

Verkauf

ehemalige Jugendherberge

Oberhundem

Inhaltsverzeichnis

- 1.1. Baurechtliche Ausweisung**
 - 1.1.1. Flächennutzungsplan**
 - 1.1.2. Bebauungsplan**
- 1.2. Zulässigkeit des Bauvorhabens**
- 1.3. Wertbeeinflussende Lasten und Rechte**
 - 1.3.1 Belastungen in der II. Abteilung des Grundbuchs**
 - 1.3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis**
 - 1.3.3 Nutzung**
 - 1.3.3 Sonstiges**
- 1.4 Übrige Grundstücksmerkmale**
- 2. Baulichen Anlagen**
 - 2.1 Das Gebäude**
 - 2.2 Außenanlagen und sonstige Anlagen**
- 3. Berechnung der Flächen**
 - 3.1. bebaute Fläche**
 - 3.2. Wohnfläche**
 - 3.4. Bruttogrundfläche (DIN 277 i.d.F. von 1987)**
- 4. Mindestkaufpreis**
 - 4.1. Finanzierungszusage und Nutzungskonzept**
- 5. Anlagen**

1. Ehemalige Jugendherberge Oberhundem

1.1 Baurechtliche Ausweisung

1.1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchhundem (in Kraft seit dem 23.07.1998) weist das zu bewertende Grundstück als Sonderbaufläche aus.

1.1.2 Bebauungsplan

Nach Angaben der Gemeindeverwaltung Kirchhundem liegt das Grundstück im Geltungsbereich des seit dem 30.01.1986 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 mit der Bezeichnung „Kurgebiet Oberhundem“. Weitere Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden nicht getroffen.

1.2 Zulässigkeit des Bauvorhabens

Da im Bebauungsplan keine weiteren Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen wurden, ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nach der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung zu beurteilen.

1.3 Wertbeeinflussende Lasten und Rechte

1.3.1 Belastungen in der II. Abteilung des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuches sind für das vorgenannte Grundstück keine Eintragungen vorhanden.

1.3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis sind Eintragungen nicht vorhanden.
(Angaben des Bauamtes der Kreisverwaltung Olpe vom 05.07.2006)

1.3.3 Nutzung

Das Gebäude wurde als Jugendherberge vom Eigentümer genutzt. Die Wohnung der Herbergseltern war bis vor Kurzem an diese vermietet.

1.3.4 Sonstiges

Sonstige Verträge, Vereinbarungen oder Abreden mit schuldrechtlicher Wirkung, bestehen nicht.

1.4 Übrige Grundstücksmerkmale

Grundstücksart	bebautes Grundstück mit aufstehender Jugendherberge, direkt anschließend befindet sich das Ferienhausgebiet Oberhundem
Lage	am Rand des Feriendorfes Kirchhundem – Oberhundem gelegen
Verkehrslage	an der Ortsstraße „Wilhelm-Münker-Weg“ gelegen
Grundstückszuschnitt	es handelt sich um ein großes, beinahe quadratisch geschnittenes Grundstück (siehe Ausschnitt aus der Katasterkarte – Anlage 2)
Oberflächengestaltung	leicht hängiges Gelände
Straßenausbau	der Wilhelm-Münker-Weg ist mit asphaltierter Fahrbahn ausgebaut
Erschließung	Kosten bzw. Beiträge für die Ersterschließung nach Bau GB und KAG sind nach Auskunft der Gemeinde Kirchhundem vom 05.07.2006 abgegolten

2. Baulichen Anlagen

2.1 Das Gebäude

Art des Gebäudes	zweigeschossige Jugendherberge in massiver Bauweise, teilweise unterkellert (Kriechkeller unter dem südwestlichen Gebäudeteil), nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr	1958
Bebaute Fläche	682 m ²
Nutzfläche	1.208 m ²
Wohnfläche	1.697 m ²
Geschosshöhen	Kellergeschoss: 2,47 m (ohne Bodenplatte), Erdgeschoss: 3,26 m und 2,75 m Obergeschoss: 2,70 m Dachgeschoss: 3,10 m und 2,60 m

Bauausführung

Fundamente	Beton-Streifenfundamente
Kelleraußenwände	Stahlbeton
Geschossaußenwände	Mauerziegel und Hohlblocksteine
Fassaden	verputzt, Klinker, Holzdeckelschalung
Dachkonstruktion	Satteldach in Nagelbinderkonstruktion
Dachhaut	Kunstschiefer (höchstwahrscheinlich asbestbelastet)
Dachentwässerung	Zinkblechrinnen und -fallrohre
Innenwände	massives Mauerwerk (vermutlich Hohlblock- und Schwemmsteine, tlw. auch Glasbausteine)
Kellerdecke	Stahlbetondecke
Geschossdecken	Decke über EG: Stahlbetondecke Decke über OG: Holzbalkendecke
Besondere Bauteile	zwei Kellereingänge

