

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das, unter Denkmalschutz stehende, Restaurant-Gebäude mit Wohnung
Fischbachstraße XX, 50127 Bergheim-Quadrath-Ichendorf



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Quadrath-Ichendorf, Fischbachstraße XX
- 32 K 19/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystr. 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 07.08.2024
Ortstermine am : 09.10. und 07.11.2024
Wertermittlungsstichtag : 07.11.2024
Qualitätsstichtag : 07.11.2024

Verkehrswert¹ (ohne : **EUR 841.000,-**
Berücksichtigung der Belastungen
durch die in Abt. II des Grundbuches
eingetragenen Rechte)

Wert des Zubehörs : **EUR 120.000,-**

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	7
3.3	Beschreibung des Grundstücks	8
4	Baubeschreibung	12
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	19
4.2	Ermittlung der Nutz- und Wohnfläche	21
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	24
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 12, Flurstück 690	25
5.1	Bodenwertermittlung	25
5.2	Ertragswertverfahren	25
5.3	Verkehrswertermittlung	25
6	Bewertung des Zubehörs	26
7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	27
8	Literatur / Unterlagen	31
9	Anlagen	32

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 07.08.2024 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystr. 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 10267 eingetragenen, mit einem unter Denkmalschutz stehenden Restaurant-Gebäude mit Wohnung bebauten, Grundstücks

Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 12, Flurstück 690, Gebäude- und Freifläche: "Fischbachstraße XX" in der Größe von 2.778 m²,

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermines erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 09.10.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren:

- zwei Mitarbeiter der Stadtkasse

anwesend.

Eine Besichtigung des Gebäudes von innen war nicht möglich. Daraufhin wurde mit der Pächterin telefonisch ein zweiter Ortstermin abgesprochen. Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 07.11.2024, 10.00 Uhr

festgesetzt.

Die Beteiligten wurden schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- die Pächterin
- zwei Mitarbeiter der Stadtkasse Bergheim (kurzzeitig).

Anlässlich der Ortstermine wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Das Gebäude wurde aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Grundrisszeichnungen wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Das Objekt ist verpachtet.

2 Definition des Verkehrswertes

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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50127 Bergheim-Quadrath-Ichendorf Fischbachstraße XX
Eigentümerin lt. Grundbuch	: China Star Cuisine Bergheim GmbH Bergheim
Amtsgericht	: Bergheim

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Grundbuch von	: Quadrath-Ichendorf, Blatt 10267, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Quadrath-Ichendorf
Flur	: 12
Flurstück	: 690
Größe	: 2.778 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ^{1,2}	: lfd. Nr. 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für Strom-Netzgesellschaft Kreisstadt Bergheim GmbH & Co. KG, Bergheim – Amtsgericht Köln, HRB 82410 – bestehend aus dem Recht, auf diesem Flurstück eine dem RWE gehörende Transformatorenstation aufzustellen, zu betreiben, zu unterhalten und das Flurstück jederzeit zu betreten und zu befahren. Das RWE ist ferner berechtigt, auf diesem Flurstück Versorgungsleitungen für Elektrizität und Fernmeldetechnik nebst Nebenanlagen zu verlegen, zu unterhalten und ggf. zu verändern und das Flurstück zu diesem Zweck jederzeit zu betreten und zu benutzen, jedoch vorbehaltlich des Anspruches des jeweiligen Eigentümers auf Ersatzleistung für den hierbei angerichteten Flurschaden. Anlagengefährdende Einrichtungen müssen unterbleiben. Die Nutzung dieses Rechtes ist beschränkt auf diejenige Fläche des Flurstücks die in dem als Bestandteil zu dieser Vereinbarung gehörenden Lageplan gesondert dargestellt ist. ³

¹ Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 10267, letzte Änderung 01.07.2024, Abdruck vom 16.08.2024

² Die Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II werden auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage

³ Gemäß dem, der Bewilligungserklärung zu dem o.g. Recht beiliegenden, Lageplan befindet sich die Transformatorenstation, dem Restaurant-Gebäude zur "Fischbachstraße" hin etwas vorgelagert, im südwestlichen Grundstücksbereich. In der Örtlichkeit befindet sich die Transformatorenstation ("Fischbachstr. Havaria") in einem Raum innerhalb des Restaurant-Gebäudes, im südöstlichen Grundstücksbereich.

Hinweis: Gemäß Leitungsauskunft der Westnetz handelt es sich bei der Anlage um eine "Ortsnetz-/Kundenstation".

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit - Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 26 Nr. 249, 250, 239, 237, 238 - eingetragen in Blatt 7142.¹

lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit - Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 26 Nr. 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247 und 248 - eingetragen in Blatt 7068 und 7075.¹

lfd. Nr. 6: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 L 1/24).

lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 K 19/24).

keine Eintragungen vorhanden

Baulasten (zugunsten des zu bewertenden Grundstücks)

: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 05.09.2024:

Im Baulastenverzeichnis - Baulastenblatt-Nr. 2923, Seite 1, lfd. Nr. 2 (zu Lasten des Flurstücks 689²) - ist zugunsten des zu bewertenden Grundstücks folgende Eintragung vorhanden: Öffentlich-rechtliche Sicherung einer Stellplatzanlage zugunsten der Nutzer der Fachmärkte und Einzelhandelsgeschäfte auf den Flurstücken 689 und 692, Flur 12 sowie der Gebäudenutzungen (ehemalige "Verwaltungsvilla", "Casinogebäude") auf den Flurstücken 690, 691 und 692 der Flur 12 gemäß

¹ Bei der, durch die o.g. Grunddienstbarkeit - Geh- und Fahrrecht – belastete, Fläche handelt es sich um den heutigen Zufahrtbereich (von der "Fischbachstraße") der weiter südöstlich gelegenen "Parkstraße". Aufgrund von Grundstücksteilungen in der Vergangenheit ist die belastete Fläche nicht (mehr) Bestandteil des zu bewertende Grundstücks. Diese Eintragung wirkt sich somit nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

² Anmerkung zu Flurstück 689: nordöstlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenes Grundstück (mit Rewe-Markt, Parkplatz usw.)

Darstellung im Lageplan vom 14.12.2009
(Az. 884-08).¹

Baulasten (zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks) : im Baulastenverzeichnis sind zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Bergheim, im Gewerbegebiet "QuadraPark" im Osten des Ortsteils Quadrath-Ichendorf, an der Straßenecke (mit Kreisverkehr) der "Fischbachstraße" (Landstraße 361) und einer privaten Stichstraße. Die "Fischbachstraße" ist als stark befahrene Ortsdurchgangsstraße anzusprechen und stellt die Verbindung zur Kernstadt Bergheim einerseits bzw. nach Kerpen-Horrem andererseits dar. Die private Stichstraße ist ebenfalls als stark befahren anzusprechen und stellt eine der Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes dar. Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Gebäuden des großflächigen Einzelhandels (u.a. Lebensmittel-Einzelhandel, Lebensmittel-Discounter, "All-round"-Discounter, Drogerie, Textil-Einzelhandel, Haushaltswaren-Einzelhandel, Tierbedarf), aber auch einem Fitnessstudio, einer Apotheke und einem Imbiss/einer "Heißen Theke" zusammen. Auf dem nordöstlich gelegenen Flurstück 689 ist, wie bereits erwähnt, eine große Parkplatz-Anlage vorhanden. Weiterhin sind umliegend auch Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise vorhanden. Die PKW-Frequenz vor dem zu bewertenden Objekt ist hoch. Die Fußgängerfrequenz entlang der "Fischbachstraße" selbst ist als niedrig, insgesamt jedoch im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, v.a. aufgrund der umliegenden Einzelhandelsgeschäfte, als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Anzahl der PKW-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der "Fischbachstraße", ist sehr gering. 43 markierte PKW-Stellplätze sind jedoch auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden. Ferner ist, wie bereits erwähnt, die nahegelegene, o.g. Parkplatz-Anlage vorhanden. Das nächstgelegene Restaurant ist ca. 500 m entfernt. Weitere Restaurants (v.a. italienische Küche) und Imbisse finden sich

