

002 K 020/17

AKTUALISIERUNG DES GUTACHTENS

über den Verkehrswert des

**freistehenden, unterkellerten 2 ½- geschossigen Gebäudes
als
Gastwirtschaft mit Gästezimmer und Pächterwohnung
mit
nicht unterkellertem 1- geschossigen Saalanbau und Bühne
nebst
drei weiteren Grundstücken**

Halinger Dorfstraße 1

58708 Menden-Halingen

zum 05.10.2023



Die Internetversion des Gutachtens beinhaltet keine Fotodokumentation!

Dieses Gutachten umfasst 32 Seiten.

Gutachten 002 K 020/17, Halinger Dorfstraße 1, 58708 Menden-Halingen

WALBURGISSTRASSE 36 • 58706 MENDEN
E-MAIL: VMStracke@t-online.de
TELEFON: 0 23 73 / 17 68 268 • FAX: 0 23 73 / 39 73 298

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Allgemeine Daten	
Lage:	Die Grundstücke befinden sich im Ortsteil Halingen der Stadt Menden ca. 5,0 km vom Stadtzentrum entfernt in Nordwest-Südostlage.
Grundbuch:	Grundbuch von Halingen Blatt 1057 Gemarkung Halingen, Flur 5, Flurstücke 197, 199, 221 Gebäude- u. Freifläche, Halinger Dorfstraße 1 Flur 5, Flurstück 225 Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Provinzialstraße, Osterfeld
Grundstücksgrößen:	Flurstück 197: 822 m² Flurstück 199: 2 m² Flurstück 221: 442 m² Flurstück 225: 1.154 m²
Lasten und Beschränkungen:	Es sind ein Wegerecht und ein Kanalleitungsrecht eingetragen.
Baulasten:	Es ist eine Baulast gem. § 15 (2) BauO NRW eingetragen.
Altlasten:	Die zu bewertenden Grundstücke sind nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster verzeichnet.
Objektdaten	
Bewertungsobjekt:	Freistehendes, unterkellertes 2 ½-geschossigen Gebäude als Gastwirtschaft mit Gästezimmer und Pächterwohnung mit nicht unterkellertem 1-geschossigen Saalanbau und Bühne nebst drei weiteren Grundstücken.

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse (Fortsetzung)

Flächenangaben:	Gastronomiebereich EG ca.: 294,00 m² Sanitärbereich EG: ca.: 19,66 m² Obergeschoss ca.: 109,58 m² Dachgeschoss ca.: 99,41 m² Gesamtfläche ca.: <u>522,65 m²</u>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca.:	25 Jahre
Wertangaben	
Gesamt-Bodenwert:	182.450,00 €
Verkehrswert (unbelastet):	<u>217.000,00 €</u>

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2-3
1. Grundlagen	6
1.1 Auftrag	6
1.1.1 Wertermittlungsstichtag	6
1.1.2 Ortsbesichtigung	6
1.1.3 Mietrechtliche Bindungen	6
1.2 Bewertungsobjekt	6
1.2.1 Besondere objektspezifische Merkmale	7
1.3 Verwalter	7
1.3.1 Angaben zur Verwaltung	7
1.4 Grundbuch	8-9
1.4.1 Bewertung der Lasten und Beschränkungen	9
1.5 Baulastenverzeichnis	9-10
1.5.1 Bewertung der Baulast	10
1.6 Zubehör	10
1.7 Arbeitsunterlagen	10
2. Beschreibung der Grundstücke	10
2.1 Geographische Lage	10-11
2.1.1 Baurechtliche Ausweisung	11
2.1.2 Umfeld des Grundstückes	11
2.1.3 Altlasten / Kontaminationen	11
2.1.4 Benachbarte störende Betriebe	11
2.2 Grundstückszuschnitte	12-13
2.2.1 Wirtschaftliche Bewertung der Grundstücke	13
2.2.2 Erschließung	13
2.2.3 Erschließungsbeiträge	13
2.3 Verkehrs- und Wohnlage	13
2.3.1 Definition der Lagekategorie	13
2.3.2 Verkehrsanbindung	13
2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	13
3. Objektbeschreibung	14-15
3.1 Baubeschreibung	15-18
3.2 Gebäudetechnik	19-20
3.3 Baumängel und Schäden	21
3.4 Bau- und Unterhaltungszustand	21
3.5 Sonstige Kosten	21

4. Verkehrswertermittlung- Wahl des Ermittlungsverfahrens	22
5. Verkehrswert § 194 BauGB	23-24
6. Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF)	25
7. Flächenangaben	26-27
8. Flurkarte	28
9. Grundriss Kellergeschoss	29
10. Grundriss Erdgeschoss	30
11. Grundriss Obergeschoss	31
12. Grundriss Dachgeschoss	32

1. Grundlagen

- 1.1 Auftrag:** Ermittlung des Verkehrswertes des bebauten Grundstückes „Halinger Dorfstraße 1, 58708 Menden-Halingen“, sowie drei weiterer Grundstücke als Grundlage zur Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren durch ein schriftliches Gutachten zum 05.10.2023.

Anmerkung:

Da zu dem Bewertungsobjekt in diesem Verfahren zum Stichtag 07.02.2019 bereits eine Fotodokumentation erstellt wurde, werden innerhalb dieses Gutachtens nur Fotos von der fertig gestellten Pächterwohnung und einige Beispiel- sowie Detailfotos des Objektes aufgeführt, da seit dem damaligen Ortstermin, soweit ersichtlich, keine baulichen Veränderungen vorgenommen worden sind.

Auftraggeber:

Amtsgericht Menden
Heimkerweg 7
58706 Menden

- 1.1.1 Wertermittlungsstichtag:** **05.10.2023** (Tag der Ortsbesichtigung).
- 1.1.2 Ortsbesichtigung:** Das Gesamtobjekt war **frei** zugänglich.
Teilnehmer: -
- 1.1.3 Mietrechtliche Bindungen:** Das Gesamtobjekt ist **nicht** verpachtet und wird vom Eigentümer selbst bewirtschaftet.
- 1.2 Bewertungsobjekt:** Freistehendes, unterkellertes 2 ½-geschossigen Gebäude als Gastwirtschaft mit Gästezimmer und Pächterwohnung mit nicht unterkellertem 1-geschossigen Saalanbau und Bühne nebst drei weiteren Grundstücken.

