ohne erkennbare gravierende Mängel:

Es ist lediglich ein allgemeiner Stau an Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten sowie Schönheitsreparaturen durch nutzungsbedingten Gebrauch vorhanden.

4. Verkehrswert

Einfamilienhausobjekte werden nach dem Sachwert gehandelt. Ertragswertüberlegungen wurden daher nicht angestellt.

Aus dem Bodenwert des Wohnbaulandes, den Gebäudewerten und dem Wert der Außenanlagen ergibt sich als Summe ein Betrag von 462.560 €. Es ist damit allerdings nicht gesagt, dass dieser Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Das resultiert daraus, dass der Sachwert im wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung ist, die weitgehend von wirtschaftlichen Überlegungen des Grundstücksverkehrs losgelöst ist. Bei einer Veräußerung von Grundstücken in dieser Lage ist davon auszugehen, dass auf dem Markt eine gehobene Akzeptanz für derartige Grundstücke gegeben ist und der Preis daher höher liegen kann, als der Sachwert dies ausdrückt. Es muss mit einem Zuschlag zum Sachwert gerechnet werden.

Für den vorläufigen Sachwert des Grundstücks ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen. Diese Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird.

Marktorientierte Verkehrswerte bei Objekten dieses Alters und dieser Lage liegen **ca. 10 bis 15 % (i.M. 12,5 %) über** dem ermittelten vorläufigen Sachwert, was dann für ein unbelastetes und mängelfreies Objekt zu einem vorläufigen Verkehrswert von 520.380 € führt.

Diese Marktanpassung berücksichtigt noch nicht den Zustand des Wohnhauses. Wie schon in Punkt 3.5 (Baujahr und Zustand) angedeutet, sind noch Kosten für kleinere Reparaturmaßnahmen allgemeiner Art zu berücksichtigen.

Der Gutachter ist daher der Auffassung, dass der oben ermittelte Sachwert inklusive Marktanpassungszuschlag um den Ansatz von Reparaturkosten in Höhe von **rd. 5.000 €** zu reduzieren ist. Weitere besondere Zu- oder Abschläge sind darüber hinaus nicht erforderlich.

Die innerhalb der Wertermittlung in Ansatz gebrachten Reparaturkosten wurden auf der Basis von Erfahrungswerten geschätzt. Genauere Einschätzungen bedürfen der Einholung von Kostenvoranschlägen. Auch können bei Durchführung der Reparaturarbeiten weitere Maßnahmen notwendig werden, die derzeit nicht erkennbar sind. Dies müsste ggf. im Nachgang zu dieser Wertermittlung Berücksichtigung finden.

Der Verkehrswert des **unbelasteten** Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag **18.06.2026** beträgt daher nach Abwägung der wertbestimmenden Faktoren

rd. 515.000 €

in Worten: Fünfhundertfünfzehntausend Euro.

Hannover, 28.07.2026