

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

**Gutachten**  
**25 04 31 UL**

## **Verkehrswert**

des bebauten Grundstücks Flst. 618/3  
Bahnhofstr. 5 in 89179 Beimerstetten

**Wohn/Geschäftshaus**  
**mit Laden (Metzgerei) im EG und Wohnung im OG**  
**mit Anbau (Produktion + Doppelgarage) und Garagen/Lagergebäude**



**Auftraggeber**

Amtsgericht Ulm  
Zeughausgasse 14  
89073 Ulm  
3 K 12/25

**Eigentümer**

**Wertermittlungsstichtag**

20.01.2026

**Verkehrswert**

**Euro 450.000,00**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>Voraussetzung der Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>4 - 5</b>
<b>III</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>Seite</b>	<b>6 - 11</b>
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 7
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	8 - 11
<b>IV</b>	<b>Beschreibung des Gebäudes</b>	<b>Seite</b>	<b>12 - 18</b>
	1. Wohn/Geschäftshaus	Seite	12 - 15
	2. Hinterer Anbau an das Wohn/Geschäftshaus	Seite	16 - 17
	3. Garagen/Lagergebäude	Seite	18
<b>V</b>	<b>Beschreibung der Einheiten</b>	<b>Seite</b>	<b>19 - 23</b>
	1. Metzgerei + Produktion EG	Seite	19 - 21
	2. Wohnung OG	Seite	22 - 23
<b>VI</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>24 - 41</b>
	1. Bodenwert	Seite	24
	2. Sachwert	Seite	25 - 31
	3. Ertragswert	Seite	32 - 40
	4. Verkehrswert	Seite	41
<b>VII</b>	<b>Objektfotos</b>	<b>Seite</b>	<b>42 - 82</b>
<b>VIII</b>	<b>Planunterlagen</b>	<b>Seite</b>	<b>83 - 116</b>

## I ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Ulm Zeughausgasse 14 89073 Ulm <b>3 K 12/25</b>
<b>Objekt</b>	Wohn/Geschäftshaus mit Metzgereiladen im EG und einer Wohnung im OG mit hinterem Anbau (Metzgereiproduktion und Doppelgarage) und separatem Garagen/Lagergebäude Bahnhofstr. 5 89179 Beimerstetten
<b>Eigentümer</b>	
<b>Insolvenzverwalter</b>	Rechtsanwalt
<b>Quellenverzeichnis</b>	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.  Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 + 2021 WertR 02, 06 etc. Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie, Vergleichswert-Richtlinie etc.
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
<b>Objektbesichtigung</b>	Am 28.05.2025 vorab von außen.  Am 20.01.2026 von außen und innen im Beisein von Herrn und dem zuständigen Rechtspfleger Herrn vom Amtsgericht.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	20.01.2026

## **II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG**

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.  
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.
5. Die dem Gutachten beigelegten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.  
Die beigelegten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.  
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.  
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.
13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.  
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

### III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

#### 1. Rechtliche Gegebenheiten

<b>Amtsgericht</b>	Ulm
<b>Gemeinde</b>	Beimerstetten
<b>Grundbuch von</b>	Beimerstetten
<b>Grundbuchheft-Nr.</b>	2078
<b>Bestandsverzeichnis</b>	<b>BV lfd. Nr. 1</b> Karte SO 0461 Flst. 618/3 12 a 74 qm Bahnhofstraße 5 Gebäude- und Freifläche  <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Zur lfd. Nr. 1 Aus Blatt 1181 BV-Nr. 1 übertragen am 09.06.2009.
<b>Grundstücksgröße</b>	12 a 74 qm
<b>Grundstücksqualität</b>	Bauland
<b>Eintragung in Abt. II</b>	<b>Lfd. Nr. 4 zu BV Nr. 1</b> Das <b>Sanierungsverfahren „Bahnhofstraße – Ortsmitte“</b> ist eingeleitet. Aufgrund Ersuchen der Gemeinde Beimerstetten vom 19.07.2021 eingetragen (ULM777/720/2021) am 05.08.2021.  <b>Lfd. Nr. 5 zu BV Nr. 1</b> Das <b>Insolvenzverfahren</b> ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 12.08.2024 (1 IN 213/24). Eingetragen (ULM013/157/2024) am 16.08.2024.

**Lfd. Nr. 6 zu BV Nr. 1**

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom  
04.03.2025 (3 K 12/25).

Eingetragen (ULM003/105/2025) am 07.03.2025.

**Eintragung im  
Baulastenverzeichnis**

Nach Auskunft der Gemeinde Beimerstetten sind  
keine Baulasten eingetragen.

Anmerkungen :

*Zu Baulasten und evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.*

*Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken weitere Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.*

*Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.*

## 2. Lage und Beschaffenheit

### 2.1 Lage

#### **Ortsbeschreibung**

Beimerstetten mit den Ortsteilen Hagen und Eiselau ist eine ländliche Gemeinde im Alb-Donau-Kreis mit ca. 2.500 Einwohnern. Beimerstetten liegt auf der Ulmer Flächenalb, einem Teil der Schwäbischen Alb, rund zehn Kilometer nördlich von Ulm.

#### **Lage des Grundstücks**

Das Grundstück befindet sich im Ortskern von Beimerstetten an einer Nebendurchgangsstraße gelegen.

### 2.2 Verkehrsanbindung

#### **Nahverkehr**

Verschiedene Nahverkehrsbuslinien.

#### **Fernverkehr**

Die **Bundesstraße B 10** ist ca. 2 Autominuten entfernt.

Die **Autobahn A 8** ist über die B 10 in ca. 3 Autominuten zu erreichen.

**Bahnanschluss** Richtung Stgt/Ulm/München in Beimerstetten, Haltestation vorhanden.

**Flughafen** Stuttgart ca. 77 km oder München 160 km.

#### **Beurteilung der Verkehrsanbindung**

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

### **2.3 Entfernungen und Infrastruktur**

#### **Nächste Stadt**

Dornstadt ca. 4 km.  
Ulm und Langenau, ca. 11 km.

#### **Ortskern Beimerstetten**

Liegt mitten im Ortskern.

#### **Schulen + Betreuung**

Kinderhaus Sonnenschein  
Kindertagesstätte Lagune  
Waldkindergarten  
Grundschule  
Verbands-Musikschule Langenau  
Weiterführende Schulen in Dornstadt, Ulm und Langenau

#### **Freizeiteinrichtungen + Kulturelle Einrichtungen**

Sport- und Spielanlagen:  
Lindenberghalle, Mehrzweckhalle  
Kegelbahn  
Sporthalle Auf der Egert, Zweifeld-Sporthalle  
Sportgelände Auf der Egert mit 2 Fußballplätze,  
Allwetterplatz inklusive Basketballkörbe  
3 Tennisplätze  
Schießanlage  
Beach-Volleyballfeld  
Skateanlage  
Grillplatz am Waldspielplatz  
Grillplatz Im Haitel  
Zahlreiche Vereine  
Rad- und Wanderwege  
5 Spielplätze

#### **Einkaufsmöglichkeiten**

Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten im Ort vorhanden.

## **2.4 Grundstücksmerkmale**

### **Grundstücksbebauung**

Das Grundstück Flst. 618/3 ist mit einem Wohn/Geschäftshaus mit hinterem Metzgereianbau und einem separaten Garagen/Lagergebäude bebaut.

### **Umgebende Bebauung**

Typische innerdörfliche gemischte Bebauung.

### **Grundstückszuschnitt**

Siehe beigefügten Lageplan.

### **Topographie**

Das Grundstück ist nach Augenschein relativ eben.

### **Bebauungsplan**

Bebauungsplan“ Östl. Lehenweg“ .  
genehmigt seit 09.05.1978.

Mischgebiet  
Offene Bauweise  
2-geschossig bebaubar  
GRZ 0,3 GFZ 0,5  
Satteldach

Weiteres siehe beiliegenden Bebauungsplan.

### **Störende Einflüsse**

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.

## **2.5 Erschließung**

### **Straßenbau**

Das Grundstück ist im Norden an die öffentliche Straße angeschlossen.

### **Straßenart**

Innerörtliche Nebendurchgangsstraße.

### **Versorgungsleitungen**

Strom/Wasser/Telefon/Kabel vorhanden,  
Gas über Flüssiggastank vorhanden  
(Angabe des Beteiligten).

### **Entsorgungsleitungen**

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.  
Fettabscheider vorhanden  
(Angabe des Beteiligten).

### **Erschließungskosten**

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Außerdem wurden keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

## IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

### 1. Wohn- und Geschäftshaus

#### **Baugestaltung**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein teilunterkellertes 2-geschossiges Wohn/Geschäftshaus mit nicht ausgebautem Satteldach (große und hohe Bühne bis in den Spitz).

Im EG befindet sich ein **Laden (Metzgerei)** (derzeit ungenutzt).

Im OG befindet sich eine **Wohnung** (eigengenutzt).

Das EG hat eine Verbindung zu den Metzgereiproduktionsräumen im hinteren Anbau.

#### **Art der Baulichkeit**

Massivbauweise vermutet, evtl. aufgrund des Alters auch Fachwerkteile vorhanden.

#### **Bruttogrundfläche**

Wohn- und Geschäftshaus	ca.	520 m <sup>2</sup> .
Ausragender Ladenanbau	ca.	20 m <sup>2</sup> .
Gewölbekeller	ca.	40 m <sup>2</sup> .

#### **Wohn- und Nutzflächen**

Nutzfläche EG Laden	ca.	47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche EG Nebenräume Produktion	ca.	53 m <sup>2</sup>
Nutzfläche EG Sozialräume	ca.	56 m <sup>2</sup>
		-----
<b>Nutzfläche Gewerberäume EG</b>	<b>ca.</b>	<b>156 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Wohnung OG</b> (Balkon ½)	<b>ca.</b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche Bühne im DG (ohne Dachspitz)	ca.	115 m <sup>2</sup>
		-----
<b>Gesamte Wohn- und Nutzfläche</b> (ohne Gewölbekeller u. Treppenhaus EG)	<b>ca.</b>	<b>421 m<sup>2</sup></b>

**Baujahr** Ursprüngliches Baujahr nicht genau bekannt, vermutlich deutlich vor ca. 1950 (erste Bauunterlagen).

Nach Angabe des Beteiligten ca. 1905.

**Baugesuche** 1952 Frischwasser-Kläranlage für die Schlachthaus-abwässer der Metzgerei

1952 Schaufenster einbau in Metzgereiladen (nicht mehr aktuell)

1956 Stockaufbau Wohn- und Geschäftshaus

1965 Ladenumbau, Einbau von Schlachträumen

1976 Erstellung einer Kühlraumbox (nicht mehr aktuell, abgebrochen)

1978 Ladenerweiterung und Kanalanschluss

1993 Überdachung Ladeneingang

**Renovierungen** 2008 Kunststofffenster.

2019 OG-Wohnung komplett renoviert mit Bad-Modernisierung.

Außenfassade gestrichen.

WC im EG erneuert.

Ansonsten soweit baujahresgemäßer Zustand.

**Gesamtnutzungsdauer** 80 Jahre.

**Restnutzungsdauer** 20 Jahre ermittelte Restnutzungsdauer aufgrund vorgenommener Instandhaltungsmaßnahmen und des Zustands.

Ermittlung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert-ermittlung.

**Derzeitige Nutzung**

Als Wohn- und Geschäftshaus (s.a. Baugestaltung).

EG:

Laden, ungenutzt seit 2024.

OG:

Wohnung, eigengenutzt.

DG:

Große unausgebaute Bühne, offen bis zum Dachspitz.

**Bauzustand und sichtbare Bauschäden**

Dem Alter und der vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen gemäßer Zustand.

Balkonuntersicht mit Schäden (s. Foto).

EG-Räume zum Teil alt und ungepflegt.

**Baubeschreibung**

**Außenwände**

Außenwände massiv vermutet, im Dachbereich vermutlich Fachwerkbauweise.

**Innenwände**

Massiv oder Fachwerk vermutet.

**Dachkonstruktion**

Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.

**Dachdeckung**

Alte Dachziegeldeckung.

**Geschosdecken**

Holzbalkendecken.

**Kellerdecke**

Massive Gewölbedecke.

**Geschosstreppen**

Gradläufige alte Holztreppe.

**Kellertreppe**

Alte steile Holztreppe.

**Fassade**

EG verputzt und 2019 neu weiß gestrichen  
Vollwärmeschutz nicht vorhanden.

	<b>Fenster</b>	Größtenteils isolierverglaste Kunststofffenster mit innerhalb der Scheibe liegenden Sprossen, zum Teil noch alte Holzverbundfenster.
	<b>Besondere Bauteile</b>	Auskragender Balkon im OG. Ladenanbau mit Eingangsvordach im Süden. Eingangstreppe.
	<b>Außenanlage</b>	Hof im Norden, Zufahrt im Nordosten und hinterer Hof asphaltiert. Befestigter Sitzplatz südlich vom Garagen/Lagergebäude mit Betonplattenbelag. Im Süden einfache Wiese. Hoher Maschendrahtzaun. Gittertor im Osten.
<b>Technische Installationen</b>	<b>Heizung</b>	2 Gaszentralheizungen. Im Betriebsgebäude Gastherme von 2017. In der OG-Wohnung alte Gastherme.  (Angabe des Beteiligten)
	<b>Elektroinstallation</b>	Unter Putz vorhanden, in der Wohnung OG 2017 zum großen Teil erneuert, zum Teil ältere Installation.
	<b>Sanitärinstallation</b>	Größtenteils erneuert.  Einzelheiten siehe Beschreibung der Einheiten.

## **2. Hinterer Anbau an das Wohn- und Geschäftshaus** **(Metzgereiproduktion mit 2 Garagen und Geräteraum)**

<b>Baugestaltung</b>	Bei dem Gebäude handelt es sich um einen nicht unterkellerten 1-geschossigen Anbau an das ursprüngliche Wohn/Geschäftshaus mit leicht geneigtem Satteldach.  Im nördlichen Gebäudeteil befinden sich die Produktionsräume der Metzgerei und im hinteren südlichen Gebäudeteil eine Doppelgarage mit unterschiedlich hohen Toren sowie ein länglicher Geräteraum.	
<b>Art der Baulichkeit</b>	Massivbauweise.	
<b>Bruttogrundfläche</b>	Produktion Metzgerei	ca. 172 m <sup>2</sup>
	Doppelgarage mit Geräteraum	ca. 62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzflächen</b>	Nutzfläche Produktion	ca. 130 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche Garagen mit Geräteraum	ca. 52 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche Technikraum	ca. 11 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamte Nutzfläche hinterer Anbau</b>	<b>ca. 193 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	Ca. 1993/94.	
<b>Baugesuche</b>	1993 Erweiterung Produktionsfläche, Doppelgarage, Abbruch best. Schuppen und Kühlraum.	
<b>Renovierungen</b>	2017 neue Gastherme.	
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	60 Jahre.	
<b>Restnutzungsdauer</b>	28 Jahre.	

<b>Derzeitige Nutzung</b>	<p>Als Produktionsräume für den vorhanden Metzgerei-laden (s.a. Baugestaltung) mit Technikraum. Seit 2024 ungenutzt, aber noch voller ungesäuberter Maschinen, Geräte, Lagerboxen und sonstigem Zubehör.</p> <p>Im hinteren Gebäudeteil Geräteraum, und Doppelgarage, 1 x mit hohem Garagentor, 1 x üblich hohes Garagentor, beide ohne elektrischen Antrieb.</p>
<b>Bauzustand und sichtbare Bauschäden</b>	<p>Außentüren mit Schäden. Ansonsten keine gravierenden Bauschäden erkennbar.</p> <p>Allerdings komplett ungepflegter und vernachlässigter Zustand.</p>
<b>Baubeschreibung</b>	<p><b>Außenwände</b> Massives Mauerwerk.</p> <p><b>Innenwände</b> Mauerwerkswände.</p> <p><b>Dachkonstruktion</b> Satteldach als zimmermannsmä- ßige Holzkonstruktion.</p> <p><b>Dachdeckung</b> Vermutlich wärme gedämmte Sandwichelemente, oben mit Stehfalzblechdeckung, Untersicht weiße Blechdielen.</p> <p><b>Fassade</b> Verputzt und weiß gestrichen Vollwärmeschutz nicht vorhanden.</p> <p><b>Fenster</b> Isolierverglaste Kunststofffenster ohne Rollläden. 4 Oberlichtkuppeln.</p>
<b>Technische Installationen</b>	<p><b>Heizung</b> Gaszentralheizung mit Kessel von 2017.</p> <p><b>Elektroinstallation</b> Unter Putz vorhanden.</p> <p><b>Sanitärinstallation</b> Ausreichend vorhanden, mit Fettabscheider.</p>

### 3. Garagen-/Lagergebäude

#### Allgemein

Massive Bauweise und Holzgebälkbauweise mit Satteldach.

Im Norden Doppelgarage mit 2 holzverkleideten Garagenkipptoren, ohne elektrische Betreibung.

1 seitliche Eingangstür und Fenster im Westen zur Doppelgarage.

Im Süden Lagerraum für Maschinen mit 2 großen alten schadhaften Holzschiebetoren.

Dachdeckung mit alten Welleternitplatten, vermutlich asbesthaltig.

Boden betoniert.

Wände außen verputzt und hell Ocker gestrichen, mit Schäden.

Bruttogrundfläche ca. 71 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ca. 60 m<sup>2</sup>

Baujahr Baugesuch von 1959

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer 20 Jahre angenommene Restnutzungsdauer aufgrund des Zustands

## V BESCHREIBUNG DER EINHEITEN

### 1. Metzgereiladen + Produktion im EG

#### **Lage der Räume**

Der Laden befindet sich im gesamten Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses und im hinteren Produktionsanbau mit Ausnahme der 2 Garagen und des Geräteraumes.

#### **Größe der Räume**

Der Laden mit Nebenräumen hat nach eigener Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen eine Größe wie folgt:

#### **Nutzflächen**

Nutzfläche EG Laden	ca.	47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche EG Nebenräume	ca.	53 m <sup>2</sup>
Nutzfläche EG Sozialräume	ca.	56 m <sup>2</sup>
		-----
<b>Nutzfläche Gewerberäume EG</b>	<b>ca.</b>	<b>156 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche Produktion im Anbau	ca.	130 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Garagen mit Geräteraum	ca.	52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Technikraum	ca.	11 m <sup>2</sup>
		-----
<b>Gesamte Nutzfläche Anbau</b>	<b>ca.</b>	<b>193 m<sup>2</sup></b>

#### **Vermietungssituation**

Vormals eigengenutzt, seit 2024 ungenutzt.