1.2.1 Besondere objektspezifische Merkmale:

Nach Auskunft der Stadt Menden liegen bei dem Bewertungsobjekt folgende Mängel im Bereich **Brandschutz** sowie **nicht genehmigter An- und Umbauten** vor:

Der erste Rettungsweg (hier: Treppe zum Ober- und Dachgeschoss) ist nicht „nicht brennbar“ sowie nicht „feuerhemmend“ ausgeführt und entspricht nicht den Anforderungen nach § 34 Absatz 4 BauO NRW.

Ein notwendiger Treppenraum gem. § 35 BauO NRW besteht nicht. Es fehlt die Abtrennung zum Flur im Obergeschoss (Anmerkung: Flur dient zur Erschließung der Gästezimmer). Weiterhin sind die Abschlüsse zum Kellergeschoss und im Erdgeschoss defekt.

Ebenso ist der zweite Rettungsweg im Dachgeschoss (Anmerkung: „Pächterwohnung“) nicht in der geforderten Ausführung nach § 37 Absatz 5 BauO NRW vorhanden.

Der WC-Bereich Damen und Herren im Erdgeschoss wurde erweitert, dadurch ist der Notausgang für den Saal in der erforderlichen Größe nicht mehr vorhanden.

Der Außenzugang zu den Gästezimmern auf der Südwestseite des Bewertungsobjektes wurde umbaut und im Obergeschoss als Balkon ausgeführt.

Gemäß Angabe der Stadt Menden sind nur drei der fünf Gästezimmer genehmigt.

Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken als „Pächterwohnung“ ist nicht genehmigt, jedoch wird die Wohnnutzung zurzeit geduldet.

1.3 Verwalter:

Es ist **kein** Verwalter bestellt.

Die Verwaltung wird vom Eigentümer wahrgenommen.

1.3.1 Angaben zur Verwaltung:

Es besteht **kein** Wirtschaftsplan.

1.4.	Grundbuch:	Amtsgericht Menden Amtlicher Ausdruck vom 23.08.2023
		Grundbuch von Halingen Blatt 1057
	Bestandsverzeichnis:	Gemarkung Halingen
	Lfd. Nr. 1	Flur 5, Flurstück 197, Gebäude- und Freifläche, Halinger Dorfstraße 1: 822 m²
	Lfd. Nr. 2	Flur 5, Flurstück 199, Gebäude- und Freifläche, Halinger Dorfstraße 1: 2 m²
	Lfd. Nr. 3	Flur 5, Flurstück 221, Gebäude- und Freifläche, Halinger Dorfstraße 1: 442 m²
	Lfd. Nr. 4	Flur 5, Flurstück 225, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Provinzialstraße, Osterfeld: 1.154 m²
	Lfd. Nr. 5/zu 4	Grunddienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) in Halingen Blatt 0047, eingetragen in Abt. II Nr. 23, hier vermerkt am 04.11.2013.
	Lfd. Nr. 6/zu 1, 3	Grunddienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) in Halingen Blatt 0085, eingetragen in Abt. II Nr. 7, hier vermerkt am 04.11.2013.
	Erste Abteilung:	Eigentümer
	Lfd. Nr. 1	-
	Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen
	Lfd. Nr. 1 (Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Nr. 4)	Grunddienstbarkeit – Wegerecht – für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 5, Nr. 111/0.43 und Flur 5, Nr. 94 (Grundbuch von Halingen Blatt 0047). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom (...) und mit dem belasteten Grundstück von Halingen Blatt 186 hierher übertragen am 04.11.2013.

Grundbuch: (Fortsetzung)

Lfd. Nr. 2

(Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke
im Bestandsverzeichnis: **Nr. 1, 3, 4**)

Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt eines
Kanalleitungsrechts für die jeweiligen
Wohnungseigentümer des Grundstücks
Gemarkung Halingen Flur 6, Flurstück 268
(Halingen Blatt 0483 und Blatt 0485). Das
Recht ist in den Grundbüchern des
berechtigten Grundstückes vermerkt.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom
13.12.1985, eingetragen am 21. September
1987 und mit den belasteten Grundstücken
von Halingen Blatt 186 hierher übertragen
am 04.11.2013.

Lfd. Nr. 3

(Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke
im Bestandsverzeichnis: **Nr. 1**)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Menden, 002 K 020/17).
Eingetragen am 17.08.2017.

Lfd. Nr. 4

(Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke
im Bestandsverzeichnis: **Nr. 3**)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Menden, 002 K 021/17).
Eingetragen am 17.08.2017.

Lfd. Nr. 7

(Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke
im Bestandsverzeichnis: **Nr. 2**)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Menden, 002 K 015/19).
Eingetragen am 16.08.2019.

Lfd. Nr. 8

(Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke
im Bestandsverzeichnis: **Nr. 4**)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Menden, 002 K 016/19).
Eingetragen am 16.08.2019.

1.4.1 Bewertung der Lasten und Beschränkungen:

(Hier: Lfd. Nr. 1 und Nr. 2 der
Eintragungen)

Gemäß Auskunft von Herrn xxx und Herrn
xxx, Stadtentwässerung Menden, liegen keine
Entwässerungsunterlagen über das zu
bewertende Objekt vor. Ein Verlauf möglicher
Leitungen auf den Grundstücken ist somit
nicht ersichtlich. Eine Bewertung des
Kanalleitungsrechtes kann daher nicht
erfolgen. *

1.5 Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft von Frau xxx,
Fachbereich Umwelt, Planung, Bauen,
Abteilung Umwelt und Bauverwaltung, Stadt
Menden, ist auf den zu bewertenden
Grundstücken Lfd. Nr. 1 und Nr. Lfd. 3

