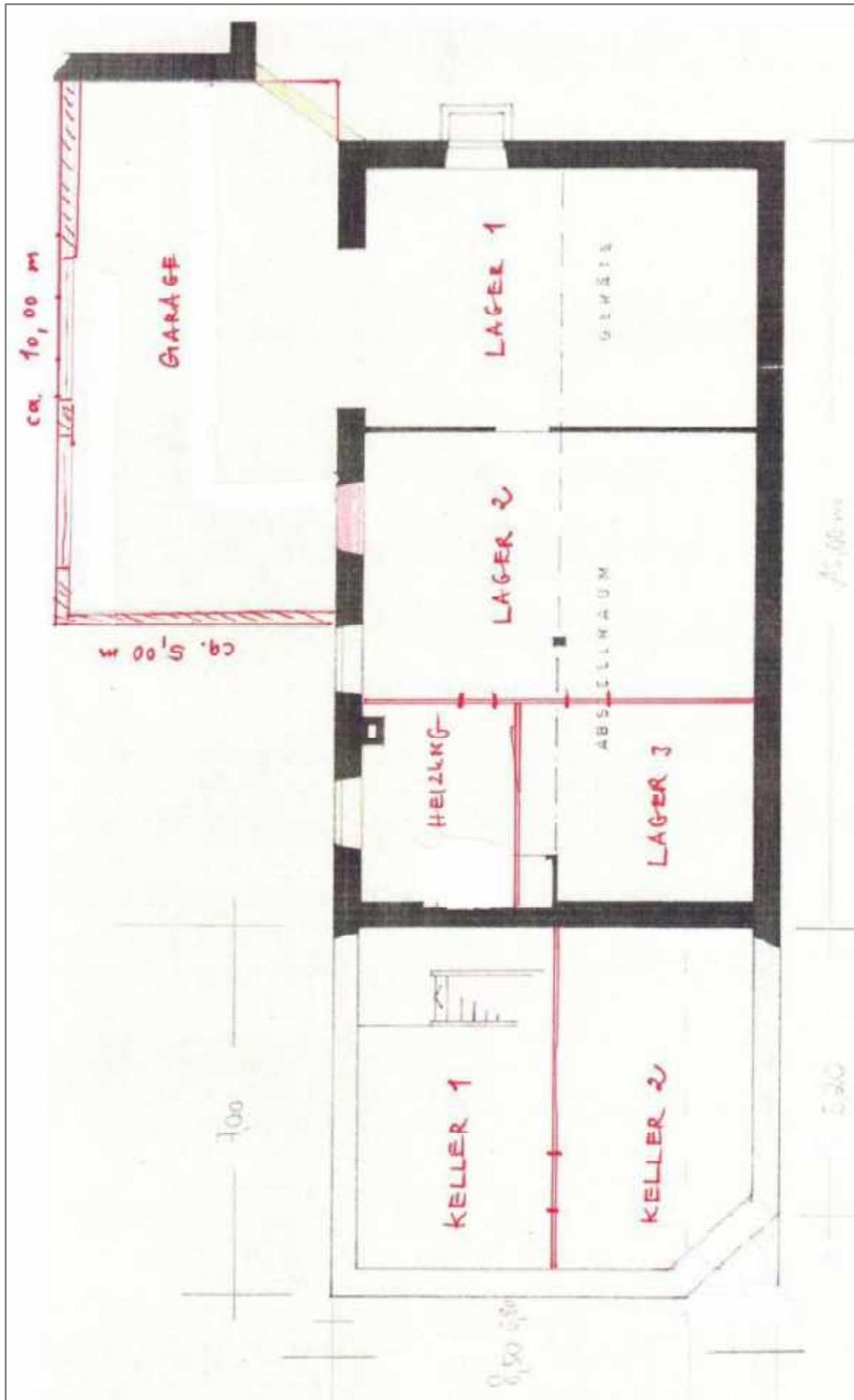
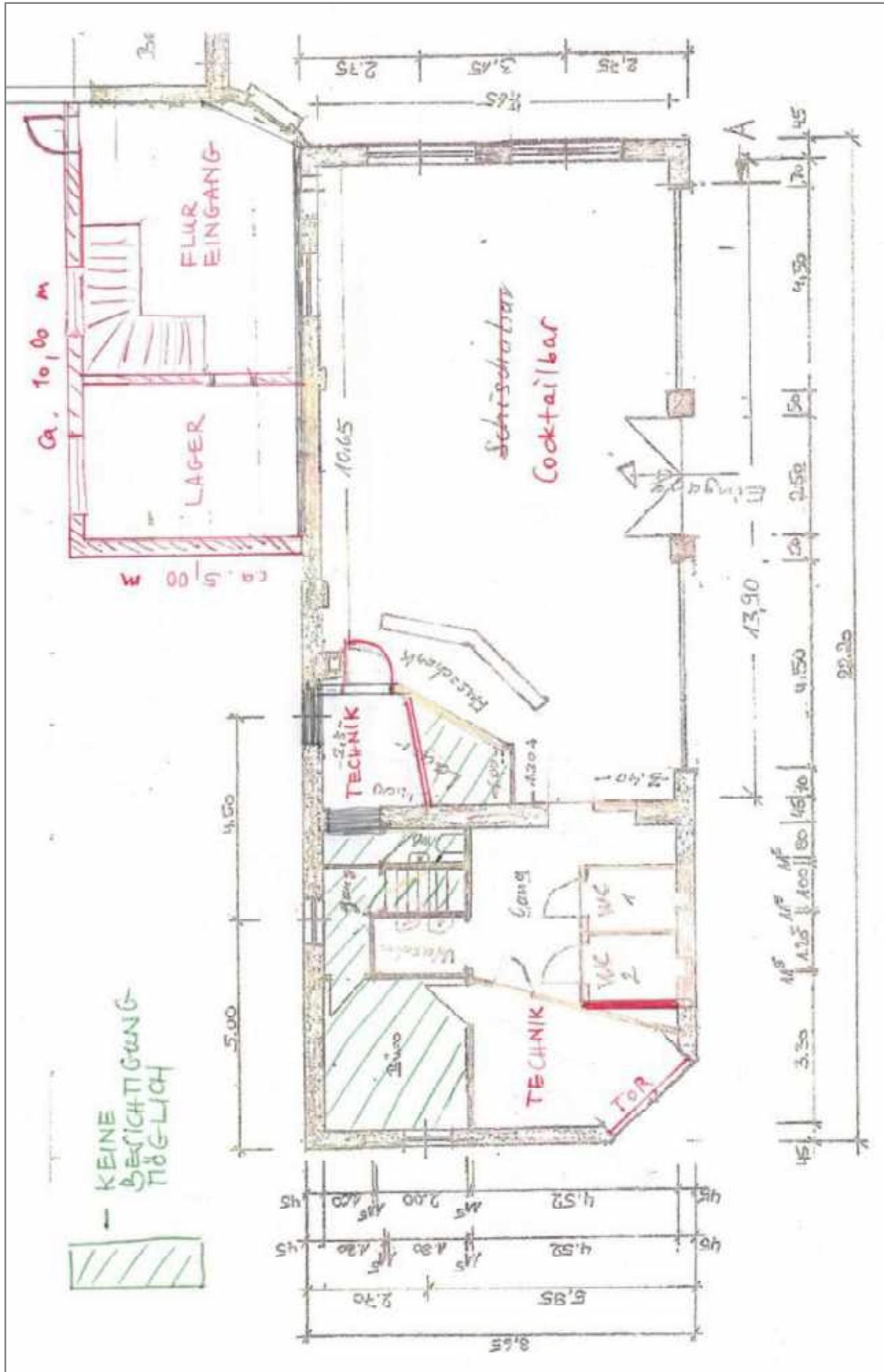
