



9. Anlagen

9.1 Flächenberechnung

→ Aufstellung durch Gutachterin NUR für Wertermittlung – ohne Gewähr)

Flächenberechnung Geschäftshaus

	Bezeichnung	Nutzfläche (m ²)	sonst. Nutzfläche (m ²)	Verkehrs-/Technikfläche (m ²)	BGF (m ²)	UK Nfl./BGF*	GR (m ²)**	WGF (m ²)***
KG	Garage	46,0						
	Lager 1	36,0						
	Lager 2	37,0						
	Lager 3	17,0						
	Heizung			11,0				
	Keller 1		21,0					
	Keller 2		22,0					
	Zwischensumme KG	136,0	43,0	11,0	242,0	0,79	241,00	0,00
EG	Flur Eingang/ Treppenhaus			20,0				
	Lager	15,0						
	Gastraum	102,0						
	Lager-Technik	5,0						
	Gang WC	11,0						
	WC 1 und 2	5,0						
	Waschbecken	2,3						
	Technik			10,4				
	sonstige Flächen **** geschätzt		18,0					
	Zwischensumme EG	140,3	18,0	30,4	240,00	0,79	0,00	240,00
OG	Warten/ Treppenhaus			22,0	79,20			
	Flur	6,0						
	Gang	15,0						
	Küche	8,0						
	Büro 1	16,0						
	Büro 2	16,0						
	Büro 3	16,0						
	Büro 4	16,0						
	Besprechungsraum	54,0						
	Bad mit Dusche	4,2						
	WC	1,4						
	Dachterrasse ca. 8 m ² (25%)	2,0						
	Zwischensumme OG	154,6	0,0	22,0	225,00	0,78	0,00	225,00
DG	nicht ausgebaut							
	Zwischensumme DG	0,0	0,0	0,0	130,00		0,00	0,00
	Gesamtsumme Geschäftshaus	430,9	61,0	63,4	837,00		241,00	465,00

* ohne Dachterrasse

** nur Gebäudegrundfläche

*** Ansatz DG mit 0 %, Zugang nur mit Anstalleiter oberhalb Dachterrasse

**** nicht oder nur eingeschränkt zugänglich



Flächenberechnung Werkstattgebäude

	Bezeichnung	Nfl. Werkstatt (m²)	Nfl. Büro (m²)	Nfl. Sozial (m²)	Nfl. Lager (m²)	Technik-fläche/ Sonst. Fläche (m²)	BGF (m²)	UK Nfl./BGF	GR (m²)*	WGF (m²)
UG	westliches Werkstattgebäude:									
	Lager 1				23,0					
	Lager 2				15,5					
	Lager 3				17,5					
	Flur mit Treppe					9,0				
	Keller Nebenraum Waschanlage					31,5				
	Tiefgarage				174,0					
	Zwischensumme	0,0	0,0	0,0	230,0	40,5	318,00	0,85		0,00
UG	östliches Werkstattgebäude:									
	Lager (ausgeb. Teile)				40,0					
	Unterflurstation				50,0					
	Lager (Kompressor)				22,0					
	Zwischensumme	0,0	0,0	0,0	112,0		140,00	0,80		0,00
UG	Sozialraumanbau:									
	Öltank					25,4				
	Lagerraum				18,9					
	Zwischensumme	0,0	0,0	0,0	18,9	25,4	52,00	0,85		0,00
	Summe UG	0,0	0,0	0,0	360,9	65,9	510,0			0,00
EG	westliches Werkstattgebäude:									
	Empfang mit Büro		69,0							
	Kunden-WC mit Vorraum		7,0							
	Warten		14,0							
	Flur	3,3								
	Waschanlage + Tankraum	32,0								
	Nebenraum Waschanlage				25,0					
	Lager 1				73,0					
	Lager 2				28,0					
	Lager 3				7,0					
	Lager 4				29,0					
	Lager 5				8,6					
	Zwischensumme	35,3	90,0	0,0	170,6	0,0	353,00	0,84	353,00	353,00
EG	östliches Werkstattgebäude:									
	Werkstatthalle	365,0								
	Zwischensumme	365,0	0,0	0,0	0,0	0,0	377,00	0,97	377,00	377,00
EG	Sozialraumanbau:									
	Flur			6,4						
	Umkleide - Flur			7,7						
	Umkleide			3,5						
	WC			3,5						
	Waschraum			10,8						
	Aufenthaltsraum			13,3						
	Zwischensumme	0,0	0,0	45,2	0,0	0,0	52,00	0,87	52,00	52,00
EG	ehem. Lackierkabine:									
	Werkstattnutzung	26,5								
	stillgelegte Technik					11,0				
	Zwischensumme	26,5	0,0	0,0	0,0	11,0	40,00	0,94	40,00	40,00
	Summe EG	426,8	90,0	45,2	170,6	11,0	822,0		822,00	822,00
	Summe Werkstattgebäude	426,8	90,0	45,2	531,5	76,9	1.332,0		822,0	822,0

