

ZV 741 K 61/22 / Gutachtenkurzzusammenfassung Gut AZ 014/2023 vom 31.03.2023

Grundbuch	von Vorort Blatt 1260, lfd. Nr. 1 d. BV, Gemarkung Hannover, Flur 8, Flurstück 60/70, Gebäude- und Freifläche, Nikolaistraße 12, Größe 490 qm,		
Lage	30159 Hannover, Nikolaistraße 12, Hannover –Mitte, Nähe zum Zentrum, Lage in einem gewerblich orientierten Mischgebiet		
Objekt	5-geschossiges unterkellertes Hotel-/Gastronomiegebäude als Stahlbetonbau länglich rechteckig mit Flachdach, 52 Zimmern, 83 Betten, ca. 1990 errichtet, Stahlbetoneinzel- und Streifenfundamente, KG Stahlbeton, sonstige Geschosse Stahlbetonaußenwände, Stahlbetonsäulen, Aluminiumfensterelemente, Trennwände 24 cm KS in F 90, sonstige nicht tragende Trennwände Gipskartonständerwände, Stahlbetondecken, schwimmender Estrich, Dämmung, Bodenbeläge Fliesen, bzw. Textil, Stahlbetonflachdach in Stegblech, Dämmung, Bitumenabklebungen, Entwässerung, Aluminiumfenster isolierverglast, Aluminiumaußentüren, Raamtüren Holzausführung, Wandbekleidungen Putze, Anstriche, Tapeten, Anstriche, Fliesenbeläge Küchen, Bäder, sonstige Lagerräume. Sanitäranlagen je Gästezimmer, WC, Waschbecken, Dusche bzw. Wanne, sonstige allgemeine WC-Anlagen D/H, Personal-WC , Sozial-Umkleideräume, Frühstücksraum, Küche im KG, Aufenthaltsraum Empfang im EG, gesonderter abgeschlossener Gastronomiebetrieb im EG/KG mit 46 Sitzplätzen, Küche, Lagerbereiche im KG,		
Nutzflächen	Hotel:		
	KG: Frühstücksraum, Küche, Herren-WC, Damen-WC, Vorraum, Personal-WC, Personalraum		128,60 qm
	EG: Eingangshalle, Flur		47,78 qm
	1.OG: 3 Einzelzimmer, 9 Doppelzimmer, Flur, Pumi, Service, Treppenhaus		387,15 qm

2.OG: 9 Einzelzimmer, 5 Doppelzimmer, Flur, Pumi, Service,
Treppenhaus 387,38 qm

3.OG: 9 Einzelzimmer, 6 Doppelzimmer, Flur, Pumi, Service,
Treppenhaus 407,52 qm

4.OG: 11 Doppelzimmer, Flur, Pumi, Service, Treppen-
haus 386,97 qm, **Summe Hotel 1.745,40 qm**

Gaststätte EG rechts: KG: Kellerräume als Lager,
Technikräume, Fettabscheider, Personal-WC, Gäste-
WC, Kühlräume 122,42 qm

EG: Gastraum (99,45 qm), Küche (30,95 qm), Clubraum
(22,37 qm), Flur (3,07 qm) 155,84 qm

Summe Gastronomie 278,26 qm

Es bestehen weitere Nutzflächen
(Treppenhaus, Nebenräume EG, KG, 1.OG, 2.OG
3.OG, 4.OG Treppenhäuser 242,70 qm

Gesamtnutzflächen 2.266,36 qm

Besonderheiten

es besteht ein Pachtvertrag über das Hotel;
der angeblich bestehende Pachtvertrag über den Gastronomiebetrieb
wurde dem Sachverständigen bislang noch nicht übermittelt,
es bestehen Vereinigungs-Baulasteneintragungen,
keine Altlasterkatastereintragungen, keine Denkmalschutzeigenschaft,
Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1226,
Schäden sind laut Pächter Hotel vorhanden, desweiteren sollen
Modernisierungserfordernisse bestehen,
das Zubehör (Inventare, Mobiliare, Maschinen, Geräte, Anlagen, etc.)
unterliegt der Zwangsversteigerungshaftung, da Dritteigentum
(Pächter oder sonstige Dritte) bislang nicht nachgewiesen wurde

Besichtigung

Hotel am 27.03.2023 von außen;
Zugang zum Hotel verwehrt;
Gastronomiebetrieb am 27.03.2023 von außen und innen mit
Pächtervertreter

Wertermittlungstichtag 27.03.2023

Verkehrswert	bebautes Grundstück	2.700.000,00 €
	Zubehör Hotel *	195.000,00 €
	Zubehör Gastronomie *	62.400,00 €

***unter Betriebsfortführungsaspekten (going concern)**