Innenausbau

Wandflächen	Putz mit Anstrich, teilweise Holzverkleidung, in Teilbereichen auch Fliesen, in einem Treppenhaus Solhofer Platten; Wohnung der Herbergseltern tapeziert, Sanitärräume gefliest
Deckenflächen	EG: überwiegend abgehängte Holzdecken OG: verputzt und gestrichen
<u>Fußböden:</u> a) Keller b) Geschosse c) Dachboden	Estrich mit Anstrich, tlw. plattiert Fliesen, Parkett, PVC und Linoleum, in der Wohnung der Herbergseltern auch Teppichboden Holzdielen
Türen	glatte Holztüren mit Stahlzargen, tlw. mit Glasfüllung, Eingangstüren und Türen im Treppenhaus aus Metall mit Glasfüllung, Fluchttür im KG Kunststoff, Eingangstür zur Wohnung der Herbergseltern aus Metall
Fenster	Stahlkellerfenster, Holz- und Kunststofffenster überwiegend mit Isolierverglasung
Treppen	Massive Stahlbetontreppen mit Kunststeinstufenbelag, Metallaußentreppe als Fluchtweg
Elektroinstallation	einfacher Standard des Gebäudebaujahres
Sanitäre Ausstattung	einfache Ausstattung; für Jugendherbergen seinerzeit übliche, nach Geschlechtern getrennte, geschossweise Gemeinschaftsanlage mit Toiletten-, Dusch- und Waschräumen, dem Baujahr entsprechende Ausführung

Heizungsart	Erdgaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, zwei getrennte Kessel (1979), Gasgebläsebrenner (1997), zwei ehemals genutzte Erdtanks für Heizöl wurden verfüllt und geschlossen
Baumängel/Bauschäden	<ul style="list-style-type: none"> • Altersbedingte Abnutzungserscheinungen • Feuchtigkeitsschäden am Flachdach des Eingangsfoyers • Renovierungsstau im Bereich Dachhaut, Dachrinnen und Fassade
Baulicher Zustand	unter Berücksichtigung der vorgenannten Schäden und Mängel und angesichts des Gebäudealters insgesamt noch befriedigender baulicher Zustand
Räumliche Aufteilung	zeit- und nutzungstypischer Grundriss, den heutigen Ansprüchen an moderne Beherbergungsbetriebe nicht mehr entsprechend

2.2 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser, Abwasser

Wege- und Hofbefestigung: rd. 57 m² Betonpflaster oder Betonplatten
rd. 725 m² asphaltierte Flächen

sonstige Außenanlagen: auf dem Grundstück befindet sich noch ein Stall/Schuppen in Holzbauweise

3. Berechnung der Flächen

3.1. bebaute Fläche

Schlaftrakt	$(20,68 + 20,35)/$	$2 \times 13,26$	$= 272,03 \text{ m}^2$
Haupttrakt	$24,96 \times 11,48 + 10,80 \times 11,44$		$= \underline{410,99 \text{ m}^2}$
			682,12 m²

3.2. Wohnfläche

Wohnung der Herbergseltern im Obergeschoss

Zimmer	$4,99 \times 2,91$		$= 14,52 \text{ m}^2$
Zimmer	$4,75 \times 4,13$		$= 19,62 \text{ m}^2$
Zimmer	$3,02 \times 4,13$		$= 12,47 \text{ m}^2$
Zimmer	$3,51 \times 4,13$		$= 14,50 \text{ m}^2$
Küche	$4,95 \times 3,67$		$= 18,17 \text{ m}^2$
Gäste-WC	$1,86 \times 1,77$		$= 3,29 \text{ m}^2$
Bad	$1,84 \times 4,13 - 0,99 \times 1,83$		$= 5,79 \text{ m}^2$
WC	$1,22 \times 0,87$		$= 1,06 \text{ m}^2$
Flur	$1,26 \times 13,54 - 0,46 \times 1,74 =$		$16,26 \text{ m}^2$
Flur	$1,77 \times 3,06$		$= 5,42 \text{ m}^2$
Zimmer	$3,70 \times 4,76$		$= \underline{17,61 \text{ m}^2}$
			= 128,70 m²

