

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

 **SACHVERSTÄNDIGENBÜRO**
Schröder

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: 26/0206

Datum: 18.05.2026

Aktenzeichen der Auftraggeberin:

740 K 3/26



GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch in der zur Zeit gültigen Fassung für das Teileigentum auf dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück

Objektadresse:

Hinrichsring 12
30177 Hannover-List

Wertermittlungstichtag:

14.04.2026

Wert des Teileigentums:

7 8 0 . 0 0 0 €

1. Vorbemerkung

Das Gutachten über den Wert des Teileigentums auf dem Grundstück "Hinrichsring 12" in Hannover, Stadtteil List wird im Auftrag des Amtsgerichts (Az. 740 K 3/26) zum Zwecke der Ermittlung des heutigen Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung des Teileigentums erstattet.

Das Teileigentum ist teils vermietet und wird teils eigengenutzt.
Der Name der Verwaltung konnte nicht eruiert werden.

Die Objektbesichtigung erfolgte am 06.03.2026 und am 14.04.2026. Der Eigentümer oder eine Person seines Vertrauens waren nicht zugegen. Die Besichtigung erfolgte daher von außen. Wertermittlungstichtag ist der 14.04.2026.

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

Der Eigentümerin gehören laut Grundbuch 6.852/100.000 Miteigentumsanteile am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 2 des Aufteilungsplanes.

Flurstücke im Miteigentum der Eigentümerin:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße in m²	Anteil	Größe in m²
Klein-Buchholz	14	9/43	4.235	6.852/100.000	290,5
		9/20	224	6.852/100.000	15,5
Insgesamt					306

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. List ist ein Stadtteil der Stadt Hannover.

Die List liegt ca. 3 Kilometer nordöstlich des Stadtzentrums von Hannover entfernt, begrenzt durch den Mittellandkanal im Norden, den Stadtwald Eilenriede im Südosten und die Isernhagener Straße im Westen.

Der Stadtteil 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 und im Stadtzentrum relativ leicht zu erreichen.

Der Hinrichsring ist im Osten des Stadtteils in unmittelbarer Nähe des Mittellandkanals mit seinen Grünanlagen gelegen und zweigt ringförmig verlaufend von der Gorch-Fock-Straße ab. Die Straße ist asphaltiert und mit allen städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen versehen sowie mit Wohnhochhäusern und dazugehörigen Grünanlagen bebaut.

Die Nutzung des auf der südlichen Straßenseite gelegenen Grundstücks besteht aus der Bebauung mit einem VIII-geschossigen Wohnhaus mit Ladennutzung im Erdgeschoss. Ferner sind Tiefgaragen und Grünflächen mit Rasen, Buschwerk und Baumbestand sowie ein Kinderspielplatz vorhanden.

Verbindungen des öffentlichen Nahverkehrs bestehen in der Nähe des Grundstücks. Die Anbindung an den Fernverkehr ist über die Podbielskistraße möglich.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf u. Schule sind im Stadtteil vorhanden.

3. Beschreibung des Gebäudes und der Wohnung

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

3.1. Bauausführung und Rohbau

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit Ladenzeile im Erdgeschoss als Wohnblock – beidseitig eingebaut
Geschosse:	Ganz unterkellert, 8 Vollgeschosse
Fundamente:	Beton
Außenwände:	Umfassungswände in konstruktiv bewehrtem Beton und beidseitig mit Wärmedämmung
Innenwände:	Tragende Trennwände in konstruktiv bewehrtem Beton sonst Leichtbauwände
Geschossdecken:	Über den Geschossen Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich. Im Kellergeschoss Betonfußboden mit Verbundestrich
Dach:	Flachdachkonstruktion mit Teerpappenauflage und innenliegender Entwässerung
Fassade:	Äußere Ansichtsflächen mit Heraklithplatten

3.2. Ausbau (wird so vorausgesetzt)

Zugang:	Hauseingangstür in Metall mit Alu-Profilen und Verglasung. Klingel-, Türöffner und Gegensprechanlage. Briefkastenanlage vor dem Haus
---------	--