#### **Grundrissgestaltung**

Für Metzgereibetrieb zweckmäßig.

#### **Belichtung**

Belichtung aus allen Himmelsrichtungen vorhanden, wobei der Laden und die Nebenräume betriebsgemäß künstliche Belichtung benötigen.

## Anzahl der Räume

### Allgemeinräume EG

1 Treppenhaus mit Flur

### Gewerberäume EG Wohn- und Geschäftshaus

1 überdachter Eingang zum Laden (außen)

1 großer Verkaufsraum

1 Vorbereitungsraum

1 Abstell/Lageraum (Plan Kühlraum)

1 vorderer Teil der Wurstküche  
(geht über in den Anbau)

1 Flur

1 Aufenthaltsraum mit Küchenzeile

1 WC-Herren mit WC und Handwaschbecken

1 WC-Damen mit WC und Handwaschbecken

1 Büroraum mit alter Ausstattung

### Gewerberäume EG Anbau

1 Wurstküche, offen zum vorderen Gebäude,  
mit Rohrbahnen unter der Decke

1 Gang nach Osten mit Außentür (Anlieferung)

1 Laden-Fleischkühlraum mit hinterem Fleischkühl-  
raum

1 Vorkühlraum

1 Tiefkühlraum

1 Fleischzerlegeraum

1 länglicher Flur

1 Vorraum mit Handwaschbecken

1 WC-Raum mit WC

1 kleiner Duschraum mit Dusche und Vorraum

1 Kältemaschinen-Wärmerückgewinnungsraum  
(nur von außen zugänglich)

1 länglicher Geräteraum

1 Doppelgarage mit 2 unterschiedlich hohen Toren

## Garage/Stellplatz

Zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück vorhanden.

1 Doppelgarage im hinteren südlichen Anbau des Gebäudes und 1 Doppelgarage im Garagen/Lagergebäude.

Weitere Stellplatzmöglichkeiten auf dem Hof des Grundstücks.

Parkmöglichkeiten für Kunden auf der Bahnhofstraße vor dem Ladeneingang.

### **Ausstattungsstandard**

**Böden**, Laden, WC' s, Kühlräume und Aufenthaltsraum gefliest, Büro alter Linoleumboden, Produktionsräume Metzgerei mit Kunstharzboden.

**Wände**, größtenteils raumhoch gefliest.

**Decken**, abgehängte Gipskartondecken weiß gestrichen, Produktionsräume vermutlich Unterseite der Sandwichelemente (Blechdielen).

**Türen**, Zimmertüren, schwere Kühlraumtüren.

**Sonstiges**, Fettabscheider, Lüftungsanlage, Druckluft.

### **Gesamteindruck**

Derzeit vernachlässigter und ungepflegter Zustand.

### **Vermietbarkeit**

Die Mikrolage im Dorf ist als Geschäftslage noch als akzeptabel einzustufen.

Aufgrund der Makrolage in einer dörflichen Wohn-gemeinde ist die Vermietbarkeit aber allgemein als schwierig einzustufen.

Darüber hinaus ist grundsätzlich zu beachten, dass aufgrund der großen Konkurrenzsituation (Discounter ec.) und des sich verändernden Kaufverhaltens (Internethandel ec.) viele Läden bereits in Klein- und Mittelstädten leer stehen und geschlossen werden.

Die Situation spitzt sich in dörflichen Lagen gerade zu, sodass man froh sein muss, im Dorf überhaupt noch Nahversorgungsbetriebe für Lebensmittel des täglichen Bedarf zu finden. Oftmals existieren selbst kleine „Tante Emma-Läden“ nicht mehr in Gemeinden dieser Größe.

Mögliche Alternativnutzungen wären Büro/Praxisräume, evtl. auch Gastronomieräume, welche aber allesamt größere Umbauten benötigen.

Sämtliche Alternativnutzungen benötigen die Abstimmung mit der zuständigen Baurechtsbehörde.

Die Verwertung der hinteren Produktionsräume im Anbau ist als schwierig einzustufen, da mittlerweile viele Einzelunternehmen von Metzgereiläden Schwierigkeiten haben, einen Nachfolger zu finden.

### **Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts**

Schwierig, aus vorgenannten Gründen.

## 2. Wohnung im OG

### **Lage der Wohnung**

Die Wohnung befindet sich im gesamten Obergeschoss des Gebäudes.

Das Dachgeschoss ist unausgebaut und wird als Abstellraum genutzt (Bühne bis in den Dachspitz, ohne Zwischenboden im Dachspitz).

### **Größe der Wohnung**

Die Wohnung hat nach eigener überschlägiger Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen folgende Größe:

<b>Wohnfläche OG</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche DG	ca. 115 m <sup>2</sup>
	-----
Gesamte Wohn- und Nutzfläche (ohne Gewölbekeller)	ca. 265 m <sup>2</sup>

### **Anzahl der Räume**

#### Allgemeinräume OG

1 Treppenabgang

#### Wohnung OG

1 Flur bei den Treppenläufen

1 länglicher Flur

1 Wohnzimmer

4 Zimmer

1 Abstellraum

1 Küche, offen zum Esszimmer

1 Esszimmer, offen zur Küche

1 Bad mit Badewanne, wandhängendem WC, Hand-Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper

1 Schlafzimmer mit Balkontür

1 Balkon nach Süden

### **Vermietungssituation**

Eigengenutzt.

### **Grundrissgestaltung**

Zweckmäßig und individuell mit vielen Zimmern.

<b>Belichtung</b>	Belichtung im OG aus allen Himmelsrichtungen vorhanden.
<b>Garage/Stellplatz</b>	Zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück vorhanden.  1 Doppelgarage im hinteren südlichen Anbau des Gebäudes und 1 Doppelgarage im Garagen/Lagergebäude.  Stellplatzmöglichkeiten auf dem Hof des Grundstücks.
<b>Ausstattungsstandard</b>	<b>Böden</b> , größtenteils Laminat in Holzparkettdesign, Bad gefliest.  <b>Wände</b> , größtenteils Raufaser gestrichen, Bad raumhoch gefliest.  <b>Decken</b> , Raufaser gestrichen.  <b>Türen</b> , verschieden, zum Teil alte weiß lackierte Füllungstüren, zum Teil neuere Türen in Zargen.
<b>Gesamteindruck</b>	Zweckmäßig mit viel Wohnfläche und Räumen.
<b>Vermietbarkeit</b>	Gut.

## VI WERTERMITTLUNG

### 1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte Lageplan ist nicht als katastermäßiger Lageplan anzusehen, der die genauen Eigentumsverhältnisse zweifelsfrei darstellt und dient lediglich zur Orientierung der allgemeinen Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuchheft wie folgt:

BV 1 Flst. 618/3 Bahnhofstr. 5 12 a 74 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte des Internetportals BORIS-BW liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet wie folgt:

Bodenrichtwert für Wohnbauflächen € 240,00/m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen € 180,00/m<sup>2</sup>

Das zu bewertende Grundstück liegt zwar in den Zone für Wohnbauflächen, ist aber gemischt bebaut und mit 1.274 m<sup>2</sup> recht groß.

Außerdem liegt unmittelbar südlich und östlich die Bodenrichtwertzone für gemischte Bauflächen, welche aber hauptsächlich die Grundstücke entlang der Ortsdurchfahrten beinhaltet sowie das alte Ortsgebiet im Osten.

Aufgrund sämtlicher vorgenannten Aspekte, der Lage und Größe und baulichen Ausnutzung des Grundstücks wird ein Preis von **€ 220,00/qm** für angemessen angesehen, was einen gerechtfertigten Abschlag von ca. 10 % auf den Bodenrichtwert für Wohnbauflächen entspricht.

Somit errechnet sich der gesamte Bodenwert wie folgt:

BV 1 Flst. 618/3 Bahnhofstr. 5

1.274 qm x € 220,00/m<sup>2</sup> = € 280.280,00

**Bodenwert gerundet € 280.000,00**

### Sanierungsvermerk Abt. II, Nr. 4

Vorgenannte Bodenrichtwerte gelten ohne sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen.

Der Verfasser weist an dieser Stelle darauf hin, dass nach Aufhebung des Beschlusses des Sanierungsgebiets für einen zukünftigen Eigentümer evtl. Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu leisten sind.

## 2. Sachwertermittlung

### Baupreisindex

Zugrunde liegt der Baupreisindex 189,6 für Wohngebäude und 192,4 für gewerbliche Betriebsgebäude (2010 = 100) 3. Quartal 2025 des statistischen Bundesamtes, gemittelter Index 191,0.

### Bruttogrundflächen (BGF)

Folgende Bruttogrundflächen liegen vor:

#### Wohn/Geschäftshaus

Hauptgebäude	ca. 520 m <sup>2</sup>
Ladenanbau EG	ca. 20 m <sup>2</sup>
Gewölbekeller UG	ca. 40 m <sup>2</sup>

#### Hinterer Anbau

Produktionsgebäude Metzgerei	ca. 172 m <sup>2</sup>
Garagenteil mit Geräteraum	ca. 62 m <sup>2</sup>

<u>Garagen/Lagergebäude</u>	ca. 71 m <sup>2</sup>
-----------------------------	-----------------------

Normalherstellungskosten (NHK)

Normalherstellungskosten Wohn/Geschäftshaus (Hauptgebäude) in €/m<sup>2</sup> BGF

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Standardstufe 3 und darunter € 800,00

Korrekturfaktor Wohnungsgröße x 0,85, Einspanner x 1,05

€ 800,00 x 0,85 x 1,05 = € 714,00

**Normalherstellungskosten Hauptgebäude gerundet € 715,00**

**Normalherstellungskosten Ladenanbau (1-geschossig) € 900,00**

**Normalherstellungskosten Gewölbekeller € 400,00**

Normalherstellungskosten Produktionsgebäude (Anbau) in €/m<sup>2</sup> BGF

Betriebswerkstätten, 1-geschossig

Standardstufe 3 und darunter € 900,00

Zuschlag wegen Sonderwerkstätte + 30 % + € 270,00  
(Kühlraumeinbauten, Vollverfließung etc.)

**Normalherstellungskosten Produktionsgebäude (Anbau) € 1.170,00**

Normalherstellungskosten Garagenteil und Geräteraum in €/m<sup>2</sup> BGF

Massivbauweise mit gedämmten Satteldach

Standardstufe 4 – 5 € 600,00

Doppelgarage x 0,95 = € 570,00

**Normalherstellungskosten Garagenteil/Geräteraum € 570,00**

Normalherstellungskosten Garagen/Lagergebäude in €/m<sup>2</sup> BGF

Garage in Massivbauweise mit einfachem Satteldach mit Wellplattendach

Standardstufe 4 € 485,00

Doppelgarage und großer Lagerraum x 0,95 = € 460,75

**Normalherstellungskosten Garagen/Lagergebäude ger. € 460,00**

## Restnutzungsdauern

### Restnutzungsdauer Garagen/Lagergebäude

Baujahr ca. 1959 Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Rechnerische Restnutzungsdauer 1959 + 60 Jahre ./. 2026 = - 7 Jahre

**Restnutzungsdauer Garagen/Lagergebäude aufgrund Zustand 20 Jahre**

### Restnutzungsdauer Wohn/Geschäftshaus

#### Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) nach Anlage 4 der ImmoWertV

Modernisierungsgrad:

Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	0,0
Modernisierung Fenster + Außentüren (2008)	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (teilweise 2019)	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	0,0
Modernisierung Bäder (2019)	2,0
Modernisierung Heizungsanlage	0,0
Modernisierung Innenausbau (Wohnung OG 2019)	1,0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	0,5
	-----
Summe	5,0 Punkte

5,0 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Wertermittlungsjahr 2026 ./. Baujahr 1906 = Gebäudealter 121 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren,  
5 Modernisierungspunkte und  $\geq 80$  Jahre Gebäudealter = ca. 24 Jahre RND

**Restnutzungsdauer Wohn/Geschäftshaus gerundet 25 Jahre**

### Restnutzungsdauer Metzgereianbau mit Garagen

Baujahr 1993/94 Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

**Restnutzungsdauer Metzgereianbau mit Garagen 28 Jahre**

## 2.1 Sachwert Wohn/Geschäftshaus

Normalherstellungskosten 2010 Wohn- und Geschäftshaus in €/qm BGF	€	715,00	
Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{715,00 \text{ €} \times 191,0}{100}$	= €	1.365,65	
Regionalfaktor x 1,0	€	1.365,65	
Normalherstellungskosten Wohn/Geschäftshaus gerundet	€	1.365,00	
Normalherstellungswert Wohn/Geschäftshaus			
	520 m <sup>2</sup> x € 1.365,00	= €	709.800,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile wie			
- Ladenanbau EG			
20 m <sup>2</sup> x € 900,00/m <sup>2</sup> x 1,924	€	34.632,00	
- Gewölbekeller UG			
40 m <sup>2</sup> x € 400,00/m <sup>2</sup> x 1,896	€	30.336,00	
- Überdachung Ladeneingang psch.	€	5.000,00	
- Balkon OG psch.	€	4.000,00	
- Eingangstreppe psch.	€	<u>1.500,00</u>	+ = € 75.468,00
Neuwert Wohn/Geschäftshaus	€	785.268,00	-----
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgehend vom Baujahr vor 1950, vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 25 Jahren = 68,75 %			
	- = €	539.871,75	-----
<b>Bauzeitwert Wohn/Geschäftshaus</b>	<b>€</b>	<b>245.396,25</b>	

## 2.2 Sachwert hinterer Anbau

Normalherstellungskosten 2010 Metzgereianbau in €/qm BGF	€	1.170,00
Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{1.170,00 \text{ €} \times 192,4}{100}$	= €	2.251,08
Regionalfaktor x 1,0	€	2.251,08
Normalherstellungskosten Metzgereianbau gerundet	€	2.250,00
Normalherstellungswert Metzgereianbau 172 m <sup>2</sup> x € 2.250,00	= €	387.000,00
Normalherstellungskosten 2010 Doppelgaragenanbau in €/qm BGF	€	570,00
Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{570,00 \text{ €} \times 191,0}{100}$	= €	1.088,70
Regionalfaktor x 1,0	€	1.088,70
Normalherstellungskosten Garagenteil mit Geräteraum gerundet	€	1.090,00
Normalherstellungswert Doppelgaragenanbau mit Geräteraum 62 m <sup>2</sup> x € 1.090,00	= €	67.580,00
Summe Normalherstellungskosten hinterer Anbau	€	454.580,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile, keine	+ = €	0,00
Neuwert hinterer Anbau	€	454.580,00
./. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgehend vom Baujahr 1994 und einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren = 53,3 %	- = €	242.291,14
<b>Bauzeitwert hinterer Anbau</b>	<b>€</b>	<b>212.288,86</b>

### 2.3 Sachwert Garagen/Lagergebäude

Normalherstellungskosten 2010 Garagen/Lagergebäude in €/qm BGF	€	460,00
Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{460,00 \text{ €} \times 191,0}{100}$	= €	878,60
Regionalfaktor x 1,0	€	878,60
Normalherstellungskosten Garagen/Lagergebäude gerundet	€	880,00
Normalherstellungswert Garagen/Lagergebäude 71 m <sup>2</sup> x € 880,00	= €	62.480,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile, keine	+ = €	0,00
Neuwert Garagen/Lagergebäude	€	62.480,00
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgehend vom Baujahr 1959, wenig vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 20 Jahren = 66,7 %	- = €	41.674,16
<b>Bauzeitwert Garagen/Lagergebäude</b>	€	<b>20.805,84</b>

## 2.4 Zusammenstellung des Sachwertes

Bauzeitwert Wohn/Geschäftshaus		€	245.396,25
Bauzeitwert hinterer Anbau		€	212.288,86
Bauzeitwert Garagen/Lagergebäude		€	20.805,84
Summe Bauzeitwerte Gebäude		€	478.490,95
Bauzeitwerte Gebäude gerundet		€	478.500,00
+ Außenanlagen psch. ca. 8 %	+ =	€	38.280,00
Gesamter Bauzeitwert		€	516.780,00
Gesamter Bauzeitwert gerundet		€	517.000,00
+ Bodenwert		€	280.000,00
Vorläufiger Sachwert		€	797.000,00
Berücksichtigung der Marktlage			
Sachwertfaktoren für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser liegen in der Region nicht vor.			
Abschlag wegen derzeitiger Marktlage geschätzt	- 5 %		
Abschlag wegen nutzerspezifischem Objekt (Metzgerei mit Anbau und Wohnung) und des damit stark eingeschränkten Käuferkreises	- 25 %		
Wertabschlag wegen hohem Modernisierungsanstau und der zukünftigen gesetzlichen Vorgaben psch.	- 8 %		
Gewählter Marktabschlag	- 38 %	- =	€ 303.000,00
Sachwert ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale		€	494.000,00
Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale			
. /. Wertabschlag für vorhandenen Reparatur- und Renovierungsanstau (teilweise alte Fenster, Balkon OG, Außentüren Anbau, Schiebetore und Fassade Lager, Wellasbestdach Lager etc.) psch.	- =	€	30.000,00
. /. Kostenabschlag für Aufräum- u. Säuberungsarbeiten aufgrund des stark verschmutztem Zustands der gewerblichen Räume psch.	- =	€	10.000,00
<b>Sachwert</b>		€	<b>454.000,00</b>

### 3. Ertragswertermittlung

#### 3.1. Mietflächen

Folgende ca. Mietflächen sind vorhanden:

##### Wohn/Geschäftshaus

Nutzfläche EG Laden	ca.	47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche EG Nebenräume Produktion	ca.	53 m <sup>2</sup>
Nutzfläche EG Sozialräume	ca.	56 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Gewerberäume EG</b>	<b>ca.</b>	<b>156 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche Wohnung OG** ca. 150 m<sup>2</sup>  
(Balkon ½)

Nutzfläche Bühne im DG ca. 115 m<sup>2</sup>  
(ohne Dachspitz)

**Gesamte Wohn- und Nutzfläche** ca. 421 m<sup>2</sup>  
(ohne Gewölbekeller u. Treppenhaus EG)

##### Hinterer Anbau

Nutzfläche Produktion	ca.	130 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Garagen mit Geräteraum	ca.	52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Technikraum	ca.	11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamte Nutzfläche hinterer Anbau</b>	<b>ca.</b>	<b>193 m<sup>2</sup></b>

##### Garagen/Lagergebäude

**Nutzfläche Garagen und Lager** ca. 60 m<sup>2</sup>

Vorhandene **Kellerfläche** im UG und **Bühnenräume** in nicht ausgebauten Dachgeschossen bleiben in der Regel mietpreismäßig unberücksichtigt, zumal diese nur umständlich zugänglich (kein Aufzug) sind.