¹ Durch diese Eintragung sind Stellplätze u.a. für das zu bewertende Grundstück öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde, auf dem Flurstück 689 nachgewiesen. Diese Eintragung wirkt sich nicht gesondert auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus, da auf dem zu bewertenden Grundstück ausreichend Stellplätze vorhanden sind.
Anmerkung: Eine grundbuchliche Absicherung von Stellplätzen auf Flurstück 689 zugunsten des zu bewertenden Grundstücks ist nicht vorhanden.

im Stadtteilzentrum entlang der "Köln-Aachener Straße" (L 361), ab ca. 1.100 m Entfernung.

Die gewerbliche Lage ist für ein Objekt der vorliegenden Art ((China-)Restaurant), aufgrund der o.g. Gegebenheiten in Verbindung mit der Lage außerhalb des Ortszentrums in einem Gewerbegebiet, als befriedigend zu bezeichnen.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.100 Einwohner. Der Stadtteil Quadrath-Ichendorf hat ca. 14.600 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Quadrath-Ichendorf und in der Kernstadt Bergheim (ca. 5 km) vorhanden.

Kindergarten, Grundschule sowie eine Gesamtschule sind in Quadrath-Ichendorf vorhanden. Insgesamt können im Stadtgebiet Bergheim 11 Grundschulen, eine Hauptschule, zwei Realschulen, eine Gesamtschule und zwei Gymnasien besucht werden.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt Bergheim-Süd auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 5 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln – Kerpen-Horrem - Bedburg befindet sich in Quadrath-Ichendorf, in ca. 1.200 m Entfernung. Eine Bushaltestelle ist ca. 60 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Ca. 80 m südwestlich verläuft eine Bahnstrecke. Hierdurch, durch die nahegelegene "Fischbachstraße" (L361) und die private Zufahrtsstraße zum QuadraPark kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 2.778 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten an die öffentliche "Fischbachstraße", im Nordwesten an einen Kreisverkehr und im Norden/Nordosten an eine private Stichstraße^{*)} der "Fischbachstraße". Das zu bewertende Grundstück ist maximal ca. 59 m breit und ca. 63 m tief.

^{*)}Anmerkung: Ein grundbuchlich abgesichertes Fahrrecht an der privaten Stichstraße zugunsten des zu bewertenden Grundstücks ist nicht vorhanden.

Das Grundstück ist leicht geneigt und bereichsweise mit Betonfertigteil-Stützelementen etwas terrassenförmig angelegt. Unter Punkt "V Hinweise, 1 Baugrund" der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 191/Qu "Nordöstliche Fischbachstraße" wird u.a. auf Folgendes hingewiesen: "Durch Abgrabungen und Aufschüttungen ist das natürliche Relief im Plangebiet stark verändert worden. Ein Teilbereich¹ am östlichen Rand des Plangebietes liegt im wiederverfüllten ehemaligen Tagebaubereich. Es wird darauf hingewiesen, dass besondere Gründungs- sowie Schutzmaßnahmen und projektbezogene, vorbereitende Untersuchungen erforderlich sind... Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nutzungshistorie des Plangebietes Fundamentreste der Altbebauung im Boden enthalten sein können."

Der Baugrund ist im Übrigen nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutzbehörde vom 26.08.2024 wird das zu bewertende Grundstück als eine Teilfläche des Altstandortes Lurgi-Thermie geführt. Der Altstandort wird im o.g. Kataster nachrichtlich (zum Informationserhalt) als sanierter Altstandort geführt. Bekannt ist, dass aus diesem Standort zwischen 1913/14 – 1926 die Herstellung von Reinaluminium durch die Elektrometallurgische Werke AG, Horrem erfolgte. Von 1926 bis vermutlich ca. 1960 erfolgte die Herstellung von Silumin und Rostschutzfarben durch die Firma Lurgi-Thermie, wobei ab 1945 die Gebäude zumindest teilweise von belgischen Streitkräften für Verwaltungs-, Lager- und Instandhaltungszwecke genutzt wurden. Gemäß Auswertung historischer Karten kam es nach dem 2. Weltkrieg im westlichen Bereich des Standortes zu einem sukzessiven Rückbau der Industrieüberbauung.

Das zu bewertende Gebäude wurde vermutlich als Verwaltungs- und/oder Wohngebäude genutzt. Es ist dennoch nicht gänzlich auszuschließen, dass es zu punktuellen Bodenverunreinigungen aufgrund der industriellen Nutzung oder durch die Umlagerung von Bodenmaterial gekommen ist.

Unter Punkt V Hinweise, 3 Kampfmittel der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 191/Qu "Nordöstliche Fischbachstraße" wird u.a. auf Folgendes hingewiesen: "Die Fläche liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen."

¹ Anmerkung: nordöstlich des zu bewertenden Grundstücks

Vor Ort liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Da das zu bewertende Grundstück mit einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bebaut ist und im Zuge der Sanierungsmaßnahmen in der jüngeren Vergangenheit auch die Freiflächen neu gepflastert wurden, wird für die weitere Wertermittlung davon ausgegangen, dass in naher Zukunft nicht maßgeblich in das Erdreich eingegriffen wird und sich die o.g. Gegebenheiten nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks auswirken.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Markscheidewesen & Bergschäden vom 26.08.2024 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar; das Anwesen ist dort nicht aktenkundig.

Ca. 1.000 m südwestlich verläuft die Kleine Erft. Die Erft verläuft ca. 1,5 km südwestlich. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit einem unter Denkmalschutz stehenden Restaurant-Gebäude bebaut.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 26.08.2024 ist die Erschließungsanlage "Fischbachstraße" als öffentliche Straße endgültig hergestellt. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

¹ NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 191/Qu "Nordöstliche Fischbachstraße", 1. Änderung vom 27.12.2010 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- MI Mischgebiet
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- max. zulässige Firsthöhe/Oberkante: 13,00 m¹
- max. zul. Traufhöhe: 7,0 m¹
- im Änderungsteilbereich B ist gem. § 1 (5) BauNVO Wohnnutzung in dem bestandsgeschützten Gebäude an der Fischbachstraße Nr. XX nicht zulässig²
- In Dachgeschossen, jeweils über den obersten zulässigen Vollgeschoss, sind an den nach Süd-Ost und Süd-West orientierten Gebäudeseiten gemäß Planeinschrieb Aufenthaltsräume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, nicht zulässig.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

In dem Mischgebiet MI sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen. Abweichend von der vorstehenden Regelung sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstellen ausnahmsweise zulässig, die im unmittelbaren und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben und Dienstleistungsbetrieben stehen. Darüber hinaus ist ausnahmsweise Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und -teilen zulässig. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

¹ über Bezugspunkt 2 gemäß Plandarstellung

² Anmerkung: Abweichend hiervon ist die in der Örtlichkeit vorhandene Wohnung im Dachgeschoss gemäß der Baugenehmigung vom 07.05.2014 genehmigt.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem unter Denkmalschutz stehenden, freistehenden, teilunterkellerten¹, eingeschossigen Restaurant-Gebäude mit tlw. ausgebautem, tlw. nicht ausgebautem Dachgeschoss, tlw. mit Flachdach bebaut. Bereichsweise ist eine wohnraumähnlich ausgebaute Dachspitze vorhanden.