Treppen:	Geschosstreppen in Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinstufen, eisernes Geländer mit Mipolamhandlauf. Aufzugsanlage vorhanden
Heizung:	Zentralheizungsanlage mit vollautomatischer Steuerung über Außenfühler
Installationen:	Elt, Gas, Wasser, Abwasser, Kabel-TV, Telefon

3.3. Beschreibung des Teileigentums *(wird so vorausgesetzt)*

Zugang:	Eingangstüren (Vorder- und Rückseite) in Metall teils mit Glasausschnitten, teils als Schiebeelement
Innenflächen:	Decken- und Wandflächen geputzt, teils gestrichen
Fußböden:	In den Geschossen schwimmender Estrich, teils Fliesen
Fenster:	Aluminium oder Kunststofffenster mit Verglasung und Vergitterung
Türen:	Türen in Metall. Zargen in Metall
Sanitäre Anlagen:	Einfache Toilettenanlagen für das Personal
Tee-Küche:	In der Tee-Küche Fliesenspiegel; der Wert der Einbaumöbel in der Küche ist in der nachfolgenden Bewertung nicht enthalten
Heizung/Wasser:	Anschluss an die zentrale Heizungsanlage und die zentrale Warmwasserversorgung. In den Räumen Radiatoren oder Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Installationen:	Elt, Wasser, Abwasser, Kabel-TV, Telefon

Das Teileigentum Nr. 2 liegt im Erdgeschoss des Hauses und hat laut Bauakte ca. 495 m² Nutzfläche sowie ca. 144 m² Nutzfläche (Lager) im Kellergeschoss. Der ursprüngliche Grundriss ist als normal zu betrachten. Er wurde jedoch durch die Aufteilung in zwei Einheiten (Laden und Moschee) neu gestaltet.

Zu dem zu bewertenden Teileigentum gehört kein PKW-Estellplatz und keine Garage.

3.4. Baujahr und Zustand

Baujahr ca. 1975. Der Ausbau ist als baualterstypisch zu bezeichnen und war geringfügig ergänzt und verbessert worden. Er entspricht heutigen Anforderungen an einfache bis normale Wohn-/Arbeitsverhältnisse.

Bauzustand dem Baujahr entsprechend ohne durchgreifende Modernisierung und ohne erkennbare gravierende Mängel:

- Die Fassade mit der Heraklithplattenverkleidung ist wohl asbesthaltig und stark verschmutzt. Hier könnten im Falle einer durchgreifenden Sanierung erhöhte Abbruchs- und Entsorgungskosten entstehen.

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

Zustand des Teileigentums im ganzen ausreichend.

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert dieses Teileigentums wird im wesentlichen durch den Ertragswert bestimmt. Sachwertüberlegungen führen für diesen Teilmarkt zu keinem verwertbaren Ergebnis. Sie wurden daher nicht angestellt.

Der ermittelte Ertragswert führt zu einem Wert von **789.750 €**.

Zu berücksichtigen sind lediglich noch ggf. vorhandene sonstige wertbeeinflussende Umstände und die aktuellen Markttendenzen.

Wie schon in Punkt 3.4 (Baujahr und Zustand) angedeutet, sind noch Kosten für kleinere Reparaturmaßnahmen innerhalb des Gesamtobjektes und der Ladenfläche zu berücksichtigen.

Der Gutachter hält deshalb den Ansatz von Reparaturkosten in Höhe von **rd. 10.000 €** für angemessen.

Hinzuweisen ist an dieser Stelle darauf, dass das Bewertungsobjekt laut Bauakte als Ladenfläche gekennzeichnet ist. Die derzeitige Nutzung (u.a. als Moschee) entspricht dieser Darstellung nicht. Eine Umnutzungsgenehmigung ist der Bauakte nicht zu entnehmen. Ob hier ein Rückbau oder eine nachträgliche Bewilligung notwendig ist, kann an dieser Stelle nicht geklärt werden, stellt jedoch ggf. einen weiteren Kostenfaktor dar.

Die 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 Teileigentums zum Wertermittlungstichtag **14.04.2026** beträgt daher nach Abwägung der wertbestimmenden Faktoren

rd. 780.000 €

in Worten: Siebenhundertachtzigtausend Euro.

Hannover, 18.05.2026