GUTACHTERBÜRO KAMMANN
IMMOBILIENBEWERTUNG

Büro Hannover
Seelhorststr. 20
30175 Hannover
Tel. 0511 / 51545079

Büro Bielefeld
Herforder Str. 69
33602 Bielefeld
Tel. 0521 / 16394486

E-Mail / Internet
info@hausgutachten.de
www.hausgutachten.de

Sachverständiger
Peter Kammann
Dipl.-Ing. (FH), Architekt

Von der IHK Hannover öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Von DIAZert zertifiziert
DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied der Architektenkammer Niedersachsen

G U T A C H T E N Z U S A M M E N F A S S U N G

Geschäftsnummer:	▪ Amtsgericht Hannover ▪ 743 K 52/23 und 54/23
Grund der Gutachtenerstellung:	▪ Verkehrswertgutachten in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft ▪ Beschlüsse des Amtsgerichts Hannover vom 20.07.2023 und 15.08.2023
Art der Bewertungsobjekte:	▪ Grundstücke, bebaut mit einem Bürogebäude mit Anbau und einer Gewerbehalle
Objektadresse:	▪ Helmkestr. 20 ▪ 30165 Hannover

Grundbuch- und Katasterangaben:	▪ Jeweils Amtsgericht Hannover
	▪ Jeweils Grundbuch von Hainholz
	▪ Jeweils Gemarkung Hainholz
	▪ Jeweils Flur 1
	▪ Blatt 3132
	  ▪ lfd. Nr. 1: Flurstück 336/9 (3.226 m²)
	▪ Blatt 1294
	  ▪ lfd. Nr. 1: Flurstück 336/1 (676 m²)

Baulastenverzeichnis:	▪ Keine Eintragungen
Altlastenkataster:	▪ Keine Eintragungen
Baujahr:	▪ ca. 1953
Nutzung am Wertermittlungsstichtag:	▪ Hallenflächen: ca. 1.616 m² ▪ Bürogebäude: ca. 270 m²
Mieteinnahmen (Nettokaltmieten):	▪ 48.000,00 €/Jahr

Verkehrswerte zum Stichtag 16.11.2023:	▪ **Grundbuch von Hainholz Blatt 3132:**
	  ▪ **rd. 419.000,00 €**
	▪ **Grundbuch von Hainholz Blatt 1294:**
	  ▪ **rd. 71.000,00 €**

Gebäude:

1. <u>Bürogebäude mit Anbau</u>
   - Bürogebäude:
     - 2 Vollgeschosse
     - Voll unterkellert
     - Nicht ausgebauter Dachboden
     - Walmdach
   - Anbau:
     - 2 Vollgeschosse
     - Nicht unterkellert
     - Flachdach

   - Konstruktionsart: Massivbauweise
   - Allgemeine Ausstattung: Einfache Ausstattung
   - Heizung: Gas-Zentralheizung

   Wesentliche, offensichtliche Bauschäden und Baumängel:
   - Feuchtigkeitsschäden Kellermauerwerk
   - Fußbodenbeläge tlw. schadhaft
   - Eingangstreppe (Betonkonstruktion) schadhaft
   - Fensterlaibungen tlw. schadhaft
   - Dachkonstruktion des Anbaus mit Schäden im Bereich der Traufe
   - Tlw. überalterte und/oder schadhafte haustechnische Anlagen (Wasser, Abwasser, Elektro)

   Allgemeinbeurteilung:
   - Das Gebäude ist in einem unterdurchschnittlichen Zustand

2. <u>Gewerbehalle</u>
   - Gewerbehalle mit Sozialtrakt
   - Tragkonstruktion aus Stahl
   - Nicht unterkellert
   - Flach geneigtes Dach

   - Konstruktionsart: Tragkonstruktion aus Stahl mit Außenwänden aus Mauerwerk
   - Allgemeine Ausstattung: Einfache Ausstattung
   - Heizung: Öl-Zentralheizung mit Gebläse

   Wesentliche, offensichtliche Bauschäden und Baumängel:
   - Fensterkonstruktionen (Metallkonstruktion) mit Verglasung an verschiedenen Stellen schadhaft
   - Feuchtigkeitsschäden an verschiedenen Stellen des Außenmauerwerks
   - Bodenkonstruktion (Estrich) bzw. Bodenbeläge schadhaft
   - Tlw. überalterte und/oder schadhafte haustechnische Anlagen (Wasser, Abwasser, Elektro)

   Allgemeinbeurteilung:
   - Das Gebäude ist in einem unterdurchschnittlichen Zustand