

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 031 K 036/23

betreffend den 761,783/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit 4 Mehrfamilienhäusern, 2 gemischt genutzten Gebäuden und 14 Reihengaragen bebauten Grundstück

Breite Straße 1 - 5, Theodor-Heuss-Straße 1 - 5

50170 Kerpen

verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit im Erd- und Kellergeschoss, bestehend aus einer 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Erdgeschoss und einer Gaststätte im Erdgeschoss mit Nebenräumen und Kegelbahn im Kellergeschoss, im Haus Breite Straße 5, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 025.

Andrea Tschersich

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige
BDGS

Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12

50668 Köln

Tel. 0221 / 233 64 57

Fax 0221 / 233 64 56

E-Mail info@sv-tschersich.de



Der Verkehrswert des Wohnungs-/Teileigentums wurde zum Stichtag 20. März 2024 ermittelt mit **170.000 €**

Bei diesem Exposé handelt es sich um eine stark gekürzte Version des Originalgutachtens. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Kerpen eingesehen werden.

1 Zusammenfassung

- Art des Wertermittlungsobjekts: Wohnungs-/Teileigentum;
2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss links, mit Balkon und einem Abstellraum im Kellergeschoss sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (Gaststätte) mit Nebenräumen und Kegelbahn im Kellergeschoss, in dem gemischt genutzten Gebäude Breite Straße 5 in Kerpen-Sindorf.
- Wohnfläche Erdgeschoss ca. 50 m².
Nutzfläche Erdgeschoss ca. 99 m².
Nutzfläche Kellergeschoss ca. 158 m².
- Raumaufteilung:
Erdgeschoss: - Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele mit Abstellschrank, Badezimmer, Balkon
- Eingang, Gastraum, Küche, Treppe zum Kellergeschoss
Kellergeschoss: - Kellerabstellraum (Wohnung)
- Lager, Bierkeller, Kühlraum, WC-Herren, WC-Damen, Flur, Clubraum mit Kegelbahn
- Das Gebäude wurde ca. 1972 errichtet.
- Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.
- Zubehör: Der Fortführungszeitwert der Inventargegenstände in der Gaststätte mit Kegelbahn wird auf 18.000 € (Netto) geschätzt.
- Altlastenkataster: Es sind keine Eintragungen vorhanden.
- Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

Mieter:	Die Wohnung ist seit dem 01.02.2023 und die Gaststätte seit dem 01.05.2022 vermietet. Gemäß den Mietverträgen beträgt die Nettokaltmiete für die Wohnung 370 €/Monat und für die Gaststätte 750 €/Monat.
Betriebene Unternehmen:	Vom Eigentümer betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.
Baulasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Grunddienstbarkeiten:	Es sind keine Eintragungen zugunsten des Grundstücks oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.
Bergschäden:	Für das Grundstück ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

2 Grundstücksmerkmale

2.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Erft-Kreis
Stadt:	Kerpen Die Stadt Kerpen besteht aus insgesamt 11 Ortsteilen und hat ca. 70.000 Einwohner. ¹ Sie befindet sich im westlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises.
Ortsteil:	Sindorf Der Ortsteil Sindorf liegt im nördlichen Teil der Stadt Kerpen und hat ca. 19.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Es besteht zu den Haupt- und Nebenzentren ein gut ausgebautes Straßensystem. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig. Die Bundesstraße 55 in Richtung Köln verläuft nördlich von Sindorf. Es besteht ein ausgebautes Busverbindungssystem zwischen allen Ortsteilen von Kerpen. Über den Bahnhof Sindorf besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln/Aachen.
Entfernungen:	Ortskern Sindorf ca. 1,0 km Bushaltestelle ca. 0,7 km Bahnhof Sindorf ca. 1,0 km Autobahnauffahrt Kreuz Kerpen ca. 2,5 km Kölner Stadtgrenze ca. 20,0 km Flughafen Köln/Bonn ca. 35,0 km
Sozialstruktur:	Kindergärten und Grundschulen sind in Sindorf vorhanden. Alle weiteren Schulen sind in Kerpen-Stadt, im Ortsteil Horrem und im Schulzentrum Horrem-Sindorf zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind im Ortskern und im südlich gelegenen Gewerbegebiet von Sindorf vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im südlichen Teil von Sindorf, auf der Südwestseite der Breite Straße, Ecke Theodor-Heuss-Straße

¹ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis.