## 3.2 Marktmieten

### 3.2.1 Ortsübliche Marktmieten Ladenmieten und Büro/Praxisflächen

Nach dem Gewerblichen **Mietspiegel Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm 2024** liegen folgende Vergleichsmieten für **Ladenflächen** vor:

#### Ulm, Einzelhandelsmieten

Ulm, Lage 1a	Keine Angabe		
Ulm, Lage 1b	Ø € 14,10 - € 29,10/m <sup>2</sup>	min. € 11,00/m <sup>2</sup> , max. € 35,00/m <sup>2</sup>	
Ulm, Lage 1c	Ø € 11,30 - € 17,80/m <sup>2</sup>	min. € 9,00/m <sup>2</sup> , max. € 25,00/m <sup>2</sup>	
Ulm, Randlage	Ø € 8,50 - € 13,20/m <sup>2</sup>	min. € 8,00/m <sup>2</sup> , max. € 15,00/m <sup>2</sup>	

Ladenflächen in Beimerstetten sind nur mit Randlagen von Ulm vergleichbar, wobei auch von diesen Preisen Abschläge vorgenommen werden müssen.

Nach dem Gewerblichen **Mietspiegel Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm 2024** liegen folgende Vergleichsmieten für **Büroflächen** vor:

#### Ulm, Büromieten

Ulm, Büro Neubau	Ø € 13,40 - € 17,50/m <sup>2</sup>	min. € 12,40/m <sup>2</sup> , max. € 19,50/m <sup>2</sup>	
Ulm, Büro Bestand	Ø € 8,20 - € 13,80/m <sup>2</sup>	min. € 6,50/m <sup>2</sup> , max. € 15,20/m <sup>2</sup>	

Für Beimerstetten ist von unteren bis minimalen Bestandsmieten auszugehen.

### 3.2.2 Ortsübliche Marktmieten Wohnflächen

Nach dem **Mietspiegel der Stadt Ulm 2025** (Online Rechner) für Wohnungen liegen folgende Vergleichswerte vor.

Ausgangsdaten:

Fiktives Baujahr 1950, Wohnfläche 150 m<sup>2</sup>: Basismiete € 8,91/m<sup>2</sup>

#### Zu/Abschläge nach Mietspiegel Ulm 2025

Teilmodernisierung (Sanitär, Böden, Fenster)	+ 2 %
Balkon und Garage vorhanden	+ 3 %
Fenster im Bad	+ 2 %
Vergleichslage Ortskern Jungingen	- 9 %
Summe Zu/Abschläge	- 2 %

#### Vergleichswohnungsmiete für Beimerstetten nach Mietspiegel Ulm 2025

Wohnfläche bis 150 m <sup>2</sup> Basismiete	€ 8,91/m <sup>2</sup>
Abschlag nach Mietspiegel	- 2 %
Zuschlag für Preissteigerungen bis 2026 (keiner, da neuer Mietspiegel)	+ 0 %
Abschlag für Lage in Beimerstetten	- 10 %
Gesamter Abschlag	- 12 % - € 1,07/m <sup>2</sup>
Vergleichsmiete Wohnungen in Beimerstetten	€ 7,84/m <sup>2</sup>
<b>Vergleichsmiete Wohnung gerundet</b>	<b>€ 7,85/m<sup>2</sup></b>





Ermittlung der gesamten Marktmiete

Unter Berücksichtigung sämtlicher vorgenannter Aspekte ergibt sich nun folgende gesamte ortsübliche und nachhaltig erzielbare Marktmiete:

<b>Bereich</b>		<b>Größe</b>	<b>M<sup>2</sup>-Preis (ca.)</b>	<b>Monatlicher Mietpreis</b>
<u>Wohn/Geschäftshaus</u>				
EG	Gewerberäume	156 m <sup>2</sup>	€ 7,50/m <sup>2</sup>	€ 1.170,00
OG	Wohnung	150 m <sup>2</sup>	€ 7,85/m <sup>2</sup>	€ 1.175,00
<u>Hinterer Anbau</u>				
	Produktionsräume	130 m <sup>2</sup>	€ 4,00/m <sup>2</sup>	€ 520,00
	Garagen mit Geräteraum	52 m <sup>2</sup>	€ 3,50/m <sup>2</sup>	€ 182,00
<u>Garagen/Lagergebäude</u>				
		60 m <sup>2</sup>	€ 3,50/m <sup>2</sup>	€ 210,00
	Pkw-Stellplätze	4 Stpl.	€ 10,00/Stck.	€ 40,00
Summe monatlicher Mietwert				€ 3.297,00
<b>Pauschalierte monatliche Marktmiete</b>				<b>€ 3.300,00</b>

### 3.3 Liegenschaftszinssatz

Nach dem Ulmer Grundstücksmarktbericht 2024 liegen folgende Liegenschaftszinssätze vor:

#### **Gemischt genutzte Grundstücke mit gewerblichem Rohertrag >50 %:**

2023	0,5 % bis 3,9 %	Mittelwert 2,2 %
2024	1,2 % bis 4,5 %	Mittelwert 2,8 %

Die Liegenschaftszinssätze von gewerblichen Objekten werden also wieder risikoreicher und steigen.

#### Festlegung Liegenschaftszinssatz

Ausgangspunkt ist der Liegenschaftszinssatz von Ulm für gemischte Grundstücke mit > 50 % Gewerbe von 2024.

Liegenschaftszinssatz 2024	2,8 %
Risikozuschlag für Lage in Beimerstetten (Laden im Dorf)	+ 1,2 %
Risikozuschlag wegen nutzerspezifischen Objekt (nur für Metzgereibetrieb geeignet, dadurch stark eingeschränkter Mieterkreis)	+ 1,5 %
Risikozuschlag für konjunkturelle Lage (nachlassende Nachfrage)	+ 0,25 %
	-----
<b>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</b>	<b>+ 5,75 %</b>

### 3.4 Restnutzungsdauer

Folgende Restnutzungsdauer liegen vor:

Restnutzungsdauer Wohn/Geschäftshaus	25 Jahre
Restnutzungsdauer hinterer Anbau	28 Jahre
Restnutzungsdauer Garagen/Lagergebäude	20 Jahre

**Ø Restnutzungsdauer ca. 24,3 aufgerundet 25 Jahre**

### 3.5 Ertragswert

Es wird von den gleichen Voraussetzungen wie in der Sachwertermittlung beschrieben ausgegangen.

Monatliche Marktmiete	€	3.300,00
x 12 = Jahresrohertrag	= €	39.600,00

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten	ca. 2,0 %	€	792,00
- Betriebskosten (nicht umlegbare)	ca. 0,5 %	€	198,00
- Mietausfallwagnis	ca. 3,5 %	€	1.386,00
- Instandhaltungskosten			
Wohnflächen	150 m <sup>2</sup> x € 12,00/m <sup>2</sup>	€	1.800,00
Ladenflächen	286 m <sup>2</sup> x € 10,00/m <sup>2</sup>	€	2.860,00
Garagenflächen	112 m <sup>2</sup> x € 4,00/m <sup>2</sup>	€	448,00
4 Stellplätze à € 10,00		€	40,00
			-----
Summe Bewirtschaftungskosten		€	7.524,00

Bewirtschaftungskosten gerundet (entspricht ca. 19,0 % des Jahresrohertrages)	- = €	7.525,00
		-----

Jahresreinertrag	€	32.075,00
------------------	---	-----------

. /. anteilige Bodenverzinsung 5,75 % von € 280.000,00	- = €	16.100,00
		-----

Gebäudeanteil am Jahresertrag	€	15.975,00
-------------------------------	---	-----------

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 5,75 % Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Restnut- zungsdauer von 25 Jahren Barwertfaktor = 13,0985	= €	209.248,54
---	-----	------------

Kapitalisierter Gebäudeertrag aufgerundet	€	210.000,00
---	---	------------

+ Bodenwert	+ = €	280.000,00
		-----

Vorläufiger Ertragswert	€	490.000,00
-------------------------	---	------------

Übertrag vorläufiger Ertragswert € 490.000,00

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag für vorhandenen Reparatur- und Renovierungsanstau (teilweise alte Fenster, Balkon OG, Außentüren Anbau, Schiebetore und Fassade Lager, Wellasbestdach Lager etc.) psch. - = € 30.000,00

. /. Kostenabschlag für Aufräum- u. Säuberungsarbeiten aufgrund des stark verschmutztem Zustands der gewerblichen Räume psch. - = € 10.000,00

**Ertragswert** € **450.000,00**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

#### **4. Verkehrswert**

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein teilunterkellertes 2-geschossiges Wohn/Geschäftshaus mit nicht ausgebautem Satteldach mit einem hinteren Produktionsanbau in Dorflage von Beimerstetten mit separatem Garagen/Lagergebäude.

Im EG befindet sich eine derzeit nicht mehr betriebene **Metzgerei** (Laden) mit Produktionsräumen und **Doppelgarage** im hinteren Anbau.

Im OG befindet sich eine eigengenutzte große renovierte **Wohnung**.

Im unausgebauten Dachgeschoss ist ein großer **Bühnenraum** bis in den offenen Dachspitz.

Im separaten Garagen/Lagergebäude befinden sich **2 Garagen** und ein großer **Maschinenschuppen** mit 2 Schiebetoren.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, da für einen Käufer in erster Linie die zu erzielende Rendite von Belang ist. Der Sachwert wurde nur unterstützend berechnet, bestätigt aber den ermittelten Ertragswert.

Der ermittelte **Sachwert** beträgt **€ 454.000,00.**

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt **€ 450.000,00.**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert (ohne betriebliches Zubehör und Einrichtungsgegenstände)** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungsstichtag 20.01.2026** auf

**Euro 450.000,00.**

Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

**Abgeschlossen:**

Nellingen, den 28.01.2026

Der Sachverständige

## GOOGLE – EARTH LUFTFOTOS

Überblick von Beimerstetten, Pfeil Objekt Bahnhofstr. 5

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Dorfmitte von Beimerstetten, Pfeil Objekt Bahnhofstr. 5

## GOOGLE – EARTH LUFTFOTOS

**Blick von Norden, Pfeil Objekt Bahnhofstr. 5**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Blick von Südosten, Pfeile Objekt Bahnhofstr. 5**

## GOOGLE – EARTH LUFTFOTO

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Blick von oben, Objekt Bahnhofstr. 5**

## STRASSENFOTOS WOHN/GESCHÄFTSHAUS VOM 28.05.2025



Wohn/Geschäftshaus von Nordwesten



Wohn/Geschäftshaus von Nordwesten, Pfeil überdachter Ladeneingang

## STRASSENFOTOS WOHN/GESCHÄFTSHAUS VOM 28.05.2025



Grundstück mit Wohn/Geschäftshaus von Norden



Wohn/Geschäftshaus von Norden, Pfeil Zufahrt zum südlichen Hof



Grundstück mit Wohn/Geschäftshaus von Nordosten, Pfeil Ladenraumanbau

## STRASSENFOTOS WOHN/GESCHÄFTSHAUS VOM 28.05.2025



Nordseite Wohn/Geschäftshaus mit Ladenraumanbau, links davon Hauszugang



Wohn/Geschäftshaus von Nordosten, Pfeil Haustür

## STRASSENFOTOS WOHN/GESCHÄFTSHAUS VOM 28.05.2025



Wohn/Geschäftshaus mit Ladenraumbau von Nordosten



Balkon im Süden mit Schäden



Vorgarten im Nordosten

## STRASSENFOTOS WOHN/GESCHÄFTSHAUS VOM 28.05.2025



Ostgiebelseite Wohn/Geschäftshaus

## AUSSENFOTOS WOHN/GESCHÄFTSHAUS VOM 28.05.2025



Hof im Süden, links Garagen/Lagergebäude



Hof im Süden mit Ostseite Metzgereianbau

## AUSSENFOTOS WOHN/GESCHÄFTSHAUS VOM 28.05.2025



Ostseite Garagen/Lagergebäude von Nordosten



Wohn/Geschäftshaus und Garagen/Lagergebäude von Südosten

## AUSSENFOTOS WOHN/GESCHÄFTSHAUS VOM 20.01.2026



Grundstück mit Wohn/Geschäftshaus von Nordwesten



Grundstück mit Wohn/Geschäftshaus von Norden, links Hofzufahrt



Grundstück mit Wohn/Geschäftshaus und Ladenanbau von Nordosten

**AUSSENFOTOS VOM 20.01.2026**



**Erweiterungsbau Laden mit überdachtem Eingang**



**Ostseite hinterer Metzgerei Anbau mit Türen und Außenflächen**



**Nordöstlicher Hof von oben**

## AUSSENFOTOS SÜDLICHER HOF VOM 20.01.2026



Wohn/Geschäftshaus von Nordwesten, rechts Zufahrtstor



Wohn/Geschäftshaus von Süd/Südosten, links hinterer Metzgereianbau

## AUSSENFOTOS GARAGEN / LAGERGEBÄUDE VOM 20.01.2026



**Nordseite Garagen/Lagergebäude mit 2 Garagentoren**



**Garagen/Lagergebäude von Nordwesten**

## AUSSENFOTOS GARAGEN / LAGERGEBÄUDE VOM 20.01.2026



Westseite Garagen/Lagergebäude mit 2 Holzschiebetoren



Garagen/Lagergebäude von Südwesten



Südseite Garagen/Lagergebäude

## INNENFOTOS GARAGEN / LAGERGEBÄUDE VOM 20.01.2026

**Garagen im Norden**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Lagerraum (Maschinenraum) im Süden**

## AUSSENFOTOS SÜDLICHER HOF VOM 20.01.2026

Südseite Wohn/Geschäftshaus, links hinterer Metzgereianbau



Unterseite Balkon mit Schäden

Ostseite hinterer Metzgereianbau mit Produktionsräumen

## AUSSENFOTOS SÜDLICHER HOF VOM 20.01.2026

Hof von Süden, links Anbau, hinten Wohn/Geschäftshaus, rechts Garagengebäude



Hinterer Metzgereianbau mit 2 Garagen und Produktionsräumen von Südosten



Blick von Süden zum hinteren Hof, links Anbau, hinten Wohn/Geschäftshaus, rechts Lager

## AUSSENFOTOS SÜDLICHER HOF VOM 20.01.2026

Hinterer Hof von Norden

Befestigter Sitzplatz hinterm Lagergebäude

Garagen im Süden vom hinteren Anbau



Wiesenfläche im Süden, links Südseite Anbau mit Garagen, davor Flüssiggastank

## AUSSENFOTOS SÜDLICHER HOF VOM 20.01.2026



Blick von Süden zum hinteren Hof, links Anbau, hinten Wohn/Geschäftshaus, rechts Lager



Wiesenfläche im Süden von Osten



Wiesenfläche im Süden von Westen



Blick von Süd/Südosten zum Hof, links Anbau, hinten Wohn/Geschäftshaus, rechts Sitzplatz

## AUSSENFOTOS SÜDLICHER HOF VOM 20.01.2026



Südseite Anbau mit Garagen, davor Flüssiggastank

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt.

