

ZV 741 K 62/22 / Gutachtenkurzzusammenfassung Gut AZ 019/2023 vom 20.05.2023

Grundbuch	von Bütersworth Blatt 4024, lfd. Nr. 1 d. BV, Gemarkung Hannover, Flur 13, Flurstück 528/7, Gebäude- und Freifläche, Lavesstraße 77, Größe 346 qm, Flurstück 528/5, Gebäude- und Freifläche, Lavesstraße 77, Größe 176 qm
Lage	30159 Hannover, Schiffgraben 29, Hannover –Mitte, Nähe zum Hauptbahnhof und dem öNv, Lage in einem zentrumsnahen Mischgebiet
Objekt	<p>5-geschossiges unterkellertes im Umbau und Ausbau befindliches Bürogebäude überwiegend als Mauerwerksbau teils als Beton-Skelettbau errichtet, Baujahr u. B. der derzeitigen Geschossigkeit 1957, Stahlbetoneinzel- und Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk, flache Dachkonstruktion mit Bitumenbelägen, Entässerung, Stahlbetondecken, Bodenbeläge ggf. Laminat, Fliesen, bzw. Kunststeinplatten, Betontreppen mit Kunststeinbelag, Aufzugsanlage, Büroräume, Sanitäranlagen, Holzfenster, Isolierverglasung, Laden EG ggf. Einfachverglasung, Holz/Metalltüren, Erdgaszentral-Heizung, ggf. Rippen-/Flachheizkörper, Straßenseite Anstriche auf Sichtbeton, Kunststeinplatten, keramische Platten, bzw. Hofseite Glattputze mit Anstrichen, Geschosse: KG, EG, 1.OG – 4.OG, Bruttogrundfläche ca. 2.264 qm, Nutzfläche ca. 1.698 qm,</p> <p><i>-die vorgenannten Rohbau-/Ausbaugewerke wurden teils aus den Bauakten entnommen, teils entsprechen diese Annahmen ohne Gewähr und Haftung durch den Sachverständigen, da ein Zutritt nicht möglich war-</i></p>
Besonderheiten/Zusatzinformationen	<p>-Außenbewertung, Zutritt wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht,</p> <p>-es bestehen „Vereinigungs“-Baulasteneintragungen,</p> <p>-es bestehen Altlasterkatastereintragungen,</p>

-Lage im Geltungsbereich des Durchführungsplans

Nr. 43 von 1952,

-gute zentrumsnahe Lage an stark befahrener Erschließungsstraße im Kreuzungsbereich/Eckhaus „Schiffgraben/lavesstraße“,

-Restumbau-, Ausbau-, Modernisierungskosten (Rohbau/Ausbau) zur Fertigstellung und marktgerechten Vermietbarkeit als Bürogebäude,

Schätzung/Annahme für diese Wertermittlung nach äußerem Augenschein ohne Gewähr und Haftung durch den Sachverständigen

ca. 3.000.000 € (wertmindernd berücksichtigt)

-Objektlage in direkter Nachbarschaft zu einem Hotelgrundstück als Einzeldenkmal; Umgebungsschutz

-unter dem AZ 01048/2017 vom 02.10.2017 ergangene Baugenehmigung zum beabsichtigten Umbau, der Umnutzung des Bürogebäudes in ein Hotelgebäude als Erweiterungsbau des benachbarten Hotelgebäudes; Bestand/Gültigkeit der Baugenehmigung nicht bekannt;

Wertermittlung unter der Maßgabe des Bürogebäudes (ehemalige Nutzung)

Besichtigung

am 31.03.2023 von außen (straßenseitig)

Wertermittlungstichtag

31.03.2023

Verkehrswert

Bürogrundstück

2.150.000,00 €