Straßenart:	Nebenstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen
Lage Wohnen:	einfache bis mittlere Wohnlage ²
Lage Gaststätte:	Die Gaststätte liegt in einem Wohngebiet, ca. 500 m von den zentralen Versorgungsbereichen „Ortsmitte Sindorf“ und „Sindorf-Süd“ entfernt. Die Versorgungsbereiche verlaufen jeweils entlang der Kerpener Straße, die die wichtigste in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verkehrsachse in Sindorf darstellt. Entlang der Kerpener Straße befinden sich in zentraler Lage verschiedene Gastronomiebetriebe. Ein Bowlingcenter mit Gastronomiebetrieb ist in ca. 300 m Entfernung vorhanden.
Nachbarbebauung:	1-geschossige Einfamilienhäuser, 3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser, überwiegend mit wohnlicher Nutzung und teilweise gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen, Bebauungen in offener und geschlossener Bauweise An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg (Mastenweg).
Umgebung:	Südlich des Grundstücks befindet sich ein Gewerbegebiet. In ca. 200 m Entfernung verläuft eine Bahntrasse der Deutschen Bundesbahn.
Immissionen:	Belastungen durch Bahnverkehr, durch Flugverkehr des Militärflughafens Nörvenich, je nach Windverhältnissen auch Belastungen durch Autobahnverkehr
Parkmöglichkeiten:	z. T. am Straßenrand

2.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	nahezu rechteckig
Ausrichtung:	nach Südwesten
Lage:	Ecklage
Straßenfronten:	ca. 62 m zur Breite Straße ca. 70 m zur Theodor-Heuss-Straße

² Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kerpener Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 2: Lage der Wohnung).

Grundstücksgröße: 4.326 m²

Topographie: nahezu eben

2.3 Erschließung

Erschließung: über die Breite Straße und die Theodor-Heuss-Straße

Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahnen aus Asphalt, mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung

Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des Grundstücks trifft der Bebauungsplan Nr. 8 von Sindorf folgende Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), 4 Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) = 0.3, Geschossflächenzahl (GFZ) = 1.0, nur Hausgruppen zulässig, Baugrenzen und Baulinien sind vorgegeben, textliche Festsetzungen sind vorhanden.

Bauordnungsrecht

Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1970 für den Neubau von 2 Mietwohnblöcken mit einer Gaststätte sowie 2 Läden vor. Im Jahr 1989 wurde der Neubau von 14 Garagen genehmigt. Die Schlussabnahmen wurden 1972 und 1990 durchgeführt.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus den Baugenehmigungen überein. Daher wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Bebauung und Nutzung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit 6 vollunterkellerten, 4-geschossigen Gebäuden mit Flachdächern, einem vollunterkellerten, 1-geschossigen Anbau mit Flachdach und 14 Reihengaragen bebaut. Die Häuser sind jeweils zu einer 3er Hausgruppe zusammengefasst und im gleichen Baustil errichtet. Zwischen den Hausgruppen befinden sich die Reihengaragen, die von der Breite Straße aus erschlossen werden. Die Gebäude sind als Dreispänner konzipiert. Insgesamt sind in den beiden Hausgruppen 66 Wohnungen, 1 Gaststätte

mit Kegelbahn und 3 Gewerbeeinheiten vorhanden. Die Gewerbeeinheiten befinden sich in den Häusern Breite Straße 5 und Theodor-Heuss-Straße 5.