Aufgrund der Neigung des Grundstücks sind das Kellergeschoss und die Kellerfenster tlw. offen. Hier befinden sich Lager-, Technik- und Personal-Duschräume für das Restaurant. Das eigentliche Restaurant erstreckt sich über das Erdgeschoss. In der Örtlichkeit sind 270 Sitzplätze² vorhanden. Das Restaurant wird ergänzt durch einen Büro-/Personaltrakt, der sich über das Dachgeschoss des südöstlichen Traktes erstreckt.

Ferner ist eine Wohnung vorhanden, die von außen über einen separaten Eingang zu begehen ist. Sie ist im nordwestlichen Trakt, in einem Teil des Dachgeschosses, gelegen und wird durch einen unmittelbar von der Wohnung über eine Treppe zu begehenden, wohnraumähnlich ausgebauten, Abstellraum^{*}) (mit abgeteiltem Zugangsflur) in der Dachspitze sowie einen, vom Treppenhaus zu begehenden, separaten, wohnungsergänzenden Abstellraum in einem Zwischengeschoss ergänzt.

^{*)}Anmerkung: Gemäß der Baugenehmigung erfüllen diese Räumlichkeiten in der Dachspitze ausdrücklich nicht die Anforderungen³ an einen Aufenthaltsraum im Sinne der Landesbauordnung (LBauO NW).

Das zu bewertende Objekt steht, wie bereits erwähnt, unter Denkmalschutz (Denkmallistenblatt & Gutachtliche Stellungnahme zum Denkmalschutz siehe Anlage 30 ff.). Bezogen auf die vorliegende Wertermittlung wird der Denkmalschutz als wertneutral angesehen. Den steuerlichen Vorteilen stehen erhebliche, mit dem Denkmalschutz verbundene, Auflagen gegenüber.

¹ Anmerkung: Gemäß der Kellergeschoss-Grundrisszeichnung aus der Bauakte sind neben dem nutzbaren Kellergeschoss weitere Gebäudebereiche unterkellert, jedoch nicht zugänglich und somit nicht nutzbar.

² Anmerkung: In der vorliegenden Bauzeichnung sind insgesamt 138+152=290 Sitzplätze verzeichnet. Da der Saal 2 durch einen in der Örtlichkeit größer ausgeführten, hiervon abgeteilten, Sanitärtrakt-Zugang und einen zusätzlichen Abstellraum tatsächlich kleiner ist als in der Plandarstellung, entfallen entsprechend einige Sitzplätze.

Der weiteren Wertermittlung wird die tatsächlich vorliegende Bestuhlung mit 270 Sitzplätzen zugrunde gelegt.

Hinweis: Gemäß der Baugenehmigung ist die zulässige Anzahl an Restaurant-Besuchern auf max. 300 begrenzt.

³ Anmerkung: unzureichende Abmessungen der vorhandenen Fenster (gem. Auflage lfd. Nr. 7. zur o.g. Baugenehmigung)

Das genaue Baujahr ist unbekannt. In der "gutachtlichen Stellungnahme zum Denkmalwert" (siehe Anlage 30 ff.) wird das Gebäude als "Komplex mit zwei parallel angeordneten, straßenseitig verbundenen Hallentrakten und Pförtnerhaus" beschrieben; als Ursprungs-Baujahr wird ca. 1913/14 angenommen.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen erfolgte ca. 1988¹ die Genehmigung der "Sanierung eines Bürogebäudes".

2014² erfolgte die Baugenehmigung der Nutzungsänderung zum (China-)Restaurant, mit Erweiterung des Büffet-Raumes im Erdgeschoss des Mitteltraktes durch einen Anbau. Die Fertigstellung dieser Baumaßnahme erfolgte erst ca. 2024³.

Wie bereits erwähnt, ist der Büffet-Raum im Bereich des Zwischentraktes ca. 2014 durch einen eingeschossigen Anbau mit Flachdach erweitert worden. Diese Erweiterung ist noch nicht eingemessen und vom Katasteramt in die Flurkarte (vgl. Luftbild Anlage 37 und Flurkarte Anlage 36) aufgenommen worden. Der Gebäudeteil unterliegt jedoch einer Einmessungspflicht, da er nach dem 01.08.1972 errichtet wurde. Für die damit verbundenen Kosten wird bei der weiteren Wertermittlung ein Abschlag berücksichtigt.

Die folgende Baubeschreibung⁴ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Restaurant-Gebäude

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : tlw. massiv, tlw. Fachwerk mit
Bimsmauerwerkausfachung, Trennwände z.T.
als Leichtbauwände

¹ Baugenehmigung Nr. 353/88 vom 21.09.1988 (Bauvorhaben "Sanierung eines Bürogebäudes")

² Baugenehmigung vom 07.05.2014 (Bauvorhaben "Nutzungsänderung des denkmalgeschützten Gebäudes in ein Chinarestaurant, Anbau eines Gebäudeteils")

³ Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung der abschließenden Fertigstellung der baulichen Anlage vom 22.01.2024

⁴ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

- Fassade : Zwischentrakt gefliest, im Bereich des Dachgeschosses z.T. mit Asbestzementplatten, z.T. mit Schiefer verkleidet, im Übrigen verputzt und gestrichen
- Decken : z.T. Betondecken, z.T. Betonkappendecken zwischen Metallträgern, z.T. Holzbalkendecken über den Geschossen
- Treppen : geflieste Zugangs-Außentreppe mit Metallgeländer, geflieste Kelleraußentreppe mit massiver, gefliester Brüstung und Metallhandlauf
- offene Metalltreppe mit Metallstufen und -geländer zum Kellergeschoss, tlw.
Betonstufe mit Kunststoffbelag, tlw.
geschlossene Holztreppe mit Teppichbelag und Holzgeländer zur Wohnung im Dachgeschoss, geschlossene Holztreppe mit Teppichbelag und Holzhandlauf zur Dachspitze oberhalb der Wohnung, geschlossene Metalltreppe mit Holzstufen zum Büro-/Personaltrakt im Dachgeschoss
- Dächer : z.T. Sattel-, z.T. Walmdach, tlw. mit Betondachsteineindeckung, im Südosten Zwerchhaus-Dach tlw. als Überdachung eines im Übrigen offenen Mülltonnenabstellplatzes
Dächer tlw. mit verzinkter Metallempore als Rettungsweg,
z.T. Flachdach mit bituminöser Abdichtung, mit Metallabschlussleiste
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornstein : ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet, Dunstabzug ab Dachaustritt als Edelstahlabzug

Ausbau

Installation

: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Blitzschutzanlage, Rauchabzugsanlage, Rauchwarnmelder, Brandmeldeanlage, Lüftungsanlage¹, tlw. in die Decken integrierte Beleuchtungen, tlw. als indirekte Beleuchtung

Sanitäre Einrichtg.