- Baulastenverzeichnis:**
(Fortsetzung)
- (Flurstücke 197 und 221) folgende Baulast eingetragen:
„Übernahme der Verpflichtung die gemeinsamen tragenden Bauteile zu dem nach der Teilung des (...) Grundstücks auf dem neu zu entstehenden Grundstück bestehenden Gebäude auf Dauer zu erhalten“. *
- 1.5.1 Bewertung der Baulast:** Die eingetragene Baulast ist als nicht wertbeeinflussend einzustufen, da durch diese Baulast sichergestellt wird, dass das auf den Grundstücken Lfd. Nr. 1 (Flurstück 197) und Nr. 3 (Flurstück 221) aufstehende Gebäude (Stallgebäude/Scheune) auch bei nicht vorhandener Eigentümeridentität instandgehalten wird.
- 1.6 Zubehör:**
(§ 2 WertV / § 97 BGB) Zubehör ist vorhanden.
Es handelt sich hierbei um für eine Gastwirtschaft typische Betriebs- und Geschäftsausstattung.
- 1.7 Arbeitsunterlagen:** Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Grundbuchabschrift, Bauakten, Ortsbesichtigung.
Die Verkehrswertermittlung wurde unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 und der Wertermittlungsrichtlinie vom 01.03.2006 durchgeführt.
- 2. Beschreibung der Grundstücke:**
- 2.1 Geographische Lage:** Die Grundstücke liegen im Ortsteil Halingen der Stadt Menden ca. 5,0 km vom Stadtzentrum entfernt in Nordwest-Südostlage.
Die zum Märkischen Kreis gehörende Stadt Menden liegt am Nordrand des Sauerlandes im Umkreis von ca. 30 km Entfernung zu den Städten Dortmund und Hagen. In der Nähe liegen attraktive Naherholungsgebiete mit Naturparks und Süßwassertalsperren (Sorpensee / Möhnesee).

- Geographische Lage:**
(Fortsetzung) Die Stadt Menden hat ca. 53.600 Einwohner (Stand: 19.04.2023), davon entfallen auf den Ortsteil Halingen ca. 1.700.
- 2.1.1 Baurechtliche Ausweisung:** Nach telefonischer Auskunft von Frau xxx, Planungsamt Menden liegen die zu bewertenden **Grundstücke lfd. Nr. 1 bis Nr. 3** (Flurstücke 197, 199 und 221) in einem Gebiet, das nach § 34 BauGB (1) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ eingestuft ist in Verbindung mit § 5 BauNVO Dorfgebiete. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.
Bei dem als Parkplatz genutzten **Grundstück lfd. Nr. 4** (Flurstück 225) handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich gem. § 35 BauGB, die baulich nicht nutzbar ist. *
- 2.1.2 Umfeld der Grundstücke:** In der näheren Umgebung befinden sich vereinzelte landwirtschaftliche Hofstellen unterschiedlicher Größe sowie Wohnbebauung vorwiegend als Ein- und Zweifamilienhäuser.
- 2.1.3 Altlasten / Kontaminationen** Nach telefonischer Auskunft von Herrn xxx, Umweltamt Menden, vom 01.02.2019, sind die zu bewertenden Grundstücke **nicht** im Kataster über Altlast-Verdachtsflächen oder Altlasten registriert.
Für die Wertermittlung werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.
- 2.1.4 Benachbarte störende Betriebe:** In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich **keine** störenden Betriebe, jedoch grenzt das Objekt unmittelbar an den Kreuzungsbereich der viel befahrenen „Provinzialstraße“ (B 515) und der „Halinger Dorfstraße“.
- 2.2 Grundstückszuschnitte:** **Grundstück lfd. Nr. 1 (Flurstück 197):**
Nahezu rechteckiger Zuschnitt mit abgeschrägtem südwestlichen Grenzverlauf, zum Osten in seiner gesamten Tiefe von ca. 34 m der „Provinzialstraße“ (B 515) und zum Süden in seiner gesamten Breite der

Grundstückszuschnitte:
(Fortsetzung)

„Halinger Dorfstraße“ folgend mit einer Gesamtgröße von 822 m².

Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 199):

Dreiecksförmiger Zuschnitt, zum Nordosten an das Flurstück 197 und zum Westen an das Flurstück 221 grenzend mit einer Größe von 2 m².

Grundstück lfd. Nr. 3 (Flurstück 221):

Sog. „pfeifenförmiger“ Zuschnitt mit einer Breite von ca. 17 m vollständig dem Verlauf der „Halinger Dorfstraße“ folgend, zum Osten an die Flurstücke 197 und 199 angrenzend, bei einer Größe von 442 m².

Grundstück lfd. Nr. 4 (Flurstück 225):

Rechteckförmiger Zuschnitt, mit einer nördlichen Breite von ca. 45 m bei einer Tiefe zum Osten von ca. 29 m, zum Süden und Westen jeweils vollständig an den Straßen „Osterfeld“ und „Provinzialstraße“ (B 515) gelegen, mit einer Gesamtgröße von 1.154 m².

2.2.1 Wirtschaftliche Bewertung der Grundstücke:

Die **Grundstücke lfd. Nr. 1 bis Nr. 3** (Flurstücke 197, 199 und 221) bilden eine wirtschaftliche Einheit, da das auf dem Flurstück 221 befindliche Nebengebäude (Scheune) teilweise auch auf dem Flurstück 197 aufsteht und somit eine wirtschaftlich sinnvolle separate Vermarktung nicht gegeben ist. Das Flurstück 199 wiederum ist wegen seiner Größe von 2 m² alleine wirtschaftlich nicht nutzbar.

Das unbebaute **Grundstück lfd. Nr. 4** (Flurstück 225) bildet ebenfalls mit den Grundstücken lfd. Nr. 1 bis Nr. 3 eine wirtschaftliche Einheit, das es als Stellplatzfläche (Parkplatz) für die Gastwirtschaft mit Saalanbau und Gästezimmern zwingend benötigt wird.

2.2.2 Erschließung:

Das Objekt liegt direkt an der B 515 (Iserlohn – Unna). Der Gaststättenbetrieb wird von der „Halinger Dorfstraße“ aus über eine gepflasterte Fläche erschlossen.

- Erschließung:** (Fortsetzung) Die Zugänge zum Treppenhaus und zum Flur des Sanitärbereiches erfolgen über separate Eingänge, die sich an der Südwestseite des Gebäudes befinden.
Das Grundstück ist ortsüblich an die Strom- und Wasserversorgung sowie an das städtische Abwassernetz angeschlossen.
- 2.2.3 Erschließungsbeiträge:** Nach schriftlicher Auskunft von Herrn xxx, Stadt Menden, fallen für die „Halinger Dorfstraße“ **keine** Erschließungsbeiträge nach §§127 ff BauGB mehr an.
Die Straße „Zum Osterfeld“ ist ebenfalls nach derzeitiger Sach- und Rechtslage erschließungsbeitragsfrei, da es sich um ein Grundstück im sog. „Außenbereich“ nach § 35 BauGB handelt. *
- 2.3 Verkehrs- und Wohnlage**
- 2.3.1 Definition der Lagekategorie:** In der näheren Umgebung befinden sich weitere Grundstücke bebaut mit landwirtschaftlichen Hofstellen sowie Wohnhäusern aus unterschiedlichen Baujahren.
Die Einstufung für die Pächterwohnung im Dachgeschoss erfolgt aufgrund der Lage an einer viel befahrenen Bundesstraße (siehe auch Punkt 2.1.4) in **einfache** bis **mittlere** Wohnlage.
- 2.3.2 Verkehrsanbindung:** **Anbindung an Bundesstraßen:**
B 515 Menden - Unna,
Entfernung: unmittelbar angrenzend
Anbindung an Autobahnen:
A 44 AB-Kreuz Unna-Ost (A 443 Unna-Süd),
Entfernung: ca. 6 Km
Anbindung an Flughäfen:
Flughafen Dortmund – Holzwickede,
Entfernung: ca. 25 Minuten mit dem PKW
- 2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):** Die Anbindung an den ÖPNV ist vorhanden.
Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe an der „Provinzialstraße“ (B 515) sowie der „Halinger Dorfstraße“.