3.3. Nutzfläche

Kellergeschoss

Gemüseputzraum	$3,51 \times 4,75$		$= 16,67 \text{ m}^2$
Kartoffellager	$(3,51 + 2,90)/$	$2 \times 4,17$	$= 13,36 \text{ m}^2$
Gemüselager	$(3,51 + 2,90)/$	$2 \times 3,50$	$= 11,22 \text{ m}^2$
Waschküche	$3,51 \times 5,00$		$= 17,55 \text{ m}^2$

Trockenraum	$8,12 \times 4,80 - 3,75 \times 1,50$	=	33,35 m ²
Bügelraum	$3,27 \times 4,80$	=	15,70 m ²
Werkstatt	$2,45 \times 6,99$	=	17,13 m ²
Trockenraum	$6,31 \times 3,90$	=	24,61 m ²
Treppenhaus	$2,20 \times 6,99 - 1,10 \times 4,00$	=	10,98 m ²
Vorratsraum	$3,00 \times 3,75 + 1,86 \times 1,50$	=	14,04 m ²
Flur	$2,60 \times 6,36 + 11,90 \times 1,42 + 6,26 \times 1,58$ + $7,79 \times 0,60 / 2 - 0,50 \times 1,65$	=	<u>44,84 m²</u>
		=	174,60 m²

Erdgeschoss

Kühlraum	$1,70 \times 3,38$	=	5,75 m ²
Lageraum	$3,52 \times 1,52$	=	5,35 m ²
Putzmittelraum	$2,24 \times 1,28$	=	2,87 m ²
Vorratsraum	$3,96 \times 1,53$	=	6,06 m ²
Nebeneingang	$1,49 \times 1,83$	=	2,73 m ²
Flur	$1,16 \times 4,78 + 2,79 \times 1,30$	=	9,17 m ²
Esszimmer	$4,00 \times 2,57$	=	10,28 m ²
Küche	$7,68 \times 5,13 + 1,03 \times 1,48 - 0,25 \times 4,75$	=	39,74 m ²
Büro	$4,58 \times 2,25$	=	10,31 m ²
Spüle	$4,28 \times 3,13 - 0,51 \times 1,74$	=	12,51 m ²
Halle	$4,12 \times 9,13 + 4,12 \times 6,95$ - $(0,42 + 1,00) / 2 \times 2,78$	=	64,28 m ²
Haupteingang	$(1,46 + 1,91) / 2 \times 2,38$	=	3,84 m ²
Tagungsraum 1	$8,67 \times 6,87$	=	59,56 m ²
Tagungsraum 2	$6,47 \times 6,09$	=	39,30 m ²
Treppenhaus	$6,46 \times 2,69 - 1,10 \times 4,00$	=	12,98 m ²
Tagungsraum 3	$6,45 \times 6,07$	=	39,15 m ²
Tagungsraum 4	$6,46 \times 4,76 - 1,57 \times 2,89$	=	26,21 m ²
Lesezimmer	$3,60 \times 6,10$	=	21,96 m ²
Flur	$7,61 \times 2,22$	=	16,89 m ²

Aufenthaltsraum	$6,11 \times 4,81 - 0,38 \times 3,90$	= 27,91 m ²
Flur	$5,52 \times 1,54 + 0,15 \times 0,70$	= 8,61 m ²
WC	$1,54 \times 5,00 + 0,15 \times 0,70$	= 7,70 m ²
Zivi-Zimmer	$4,28 \times 3,52$	= 15,07 m ²
Zivi-Zimmer	$4,28 \times 3,52$	= 15,07 m ²
Duschraum Herren	$4,49 \times 4,58 + 3,24 \times 1,61$	= 25,78 m ²
Flur	$1,70 \times 3,86$	= 6,56 m ²
WC Herren	$2,52 \times 4,42$	= 11,14 m ²
Treppenhaus	$2,20 \times 6,23 - 1,10 \times 4,00$	= 9,91 m ²
Treppenhaus	$2,20 \times 6,23 - 1,10 \times 4,00$	= 9,31 m ²
Treppenhaus	$2,20 \times 6,23 - 1,10 \times 4,00$	= 9,31 m ²
Duschraum Damen	$4,50 \times 4,56 + 3,23 \times 1,59$	= 25,66 m ²
Flur	$1,68 \times 3,89$	= 6,54 m ²
WC Damen	$2,52 \times 4,43$	= <u>11,16 m²</u>
		= 568,82 m²

Obergeschoss

Duschraum	$5,00 \times 2,07$	= 10,35 m ²
Flur	$2,80 \times 2,87 - 1,38 \times 0,81$	= 6,92 m ²
WC	$2,33 \times 2,88$	= 6,71 m ²
Lagerraum	$2,73 \times 1,94$	= 5,30 m ²
Zimmer	$5,07 \times 4,30 - 1,85 \times 1,58$	= 18,88 m ²
Zimmer	$4,30 \times 4,44$	= 19,09 m ²

