

Gutachterliche Beurteilung DER KUHHRIRTE



ANSICHT STRASSESEITE - NORD



ANSICHT WEST MIT TRAFOHÄUSCHEN



ANSICHT OST - SAAL



ANSICHT OST – VERANDA

Anschrift und Grundbuchdaten:

Anschrift: Kuhhirtenweg 7-11
28201 Bremen

Eigentümer/ Anschrift: W+S Minnemann und Angela Feldt -
Kuhhirtenweg 7-11 - 28201 Bremen

Gemarkung: 28201 Bremen, Flur 42, Flurstück 66/2
66/7 – 66/8 – 63/12 – 66/6 gepachtet mit
Vorkaufsrecht

Daten:

Baujahr: 1856 / 1867 / 1996 - 1999

Nutzfläche Gastronomie/ Keller/ WC`s/
Umkleiden/ Kühlräume/ Böden/Abst./Lager/
Personalräume/Büros: **2.075 m2**

Wohnfläche – Dachgeschosswohnung: **118 m2**

Grundstück (inkl. Pachgrundstück): **5.560 m2**

Wertermittlungsergebnisse:

Bodenwert: **500.400 €**

Gebäudewert: **2.549.500 €**

Preis pro m2 Wohnfläche/ Nutzfläche(über Alles): **1.162 €**

Einrichtungswerte: **339.000 €**



Sachwert (Gebäude/Einrichtungen/Grundstück) **3.190.000 €**
gem. gesonderter Sachwertberechnung

Verkehrswert: nicht ermittelt

Geschäftsübernahme und Verkauf: VHB 2.400.000 €

Vermarktung:

Einschätzung der Verkäuflichkeit: mittel; Käufermarkt

Einschätzung der Vermietbarkeit: gut; erhöhte Nachfrage

Objektzustand: gut

Vorbemerkungen

Wertermittlungsgrundlagen: Wertermittlungsverordnung
BKI Baukosteninformation der
Architektenkammer

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: Auszug Katasterkarte Maßstab 1:1000
Bauzeichnungen nach Aufmaß
Erforderliche Daten der Wertermittlung aus
Bauantragsberechnungen

Erschließung:

Straßenausbau: voll ausgebaut
Fahrbahn aus Bitumen und Betonverbund
Gehwege einseitig vorhanden
befestigt mit Betonverbundstein
Parkplätze ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen Gas Wasser Elektro
aus öffentlicher Versorgung
Telefonanschluß
Fernsehkabelanschluß
Kanalanschluß

Baugrund, Grundwasser

(soweit augenscheinlich ersichtlich): Gewachsener, normaler tragfähiger
Baugrund keine Grundwasserschäden

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
Das Baulastenverzeichnis wurde
eingesehen.

Es sind keine wertmindernden Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers nicht.

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Es finden Gespräche mit dem Bauamt statt für eine erweiterte Nutzung Hotel mit 25 Zimmern oder der Mischnutzung Hotel, Gastronomie und Gewerbe.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht festgestellt.

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

zweigeschossige Gewerbeimmobilie
Das Gebäude ist teilweise unterkellert
Das Dachgeschoss ist für Wohnzwecke im Dachgeschoss teilweise ausgebaut

Baujahr:

1856, 1867, 1996, - heute Teilsanierungen

Gastronomische Nutzung:

seit 1850 Krugrechte verliehen



Umsatz in Hektoliter Bier:	300 Hektoliter/ Jahr (100 l = 1 Hektoliter)
Modernisierung:	Dächer komplett erneuert 1997 Heizung 1997–2000/ 2003 Kessel/ Pumpe neu - Fenster 1998 – 1999 zu 80 % neu Füßböden Saal/ Clubräume/ Cafe neu - 1997
Erweiterungsmöglichkeiten:	Hotelneubau – Bauantrag fertig
Außenansicht:	Putzgebäude

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau Mauerwerk /Stahlbeton
Bauart:	konventionell
Schallschutz:	baujahrstypisch
Brandschutz:	baujahrstypisch
Fassaden:	Kieskratzputz
Fundamente:	Beton / Bodenplatte
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton / Holzbalkendecke
Heizung:	Gaszentralheizung
Anmerkung:	Der bauliche Zustand sowie die Bausubstanz ist als gut einzuschätzen. Die Ausstattung entspricht dem heutigen Geschmack und ist gastronomisch gestaltet.

Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Technik, Umkleiden/Lager/ Kühlräume/ Abstellraum, WC`s
Erdgeschoss:	Gastronomie, Küche, Terrassen
Dachgeschoss:	Geschäftsführerwohnung



Der Spitzboden über dem Nebengebäude ist nicht ausgebaut und nicht isoliert und wird als Tisch- und Stuhllager genutzt.

Anmerkung: Die Gesamtraumaufteilungen sind als zweckmäßig anzusehen.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung

Gastronomie:

Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett, Teppichböden
Wandbekleidung:	Papier-/ Raufasertapeten
Deckenbekleidung:	Holzbalken-Holz- Putz - weiß

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen – Küche rutschsicher
Wandbekleidungen:	Latexanstrich weiß
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen (weiß)

Dielen / Flure:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapete weiß gestrichen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen (weiß)

WC`s:

Bodenbeläge:	Fliesen (mittlerer Preisklasse)
Wandbekleidungen:	deckenhoch gefliest (mittlere Preisklasse)
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen (weiß)

Terrasse:

farbige Betonplatten/ Stufengestaltungen

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Fensterbänke innen aus: Holz Fensterbänke außen aus: Mauerwerk
----------	--

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:

hochwertige Ausstattung
bessere Beleuchtungskörper
bessere Fernmelde- u. Info.techn. Anlagen
je Raum mehrere Lichtauslässe
je Raum mehrere Steckdosen
Telefonanschluss
Kabelanschluss
SAT-Anlage

Heizung:

Zentralheizung
mit flüssigen Brennstoffen (Gas)
Baujahr: ab 1996 - 2003
Brenner: Gaskessel Baujahr: 2003



Thermostat-Regelung
Plattenheizkörper, mit Thermostatventilen

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung

Sanitäre Installation:

gute Wasser- und Abwasserinstallation
unter Putz

Bad DG:

eingebaute Wanne
wandhängendes WC
Handwaschbecken
gute Ausstattung und Qualität
weiße Sanitärobjekte
Entlüftung über Fenster

WC-Anlagen:

ausreichende WC-Anlagen
mittlerer Standard
voll verflies

Keller und Dach

Keller

Bodenbeläge:

Verbundestrich

Wandbekleidungen:

Mauerwerk mit weißem Anstrich

Fenster:

Kellerfenster (neueres Baujahr)

Türen:

Stahlblechtüren mit Stahlzargen

Dach

Dachkonstruktion:

Pfettendächer / Flachdächer/ Stahlbaudach

Dachformen:

Satteldach/ Flachdach

Dacheindeckung:
Trapetzblechdach

Ton – Dachsteine / Bitumen/

Zinkblech

Dachrinnen und Regenfallrohre aus

Bodenbeläge im Dachraum:

Bodenraum mit Holzbelag
Wohnbereiche mit Teppich

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Küchenausstattung:

hochwertige Gastronomie-, Theken und
Küchen- einrichtung



Zustand des Gebäudes, Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung usw.

Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
Anmerkung:	es besteht ein kleinerer Reparaturstau
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine
Schallschutz:	baujahrtypisch
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, gut, funktional umgebaut
Baulicher Instandhaltungszustand:	gut; das Haus weist eine gute Bauqualität auf
Allgemeinbeurteilung:	Haus und Grundstück sind gepflegt. Die fundamentalsten Modernisierungen wurden bereits in den Jahren 1996-1999 und bis heute getätigt.

Beschreibung der Nebengebäude

Ausreichende Lagerkapazitäten im Bereich der ehem. Kegelbahnen.



Beschreibung der Außenanlagen

Versorgungs- / und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Das Grundstück macht einen parkähnlichen Eindruck und ist zu den Nachbarn mit Hecken, Sträuchern und Bäumen bepflanzt.

Aufgestellt:

Unterschrift/

Datum / Stempel 06.07.24



**DIPL. ING. ARCHITEKT
RAINER SPECKMANN**