* Diese Abfragen wurden bereits anlässlich der Gutachtenerstellung zum Stichtag 07.02.2019 durchgeführt.

3. Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein freistehendes, unterkellertes 2 ½ - geschossiges Gebäude als Gastwirtschaft mit nicht unterkellertem 1- geschossigen Saalanbau und Bühne, das im Jahr 1894 als Wohnhaus nebst Saalanbau errichtet wurde. Der Anbau der Bühne an den Saal erfolgte im Jahr 1906.

Gemäß Bauakten wurden in den Jahren 1907, 1927, 1934 und 1935 sowie 1954 kleinere An- und Umbauten an dem Objekt vorgenommen. Als bislang letzte Maßnahme wurde in 2022 (gem. Angabe des Eigentümers) der derzeit nicht genehmigte – jedoch seitens der Stadt Menden geduldete - Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken (Pächterwohnung) vollendet.

Das Objekt ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss: Der Zugang zum Kellergeschoss und zu den anderen Geschossen erfolgt vom Treppenhaus aus über eine Massivtreppe. Vom Kellerflur werden ein Waschkeller, ein Vorratskeller mit Zugang zum Kühlraum sowie der Heizungs- und Ölkeller begangen. Der Zugang zu einem weiteren Kellerraum erfolgt vom Waschkeller aus.

Lichte Höhen: zwischen ca. 1,87 m im Kühlraum und ca. 2,23 m im Flur

Erdgeschoss: Vom Haupteingang von der „Halinger Dorfstraße“ aus ist über einen Windfang geradeaus der Gastraum mit ca. 30 Sitzplätzen und links ein Tagungsraum zugänglich. Der Saalanbau mit Bühne wird über einen Durchgang vom Gastraum aus erschlossen. Vom Saalanbau wiederum wird über einen Flur mit Außenzugang zur Hoffläche der Sanitärbereich mit Damen- und Herren-WC erreicht. Die Küche ist vom Treppenhaus und vom Flur aus begehbar und verfügt über einen Zugang zum Saal.

Lichte Höhen: zwischen ca. 2,82 m im Gastraum und ca. 4,28 m im Saalanbau

Obergeschoss: Der Aufgang zum Obergeschoss erfolgt über eine zweiläufige gegenläufige Holztreppe mit Zwischenpodest, auf dem sich ein WC-Raum befindet und der Ausgang zu einem Balkon. Vom Flur im Obergeschoss werden insgesamt fünf Gästezimmer, von denen vier über ein eigenes Duschbad verfügen, sowie ein separates Badezimmer erschlossen.

Lichte Höhe: ca. 2,80 m in den Gästezimmern

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss wird ebenfalls über eine zweiläufige
(Pächterwohnung) gegenläufige Holzterrasse mit Zwischenpodest, auf dem sich ein
WC-Raum befindet, erreicht.
Hier befindet sich die Pächterwohnung, die aus einem Wohn-Ess-
Küchenbereich, zwei Schlafzimmern und einem Bad besteht. Die
einzelnen Zimmer werden von einem Flur aus begangen.

Lichte Höhe: ca. 2,21 m im Flur und den Zimmern bis Unter-
kante Deckenbekleidung

3.1 Baubeschreibung

Die Aufstellung erfolgte aufgrund der Feststellungen während der Ortsbesichtigung,
soweit sie nach der Inaugenscheinnahme ersichtlich waren und werden nur soweit
beschrieben, wie es für die Ermittlung der notwendigen Daten für den Verkehrswert
erforderlich ist.

Fundamente: Nicht ersichtlich

Wände:

- Außenwände Massiv, soweit ersichtlich
- Innenwände Massiv, soweit ersichtlich,
tlw. als sog. „Leichte Trennwände“

Geschossdecken:

- über Kellergeschoss Massiv als sog. „Kappendecke“
- über Erd- und Obergeschoss Holzbalken

Dach:

- Tragwerk Holzkonstruktion
- Dachhaut

Hauptgebäude:
Dachziegel

Saalanbau und Bühne:
bituminöser Abdichtung

<u>Außentüren:</u>	- Erdgeschoss	Gastwirtschaftseingang: Kunststofftür mit Glaseinsatz
		Nebeneingang zum Treppenhaus: Holztür
		Nebeneingang zum Flur Sanitär- bereich: Metall-/Holztür
<u>Fassade:</u>		Putzfassade
<u>Wärmedämmung:</u>		Den Baujahren entsprechend, keine Dämmung zwischen den Sparren, soweit ersichtlich.
<u>Innentreppen:</u>	- zum Kellergeschoss:	Einläufige gerade Massivtreppe
	- zum Ober- und Dachgeschoss:	Zweiläufige, gegenläufige Holztreppe mit Zwischenpodesten
<u>Fenster:</u>	- Kellergeschoss:	Holzfenster mit Einfachverglasung
	- Erd- und Obergeschoss:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Herstelljahr, soweit ersichtlich: 04/2014)
	- Dachgeschoss:	Kunststofffenster mit Isolier- verglasung, Kunststoff-/Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung
<u>Innentüren / Zargen:</u>	- Kellergeschoss:	1 Kunststofftür mit Glaseinsatz, 1 Holzbrettertür, Metalltüren mit Stahlzargen
	- Erd-und Obergeschoss:	Holz-Faltdtür zwischen Gastraum und Saalanbau, ansonsten Holztüren mit Umfassungsz- argen
	- Dachgeschoss:	Holztüren mit Umfassungszargen