* nur Gebäudegrundfläche



Flächenberechnung Wohnhaus mit Werkstattanbau

	Bezeichnung	Wohnfläche (m ²)	Nutzfläche (m ²)	BGF (m ²)	UK Wfl.-Nfl./BGF*	GR (m ²)**	WGF (m ²)***
KG	Heizungs- und Öltankraum		12,0	20,00	0,60		0,00
	Zwischensumme KG	0,00	12,0	20,0	0,60	0,00	0,00
EG	Flur	8,5					
	Esszimmer	11,4					
	Küche	12,7					
	Zimmer	43,4					
	Bad mit WC	5,7					
	Zwischensumme EG	81,7		99,60	0,82	99,60	99,60
OG	Flur	9,4		79,20			
	Küche	11,2					
	Kind	11,1					
	WC	2,1					
	Bad	4,0					
	Schlafen	21,2					
	Wohnen	21,8					
	Balkon ca. 18 m ² (25%)	4,5					
	Zwischensumme OG	85,2	0,0	99,60	0,81	0,00	99,60
DG	nicht ausgebaut						
	Zwischensumme DG	0,0	0,0	99,60	0,00	0,00	74,70
	Gesamtsumme Wohnhaus	166,9	12,0	318,80		99,60	273,90

* ohne Balkon

** nur Gebäudegrundfläche

*** Ansatz DG mit 75%

	Bezeichnung	Wohnfläche (m ²)	Nutzfläche (m ²)	BGF (m ²)	UK Nfl./BGF	GR (m ²)**	WGF (m ²)
EG	Werkstattanbau	0,0	135,0	150,00	0,90	150,00	150,00
	Summe Werkstattanbau	0,0	135,0	150,00		150,00	150,00



9.2 Fotodokumentation Geschäftshaus



Umgebungsbebauung, Bahnhofstraße



Umgebungsbebauung, Bahnhofstraße



Umgebungsbebauung, Bahnhofstraße



Ansicht Geschäftshaus mit Werkstatt von Süden



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südwesten



Diana Müller

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Immobiliengutachterin CIS HypZert F