Südlicher Teil des hinteren Metzgereianbaus von oben

## AUSSENFOTOS SÜDLICHER HOF VOM 20.01.2026



**Südlicher Teil des hinteren Anbaus mit Garagen, ganz links Flüssiggastank**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## INNENFOTOS GARAGEN SÜDLICHER ANBAU VOM 20.01.2026

Blick in die Garage im hinteren Anbau



Stahlaußentür mit Schäden

Garage mit hohem Tor im Süden

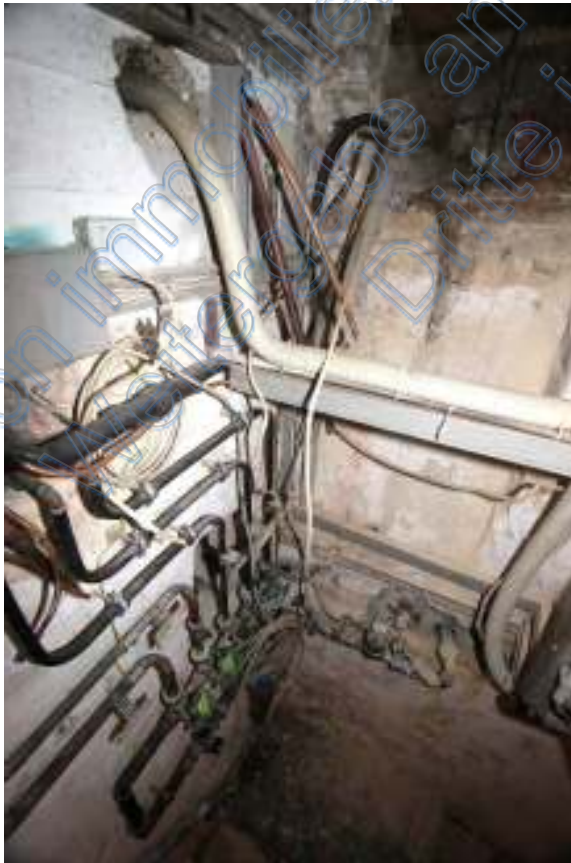
## WOHN/GESCHÄFTSHAUS UG



Treppenabgang zum UG



Treppe im Gewölbekeller



Leitungen im Gewölbekeller



Tür im Gewölbekeller

## WOHN/GESCHÄFTSHAUS UG

**Gewölbekeller**



**Gewölbekeller**

## WOHN/GESCHÄFTSHAUS EG SOZIALRÄUME

Büro

Fußboden Büro



WC

Teeküche im Personalraum

Aufenthaltsraum



Vorraum WC



Personal-WC



Urinal im WC

## WOHN/GESCHÄFTSHAUS EG VERKAUFSRAUM

**Verkaufsraum (Laden)**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Verkaufsraum (Laden)**

## WOHN/GESCHÄFTSHAUS EG VERKAUFSRAUM

**Eingangsbereich Laden**

**Verkaufsraum**

**Verkaufsraum**

**Verkaufsraum**

## WOHN/GESCHÄFTSHAUS EG NEBENRÄUME

Vorbereitungsraum

Vorbereitungsraum

Lagerraum (ehemaliger Kühlraum)

## HINTERER ANBAU PRODUKTIONSÄRÄUME

**Wurstküche**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Wurstküche, Bereich Wohn/Geschäftshaus**

## HINTERER ANBAU PRODUKTIONSÄÄUME

**Wurstküche**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Gang nach Osten zur Anlieferung**

**Fleisch-Zerlegeraum**

## HINTERER ANBAU PRODUKTIONSRAUME

Laden-Fleischkühlraum



Vorraum WC

Kühlraum



WC

Gang mit Rohrbahnen



Vorraum Dusche



Duschraum



Handtuchheizkörper

Geräteraum

## WOHN/GESCHÄFTSHAUS OG WOHNUNG



Treppenabgang zum EG



Langer Flur

Diele im OG



Schlafzimmer



Zimmer

Wohnzimmer



Schäden am Laminatboden



Zimmer mit Laminat

Zimmer mit Laminat

## WOHN/GESCHÄFTSHAUS OG WOHNUNG



Diele im OG

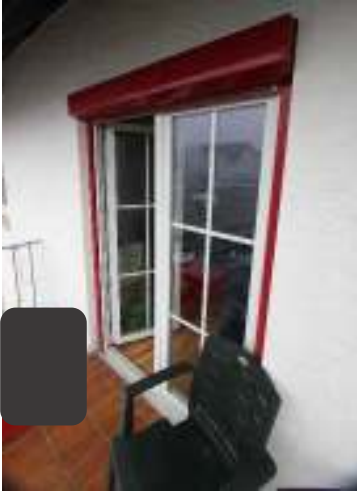
Bad

Esszimmer

Küche

Schlafzimmer im Südosten mit Balkontür

## WOHN/GESCHÄFTSHAUS OG BALKON MIT AUSSICHTEN



Balkontür OG

Balkon im OG, Blick nach Süden



Fliesenschäden

Blick nach Süden auf den Hof, links Garagen/Lagergebäude

## WOHN/GESCHÄFTSHAUS OG BALKONAUSSICHTEN



Südseite Wohn/Geschäftshaus mit Anschluss hinterer Anbau



Hinterer Anbau von Südwesten

## WOHN/GESCHÄFTSHAUS OG BALKONAUSSICHTEN

**Garagen/Lagergebäude von Norden**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## WOHN/GESCHÄFTSHAUS DG BÜHNENRAUM



Treppe vom OG zum DG



Alte Dachziegeldeckung im DG



Umhauster Treppenaufgang im DG

## WOHN/GESCHÄFTSHAUS DG BÜHNENRAUM



Bühne im DG ohne Zwischendecke zum Dachspitz, Blick zur Westgiebelwand



Bühne im DG, offen bis in den Dachspitz, Blick nach Osten

## WOHN/GESCHÄFTSHAUS DG BÜHNENRAUM



Bühne im DG ohne Zwischendecke zum Dachspitz, Pfeil Treppenabgang



Bühne im DG ohne Zwischendecke zum Dachspitz, Blick zur Ostgiebelwand

## WOHN/GESCHÄFTSHAUS DG BÜHNENRAUM MIT AUSSICHTEN



Alte Dachziegeldeckung mit Schäden



Alte Dachziegeldeckung



Altes Giebelfenster



Blick aus dem östlichen Giebelfenster im DG zur Zufahrt zum Garagen/Lagergebäude im Osten



## ÜBERSICHTSPLÄNE GEOPORTAL BW

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## ÜBERSICHTSPLÄNE GEOPORTAL BW

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



## BODENRICHTWERKARTE BORIS-BW 2024

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## BEBAUUNGSPLAN

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!**

## LAGEPLAN BAUGESUCH 1993

ÜBERDACHUNG LADENEINGANG, ERWEITERUNG PRODUKTION, DOPPELGARAGE,  
ABBRUCH KÜHLRAUM

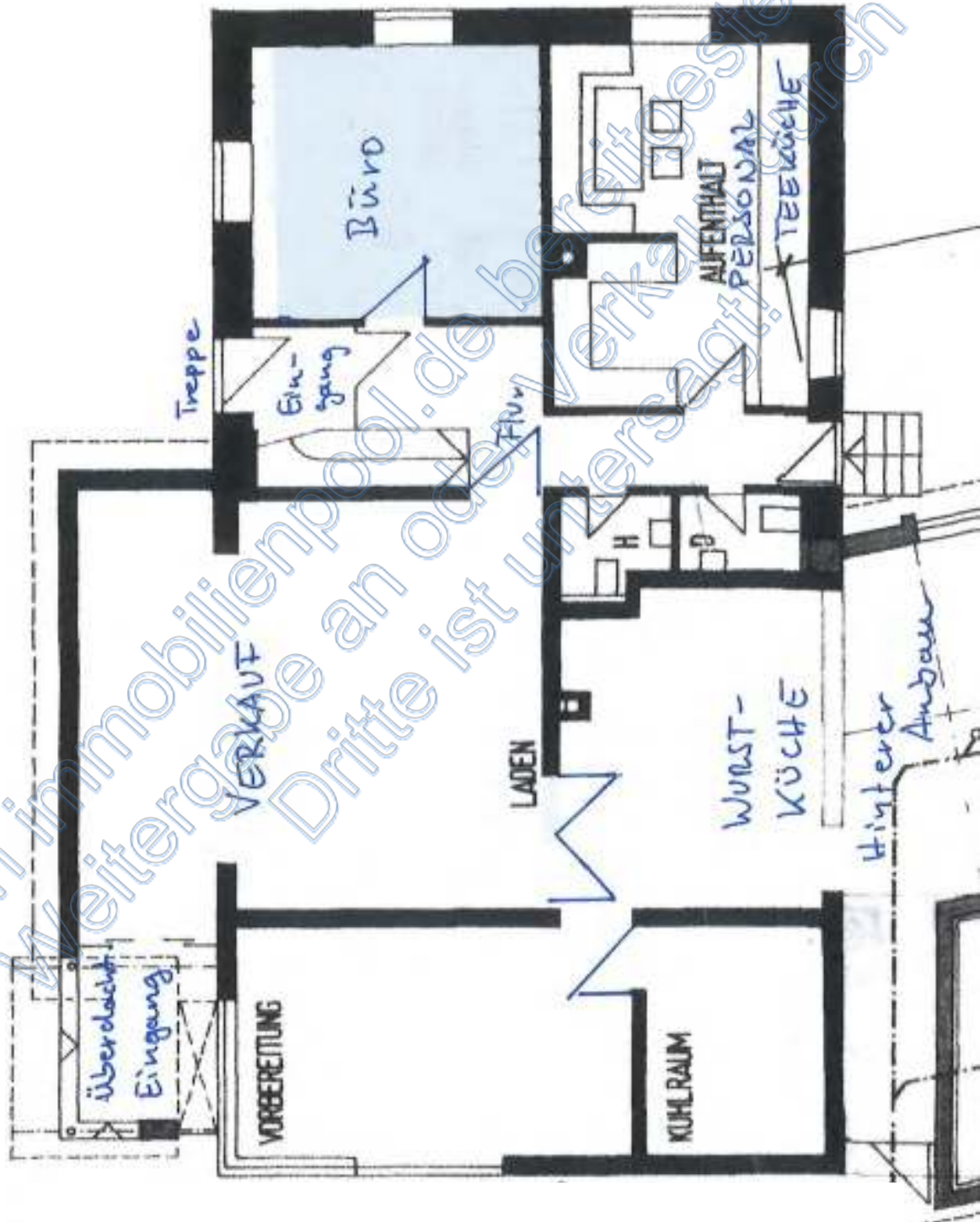
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!



## ERDGESCHOSS AKTUELL WOHN / GESCHÄFTHAUS

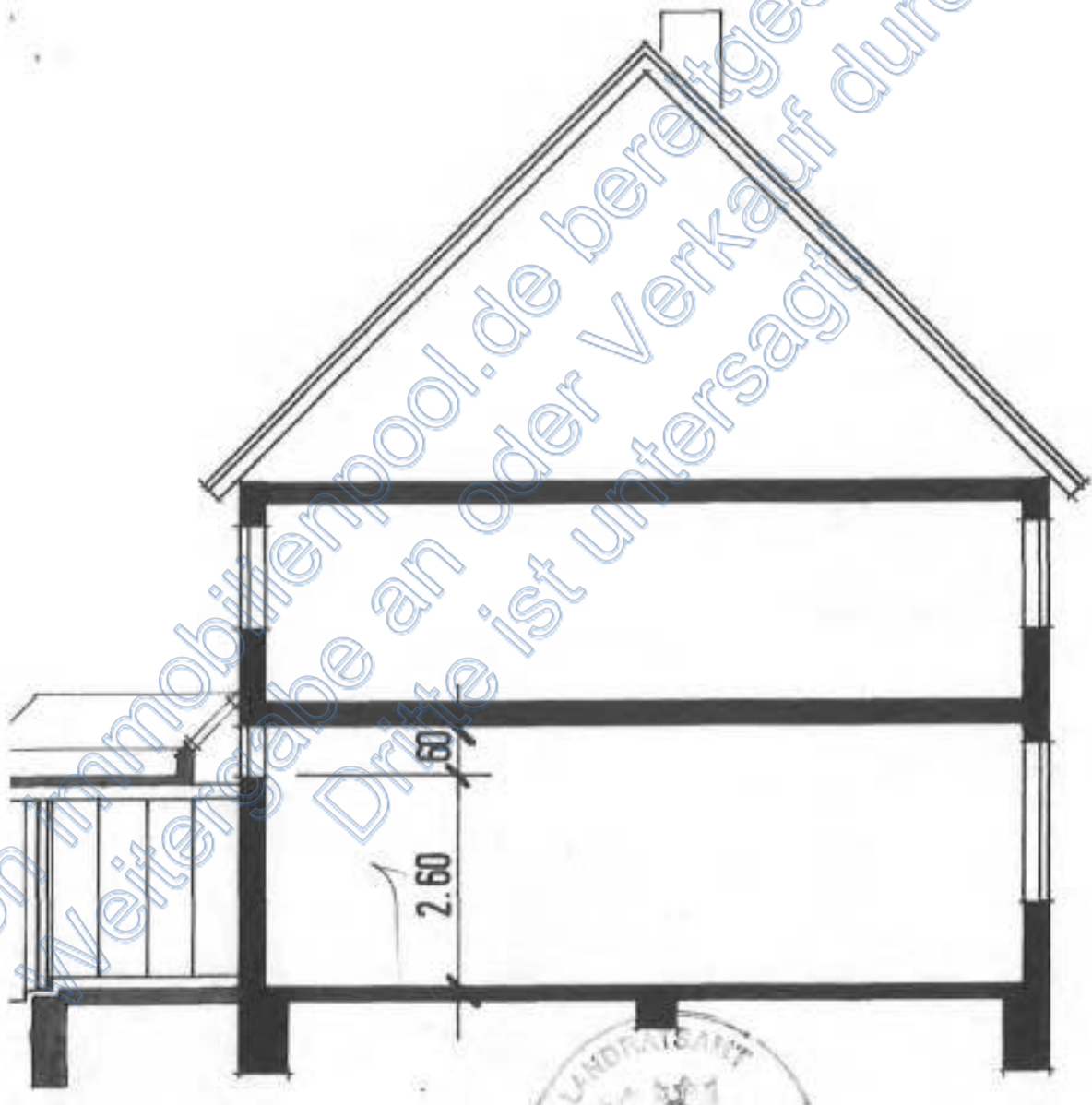
BAUGESUCH 1993 ÜBERDACHUNG LADENEINGANG, ERWEITERUNG PRODUKTION, DOPPELGARAGE, ABRUCH KÜHLRAUM





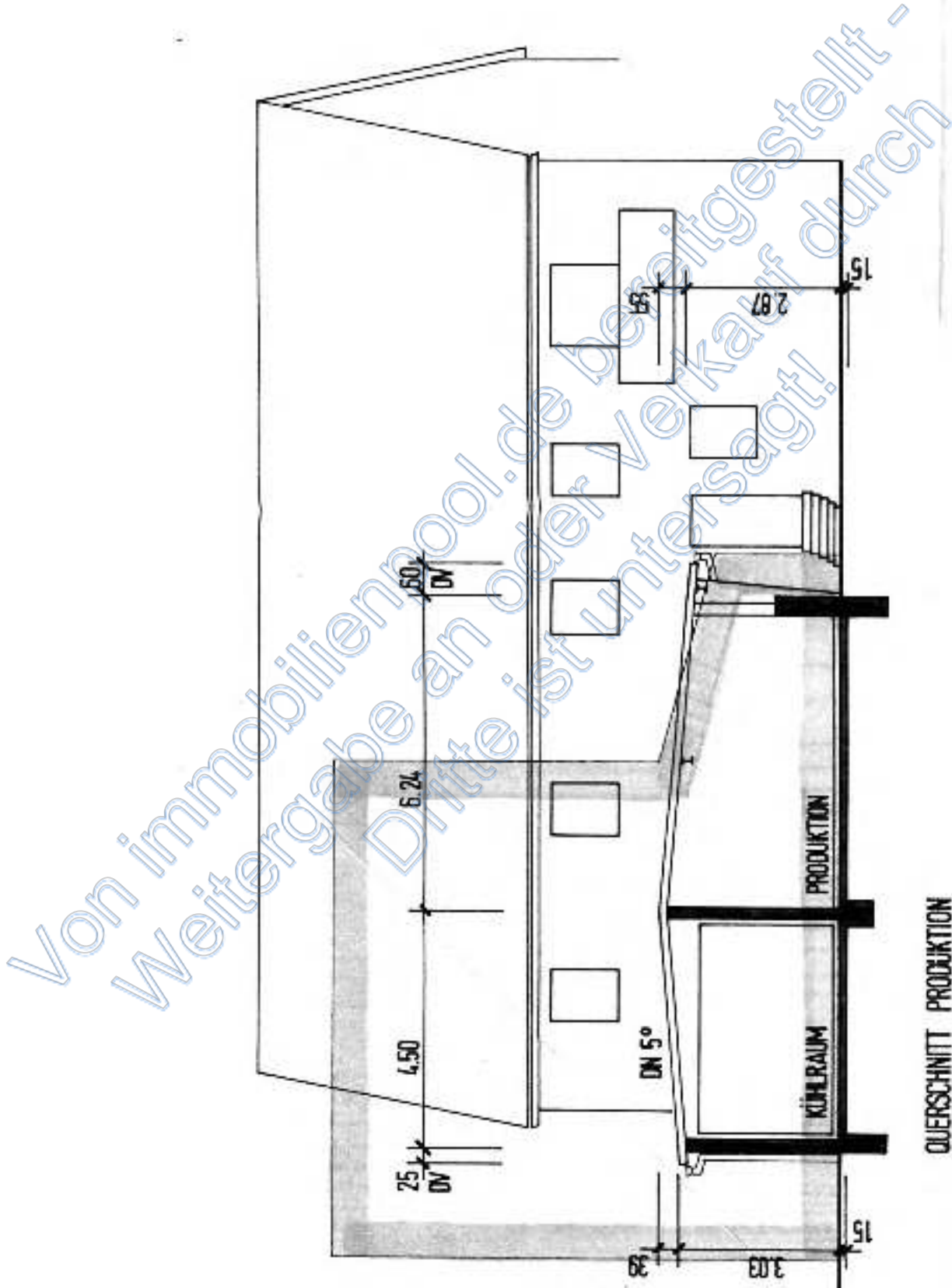
## QUERSCHNITT WOHN / GESCHÄFTSHAUS

BAUGESUCH 1993 ÜBERDACHUNG LADENEINGANG, ERWEITERUNG PRODUKTION,  
DOPPELGARAGE, ABRUCH KÜHLRAUM



## QUERSCHNITT PRODUKTION HINTERER ANBAU

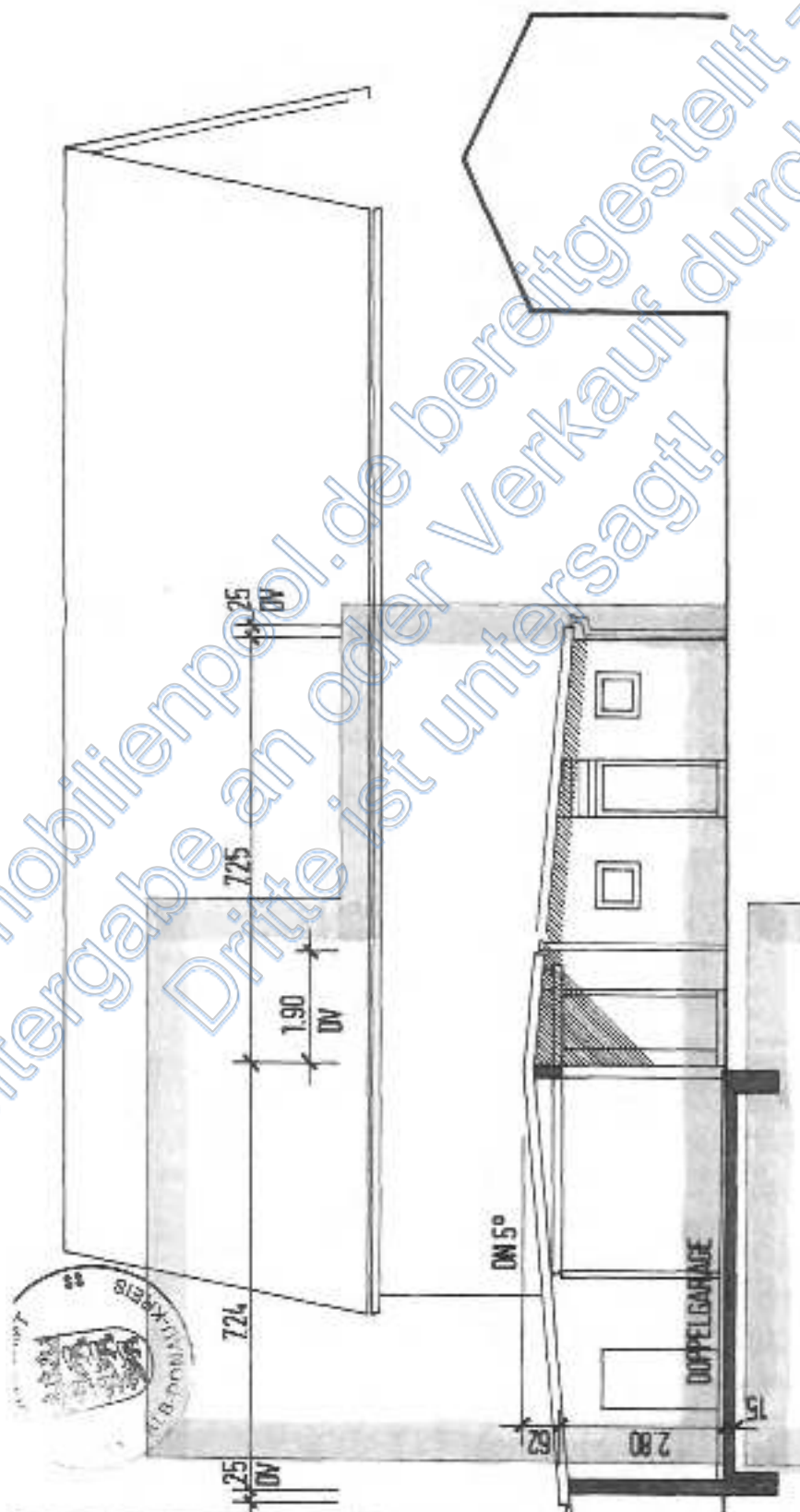
BAUGESUCH 1993 ÜBERDACHUNG LADENEINGANG, ERWEITERUNG PRODUKTION,  
DOPPELGARAGE, ABRUCH KÜHLRAUM