<u>Wandbehandlung:</u>	- Kellergeschoss:	Innenputz gestrichen
	- Erdgeschoss:	Innenputz gestrichen, Fliesen raumhoch in der Küche, Fliesen raumhoch im Damen- und Herren-WC
	- Obergeschoss:	Innenputz gestrichen, Fliesen raumhoch in den Bädern.
	- Dachgeschoss:	Innenputz gestrichen im Flur, Profilholz in den Dachschrägen, tlw. Innenputz im Bad, Fliesen wandhoch im Bereich im Bereich von Badewanne, Dusche und WC

<u>Decken- behandlung:</u>	- Kellergeschoss:	Innenputz gestrichen
	- Erdgeschoss:	Innenputz gestrichen, tlw. Abgehängte Decke im Gastraum, abgehängte Decke (sog. „OWA-Decke“) im Saalanbau und Damen- und Herren-WC
	- Obergeschoss:	GK-Bauplatten gespachtelt/gestrichen
	- Dachgeschoss:	Profilholzverkleidung, Spachtelung im Schlafzimmer 2

<u>Fußböden:</u>	- Kellergeschoss:	Estrich
	- Erdgeschoss:	Kunststeinbelag im Treppenhaus, Vinylboden im Gastraum und Saalanbau, Fliesen in Küche und Damen- und Herren-WC
	- Obergeschoss:	Vinylboden im Flur und den Zimmern und Bädern
	- Dachgeschoss:	sog. „OSB-Platten“, lackiert

<u>Außenanlagen:</u>	<ul style="list-style-type: none">- Ver- und Entsorgungsanlagen	Strom, Wasser, Abwasser, Öl
	<ul style="list-style-type: none">- Hof- und Entsorgungsanlagen	Die Fläche vor dem Objekt ist gepflastert. Die weiteren Flächen neben und hinter dem Objekt sind nicht befestigt. Das als Parkplatz genutzte Grundstück lfd. Nr. 4 (Flurstück 225) ist teilweise asphaltiert.
<u>Sonstige Anlagen:</u>	<ul style="list-style-type: none">- Stallgebäude / Scheune	Massivbauweise mit geneigter Dachfläche und Eindeckung aus Dachziegel.
<u>Bauzustand:</u>		Soweit dies bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden konnte, ist der bauliche Zustand des Objektes als befriedigend zu bezeichnen. Das äußere Erscheinungsbild des Objektes ist im Bereich des Hauptgebäudes als gut und für den Saalanbau mit Bühne als befriedigend bis ausreichend einzustufen.

3.2 Gebäudetechnik

<u>Elektroinstallation:</u>	- Kellergeschoss:	1 – 2 Deckenauslässe, 1 – 3 Steckdosen je Kellerraum (Überputzverkabelung)
	- Erdgeschoss:	gaststättentypische Ausstattung, Einbaustrahler über der Theke und im Saalanbau, Einbaustrahler in der Küche und im Damen- und Herren-WC
	- Obergeschoss:	Mehrere Decken- und Wandauslässe im Flur, 1 bis 2 Decken-/Wandauslässe je Gästezimmer, 1 – 3 Steckdosen in den Gästezimmern
	- Dachgeschoss:	Mehrere Deckenauslässe im Flur, 1 – 3 Deckenauslässe in den Zimmern, Steckdosen
<u>Sanitärinstallation:</u>	- Kellergeschoss:	-
	- Erdgeschoss:	WC-Bereich Damen: 1 Waschtisch, 2 WC wandhängend WC-Bereich Herren: 1 Waschtisch, 2 WC wandhängend, 3 Urinale
	- Zwischenpodest zum Obergeschoss:	WC-Raum: 1 WC wandhängend, 1 Waschtisch
	- Obergeschoss:	In den Zimmern 1 und 2 sowie 4 und 5 befindet sich jeweils ein Duschbad mit: 1 WC wandhängend, 1 Waschtisch, 1 Dusche

Sanitärinstallation:
(Fortsetzung)

- **Obergeschoss:**

Zimmer 3:

1 Waschtisch

Separates Bad (Zugang vom Flur):

1 WC wandhängend,

1 Handwaschbecken, 1 Badewanne

Warmwasser über elektr. Durchlauf-
erhitzer.

- **Zwischenpodest zum
Dachgeschoss:**

WC-Raum:

1 WC wandhängend,

1 Handwaschbecken

- **Dachgeschoss:**

Bad:

1 WC wandhängend,

1 Waschtisch,

1 Badewanne, 1 Dusche

Heizung:

- **Typ**

Ölbrenner (Fa. Buderus)

Nach Angabe des Eigentümers erfolgte
der Einbau des Brenners im Jahr
2014).

Die Warmwasserzubereitung erfolgt
zentral.

- **Kellergeschoss:**

-

- **Erdgeschoss:**

1 Heizkörper im Treppenhaus,

1 Heizkörper in der Küche,

1 Heizkörper im Flur zum Damen- und
Herren-WC,

1 Heizkörper jeweils im Damen- und
Herren-WC,

mehrere Heizkörper im Gastraum und
Saalanbau

- **Obergeschoss:**

1 Heizkörper im WC-Raum,

1 Heizkörper im Flur,

Heizkörper in den Gästezimmern,

keine Heizkörper in den Bädern

- **Dachgeschoss:**

1 Heizkörper im WC-Raum,

kein Heizkörper im Flur,

jeweils 1 Heizkörper in den Zimmern
und im Bad

3.3 Baumängel und Schäden

Auflistung der Mängel und Schäden die für den fiktiven Käufer im Falle einer Veräußerung negativ vom normalen Zustand abweichend angesehen und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden.

Bei der Inaugenscheinnahme des Objektes während der Ortsbesichtigung waren folgende sichtbare Mängel und Schäden zu erkennen:

Fassade: Vertikaler Putzriss im Obergeschoss auf der Westseite im Bereich der Außentür zum Balkon.

Putzabplatzungen und Putzrisse im Eckbereich des Sockels zum Süden und Westen.

Kellergeschoss: Durchfeuchtungen im Außenwandbereich zum Norden im Vorratskeller.

Die Kosten für die Beseitigung der Mängel werden vorbehaltlich einzuholender Angebote pauschal geschätzt auf:

2.000,00 € für das Versiegeln des Putzrisses im Obergeschoss, Putzarbeiten im Sockelbereich sowie Aufbringen eines Sperrputzes im Außenwandbereich des Vorratskellers.

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem **befriedigenden** Zustand, das heißt Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen sind kurz- bis mittelfristig insbesondere im Bereich des Saalanbaus mit Bühne durchzuführen.