Kellergeschoss

: Personal-Duschbäder 1 und 2, jeweils mit Stand-WC, Waschtisch und Dusche mit Glasduschabtrennung.
Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest.
Einfache bis durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Erdgeschoss,

Restaurant

: südöstlicher Trakt:
Herren-WC 1, mit abgeteiltem Hänge-WC, 3 Urinalen und Waschtisch.

Damen-WC 1, mit 2 abgeteilten Hänge-WC's und Waschtisch.

rollstuhlgerechtes WC, mit Hänge-WC und Waschtisch.

nordwestlicher Trakt:
Damen-WC 2, mit 3 abgeteilten Hänge-WC's und 2 Waschtischen.

Herren-WC 2, mit 3 abgeteilten Hänge-WC's, 4 Urinalen und 2 Waschtischen.

Teilweise innenliegend mit Zwangsentlüftung. Jeweils Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

¹ Anmerkung: Die fest verbaute Lüftungsanlage ist im Mietvertrag als Inventar genannt, wird jedoch im Weiteren dem Gebäude als Bestandteil zugeordnet.

- Dachgeschoss,
Büro-/Personaltrakt : Personal-Duschbäder 1 und 2, jeweils
innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit
Handwaschtisch und Dusche mit
Kunststoffduschabtrennung.
- Personal-WC's 1 und 2, mit Stand-WC und
Waschtisch.
- Jeweils Kunststoffbodenbelag, Wände
raumhoch gefliest.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären
Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Dachgeschoss,
Wohnung : Duschbad mit Stand-WC, Waschtisch und
Dusche mit Glasduschabtrennung, Boden
gefliest, Wände türhoch gefliest, darüber
verputzt und gestrichen.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären
Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
über Metallflachheizkörper mit
Thermostatventilen
Anmerkung: die Heizungsinstallation ist tlw.
auf Putz verlegt
- Warmwasserver-
sorgung : tlw. über die Heizung, tlw. über
Elektrodurchlauferhitzer
- Fußböden : gefliest (tlw. großformatig),
Kunststoffbodenbelag, Laminatboden,
Teppichboden
- im nicht ausgebauten Speicherbereich:
Holzdielenboden
- im Kellergeschoss: Estrichboden, gefliest
- Wandbehandlung : gefliest, verputzt und gestrichen, tapeziert
- im Kellergeschoss: verputzt und gestrichen,
unbehandeltes Mauerwerk

- Deckenbehandlung : verputzt und gestrichen, tapeziert, Kassetten-
Abhangdecke

im Kellergeschoss: gestrichen
- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster ("87") mit
innenliegenden Sprossen, z.T. mit
abschließbaren Beschlägen, im
Treppenaufgangsbereich zur Wohnung im
Dachgeschoss einfach verglaste Rund-
Metallfenster

im Bereich der (nicht ausgebauten)
Dachaufbauten: einfach verglaste Fenster

im Kellergeschoss: einfach verglaste
Holzfenster, tlw. mit Metallvorsatz
- Türen : Metall- bzw. Kunststofftürelemente mit
Isolierglasfüllung, tlw. als elektrisch
betriebene Schiebetüren, Metallkelleraußentür
mit Glasfüllung

Innentüren z.T. als kunststoffbeschichte
Holztüren in Metallzargen, in der Wohnung
im Dachgeschoss als lackierte Holztüren in
Holzzargen, z.T. als feuerhemmende Türen,
im Kellergeschoss tlw. als Metalltüren
- Beleuchtung und : gut
Belüftung Anmerkung: im Aufenthaltsraum und im Büro 2 des
Dachgeschosses beträgt die Fensterbrüstungshöhe
ca. 1,51 m, wodurch die Belichtung etwas eingeschränkt ist
- weitere Ausstattungs- : massive Kellerlichtschächte
merkmale
- Zustand : Das Restaurant-Gebäude befindet sich in ei-
nem durchschnittlichen baulichen Unterhal-
tungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch fol-
gende Bauschäden und Baumängel vorhan-
den: Am Dach fehlt tlw. die seitliche Ortgang-
verkleidung. Im Fassadensockelbereich ist
tlw. Feuchtigkeit vorhanden, tlw. blättert der

Farbanstrich ab und tlw. sind Putzschäden/Risse vorhanden. Die Fenster im Kellergeschoss sind überaltert und einfach verglast. Im Bereich des Traforaumes im Südosten sind die Fenster so verkehrt herum eingebaut, dass die Beschläge außen liegen. Der Fliesenbelag der Kelleraußentreppe ist beschädigt und der Metallhandlauf ist korrodiert.

Vereinzelt sind die Türbeschläge der Innentüren schadhaft.

Im Kellergeschoss ist im Wandbereich vielfach Feuchtigkeit vorhanden; der Wandputz weist z.T. Beschädigungen auf. Der Estrichboden weist teilweise Beschädigungen/Risse und Abplatzungen, tlw. auch Feuchtigkeit, auf. In den Personal-Duschbädern sind die Wände tlw. nicht ordnungsgemäß gefliest. Im Flur 3 weist die Installation aus der Küche im Deckenbereich eine Undichtigkeit auf.

Im Erdgeschoss weisen die Bodenfliesen vereinzelt Risse auf. Teilweise sind Kunststoffbodenbeläge (z.T. Abstellraum) vorhanden, die starke Gebrauchsspuren aufweisen. Im rollstuhlgerechten WC ist der WC-Deckel beschädigt. Im südöstlichen Flur ist im Außenwandbereich Feuchtigkeit vorhanden.

Die Holzstufen der Geschosstreppe zum Büro-/Personaltrakt im Dachgeschoss sind tlw. schadhaft. Im Büro-/Personaltrakt weisen die leichten Trennwände und die Außenwandverkleidungen tlw. Risse auf. Teilweise haben sich die Fugen der verleimten Türzargen geöffnet. Im Personal-WC 1 sind die Wandfliesen tlw. gerissen.

Die Bodenbeläge der Geschosstreppe zur Wohnung im Dachgeschoss und in der Wohnung selbst sind tlw. überaltert und weisen Gebrauchsspuren auf. Die Innentüren sind in der Wohnung ebenfalls überaltert. Teilweise

fehlen die Elektrobeschläge. In der Küche ist im Außenwandbereich ein Feuchtigkeitsfleck vorhanden. Im Duschbad sind die Wandfliesen z.T. gerissen und die Fliesenverfugung ist tlw. schadhaft.

Anmerkung: Gemäß Anschreiben der Stadt Bergheim vom 11.09.2024 sind noch Panikschlösser in den Fluchtweg-/Außentüren nachzuweisen und Prüfberichte der Lüftungsanlage und der maschinellen Rauchabzugsanlage vorzulegen.