Eingang zum Treppenhaus



Risse Fassadenplatten



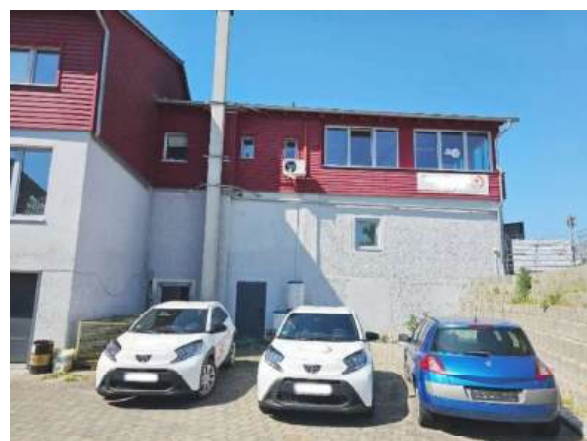
Eingang geplante Cocktailbar



Ansicht von Nordosten/ von Goethestraße



Hofansicht mit Außentreppe zum Treppenhaus



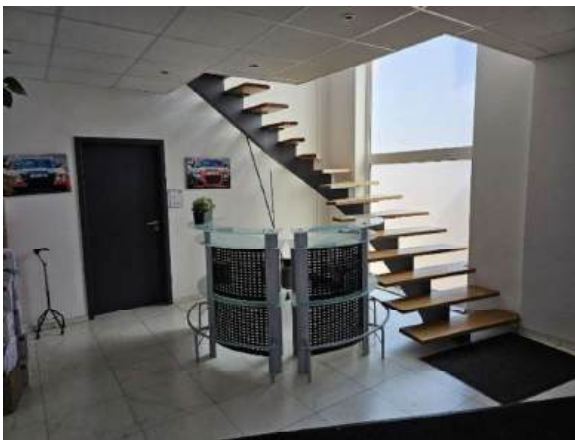
Hofansicht mit Stellplätzen



Ansicht Werkstatt mit Geschäftshaus



Treppenhaus EG



Treppenhaus EG



Treppenhaus OG



Treppenhaus OG mit Ausgang zur Dachterrasse



Keller/ Lager 1



Keller/ Lager 2



Keller/ Lager 3



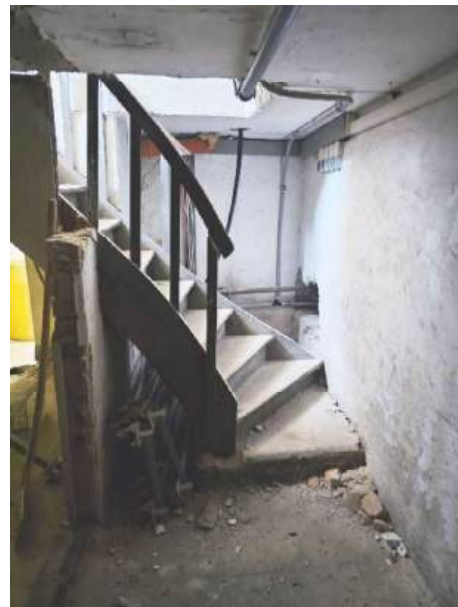
Keller/ Heizung



Keller/ Keller 2



Keller/ Keller 1



Keller/ Keller 1



9.3 Fotodokumentation Kfz-Werkstatt



Zufahrt von Bahnhofstraße



Hofbereich mit Eingang Anmeldung und Waschanlage



Eingang Anmeldung



Hofzufahrt mit Stellplätzen



Werkstattgebäude westlicher Teil



Werkstattgebäude westlicher Teil/ Putzschäden



Werkstattgebäude östlicher Teil,
Ansicht von Südosten



Werkstattgebäude östlicher Teil,
Ansicht von Osten



Zufahrt zur Tiefgarage, zum Sozialraumanbau
und zur Hofseite des Geschäftshauses,