Anmerkung:

Die Ursachenklärung für die Durchfeuchtungen im Kellergeschoss und die Putzrisse im Sockel- und Wandbereich ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung. Gegebenenfalls muss mit weiteren Kosten für die Klärung und Beseitigung gerechnet werden.

3.5 Sonstige Kosten

Die noch auszuführenden baulichen Maßnahmen zum Brandschutz sowie die noch zu erwirkenden Genehmigungen bzgl. der nicht genehmigten Um- und Anbauten werden pauschal mit einem frei geschätzten Betrag berücksichtigt in Höhe von:

50.000,00 €

4. Verkehrswertermittlung- Wahl des Ermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert des Grundstücks wird aus dem Wert abgeleitet, welcher sich aus dem gewählten Verfahren unter Berücksichtigung des Grundstücksmarktes ergibt.

Bei diesem Bewertungsobjekt wird das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen, da aufgrund der Objektnutzung (Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb mit Pächterwohnung) bei der Kaufpreisbildung (Marktwert) die renditeorientierte Nutzung im Vordergrund stehen wird.

Die Werte der baulichen Anlagen und des Bodenwertes werden getrennt errechnet.

Anmerkung:

Die zur Ermittlung des Ertrages benötigten Umsätze bzgl. Warenumsatz in der Gastwirtschaft und Belegungsquote für die Gästezimmer beruhen auf die vom Eigentümer während des Ortstermins gemachten Angaben.

Da nach Aussage des Eigentümers seit Wiedereröffnung des Gastronomiebetriebes nur Umsätze in geringer Höhe erzielt wurden, somit verlässliche Angaben über einen Warenumsatz in der Gastwirtschaft und eine Belegungsquote für die Gästezimmer nicht vorliegen, werden die zur Ermittlung des Ertragswertes benötigten Umsätze fiktiv unterstellt.

Schlussbemerkung

Alle technischen Angaben wurden aus den vorhandenen Unterlagen entnommen.
Für die Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr
übernommen werden.

Baumängel, Bauschäden und Nachteile der Oberflächenbeschaffenheit konnten nur
berücksichtigt werden, soweit sie bei der Ortsbesichtigung sichtbar waren.

Konstruktive Holzteile wurden nicht auf pflanzliche oder tierische Schädlinge untersucht.
Verdachtsmomente dieser Art liegen jedoch nicht vor.

5. Verkehrswert § 194 BauGB

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf
den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen
Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der
Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne
Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Nach Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale, Grundstückslage, Art und Zuschnitt
des Gebäudes sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittle ich für das
Bewertungsobjekt als Gastwirtschaft mit Gästezimmer und Pächterwohnung auf
Grundlage des Ertragswertes zum Stichtag einen unbelasteten Verkehrswert in Höhe
von:

€ 217.000,--

(i. W.: zweihundertsiebzehntausend Euro)

Davon entfallen **fiktiv** auf das **Grundstück lfd. Nr. 1** (Flurstück 197):

€ 145.000,--

(i. W. einhundertfünfundvierzigtausend Euro)

Und **fiktiv** auf das **Grundstück lfd. Nr. 2** (Flurstück 199):

€ 300,--
(i. W. dreihundert Euro)

Sowie **fiktiv** auf das **Grundstück lfd. Nr. 3** (Flurstück 221):

€ 59.700,--
(i. W. neunundfünfzigtausendsiebenhundert Euro)

Und **fiktiv** auf das **Grundstück lfd. Nr. 4** (Flurstück 225):

€ 12.000,--
(i. W. zwölftausend Euro)

Menden, den 17.11.2023

6. Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Berechnung erfolgte nach DIN 277 vom Februar 2005. Als Grundlage diente das vor Ort durchgeführte Aufmaß.

Alle Maße sind ca. Angaben.

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

Die BGF berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks aus der Summe der Bereiche a, b, und c:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Kriechkeller, Kellerschächte, Außentreppen und nicht nutzbare Grundflächen von Dachgeschossen werden bei der Ermittlung der BGF nicht berücksichtigt.

Anzurechnen sind jedoch überdeckte Terrassen und Loggien.

Hauptgebäude: **gemäß CAD Programm**

Kellergeschoss:

= 152,580 m²

Erdgeschoss:

= 161,510 m²

Obergeschoss:

= 161,510 m²

Dachgeschoss:

= 155,050 m²

Gesamt - BGF- Hauptgebäude: **630,650 m²**

Saalanbau:

Saalanbau einschl. Bühne: **230,290 m²**

7. Flächenangaben

Die Flächen sind durch Aufmaß ermittelt worden.

Alle Maße sind ca. Angaben!

Geschoss	Raum	Fläche
Erdgeschoss:	Windfang:	3,31 m²
	Gastraum:	69,21 m²
	Tagungsraum:	38,84 m²
	Flur 1:	2,18 m²
	Küche:	24,07 m²
	Saal (ohne Bühne):	111,80 m²
	Bühne:	44,59 m²
Gastronomiebereich Erdgeschoss:		294,00 m²
Erdgeschoss:	Flur 2:	5,33 m²
	WC Herren:	8,18 m²
	WC Damen:	6,15 m²
Sanitärbereich Erdgeschoss:		19,66 m²
Summe Erdgeschoss:		<u>313,66 m²</u>
Obergeschoss:	Flur:	25,76 m²
	Zimmer 1 mit Duschbad:	15,32 m²
	Zimmer 2 mit Duschbad:	17,50 m²
	Zimmer 3:	14,85 m²
	Zimmer 4 mit Duschbad:	18,15 m²
	Zimmer 5 mit Duschbad:	15,57 m²
	Badezimmer:	2,43 m²
Summe Obergeschoss:		109,58 m²

7. Flächenangaben (Fortsetzung)

Geschoss	Raum	Fläche
Dachgeschoss:	Flur:	26,65 m²
	Schlafen 1:	14,66 m²
	Bad:	12,77 m²
	Schlafen 2:	13,36 m²
	Wohnen/Essen/Kochen	31,97 m²
Summe Dachgeschoss:		<u>99,41 m²</u>
Summe Gesamtfläche:		<u>522,65 m²</u>