QUERSCHNITT PRODUKTION

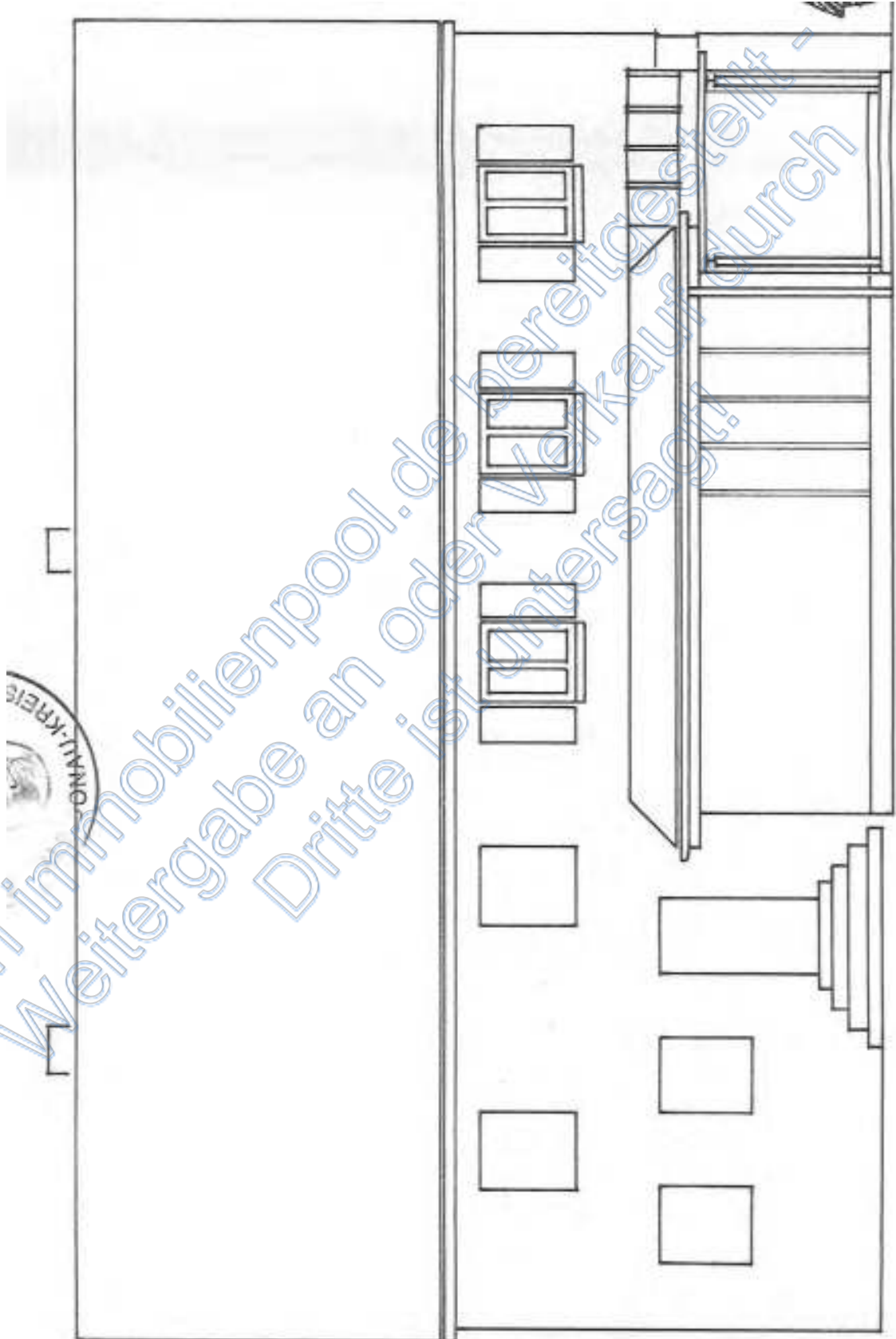
## QUERSCHNITT GARAGEN HINTERER ANBAU

BAUGESUCH 1993 ÜBERDACHUNG LADENEINGANG, ERWEITERUNG PRODUKTION,  
DOPPELGARAGE, ABRUCH KÜHLRAUM



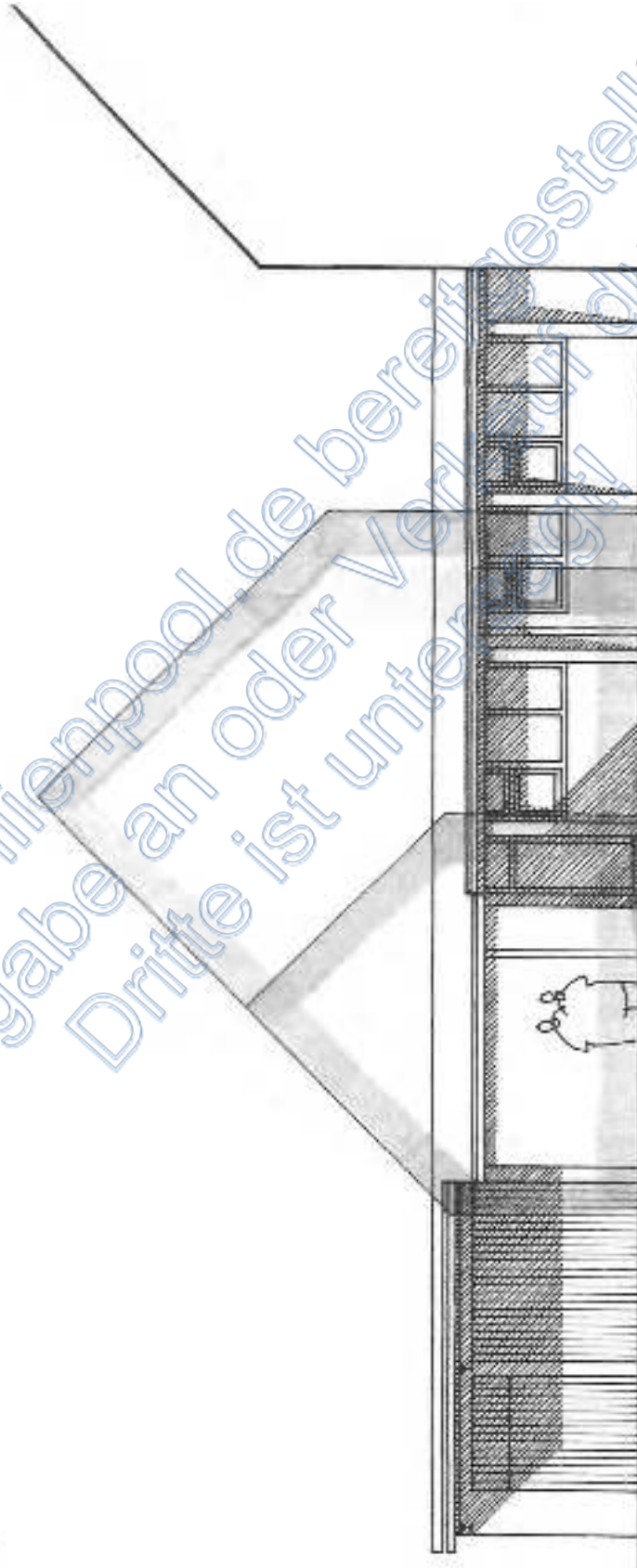
## ANSICHT NORDEN WOHN / GESCHÄFTSHAUS

BAUGESUCH 1993 ÜBERDACHUNG LADENEINGANG, ERWEITERUNG PRODUKTION,  
DOPPELGARAGE, ABRUCH KÜHLRAUM



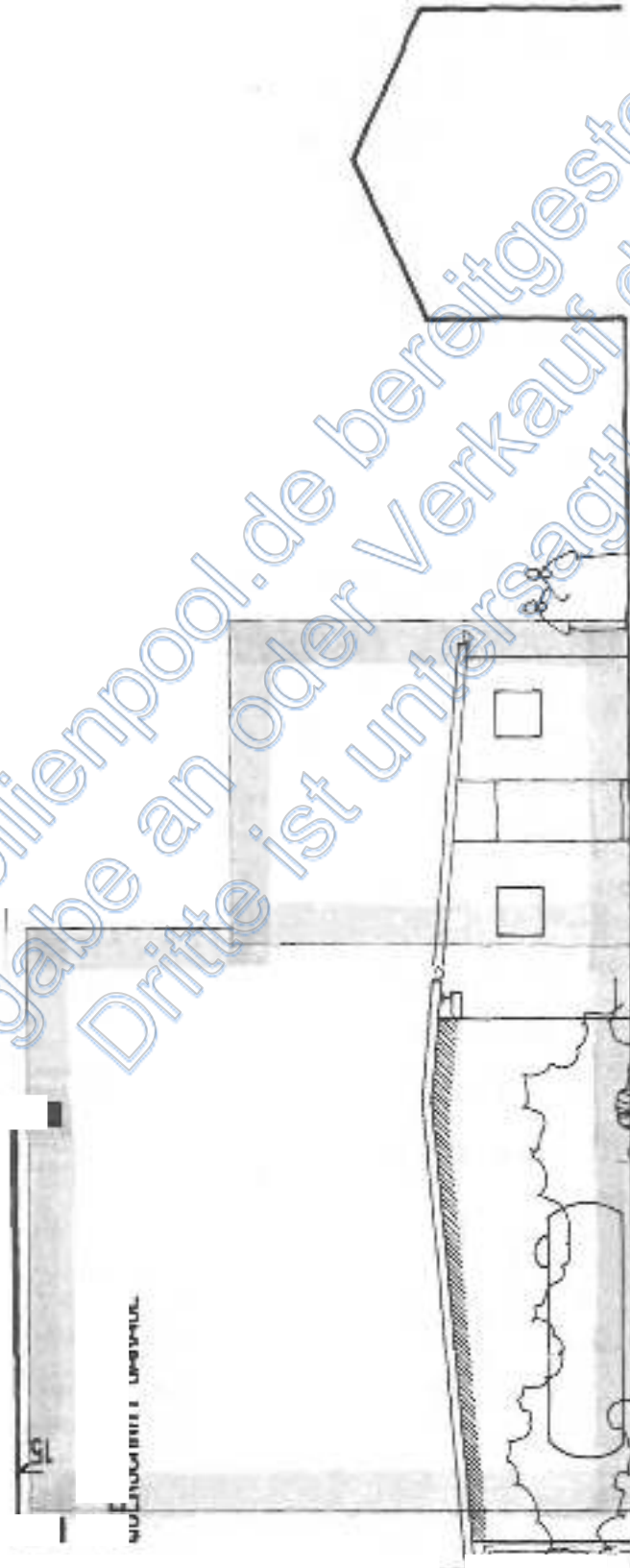
## ANSICHT OSTEN HINTERER ANBAU

BAUGESUCH 1993 ÜBERDACHUNG LADENEINGANG, ERWEITERUNG PRODUKTION,  
DOPPELGARAGE, ABRUCH KÜHLRAUM



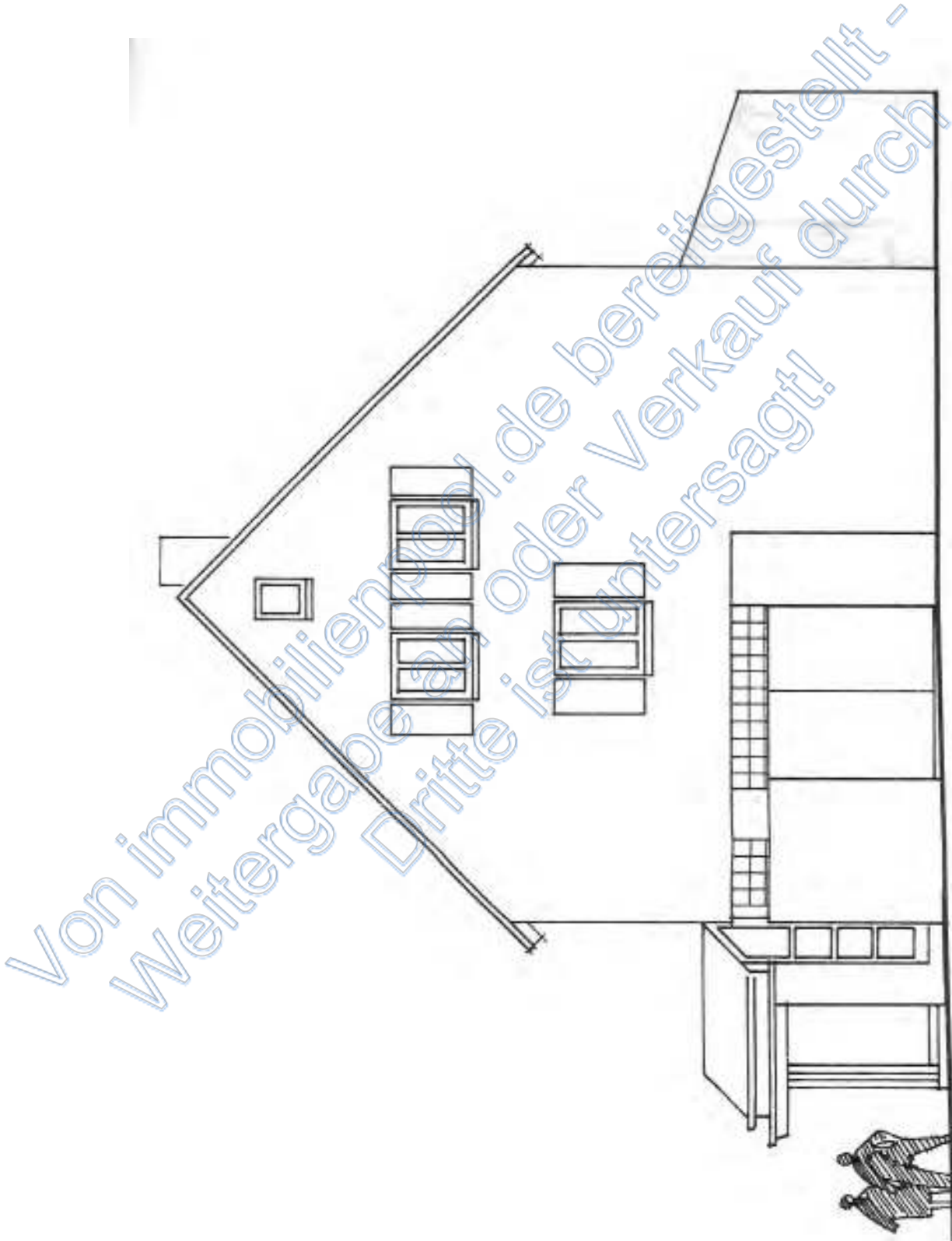