Sozialraumanbau, Ansicht von Westen



Übergang vom Geschäftshaus zum Sozialraum-
anbau



Werkstattgebäude westlicher Teil mit Zufahrt
Tiefgarage, Ansicht von Nordwesten



Toreinfahrt Tiefgarage unterhalb westlichem Werkstattgebäude



Tiefgarage



Keller/ Lagerraum 1



Keller/ Lagerraum 1/ Schäden an Kellerdecke



Keller/ Flur mit Treppe



Keller/ Treppe zum Erdgeschoss westliches Werkstattgebäude



9.4 Fotodokumentation Wohnhaus



Ansicht Wohnhaus von Westen



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Süden



Gartenbereich



Ansicht von Südosten



Terrasse ohne Belag



9.5 Fotodokumentation Werkstattanbau



Ansicht von Norden/ von Goethestraße



Ansicht von Südwesten



Innenansicht



Innenansicht



Heizung



Schäden an Toreinfahrt



9.6 Fotodokumentation sonstige bauliche Anlagen



Zufahrt Goethestraße, Ansicht von Straße



Zufahrt Goethestraße, Ansicht vom Hof aus



Ansicht von Nordosten/ von Goethestraße



Zufahrt Bahnhofstraße, Ansicht vom Hof aus



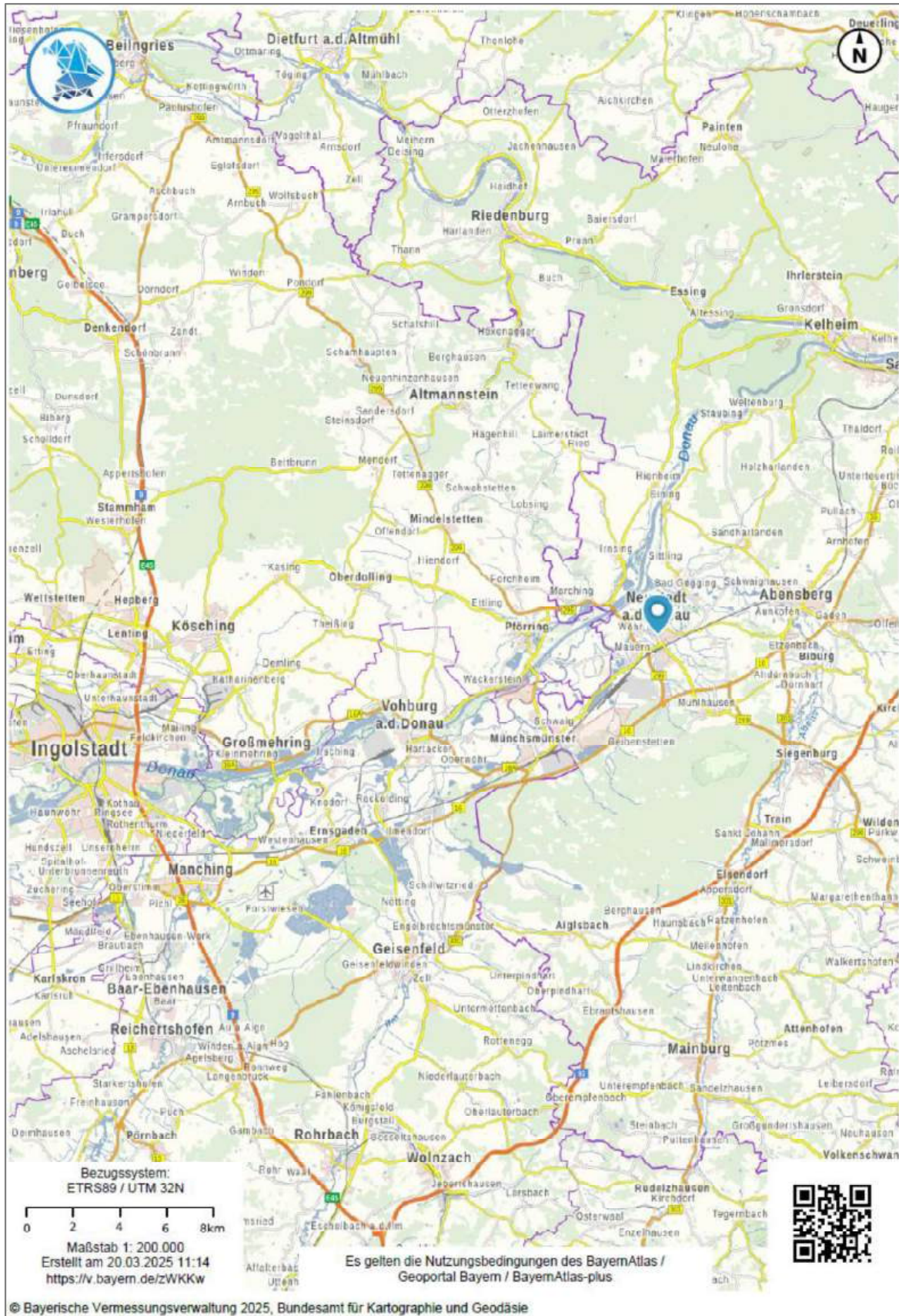
Carport mit Müllabstellhaus



Carport



9.7 Orts- und Regionalkarten



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

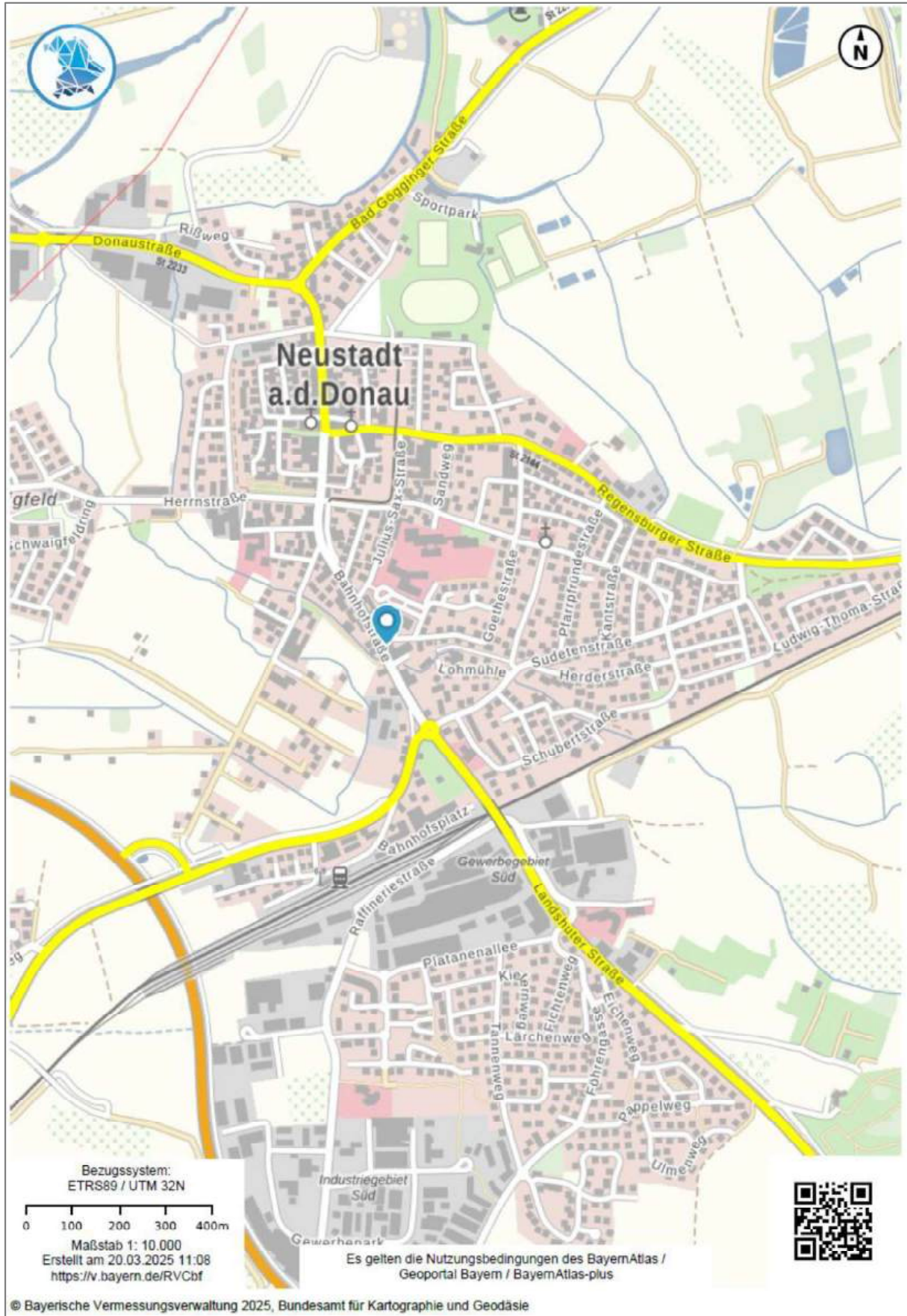


Diana Müller

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Zertifizierte Immobiliengutachterin CIS HypZert F