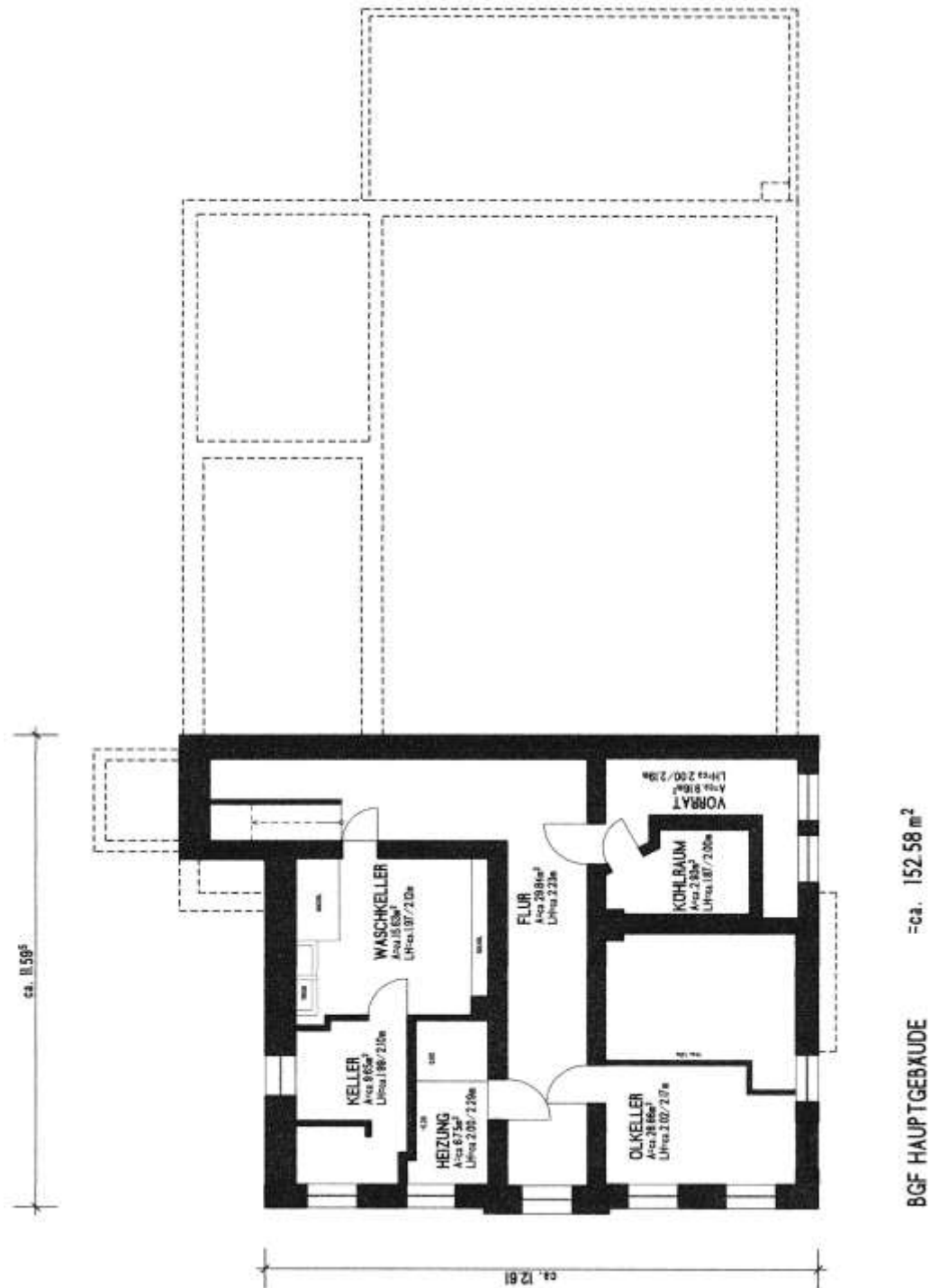
8. Flurkarte



Gutachten 002 K 020/17, Halinger Dorfstraße 1, 58708 Menden-Halingen

WALBURGISSTRASSE 36 • 58706 MENDEN
E-MAIL: VMStracke@t-online.de
TELEFON: 0 23 73 / 17 68 268 • FAX: 0 23 73 / 39 73 298