## ANSICHT SÜDEN HINTERER ANBAU

BAUGESUCH 1993 ÜBERDACHUNG LADENEINGANG, ERWEITERUNG PRODUKTION,  
DOPPELGARAGE, ABBRUCH KÜHLRAUM



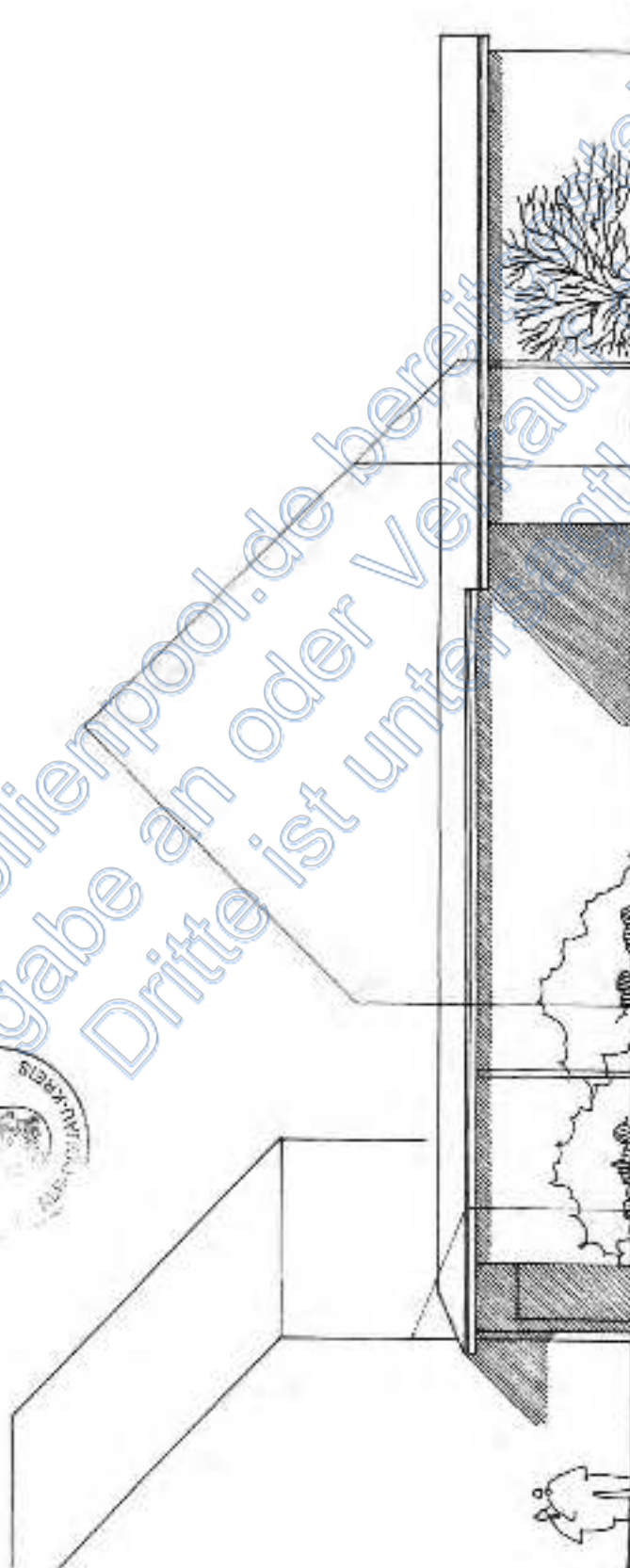
## ANSICHT WESTEN WOHN / GESCHÄFTSHAUS

BAUGESUCH 1993 ÜBERDACHUNG LADENEINGANG, ERWEITERUNG PRODUKTION,  
DOPPELGARAGE, ABBRUCH KÜHLRAUM



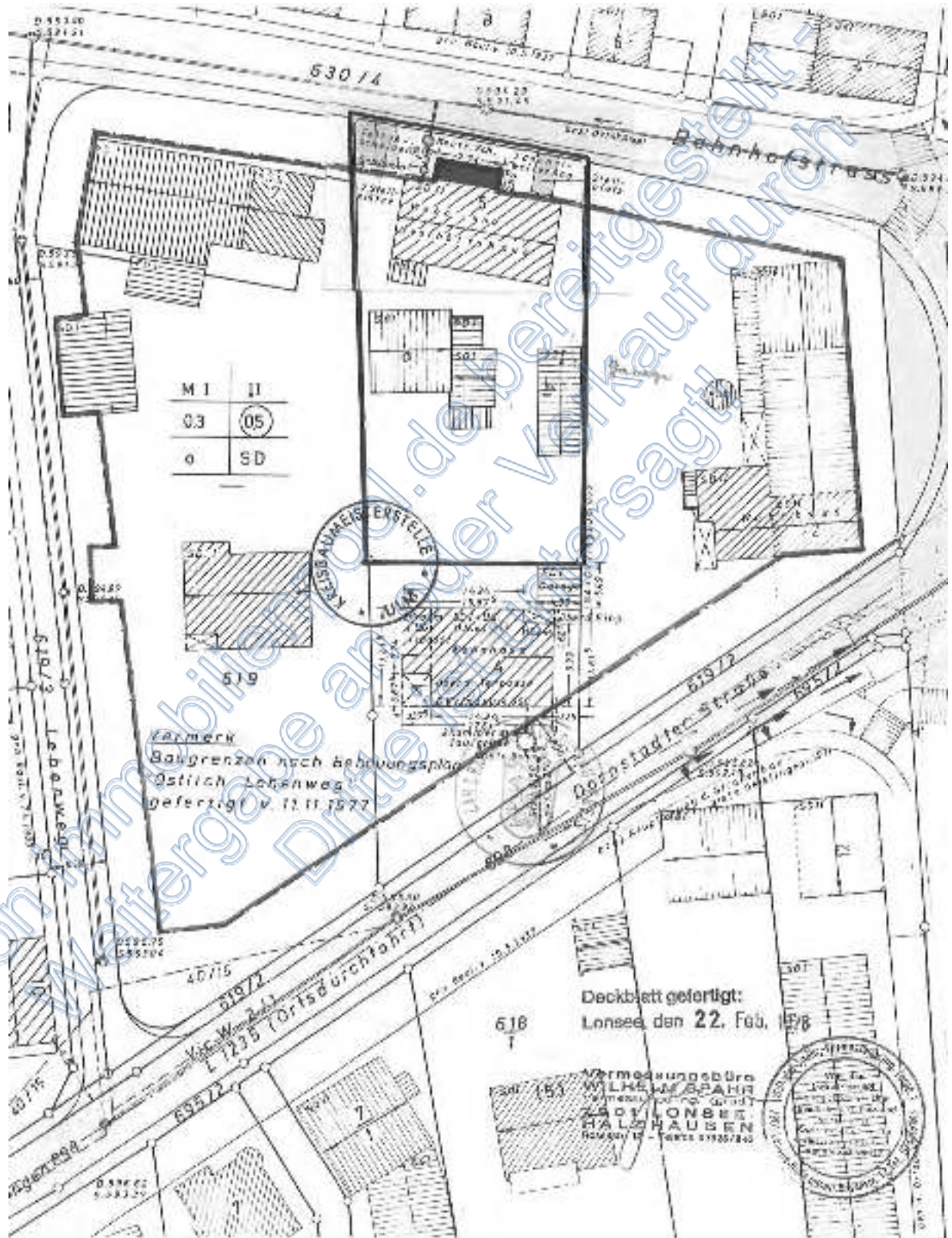
## ANSICHT WESTEN HINTERER ANBAU

BAUGESUCH 1993 ÜBERDACHUNG LADENEINGANG, ERWEITERUNG PRODUKTION,  
DOPPELGARAGE, ABRUCH KÜHLRAUM



# LAGEPLAN BAUGESUCH 1978

## LADENERWEITERUNG

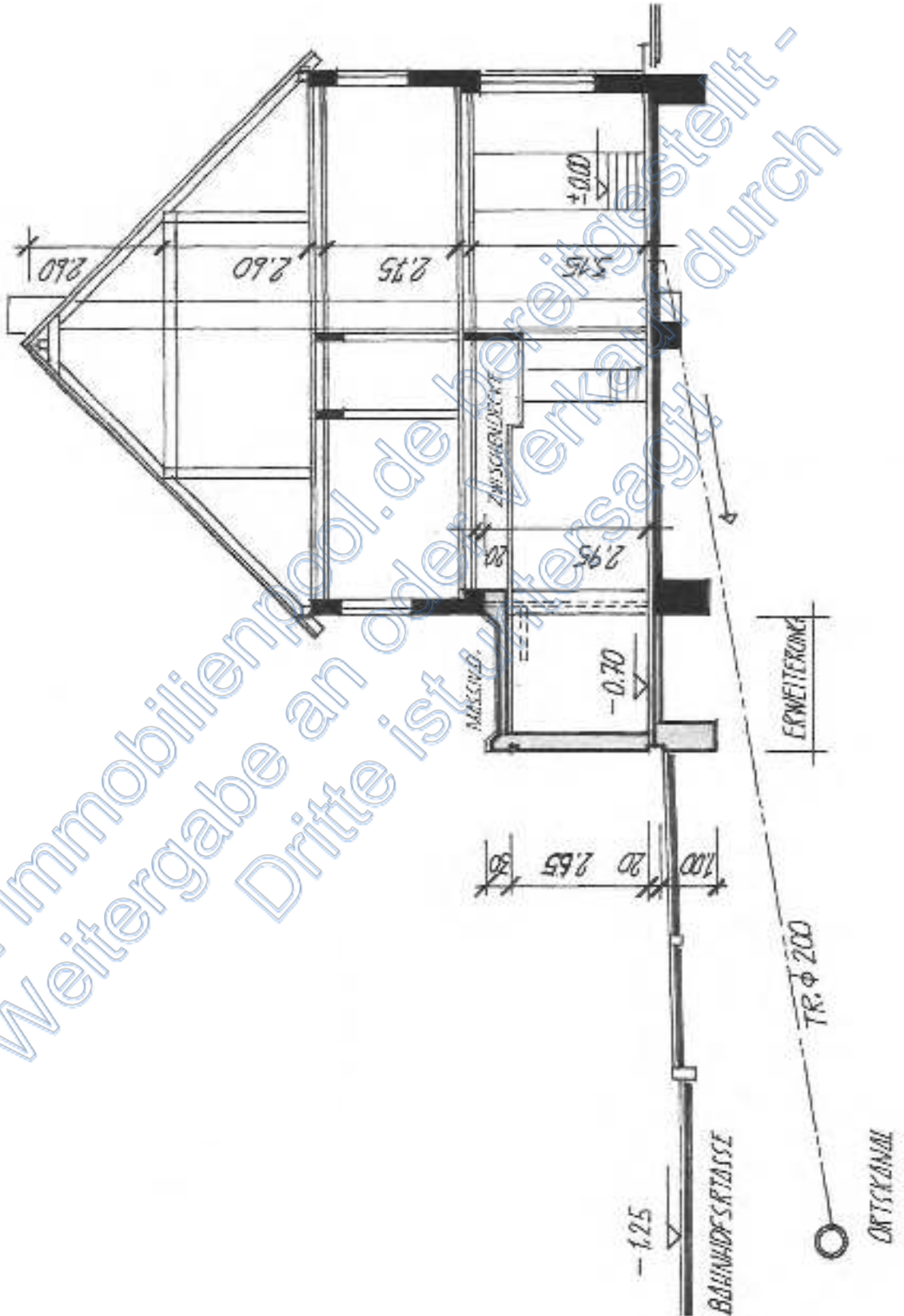


Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!