Zimmer	4,31 x 3,33	=	14,35 m ²
Zimmer	4,48 x 2,06	=	9,23 m ²
Leiterzimmer	2,98 x 3,36 – 0,65 x 1,70	=	8,91 m ²
Flur	0,96 x 1,28	=	1,23 m ²
WC	1,64 x 1,58	=	2,59 m ²
Flur	2,46 x 4,57 – 1,24 x 1,85	=	8,95 m ²
Flur	3,30 x 5,19 – 1,16 x 1,38	=	15,53 m ²
Zimmer	4,30 x 4,35 – 1,16 x 2,18	=	16,18 m ²
Treppenhaus	6,46 x 2,69 – 1,10 x 4,00	=	12,98 m ²
Zimmer	4,49 x 3,11	=	13,96 m ²
Zimmer	4,49 x 3,11	=	13,96 m ²
Zimmer	4,49 x 3,11	=	13,96 m ²
Zimmer	2,94 x 4,35 – 0,87 x 2,18 =	=	10,89 m ²
Leiterzimmer	1,95 x 4,34	=	8,46 m ²
Flur	1,65 x 1,71	=	2,82 m ²
WC	1,67 x 2,43	=	4,06 m ²
Zimmer	2,29 x 3,36	=	7,69 m ²
Flur	9,56 x 2,91 – 1,01 x 7,28	=	20,47 m ²
Einzelzimmer	2,41 x 3,70	=	8,92 m ²
Zimmer	4,20 x 4,99	=	20,96 m ²
Zimmer	3,03 x 4,99	=	15,12 m ²
Zimmer	3,03 x 4,99	=	15,12 m ²
Zimmer	4,22 x 4,99	=	21,06 m ²
Zimmer	2,35 x 4,99	=	11,73 m ²
Zimmer	4,22 x 4,99	=	21,06 m ²
Zimmer	3,00 x 4,97 – 1,98 x 2,26	=	10,44 m ²

WC/DU	$1,87 \times 1,04 + 1,10 \times 0,82$	=	1,04 m ²
Flur (WC/DU)	$0,01 \times 0,96$	=	0,87 m ²
Flur	$7,40 \times 2,33 + 1,09 \times 2,45$	=	14,57 m ²
Zimmer	$5,00 \times 4,23$	=	21,15 m ²
Zimmer	$3,00 \times 4,99 - 2,01 \times 2,23$	=	10,49 m ²
WC/DU	$1,87 \times 1,04 + 1,10 \times 0,82$	=	1,04 m ²
Flur (WC/DU)	$0,91 \times 0,96$	=	0,87 m ²
Flur	$6,17 \times 2,31 + 1,04 \times 2,47 + 1,14 \times 0,89$ + $0,40 \times 1,22$	=	18,32 m ²
Treppenhaus	$2,20 \times 6,24 - 1,10 \times 4,00$	=	9,33 m ²
Treppenhaus	$2,20 \times 6,24 - 1,10 \times 4,00$	=	<u>9,33 m²</u>
		=	464,88 m²
			gesamt: 1.208,31 m²

3.4. Bruttogrundfläche (DIN 277 i.d.F. von 1987)

Haupttrakt KG	$24,96 \times 11,48 + 7,76 \times 11,44 - 2,13 \times 1,79$	=	371,50 m ²
Schlaftrakt EG	$(20,68 + 20,35) / 2 \times 13,26$	=	272,03 m ²
Haupttrakt EG	$24,96 \times 11,48 + 7,76 \times 11,44 - 2,13 \times 1,79$	=	371,50 m ²
Schlaftrakt =G	$(20,68 + 20,35) / 2 \times 13,26$	=	272,03 m ²
Haupttrakt OG	$24,96 \times 11,48 + 10,80 \times 11,44$	=	<u>410,09 m²</u>
			= 1.697,16 m²

4. Mindestgebot

Das Mindestgebot beträgt 208.000,- Euro.

4.1.

Der Bieter hat mit seinem Angebot die Finanzierungszusage einer Bank, Sparkasse oder ähnlich einzureichen. Außerdem hat der Bieter eine Erklärung über die zukünftige Nutzung mit einzureichen.



Frontansicht des gesamten Gebäudes (von Südosten)



rückwärtige Ansicht des gesamten Gebäudes (von Nordwesten)



Seitenansicht (von Nordosten)