Der Bereich vor den Gebäuden ist begrünt. Die Zuwegungen zu den Häusern sind mit Betonsteinplatten bzw. Betonpflastersteinen befestigt. An der Theodor-Heuss-Straße und im Bereich zwischen den Hausgruppen sind rd. 30 Pkw-Stellplätze vorhanden, die mit Betonpflaster- bzw. Rasengittersteinen befestigt sind. Die Pkw-Stellplätze befinden sich im Gemeinschaftseigentum.

Die Gebäude mit Garagen wurden 1996 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Die zu bewertende Einheit befindet sich im Erd- und Kellergeschoss, in dem gemischt genutzten Gebäude Breite Straße 5.

3.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes Breite Straße 5

Nutzungseinheiten:	9 Wohnungen, eine Einheit mit Gaststätte und Wohnung
Baujahr:	ca. 1972 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen in den letzten 15 Jahren:	Ölzentralheizung erneuert, Kanalleitungen im Kellergeschoss erneuert, Sanierung der Balkone, Erneuerung defekter Balkontüranlagen und Fensteranlagen
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dacheindeckung:	vermutlich Dachabdichtungsbahnen
Dachentwässerung:	nicht sichtbar
Außenansicht:	verklindert, z. T. mit Waschbetonplatten verkleidet
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden im Erdgeschoss rechts (Gaststätte)

Hauseingang Wohnungen:	Eingangstür in Kunststoff mit Glasfüllung, Klingelleiste, Gegensprechanlage, überdacht, beleuchtet, Eingangspodest
Eingang Gaststätte:	Eingangsloggia, Eingangstür in Holz, Briefkasten, beleuchtet, Eingangsstufe
Heizung:	Ölzentralheizung im Haus Nr. 3 (Herstellungsjahr ca. 2012, gemäß Energieausweis), Gemeinschaftsheizung für die Häuser Breite Straße 1 - 5
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch isolierverglaste Fenster verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Elektroinstallation:	dem Baujahr entsprechend in einfacher bis mittlerer Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss zum Teil erneuert
Treppenhaus:	massive Treppe mit Werksteinbelag, Metallgeländer, Kunststoffhandlauf, Böden gefliest (Werkstein), Wände und Decken verputzt und gestrichen, Belichtung über Treppenhausfenster, Briefkastenanlage, feuerhemmende Tür zum Kellergeschoss
Kellergeschoss:	Estrichboden, Wände und Decke gestrichen, Kellerabstellräume mit Mauerwerkswänden abgetrennt
Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss:	Hausanschlussraum
Sonstige Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	Balkone, Eingangüberdachung

3.1.2 Nebengebäude

Garagen: ³	14 Fertiggaragen als Reihengaragen, mit Flachdächern und Stahlschwingtoren, Wände außen gestrichen
-----------------------	--

³ Die Garagen befinden sich im Sondereigentum.

3.1.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Strom-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, begrünte Flächen, befestigte Flächen, Einfriedungen

3.1.4 Allgemeinzustand, sonstige Informationen

Allgemeinzustand: An den Gebäuden wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt (Fenster, Hauseingangstüren, Heizung, teilweise Dämmung der seitlichen Fassaden, teilweise Leitungen).
Insgesamt ist der bauliche Zustand des besichtigten Gemeinschaftseigentums als befriedigend zu bezeichnen.

Mieteinnahmen aus gemeinschaftlichem Eigentum: Aus der Vermietung der Stellplätze bestehen Mieteinnahmen.

Beschlüsse der Eigentümergeinschaft: Nach Auskunft der Verwaltung bestehen keine besonderen Beschlüsse der Gemeinschaft (z. B. Sonderumlagen, Modernisierungsmaßnahmen).