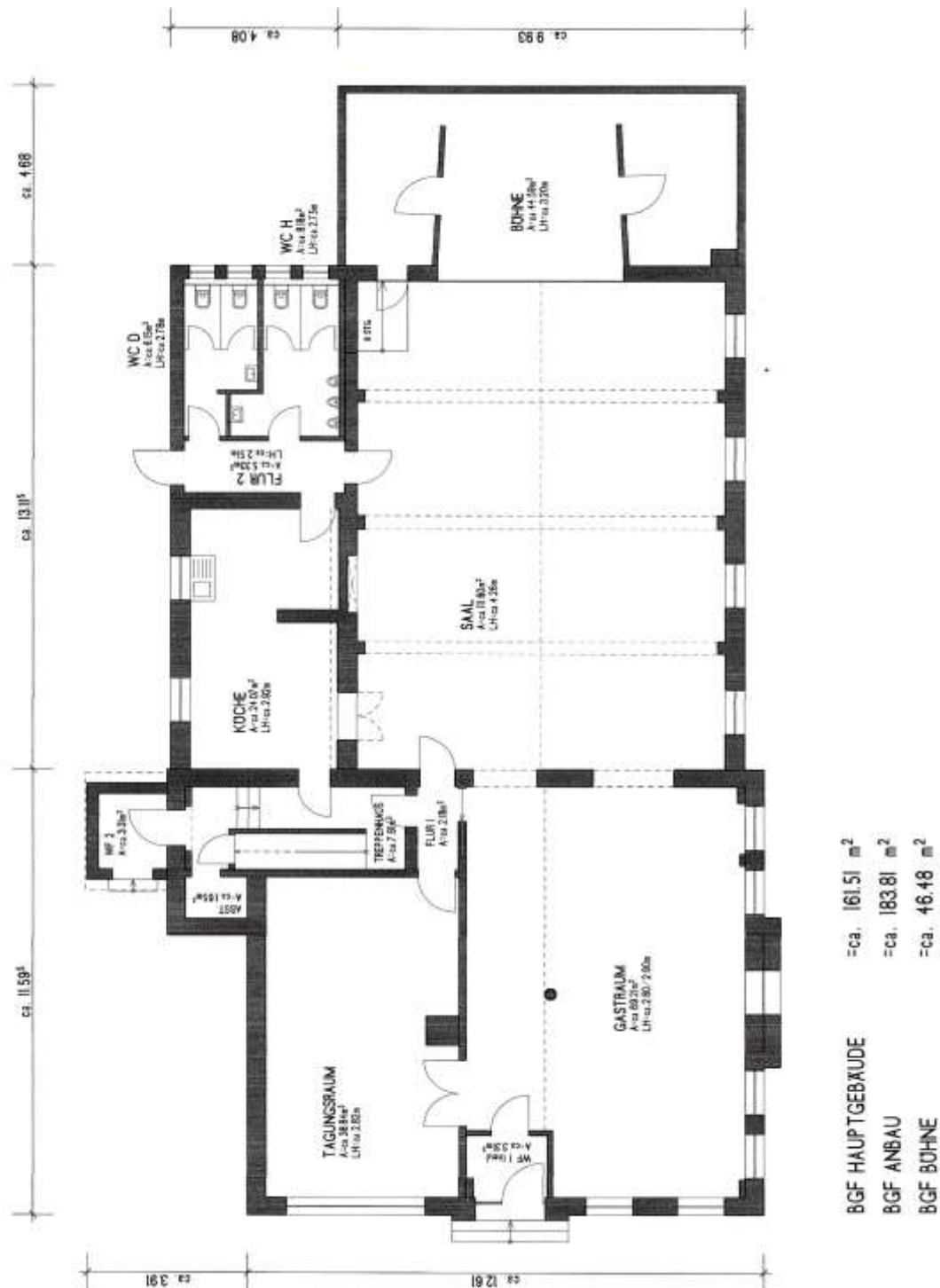
9. Grundriss Kellergeschoss



Gutachten 002 K 020/17, Halinger Dorfstraße 1, 58708 Menden-Halingen

WALBURGISSTRABE 36 • 58706 MENDEN
 E-MAIL: VMStracke@t-online.de
 TELEFON: 0 23 73 / 17 68 268 • FAX: 0 23 73 / 39 73 298

10. Grundriss Erdgeschoss



Gutachten 002 K 020/17, Halinger Dorfstraße 1, 58708 Menden-Halingen

WALBURGISSTRASSE 36 • 58706 MENDEN
E-MAIL: VMStracke@t-online.de
TELEFON: 0 23 73 / 17 68 268 • FAX: 0 23 73 / 39 73 298

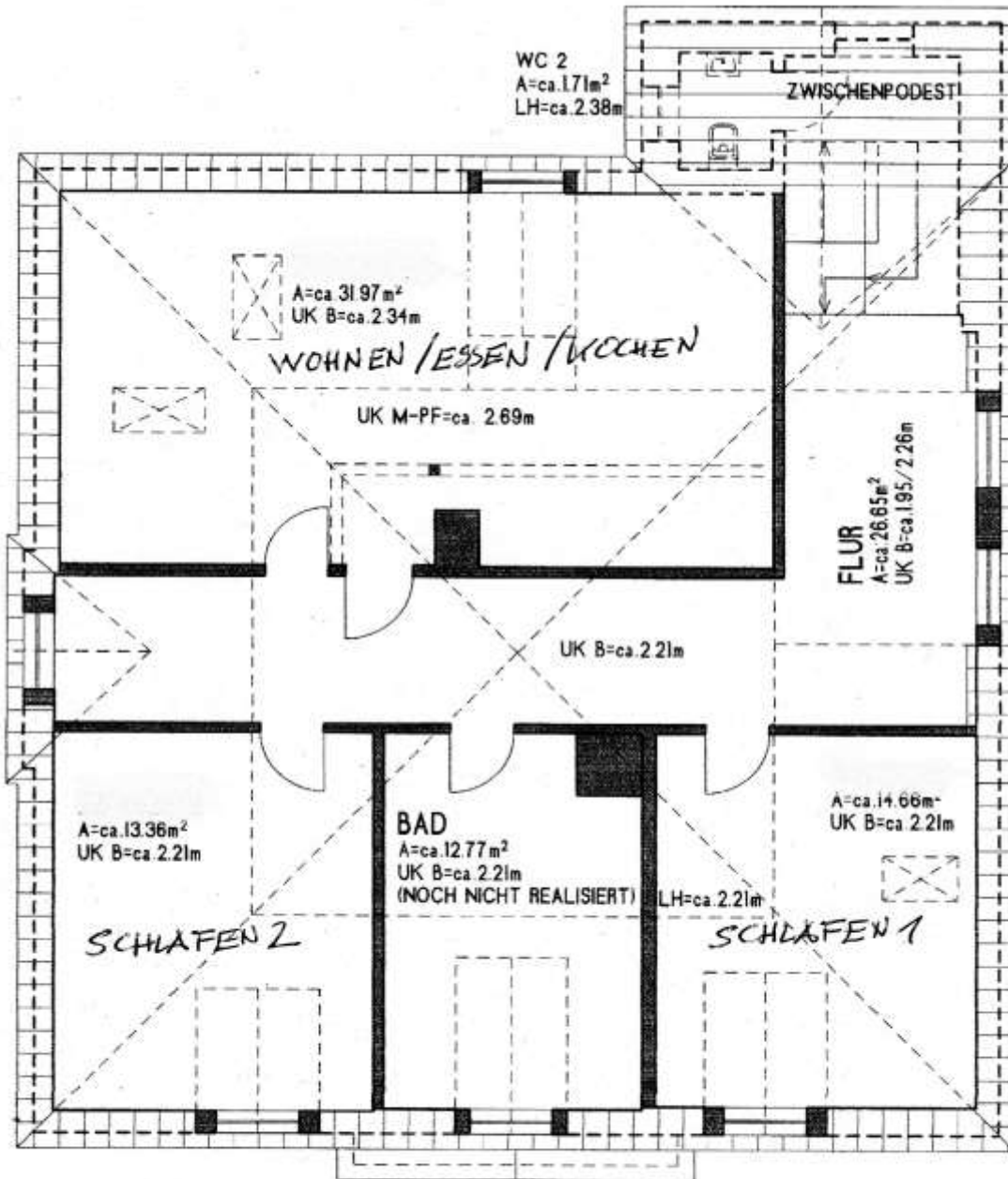
11. Grundriss Obergeschoss



Gutachten 002 K 020/17, Halinger Dorfstraße 1, 58708 Menden-Halingen

WALBURGISSTRABE 36 • 58706 MENDEN
E-MAIL: VMStracke@t-online.de
TELEFON: 0 23 73 / 17 68 268 • FAX: 0 23 73 / 39 73 298

12. Grundriss Dachgeschoss



BGF DACHGESCHOSS

=ca. 155.05m²