Grundrisseinteilung:

KG: Lagerkeller, 4 Kellerräume, 3 Flure, 2 Personal-Duschbäder, Heizungskeller, Technikraum (Lüftung), Hausanschlussraum
EG: 2 Gasträume/Säle, 2 Herren-WC's, 2 Damen-WC's, rollstuhlgerechtes WC, Eingang/Flur, 3 Flure, Buffet-Raum mit abgeteilter Sushi-Küche, Küche, 4 Abstell-/Umkleideräume, Technikraum, Traforaum
OG: tlw. Speicher in den Abseiten
Büro-/Personaltrakt (zu Restaurant): 2 Büros, Umkleideraum, Abstellraum, 2 Flure, 2 Personal-Duschbäder, 2 WC's, Technikraum
Wohnung^{*)}: 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Abstellraum
DG: zu Wohnung: (Abstell-)Raum, Flur
^{*)} Anmerkung: in einem Zwischengeschoss ist ferner ein, von der Geschosstreppe aus zu begehender, wohnungsergänzender Abstellraum vorhanden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Ansprüchen an ein Restaurant aufgrund der Größe, mit zwei saalartigen Gasträumen, nur bedingt entspricht.

In der Wohnung im Dachgeschoss ist ein gefangener Raum vorhanden.

4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
- Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre

Der Anteil der Wohnnutzung ist (flächenmäßig) zu vernachlässigen, weswegen die Gesamtnutzungsdauer des Restaurant-Gebäudes, in Anlehnung an die o.g. Ausführungen zu Verpflegungseinrichtungen, auf **40 Jahre** geschätzt wird.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten am Restaurant-Gebäude verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Dach

- Betondachsteineindeckung neu (ca. 1988)
- 2. Rettungswege im Dachgeschoss als Metallkonstruktionen erstellt (ca. 2014)

Fenster/Außentüren

- Außentüren und isolierverglaste Kunststofffenster neu (ca. 1988)

Leitungssysteme

- Elektroinstallation/Sicherungsschränke tlw. neu (ca. 1988, 2014)
- tlw. Wasser-/Abwasserinstallation neu

Heizungsanlage

- Heizungsinstallation/-heizkörper neu (ca. 1988)
- Heizkessel neu

Sanitärräume/Bäder

- überwiegend umfassend modernisiert (ca. 2014)

Innenausbau

- Innentüren und -zargen vielfach neu
- Wand- und Deckenputz neu (ca. 1988)
- Treppe zum Dachgeschoss (Büro-/Personaltrakt) neu (ca. 1988)

Grundrissgestaltung

- Grundrissänderungen entsprechend den Anforderungen an ein Restaurant (ca. 2014)

Sonstiges

- Lüftungsanlage neu (ca. 2014)
- Parkplatz/Außenanlagen überwiegend neu angelegt.

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

² Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Restaurant-Gebäudes. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an das folgende Punkte-Schema¹:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,75
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1,75
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
		Punkte = 11,00

Restaurantgebäude					
GND = 40 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr < 1984 Gebäudealter > 40 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
maßgeb. Alter*) = 40 Jahre =>	Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	6 Jahre	11 Jahre	16 Jahre	22 Jahre	28 Jahre

gewählte RND:

20

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

4.2 Ermittlung der Nutz- und Wohnfläche

Nutzfläche (lt. Aufmaß)

Kellergeschoss

Flur 1	$2,15 \cdot 2,86 - 1,07 \cdot 2,10 + 3,46 \cdot 3,03 + 2,29 \cdot 2,72$	20,61 m ²
Lagerkeller	$9,29 \cdot 10,72 - 0,58 \cdot 0,69 - 0,59 \cdot 0,57 - 0,70 \cdot 0,68 - 0,31 \cdot 0,68 - 0,68 \cdot 0,68 + 4,00 \cdot 10,68$	140,42 m ²
Kellerraum 1	$4,45 \cdot 2,75$	12,24 m ²
Kellerraum 2	$3,00 \cdot 2,24$	6,72 m ²
Personal-Duschbad 1	$1,85 \cdot 4,85 - 0,42 \cdot 0,46$	8,78 m ²

¹ gem. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016) bzw. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Personal-Duschbad 2	1,90*4,84-0,59*0,45	8,93 m ²
Flur 2	3,96*3,35	13,27 m ²
Flur 3	3,27*4,13	13,51 m ²
Kellerraum 3	2,28*4,56	10,40 m ²
Kellerraum 4	3,28*2,45	8,04 m ²
Hausanschlussraum	1,67*2,69	4,49 m ²
insgesamt		<hr/> 247,41 m ²

Erdgeschoss (Restaurant)

Eingangsflur/ Garderobe	3,12*3,42+1,30*6,58	19,22 m ²
Herren-WC 1	1,96*2,74	5,37 m ²
Damen-WC 1	1,96*2,95	5,78 m ²
rollstuhlgerechtes WC	1,41*3,36	4,74 m ²
Abstellraum 1 (Getränke-)	3,21*7,67-3,21*1,55	19,65 m ²
Flur 1	3,21*2,58	8,28 m ²
Technikraum	3,35*2,85	9,55 m ²
Gastraum/Saal 1	17,25*14,22+3,61*3,73 -10*0,51*0,43+4,52*2,70	268,77 m ²
Büffet-Raum	4,52*1,67+5,44*5,13+0,80*4,22 +(1,65+4,22)*5,63	71,88 m ²
Sushi-Küche	3,53*2,17	7,66 m ²
Gastraum/Saal 2	1,75*0,78+14,25*15,60 -8*0,35*0,34-1,51*6,56	212,81 m ²
Küche	1,24*1,00+3,56*2,50+1,01*3,75 +3,76*5,00+1,71*4,50+2,05*1,40	43,29 m ²
Flur 2	3,54*1,34+1,46*1,73	7,27 m ²
Damen-WC 2	4,58*3,04	13,92 m ²
Abstellraum 2 (Putz-)	1,39*3,05	4,24 m ²
Herren-WC 2	2,68*2,95+2,81*1,45	11,98 m ²
Abstellraum 3	1,46*1,59	2,32 m ²

Flur 3	2,88*2,88	8,29 m ²
Umkleideraum	1,70*2,92	4,96 m ²
insgesamt		<hr/> 729,98 m ²
<u>Dachgeschoss (Büro-/Personaltrakt)</u>		
Flur 1	1,30*3,22	4,19 m ²
Flur 2	0,99*1,28+1,28*0,44+3,72*1,79 +1,02*7,38+1,00*3,76+0,17*1,45	20,02 m ²
Personal-Dusch- bad 1	1,14*1,45	1,65 m ²
Personal-Dusch- bad 2	1,12*1,81	2,03 m ²
Personal-WC 1	1,13*2,41	2,72 m ²
Personal-WC 2	2,60*0,78	2,03 m ²
Aufenthaltsraum	2,77*2,48	6,87 m ²
Büro 2	2,78*4,27	11,87 m ²
Büro 1	2,80*3,38	9,46 m ²
Abstellraum	2,54*3,61+0,43*2,48	10,24 m ²
Umkleide Damen	2,51*3,32	8,33 m ²
Umkleide Herren	2,56*3,40	8,70 m ²
insgesamt		<hr/> 88,11 m ²
Zusammenfassung		
Kellergeschoss		247,41 m ²
Erdgeschoss		729,98 m ²
Dachgeschoss		88,11 m ²
Nutzfläche insgesamt		<hr/> 1.065,50 m ²