Energetischer Zustand: - Der Endenergieverbrauch der Hausgruppe Breite Straße 1 - 5 liegt bei 114,6 kWh/(m²·a). Der Ausweis basiert auf der Auswertung des Energieverbrauchs (Heizöl) für den Zeitraum vom 01.01.2011 bis 31.12.2013. Der Energieausweis ist gültig bis zum 04.06.2024.
- An den Gebäuden wurden bis auf die Erneuerung der Fenster und der Heizungsanlage keine wesentlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

3.2 Beschreibung des Sondereigentums Einheit Nr. 025

3.2.1 Wohnung

Lage der Wohnung: Erdgeschoss links

Modernisierungen: Badezimmer erneuert (Sanitärobjekte, Boden- und Wandfliesen, Durchlauferhitzer), Bodenbeläge (Laminat, Fliesen), Wandfliesen und Heizkörper in der Küche erneuert

Raumaufteilung:	2 Zimmer, Küche, Diele mit Abstellschrank, Badezimmer, Balkon sowie ein Kellerabstellraum
Wohnfläche: ⁴	Wohnzimmerca. 19,90 m ² Schlafzimmerca. 13,40 m ² Küche.....ca. 6,40 m ² Diele mit Abstellschrankca. 5,40 m ² Badezimmerca. 3,70 m ² Balkon (Flächenanteil 25 %)ca. <u>1,20 m²</u> Wohnfläche gerundetrd. 50,00 m ²
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,55 m
Grundrissgestaltung:	- Vom Wohnzimmer aus besteht ein Zugang zum Balkon. - Alle Räume werden von der Diele aus erschlossen. - Abweichend von der Darstellung im Aufteilungsplan wurde in der Diele der Zugang zur Küche der Gaststätte verschlossen.
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer nach Südwesten, Schlafzimmer nach Nordosten ausgerichtet
<u>Ausstattung</u>	
Heizung:	Rippen- und Flachheizkörper mit Thermostatventilen und elektronischen Heizkostenverteilern
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	in einfacher bis mittlerer Ausführung und Ausstattung
Türen:	Eingangstür: Holztür mit Spion Innentüren: Holztüren, Holzzargen (weiß)
Fensterbänke:	Stein
Bodenbeläge:	Laminat, Küche und Diele gefliest (dunkelgrau)
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (weiß)
Deckenverkleidungen:	verputzt und gestrichen

⁴ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kerpener Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Dabei werden die Flächen für Balkone/Terrassen in der Regel zu 1/4 angerechnet.

Badezimmer:	innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit WC, Waschbecken und Badewanne, Boden gefliest (weiß), Wände ca. 1,50 m hoch gefliest (weiß), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung
Balkon:	Estrichboden, massive Brüstung mit Metallgeländer, überdacht, einseitiger Sichtschutz zum Nachbarn
Kellerabstellraum:	Der Kellerabstellraum konnte nicht besichtigt werden.

Zustand

Instandhaltungsarbeiten:	<ul style="list-style-type: none">- Die Türen zum Wohnzimmer und zur Küche fehlen.- An der Badewanne fehlt die Abdeckung der Revisionsöffnung.
Sonstiges:	Im Schlafzimmer fehlt der Rauchwarnmelder. Der Warnmelder ist nachzurüsten. ⁵
Allgemeinzustand:	<ul style="list-style-type: none">- Die Wohnung verfügt über einen zweckmäßigen Grundriss. Die Raumgrößen und die Innenausstattung genügen heutigen Wohnansprüchen.- Es wurden verschiedene Modernisierungen in der Wohnung vorgenommen. Der allgemeine Zustand der Wohnung ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

3.2.2 Gaststätte

Lage der Einheit:	Erdgeschoss rechts, Nebenräume und Kegelbahn im Kellergeschoss
Modernisierungen:	Wandfliesen und Sanitärobjekte in den WCs erneuert
Raumaufteilung:	Erdgeschoss: Eingang, Gastraum, Küche, Treppe zum Kellergeschoss Kellergeschoss: Lager, Bierkeller, Kühlraum, WC-Herren, WC-Damen, Flur, Clubraum mit Kegelbahn

⁵ Vgl. § 47 Abs. 2 Landesbauordnung NRW: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. (...)“