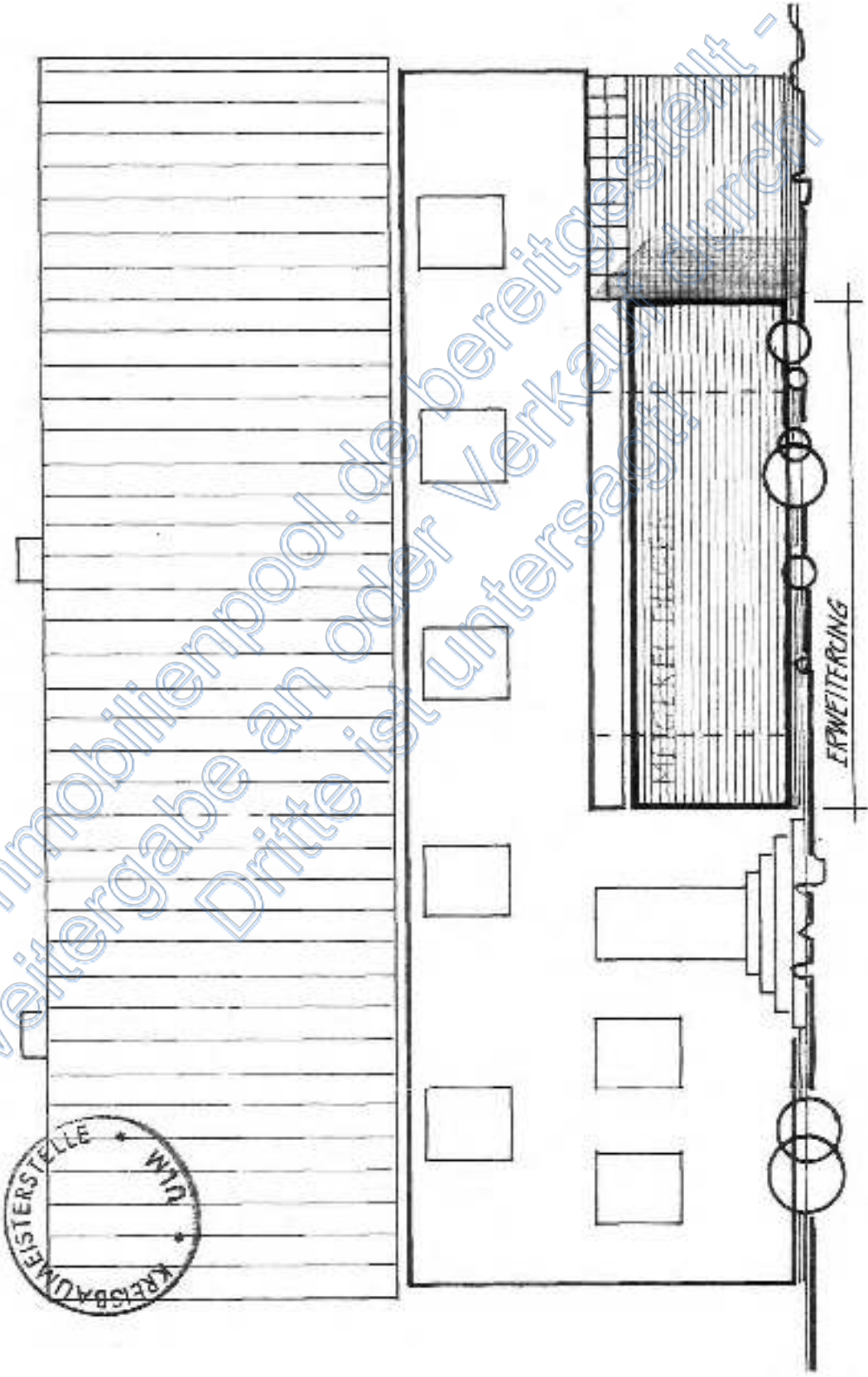
# SCHNITT WOHN / GESCHÄFTSHAUS

## BAUGESUCH 1978 LADENERWEITERUNG



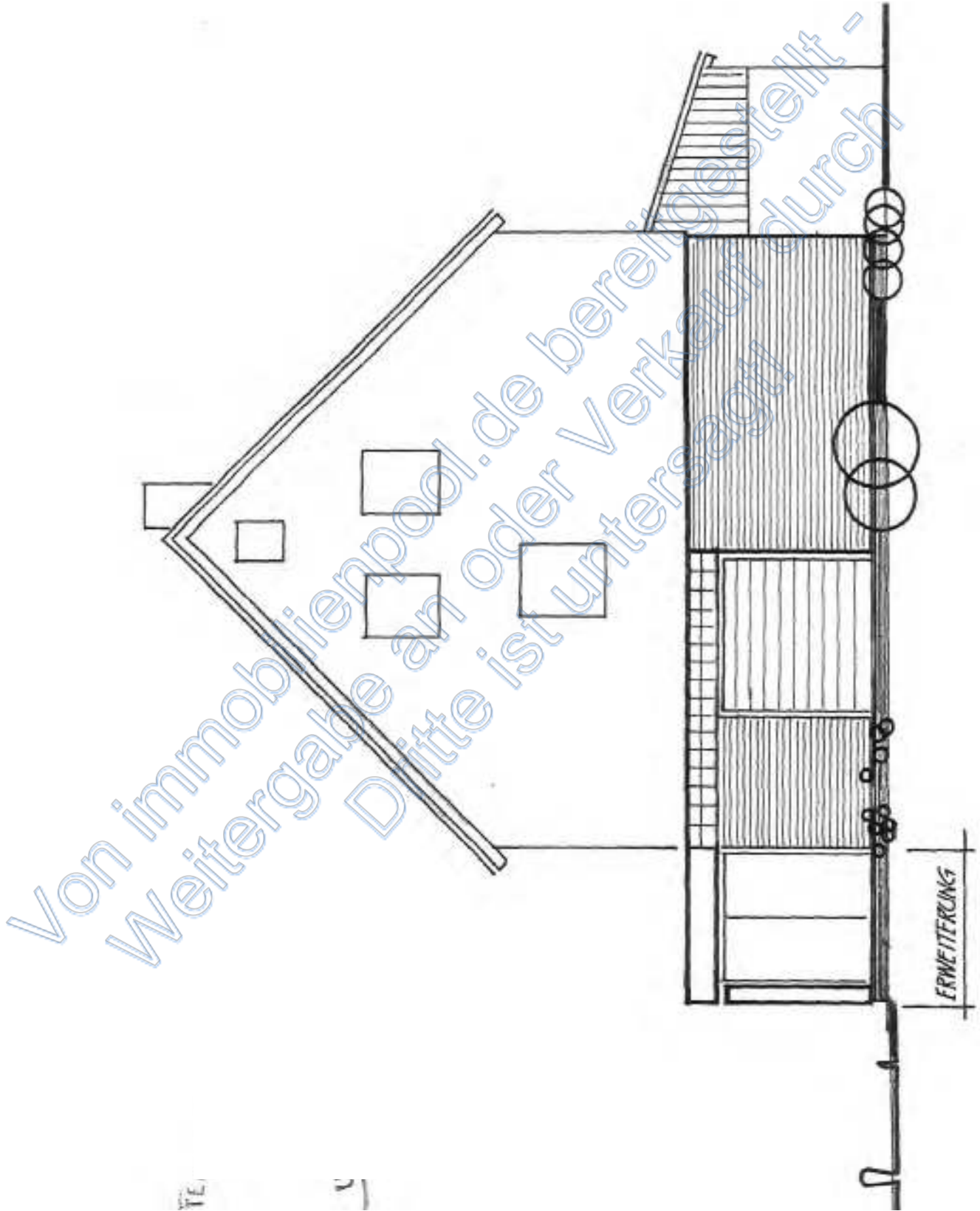
# ANSICHT NORDEN WOHN / GESCHÄFTSHAUS

## BAUGESUCH 1978 LADENERWEITERUNG



# ANSICHT WESTEN WOHN / GESCHÄFTSHAUS

## BAUGESUCH 1978 LADENERWEITERUNG

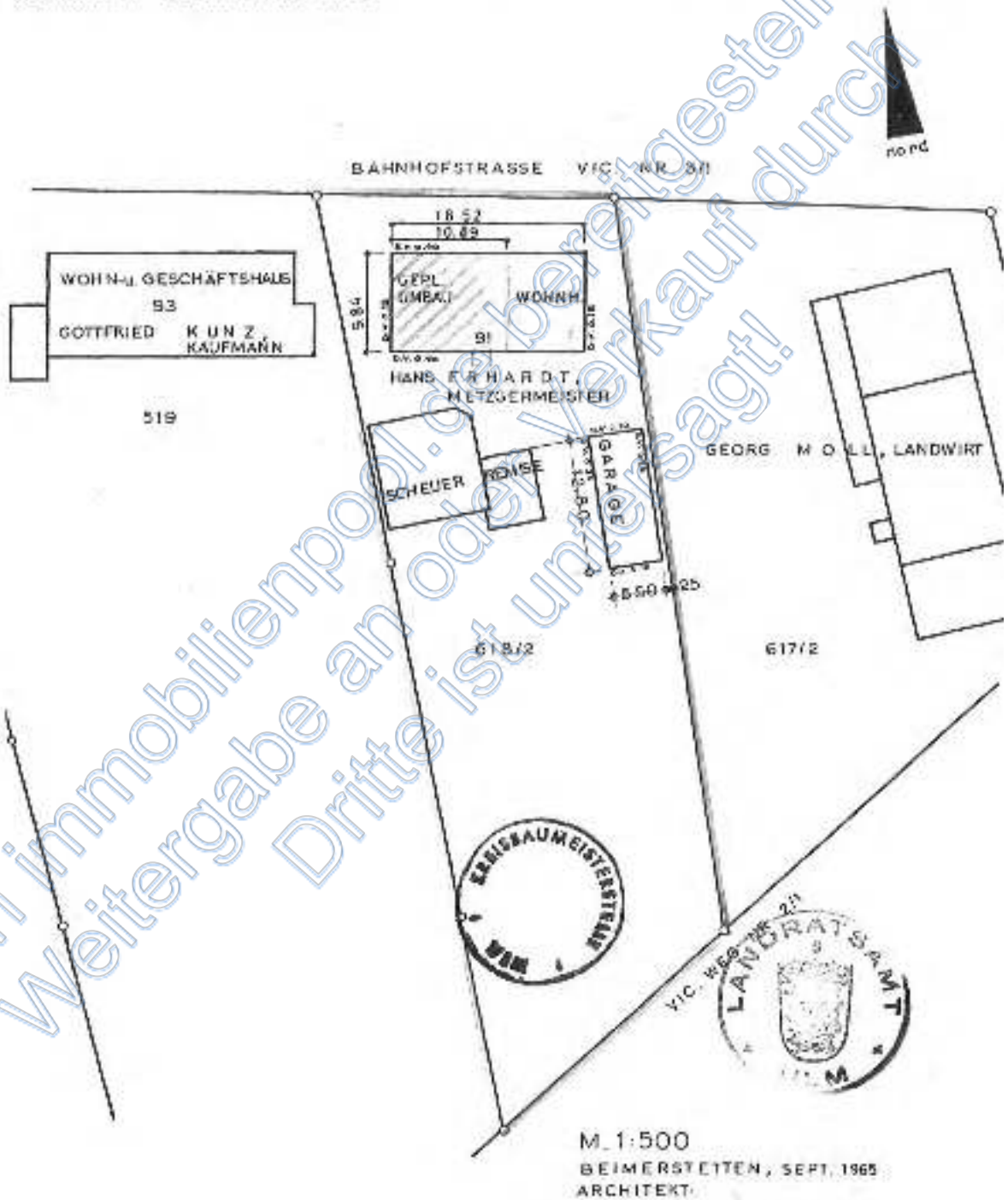


# LAGEPLAN BAUGESUCH 1965

## LADENUMBAU - EINBAU VON SCHLACHTRÄUMEN

LANDREIS : ULM  
GEMEINDE : BEIMERSTETTEN

### LAGEPLANSKIZZE

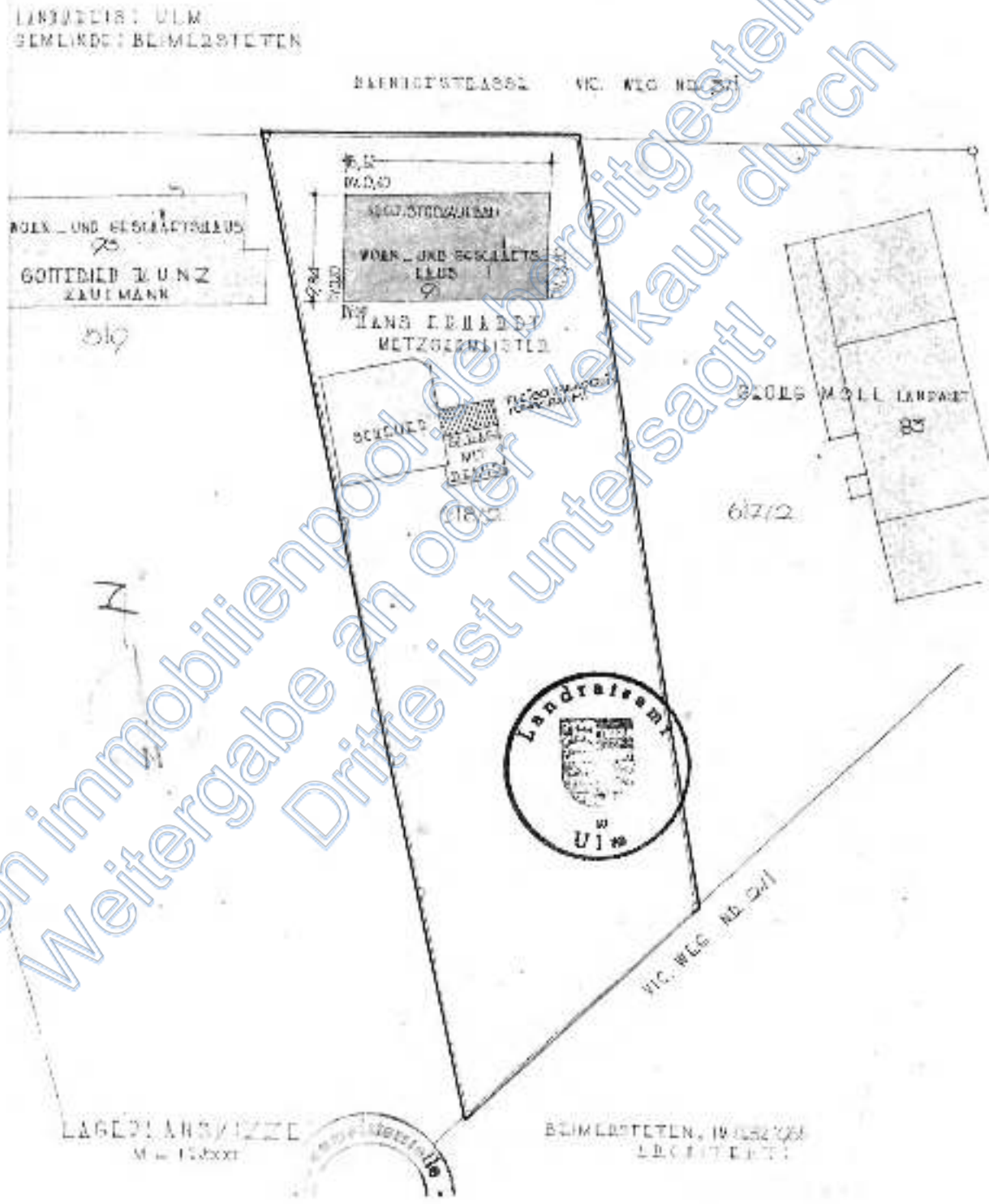


Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!



# LAGEPLAN BAUGESUCH 1956

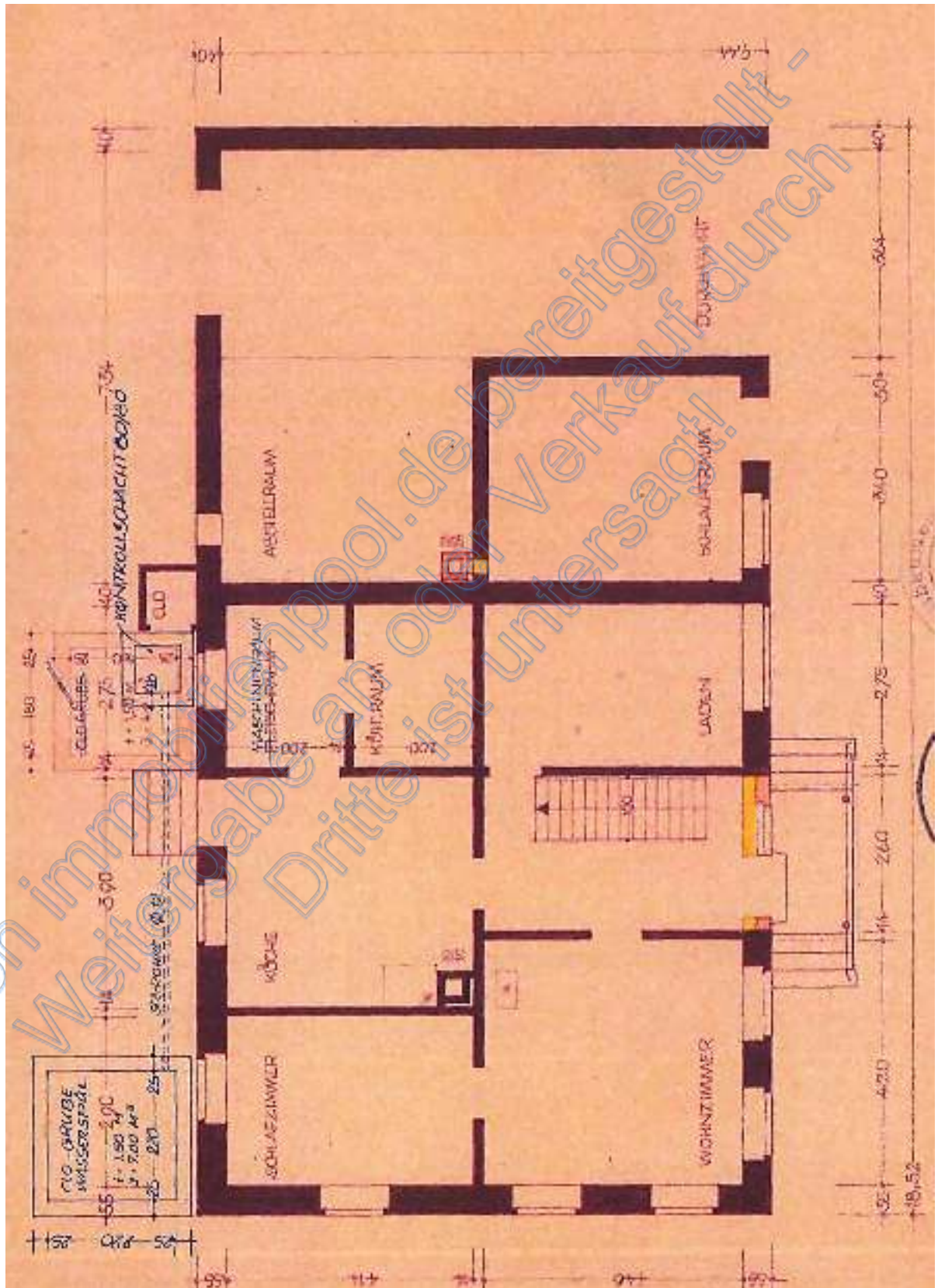
## STOCKKAUFBAU AUF WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

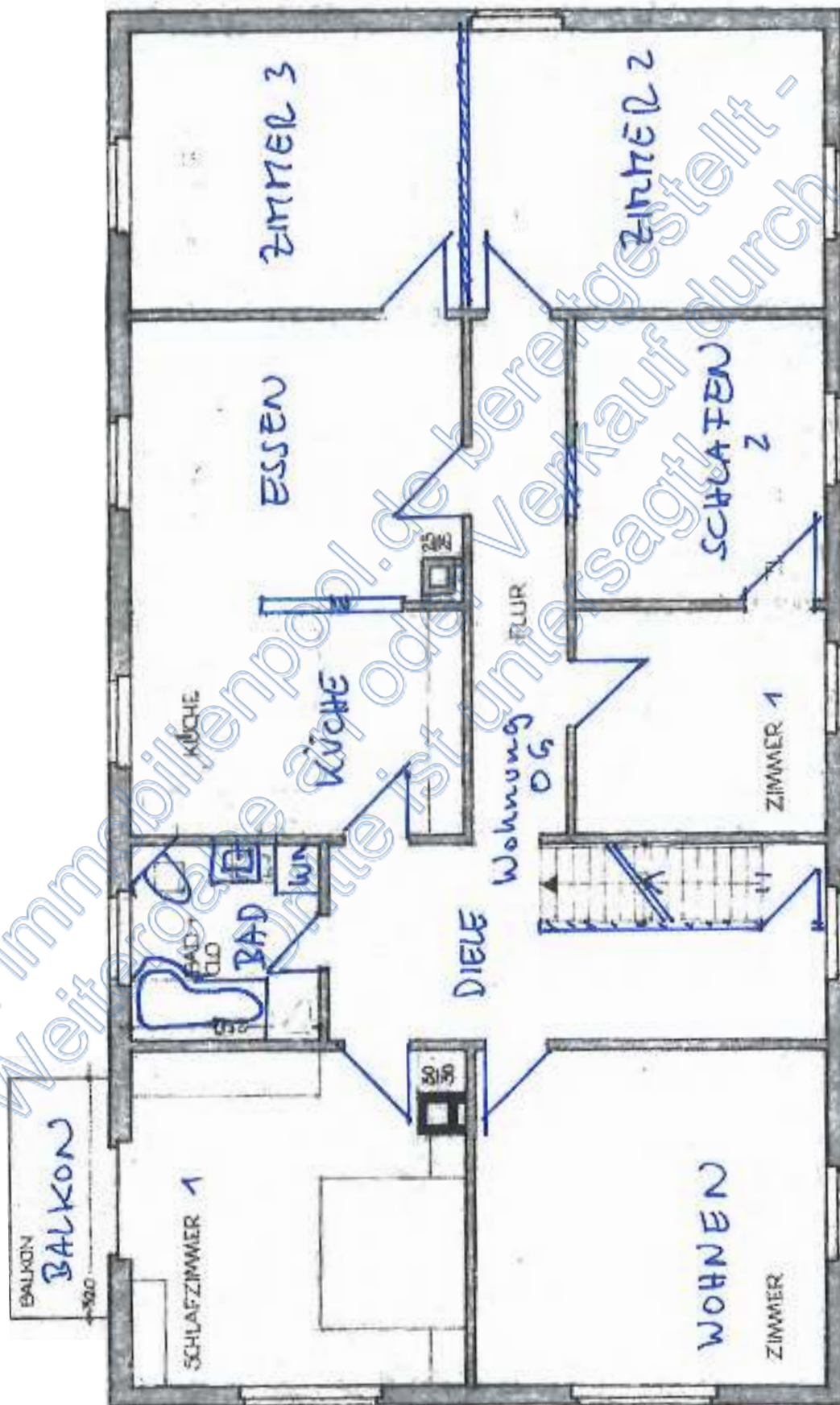
# ERDGESCHOSS WOHN / GESCHÄFTSHAUS ALT (NICHT AKTUELL)