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



Diana Müller

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Zertifizierte Immobiliengutachterin CIS HypZert F



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende



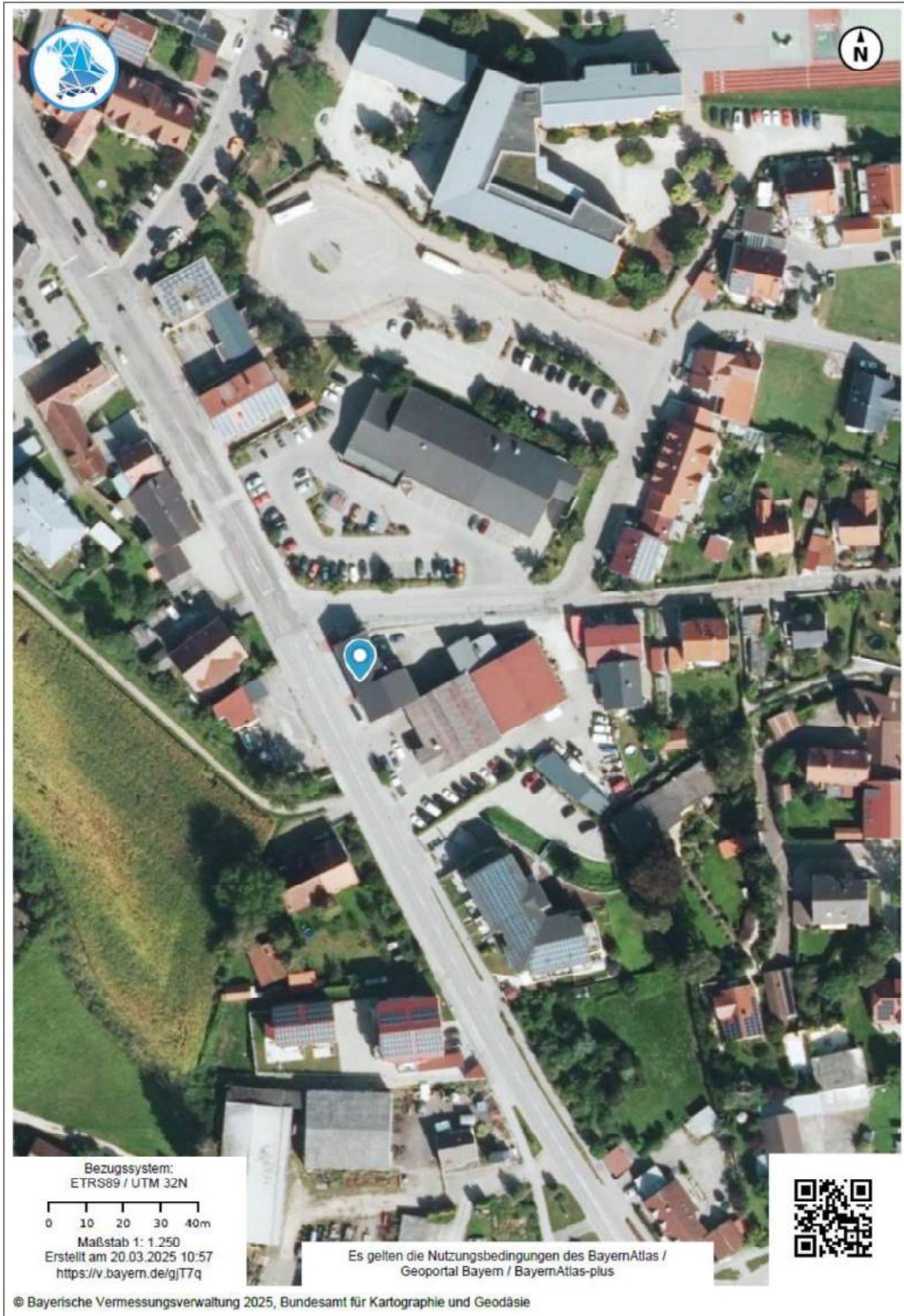
9.8 Digitaler Flurkartenauszug (ALKIS)