Nutzfläche⁶

Erdgeschoss:	Eingang.....	ca. 2,00 m ²
	Gastraum.....	ca. 82,80 m ²
	Küche.....	<u>ca. 14,60 m²</u>
	Nutzfläche Erdgeschoss.....	rd. 99,40 m ²
Kellergeschoss:	Lager.....	ca. 26,40 m ²
	Bierkeller	ca. 14,20 m ²
	Kühlraum	ca. 12,40 m ²
	WC-Herren	ca. 8,90 m ²
	WC-Damen	ca. 6,90 m ²
	Flur	ca. 13,90 m ²
	Clubraum mit Kegelbahn.....	<u>ca. 75,30 m²</u>
	Nutzfläche Kellergeschoss.....	rd. 158,00 m ²
	Nutzfläche gesamt	rd. 257,00 m ²
Lichte Raumhöhen:	Erdgeschoss: ca. 2,85 m, in der Küche ca. 3,25 m	
	Kellergeschoss: ca. 2,55 m, im Clubraum ca. 2,25 m	
Grundrissgestaltung:	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gastraum ist durch Holzeinbauten mit Glaseinsätzen und Schiebetüren in zwei Räume unterteilt. Im vorderen Raum befinden sich der Eingang, eine große mehrfach abgewinkelte Theke mit ca. 10 Sitzplätzen, zwei Vierertische und zwei Spielautomaten. Der hintere Raum ist mit einer zweiseitig umlaufenden Eckbank, vier Sechsertischen und einem Dartautomaten ausgestattet. - Der Zugang zur Küche befindet sich hinter der Theke. - Der Zugang zum Kellergeschoss ist neben der Theke vorhanden. - Abweichend von der Darstellung im Aufteilungsplan wurde in der Küche der Zugang zur Wohnung verschlossen. Der Kühlraum wurde in 2 Räume unterteilt. Der Notausstieg befindet sich im Clubraum. 	
Besonnung/Belichtung:	Gastraum nach Nordosten und Nordwesten ausgerichtet	

⁶ Die Berechnung der Nutzfläche erfolgt nach der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G).

Ausstattung allgemein

Belüftung:	- Erdgeschoss: natürliche Belüftung über Fenster - Kellergeschoss: WCs und Lager mit Zwangsentlüftung, Clubraum mit Lüftungsanlage
Heizung:	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und elektronischen Heizkostenverteiltern
Elektroinstallation:	in einfacher bis mittlerer Ausführung und Ausstattung, Leitungen über Putz verlegt
Türen:	Holztüren, feuerhemmende Tür zum Allgemeinkeller
Zubehör/Inventar:	Gemäß Auskunft des Eigentümers steht das Inventar in seinem Eigentum und wurde dem Mieter kostenfrei zur Nutzung überlassen.

Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen (braun), in der Küche rutschfeste Fliesen (grau)
Wandverkleidungen:	Gastraum verputzt und gestrichen, in Teilbereichen mit Holz verkleidet, Küche raumhoch gefliest (weiß)
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen, im Gastraum zum Teil mit Holz verkleidet
Treppe zum Kellergeschoss:	massive Treppe mit Werksteinbelag, Metallgeländer und Kunststoffhandlauf

Kellergeschoss

Bodenbeläge:	Clubraum mit Laminat/Kunststoffboden, Flur und Lager gefliest, Bierkeller und Kühlraum mit Estrichboden
Wandverkleidungen:	verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, Bierkeller und Kühlraum gestrichen
Deckenbekleidungen:	verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, Lager mit Rasterdecke, Bierkeller und Kühlraum gestrichen
WC-Herren:	Vorraum mit Waschbecken, drei Urinale, ein separates WC, Boden gefliest (meliert), Wände türhoch gefliest (weiß), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, mit Zwangsentlüftung und Metallgitterfenster
WC-Damen:	Vorraum mit Waschbecken, zwei separate WCs, Boden gefliest (meliert), Wände türhoch gefliest (weiß), weiße

Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, mit Zwangsentlüftung und Metallgitterfenster

Zustand

Instandhaltungsarbeiten:

- Die Abwasserleitungen und/oder der Bodenablauf in der Küche sind undicht. Dadurch sind im WC-Herren Feuchtigkeitsschäden in der Decke und im Wandbereich entstanden.
- Die Deckenverkleidung im Lager ist in Teilbereichen beschädigt. Gemäß Auskunft des Mieters ist die Lüftung seit einem Wasserschaden defekt.
- Der Rollladen am Eingang ist defekt. Im Eingang fehlt in Teilbereichen die Deckenverkleidung.