## BAUGESUCH 1956 STOCKAUFBAU AUF WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS



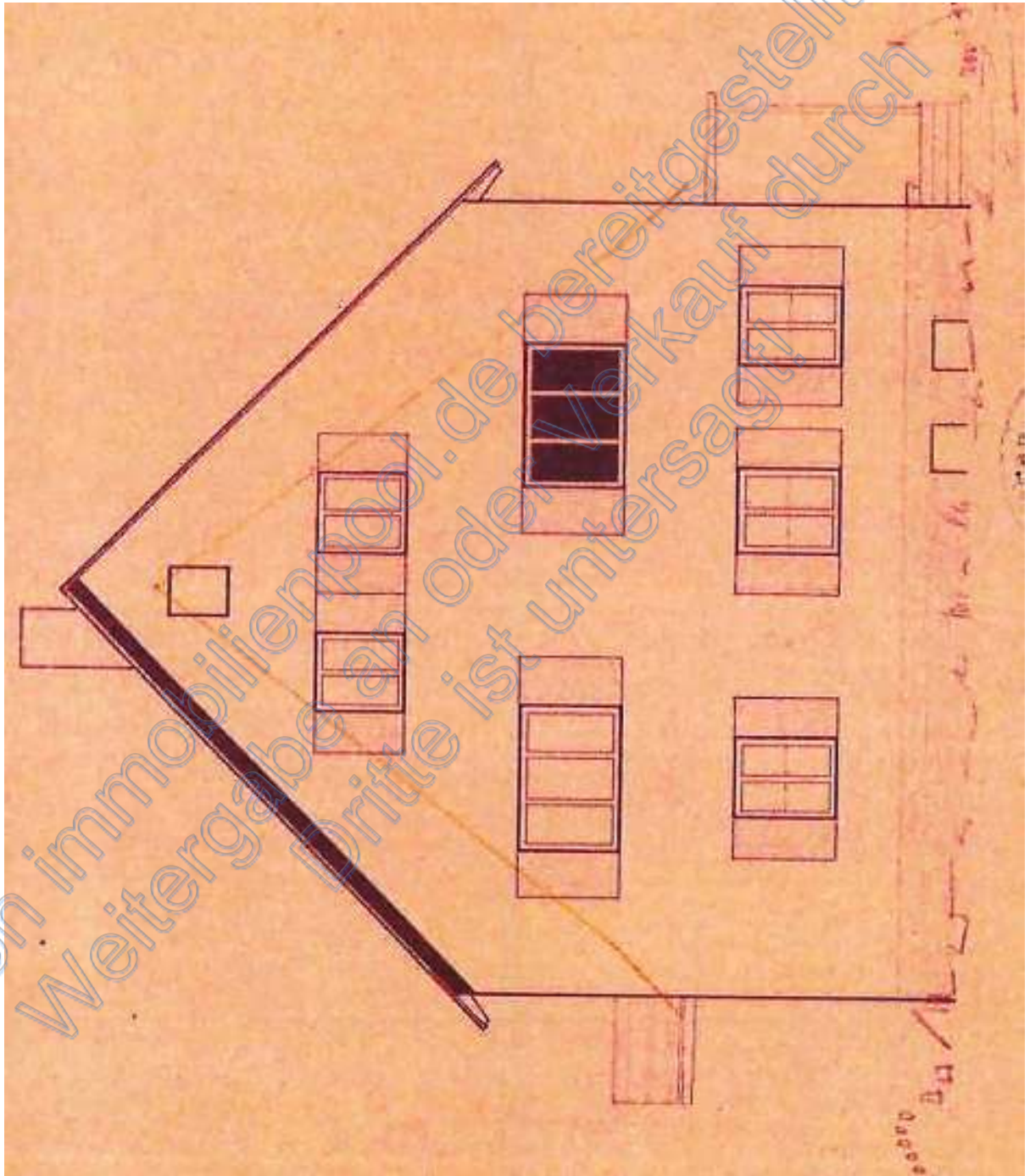


# WOHNUNG OBERGESCHOSS WOHN / GESCHÄFTSHAUS AKTUELL

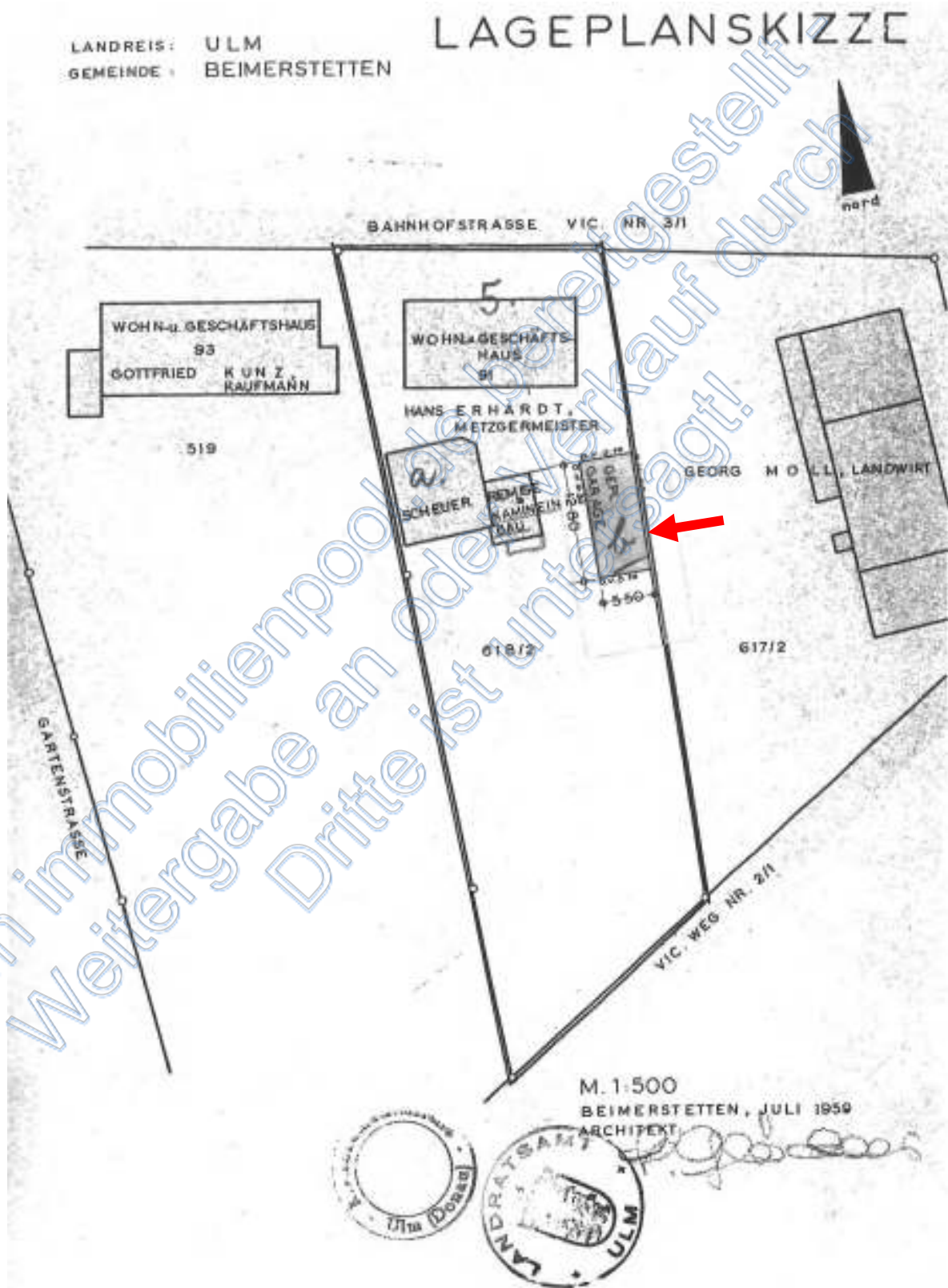




**ANSICHT OSTEN WOHN / GESCHÄFTSHAUS**  
**BAUGESUCH 1956 STOCKAUFBAU AUF WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS**

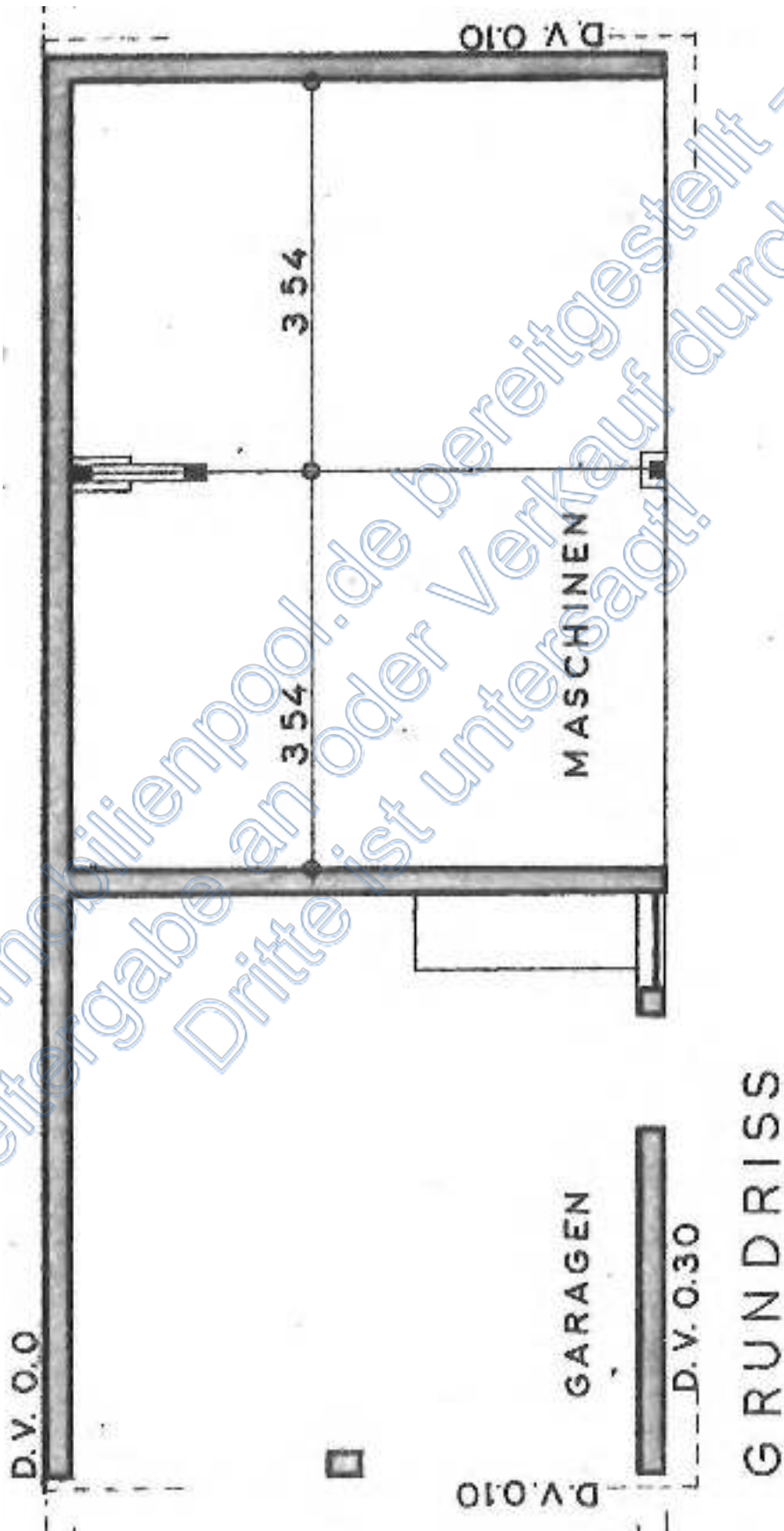


## LAGEPLAN BAUGESUCH 1959 GARAGEN/LAGERGEBÄUDE

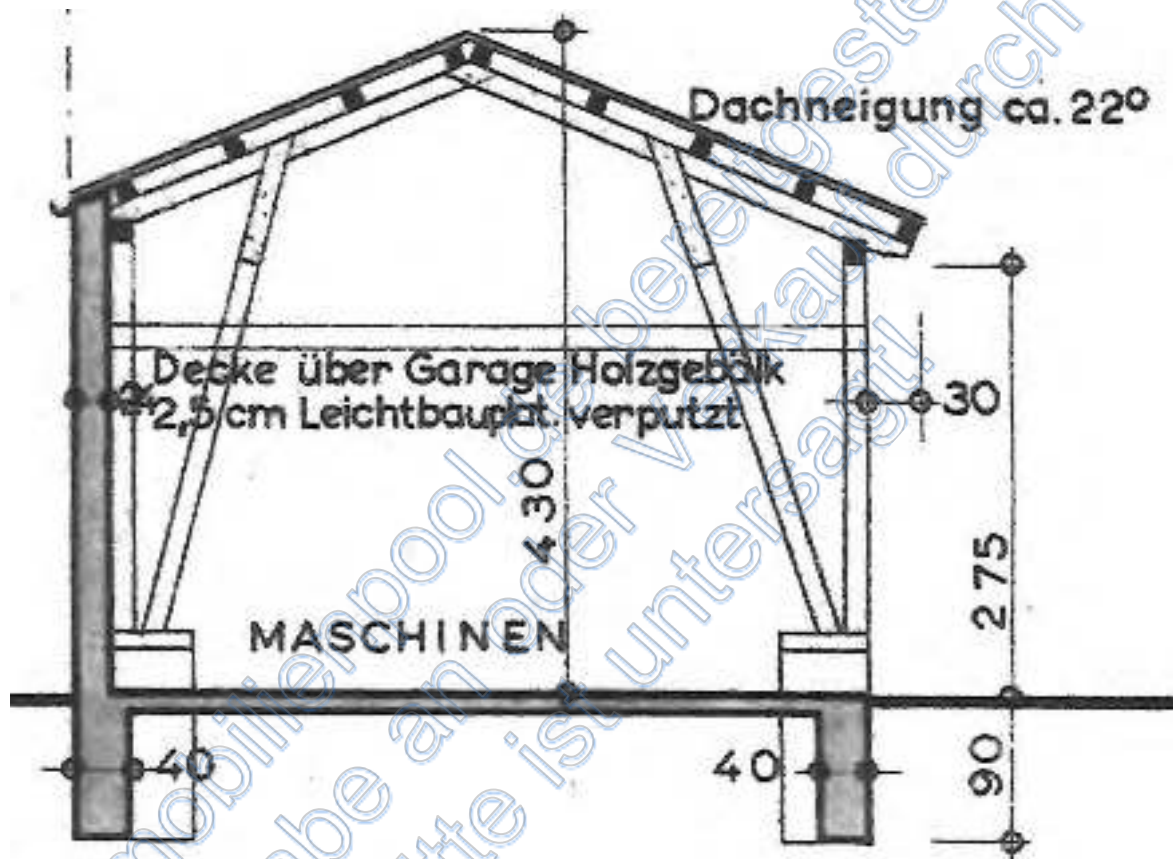


Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

## GRUNDRISS GARAGEN/LAGERGEBÄUDE BAUGESUCH 1959



## SCHNITT GARAGEN/LAGERGEBÄUDE BAUGESUCH 1959



### QUERSCHNITT

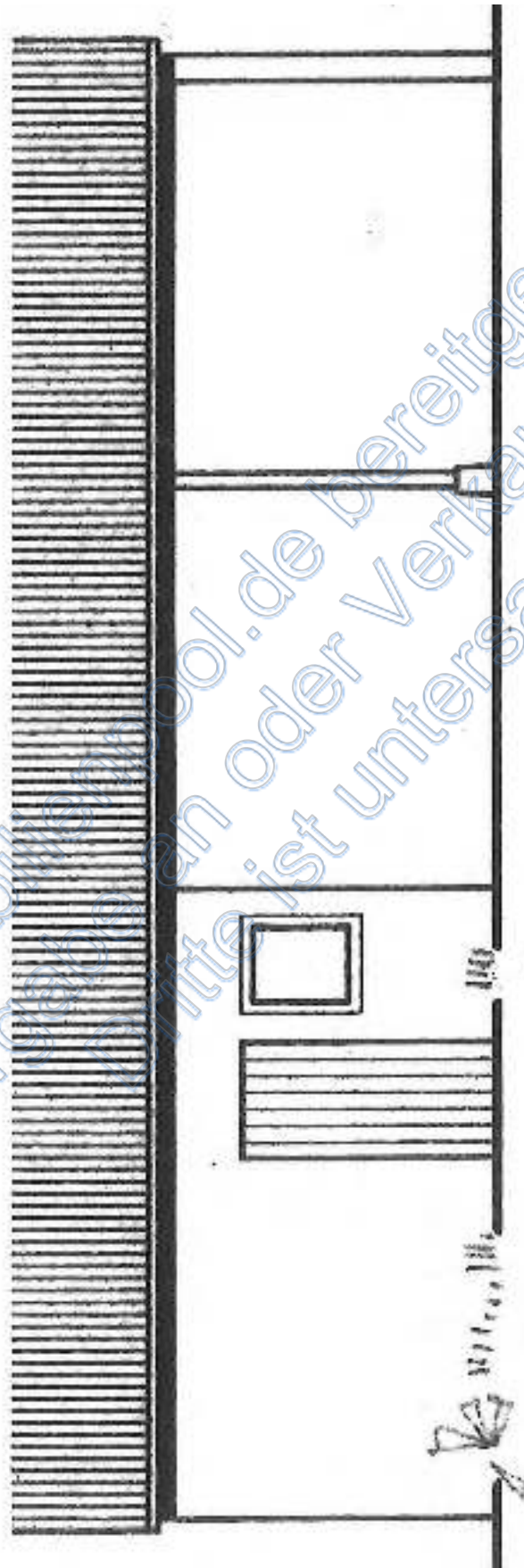
Baumaterialien:

Fundamente + Sockel: Beton

Umfassungen : Hohlblockgemäuer

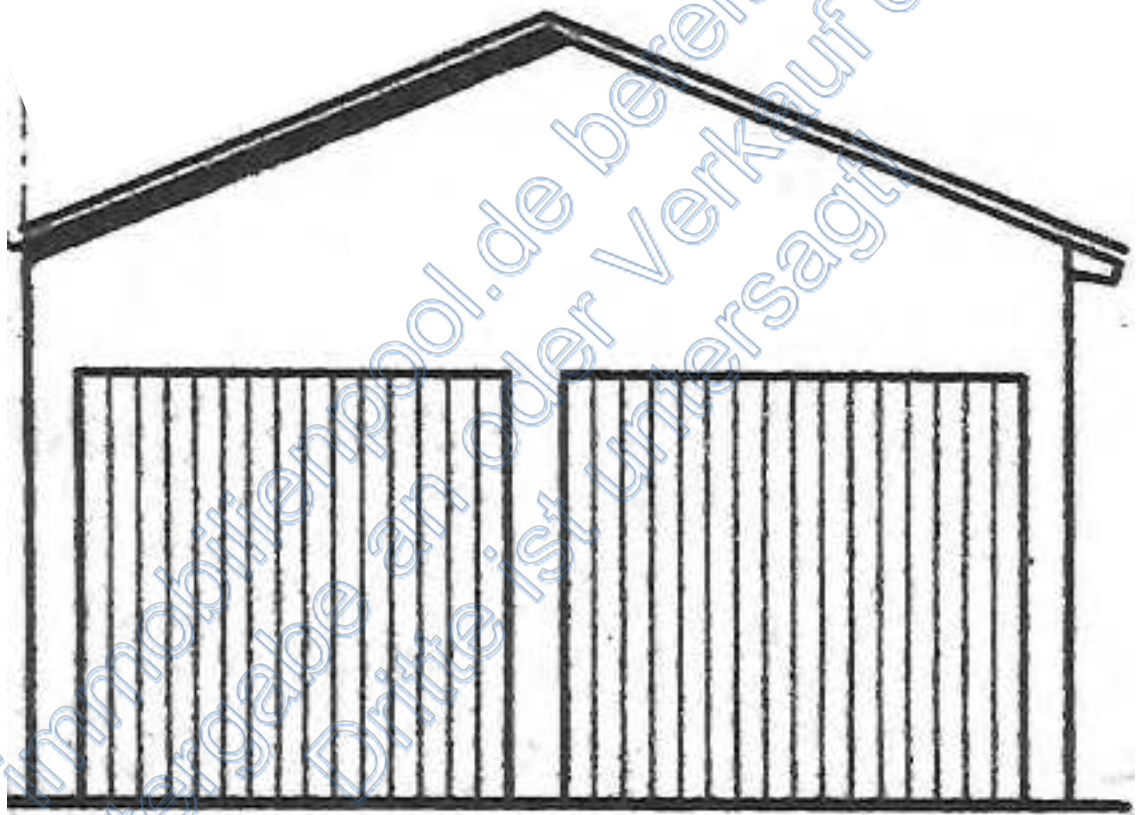
Dachdeckung : Eternit

# WESTANSICHT GARAGEN/LAGERGEBÄUDE BAUGESUCH 1959



WESTSEITE

## NORDANSICHT GARAGEN/LAGERGEBÄUDE BAUGESUCH 1959



N O R D S E I T E