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

(Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV))

Dachgeschoss und Dachspitze

Dachgeschoss

Flur	2,40*1,58+1,16*3,58	7,94 m ²
Küche	2,46*3,86	9,50 m ²
Wohnzimmer	3,67*4,63	16,99 m ²
Schlafzimmer	3,35*4,63-0,43*0,80	15,17 m ²

Abstellraum (unterhalb der Treppe)	0,82*2,20	1,80 m ²
Duschbad	1,58*2,40	3,79 m ²
<u>Dachspitze</u>		
Flur	0,94*4,15	3,90 m ²
Abstellraum ¹	3,80*4,71-2*1,00*3,80/2	14,10 m ²
Wohnfläche insgesamt		<u>73,19 m²</u>
Zusammenfassung		
Nutzfläche		1.065,50 m ²
Wohnfläche		<u>73,19 m²</u>
Wohn- und Nutzfläche insgesamt		1.138,69 m ²

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zufahrt und Parkplatz mit 43 markierten PKW-Außenstellplätzen ² in Betonpflastersteinen, Innenhoffläche in Betonplatten, Fläche zum Kreisverkehr hin z.T. in Schotter, vor dem Traforaum Rampe in Betonplatten
Eingrünung	: Pflanzbeete, einige Gehölze
Einfriedung	: Mülltonnenabstellplatz mit einem verzinkten Metallgitterzaun eingefriedet
Sonstiges	: Gelände z.T. mit Betonfertigteilstützelementen abgefangen; Metallaußenleuchten; Metallwerbeanlage.

¹ Anmerkung: kein Aufenthaltsraum im Sinne der Landesbauordnung (LBau O NW) (siehe Punkt 4); die lichte Raumhöhe beträgt hier ca. 2,31 m.

² Anmerkung: Gemäß der Baugenehmigung vom 07.05.2014 sind 30 notwendige Stellplätze nachzuweisen.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Im Zufahrtbereich an der "Fischbachstraße" ist jedoch die Befestigung tlw. abgesetzt und beschädigt. Die Betonplatten der Rampe zum Traforaum sind alt, tlw. gerissen und haben sich z.T. abgesetzt. Im Innenhofbereich, zwischen den Gebäudetrakten, hat sich die Betonplattenbefestigung tlw. abgesetzt. Im rückwärtigen Parkplatzbereich weisen vereinzelte Betonfertigteilstützelemente sowie Betonkantensteine an den Pflanzbeeten Anfahrschäden auf.

Anmerkung: Laut Luftbild sind die drei südwestlichen Außenstellplätze an der südöstlichen Grundstücksgrenze so markiert, dass sie teilweise bis auf das angrenzende Flurstück 691 reichen. Dies wirkt sich jedoch m.E. nicht maßgeblich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 12, Flurstück 690

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Ertragswert in Höhe von EUR 841.108,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 10267 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 12, Flurstück 690, Gebäude- und Freifläche: "Fischbachstraße XX" in der Größe von 2.778 m² wird, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 07.11.2024 somit auf gerundet

EUR 841.000,-

geschätzt.

6 Bewertung des Zubehörs

In Anlage 34 f. wird der Wert des Zubehörs zum Wertermittlungsstichtag, dem 07.11.2024 auf insgesamt (gerundet)

EUR 120.000,-

geschätzt.

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: unter Denkmalschutz stehendes, freistehendes, teilunterkellertes, eingeschossiges Restaurant-Gebäude mit Wohnung, mit tlw. ausgebautem, tlw. nicht ausgebautem Dachgeschoss ¹ , tlw. mit Flachdach
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Fischbachstraße XX 50127 Bergheim-Quadrath-Ichendorf
Wohnlage	: mäßig
gewerbliche Lage	: befriedigend
Baujahr	: unbekannt (geschätztes Ursprungsbj. ca. 1913/14), Sanierungen ca. 1988 und ab ca. 2014
Grundstücksgröße	: 2.778 m ²
Nutzfläche (lt. Aufmaß)	: 247,41 m ² Kellergeschoss 729,98 m ² Erdgeschoss <u>88,11 m²</u> Dachgeschoss 1.065,50 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 73,19 m ² Dachgeschoss/Dachspitze
Eigentümerin lt. Grundbuch	: China Star Cuisine Bergheim GmbH Bergheim

¹ Anmerkung: bereichsweise ist ferner eine wohnraumähnlich ausgebaute Dachspitze (zur Wohnung) vorhanden

- Eintragungen in Abt. II¹ : lfd. Nr. 1: Transformatorenstationsrecht
- lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit - Geh- und Fahrrecht²
- lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit – Fahrrecht²
- keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
- Baulasten (zugunsten des zu bewertenden Grundstücks) : Öffentlich-rechtliche Sicherung einer Stellplatzanlage zugunsten der Nutzer der Fachmärkte und Einzelhandelsgeschäfte auf den Flurstücken 689 und 692, Flur 12 sowie der Gebäudenutzungen (ehemalige "Verwaltungsvilla", "Casinogebäude") auf den Flurstücken 690, 691 und 692, Flur 12³
- Baulasten (zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks) : keine Eintragungen vorhanden
- Altlasten/-kataster : Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutzbehörde vom 26.08.2024 wird das zu bewertende Grundstück als eine Teilfläche des Altstandortes Lurgi-Thermie geführt. Der Altstandort wird im o.g. Kataster nachrichtlich (zum Informationserhalt) als sanierter Altstandort geführt. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass sich die o.g. Gegebenheiten nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks auswirken.

¹ Die Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II werden auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage

² Bei der, durch die o.g. Grunddienstbarkeit - Geh- und Fahrrecht – belastete, Fläche handelt es sich um den heutigen Zufahrtbereich (von der "Fischbachstraße") der weiter südöstlich gelegenen "Parkstraße". Aufgrund von Grundstücksteilungen in der Vergangenheit ist die belastete Fläche nicht (mehr) Bestandteil des zu bewertende Grundstücks. Diese Eintragung wirkt sich somit nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

³ Durch diese Eintragung sind Stellplätze u.a. für das zu bewertende Grundstück öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde, auf dem Flurstück 689 nachgewiesen. Diese Eintragung wirkt sich nicht gesondert auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus, da auf dem zu bewertenden Grundstück ausreichend Stellplätze vorhanden sind.

Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: Gemäß Anschreiben der Stadt Bergheim vom 11.09.2024 sind noch Panikschlösser in den Fluchtweg-/Außentüren nachzuweisen und Prüfberichte der Lüftungsanlage und der maschinellen Rauchabzugsanlage vorzulegen.
Überbau	: nicht vorhanden
Denkmalliste	: das Objekt steht unter Denkmalschutz
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 22.08.2024 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: das Objekt ist verpachtet auf die Dauer von 10 Jahren, mit der Option einer Verlängerung um weitere 5 Jahre
Netto-Miete, Miete, Betriebskosten-vorauszahlungs-pauschale, MwSt., Brutto-Miete	: EUR 10.000,-/Monat Netto-Miete <u>EUR 800,-/Monat</u> Betriebskostenvz. EUR 10.800,-/Monat <u>EUR 2.052,-/Monat</u> 19 v.H. MwSt. EUR 12.852,-/Monat Brutto-Miete
Beginn des Mietverhältnisses	: 01.03.2024
Gewerbebetrieb	: die Pächterin betreibt in dem Objekt ein China-Restaurant
Zubehör	: das Zubehör wird in der Anlage 34 f. zu diesem Gutachten gesondert bewertet
Hinweis	: Die bauliche Erweiterung des Mitteltraktes ist noch nicht eingemessen und vom Katasteramt in die Flurkarte aufgenommen worden.