Sonstiges:

- Der Kühlraum und die Schankanlage waren beim Orts-termin nicht in Betrieb. Getränkeboxen und Paletten mit Getränkedosen werden im Thekenbereich gelagert.
- Nach Auskunft des Eigentümers wurde die Lüftungsanlage im Clubraum zuletzt im Jahr 2019 gewartet. Die Wartung der Küchengeräte und der Schankanlage war bis zum letzten Mieterwechsel Aufgabe des Mieters. Über durchgeführte Wartungen liegen dem Eigentümer daher keine Unterlagen vor. Des Weiteren hat die Einheit in der Corona-Zeit ca. 2 Jahre leer gestanden.

Allgemeinzustand:

- Der Zustand der Einheit ist als noch befriedigend zu bezeichnen. Bis auf die Erneuerung der Wandfliesen und Sanitärobjekte in den WCs wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.
- Das Inventar ist zum größten Teil über 20 Jahre alt und zeigt teilweise deutliche Gebrauchsspuren. Für einen einfachen Gaststätten- oder Schankbetrieb ist es jedoch noch ausreichend und verwendbar.

Nutzung

Derzeitige Nutzung:

In der Einheit wird eine einfache Gaststätte/Schankwirtschaft betrieben. Die Küche wird nach Auskunft des Mieters nur für die Zubereitung von kleinen Speisen genutzt. Die Kegelbahn wird nicht genutzt bzw. vermietet.