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



9.9 Luftbildaufnahmen



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

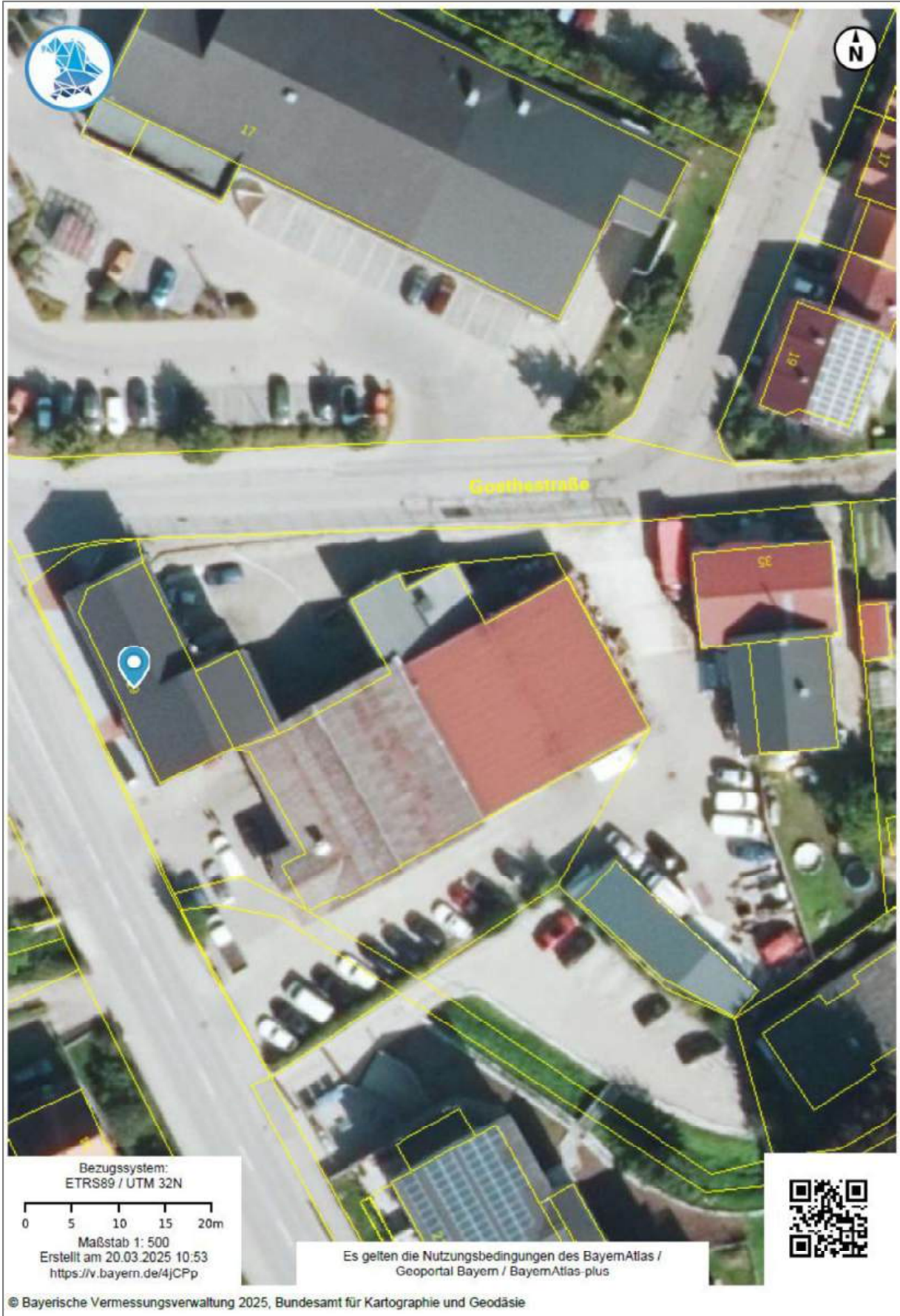


Diana Müller

Von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Zertifizierte Immobiliengutachterin CIS HypZert F



Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de