Wertermittlungstichtag : 07.11.2024

<u>Verkehrswert</u>¹	: EUR	841.000,-
(ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)		
<u>Wert des Zubehörs</u>	: EUR	120.000,-
		<hr/>
	EUR	961.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 09.01.2025

W. Otten

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

8 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis
- Grundstücksmarktbericht 2024, Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2014 in Bergisch Gladbach, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach

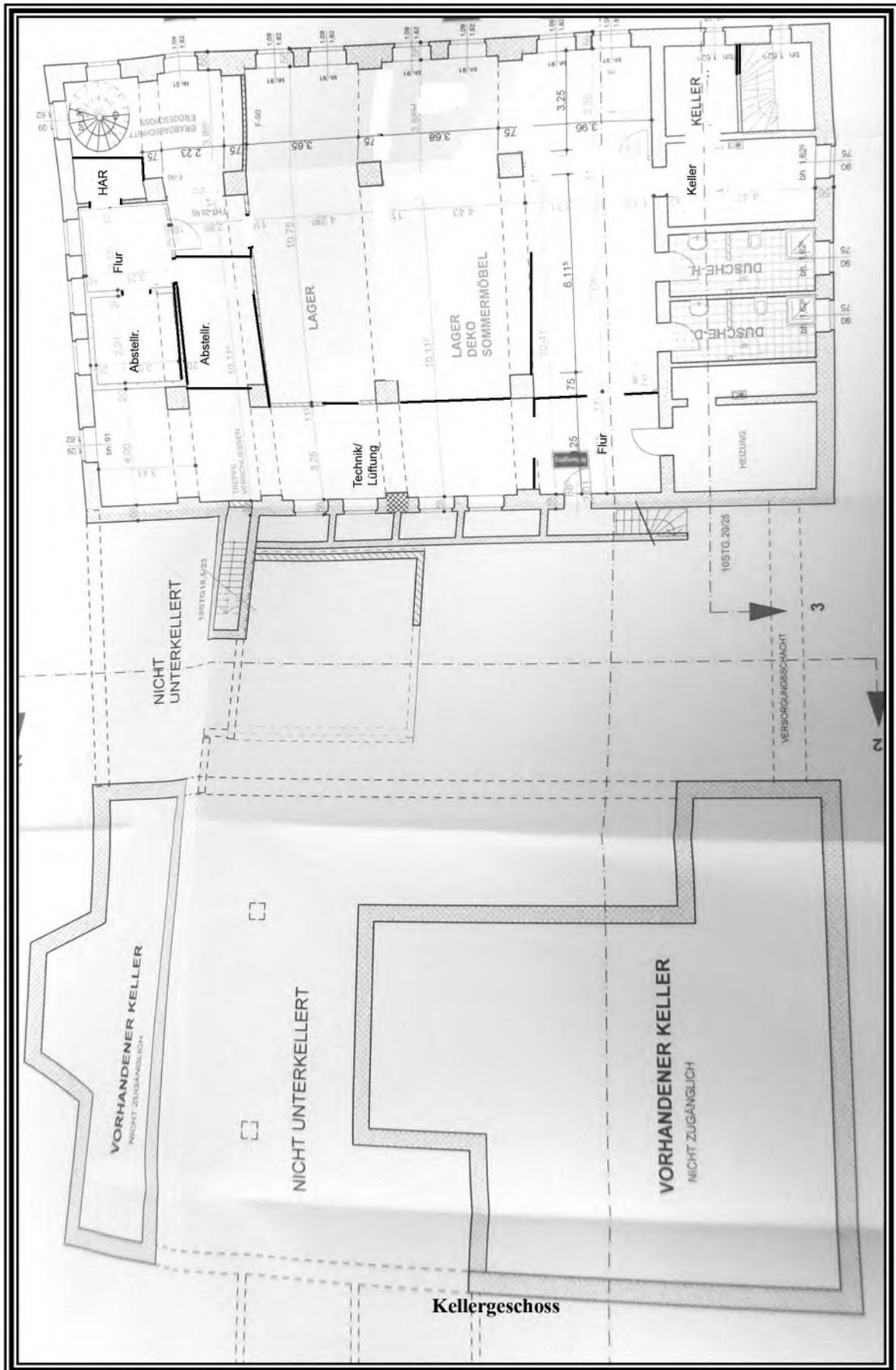
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 10267, letzte Änderung 01.07.2024, Abdruck vom 16.08.2024
- Kopien der Bewilligungserklärungen zu den Rechten Abteilung II, lfd. Nr. 1 bis 3 des Grundbuches aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim
- Flurkarte NRW 1:1.000 des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 22.08.2024
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW (www.tim-online.nrw.de) vom 08.10.2024
- sechs Bauakten der Stadt Bergheim
- Kopien aus einer Bauakte der Stadt Bergheim
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergheim vom 05.09.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 26.08.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 26.08.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim vom 26.08.2024
- Auskunft über das Bauplanungsrecht aus dem Online-Portal der Stadt Bergheim (www.o-sp.de/bergheim), Kopie des Bebauungsplanes Nr. 191/Qu "Nordöstliche Fischbachstraße", 1. Änderung (Teilbereich B) vom 27.12.2010