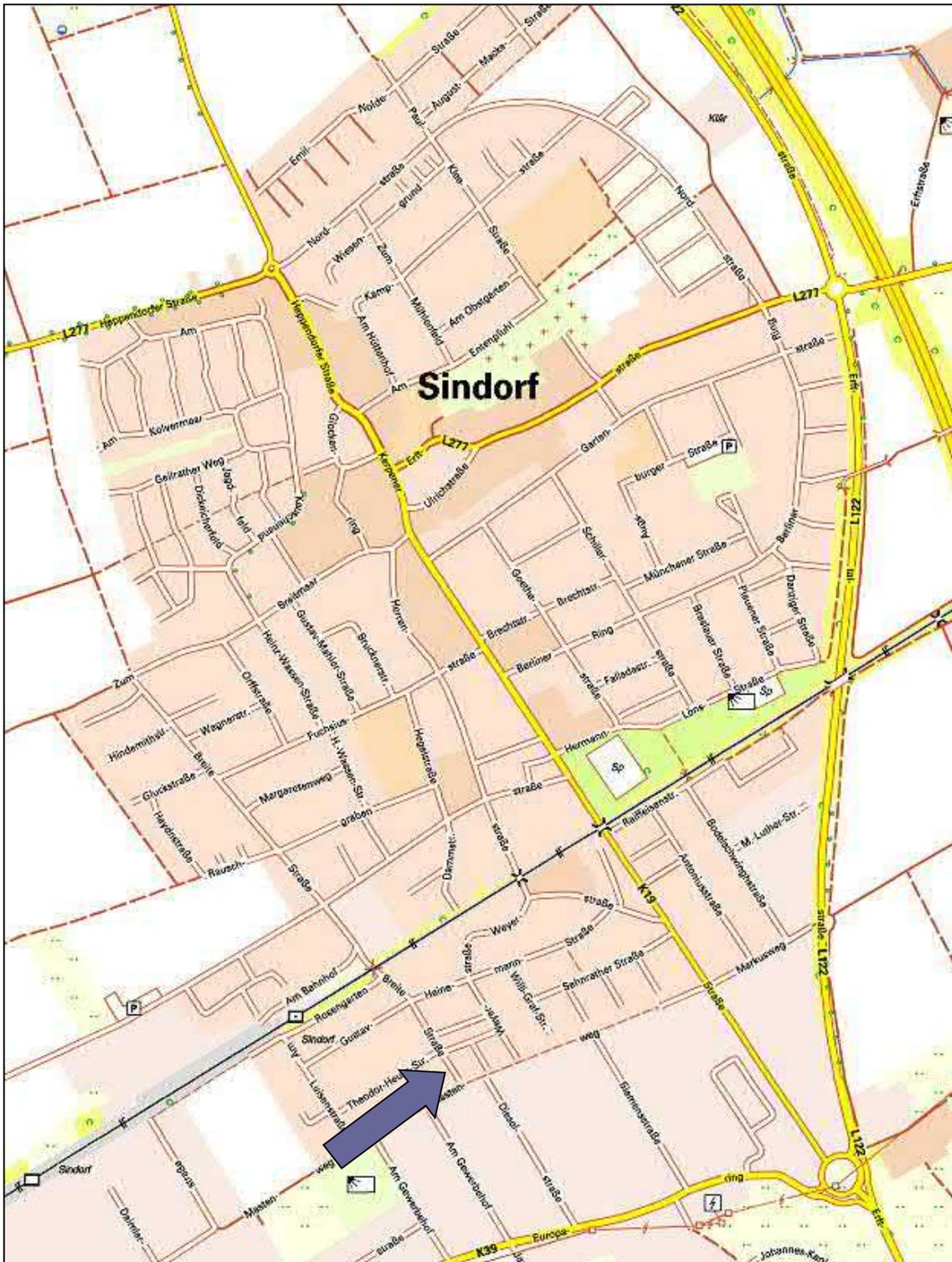
- Zulässige Nutzung: Für die Einheit wurde eine Nutzung als Gaststätte mit Kegelbahn genehmigt.
- Wirtschaftliche Nutzung: Kleine Gastronomiebetriebe stehen schon seit längerer Zeit unter starkem wirtschaftlichem Druck und in intensivem Wettbewerb untereinander. Die Folgen der Corona-Pandemie, Personalbeschaffungsprobleme, der Krieg in der Ukraine und die damit zusammenhängenden erheblichen Preissteigerungen kommen noch hinzu. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Situation, der Lage und Ausstattung der Einheit sowie der Konkurrenz in der näheren Umgebung wird eine Nutzung als einfache Gaststätte/Schankbetrieb als wirtschaftlich angesehen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass ein wirtschaftlicher Betrieb der Kegelbahn aufgrund der einfachen Ausstattung, dem fehlenden Angebot von Speisen und der vorhandenen Konkurrenz (modernes Bowlingcenter in der Nähe) nicht gegeben ist.

3.2.3 Sonstige Vereinbarungen/Informationen

- Sondernutzungsrechte: Für die jeweiligen Eigentümer der zu bewertenden Einheit sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.
- Kostentragung gemäß
Teilungserklärung: Gemäß Punkt 9.2 der Teilungserklärung sind „die Kosten für die Reparatur und Erneuerung der Türen und Tore, die Sondereigentum von Gemeinschaftseigentum abgrenzen, (...) von dem betreffenden Wohnungs- und Teileigentümer alleine zu tragen.“

3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Gemeinschaftseigentum: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum nicht zu erkennen.
- Sondereigentum: Die zuvor beschriebenen Instandhaltungsarbeiten und sonstigen Beanstandungen am Sondereigentum sowie die Mieteinnahmen aus gemeinschaftlichem Eigentum werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn



Straßenansicht Haus Breite Straße 5 von Nordosten



Straßenansicht von Norden



Straßenansicht Gaststätte von Nordwesten



Straßenansicht Gaststätte von Westen



Rückseitige Ansicht Gaststätte und Wohnung