

WERTGUTACHTEN IMMOBILIE

Lindener Hofstraße 47, 30449 Hannover-Linden | Sachverständiger Klausberg | 10. September 2025

Auftraggeber:	RAin Sabine Helmstedt, Marktstraße 12, 30159 Hannover, i.S. Vera Wagenknecht
Gutachter:	Dipl.-Ing. Carsten Klausberg, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstücksbewertung, IHK Hannover, Vahrenwalder Straße 12, 30165 Hannover
Datum:	10. September 2025
Gutachtenart:	Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB
Bewertungsobjekt:	Lindener Hofstraße 47, 30449 Hannover-Linden, Grundstück 384 qm, EFH BJ ca. 1964, Kernsanierung 2014/15, 168 qm WF

1. OBJEKT UND LAGE

Das zu bewertende Objekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus in Hannover-Linden, einem der nachgefragten innenstadtnahen Stadtteile Hannovers. Das Gebäude wurde um 1964 errichtet und 2014/2015 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen (neue Haustechnik, Dämmung, Bäder, Küche, Böden). Das Grundstück ist 384 qm groß, eben, mit Garage und kleinem Garten. Die Wohnfläche beträgt 168 qm auf zwei Vollgeschossen zzgl. ausgebautem Spitzboden.

Lage: ruhige Wohnstraße, gute ÖPNV-Anbindung (Bus, Stadtbahn), Schulen und Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil vorhanden. Linden hat in den letzten 10 Jahren eine erhebliche Aufwertung erfahren und gehört heute zu den bevorzugten Wohnlagen Hannovers für Familien.

2. BEWERTUNGSMETHODE

Angewendet wurde das Vergleichswertverfahren nach §§ 15 ff. ImmoWertV 2021. Als Vergleichsobjekte dienten sechs Verkäufe vergleichbarer Einfamilienhäuser in Linden und angrenzenden Stadtteilen aus dem Zeitraum 2023–2025 (Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Hannover, lfd. Nr. 2023/0817, 2024/0303, 2024/1122, 2025/0048, 2025/0211, 2025/0499). Die Vergleichswerte wurden um Unterschiede in Lage, Baujahr, Sanierungsstand und Grundstücksgröße bereinigt.

3. BERECHNUNG VERKEHRSWERT

Bewertungsparameter	Wert	Anmerkung
Vergleichspreise gesamt (6 Objekte)	4.900 – 5.700 EUR/qm WF	Hannover-Linden / -Limmer / -Ricklingen
Mittelwert bereinigt	5.240 EUR/qm WF	nach Lage- und Ausstattungsbereinigung
Wohnfläche	168 qm	gemessen nach WoFIV
Grundwert (168 × 5.240)	880.320 EUR	rechnerisch
Zuschlag Kernsanierung + Garage + Garten	+ 39.680 EUR	ca. 4,5 % Aufschlag nach Marktvergleich

VERKEHRSWERT (gerundet)	920.000 EUR	§ 194 BauGB; Stichtag 10.09.2025
-------------------------	-------------	----------------------------------

4. HINWEISE UND EINSCHRÄNKUNGEN

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den im Rubrum bezeichneten Auftraggeber und den damit verbundenen Zweck (Scheidungsverfahren / Vermögensauseinandersetzung) erstellt. Eine Weiterverwendung für andere Zwecke oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Gutachters.

Der ermittelte Verkehrswert gilt für den Stichtag 10. September 2025. Marktveränderungen nach diesem Datum sind nicht berücksichtigt.

Hannover, 10. September 2025

Dipl.-Ing. Carsten Klausberg

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK Hannover

(Unterschrift und Siegel des Sachverständigen)