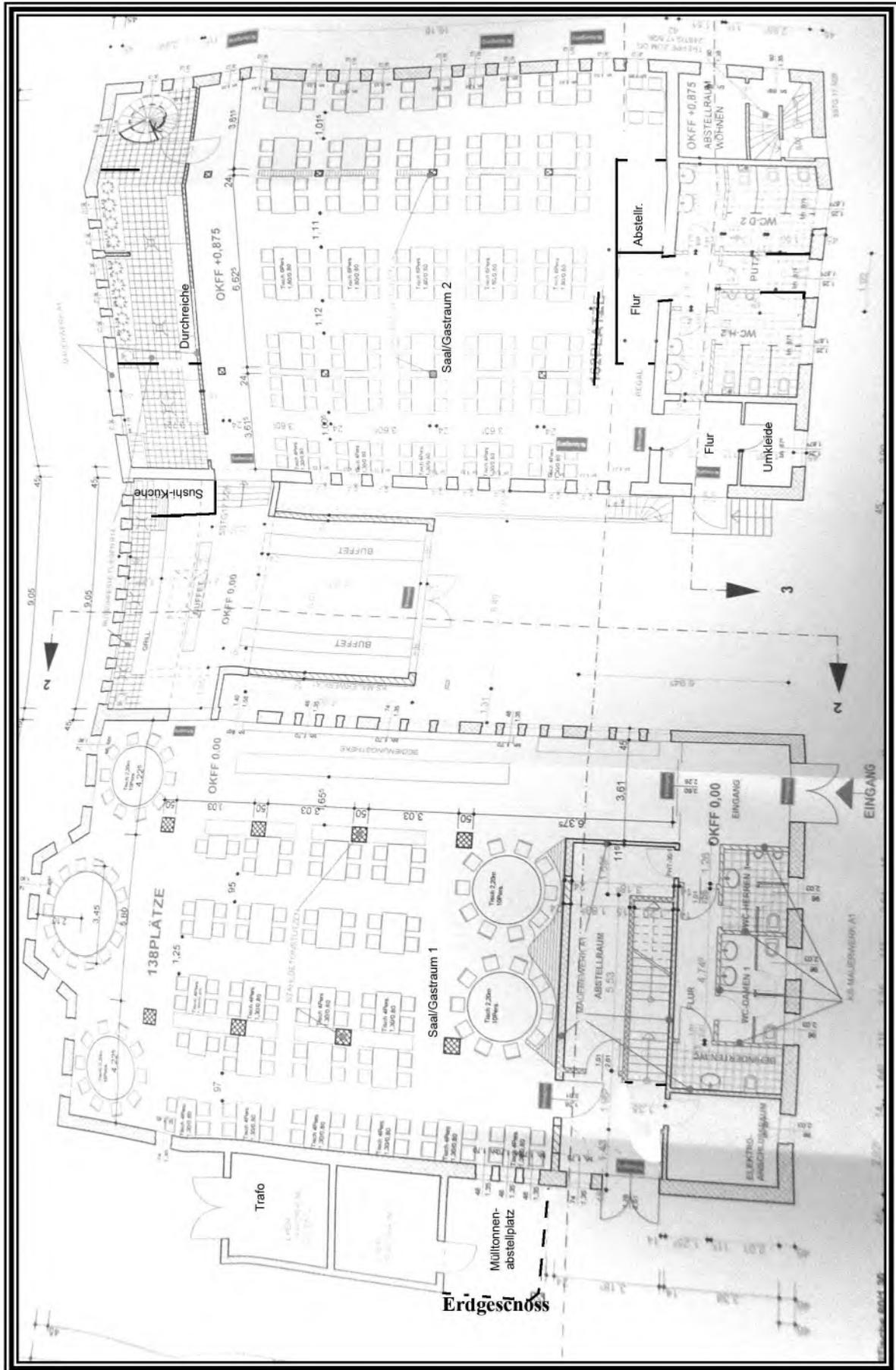
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 22.08.2024
 - Denkmallistenblatt lfd. Nr. 252, mit der Gutachtlichen Stellungnahme zum Denkmalwert des Landschaftsverbandes Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege vom 19.11.1996, übersandt von der Stadt Bergheim, Untere Denkmalbehörde am 16.10.2024
 - Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
 - Mietspiegel der Stadt Bergheim (Stand 04.2024)
- vom Zwangsverwalter überlassene Unterlagen
- Kopie des Mietvertrages vom 15.01.2024, mit Anhang ("Vereinbarung über eine Abtretung")
 - Bericht über die Besitzerlangung des Zwangsverwaltungsobjekts vom 15.07.2024

9 Anlagen

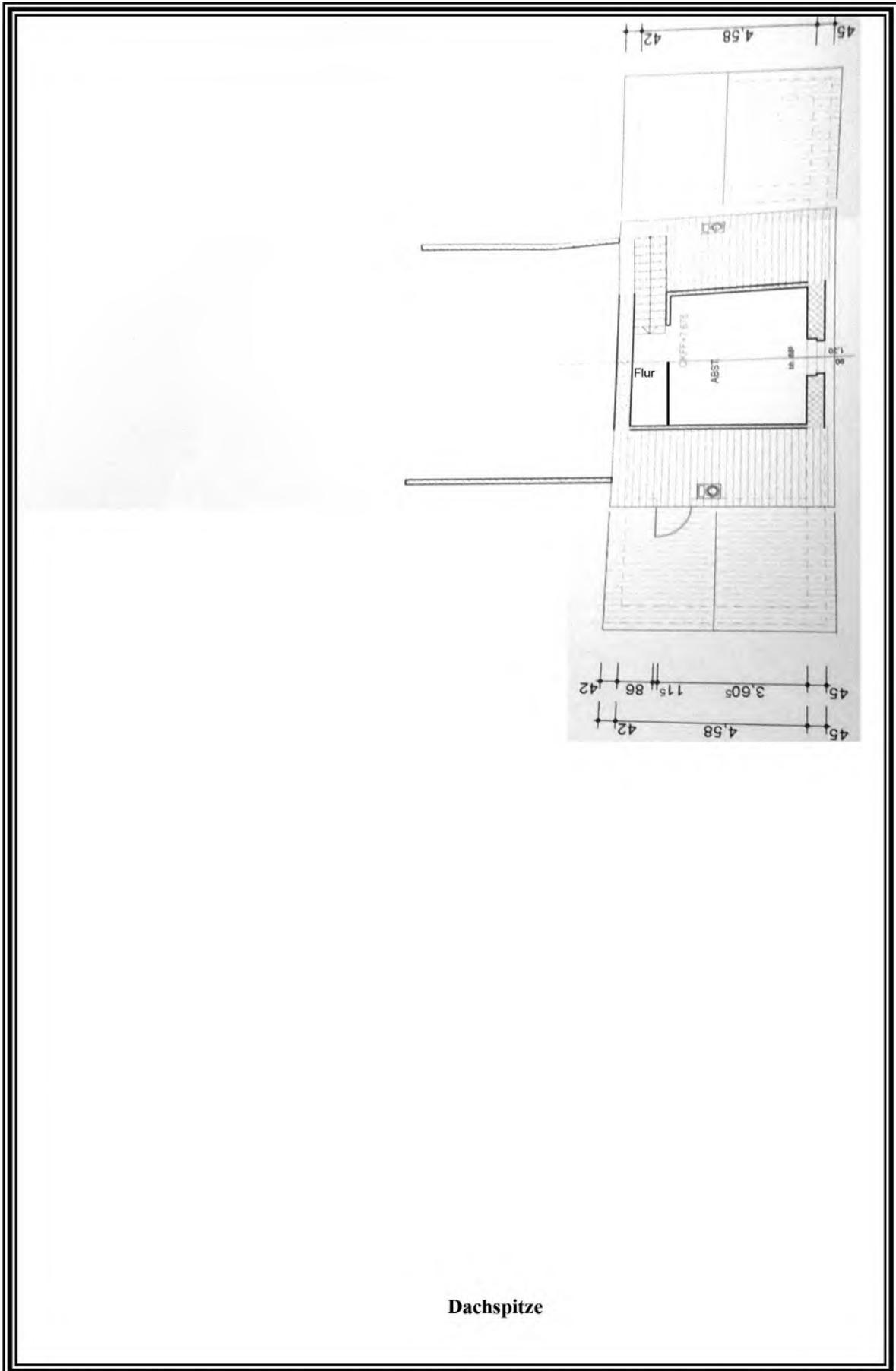
- Anlage 1 bis 25 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 26 bis 29 : Grundrisse
- Anlage 30 bis 33 : Denkmallistenblatt, Gutachtliche
Stellungnahme zum Denkmalschutz
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 34 bis 35 : Zubehör
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 36 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 37 : Luftbild
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 38 : Lageplan Dienstbarkeit Abt. II, lfd. Nr. 1
(Traferecht)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 39 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 40 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -



Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung



Dachspitze