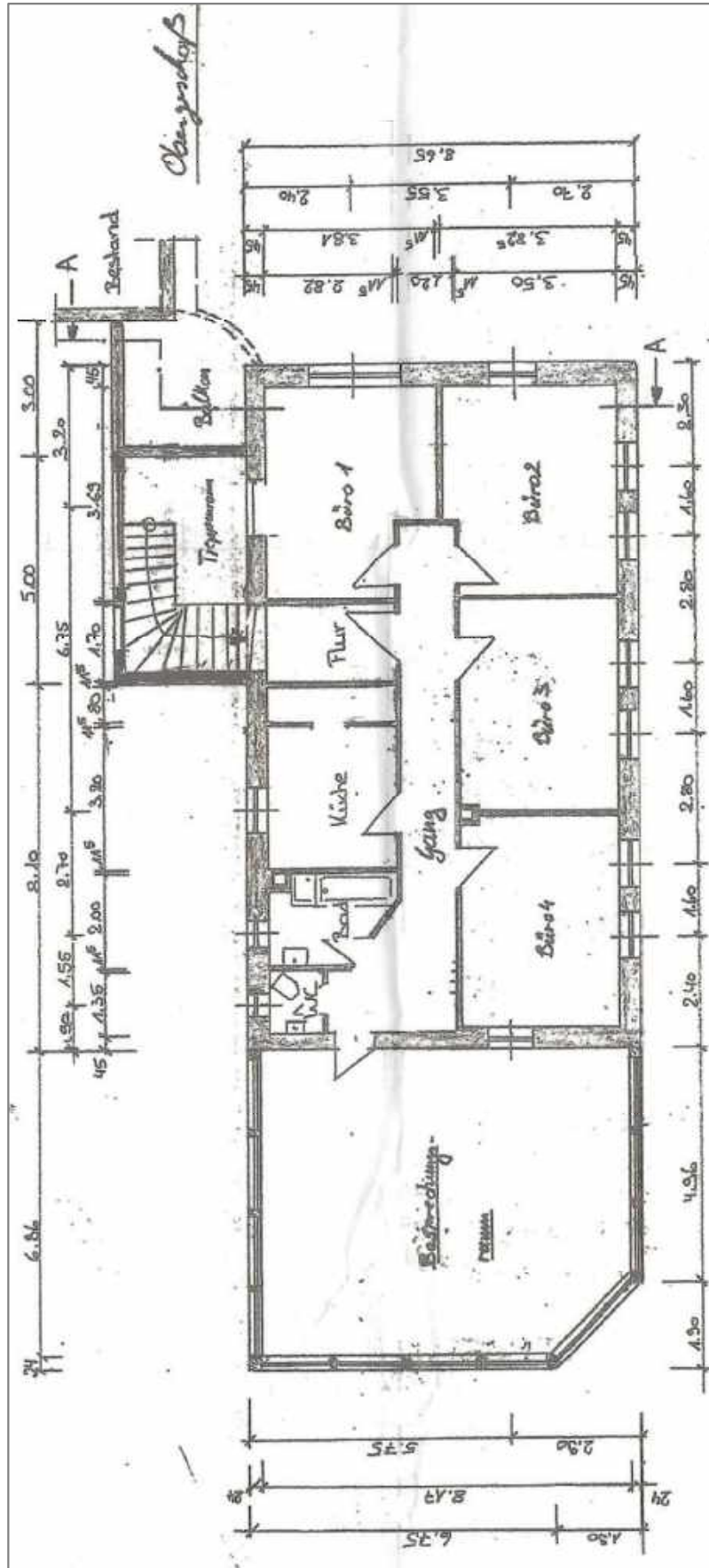


9.10 Baupläne Geschäftshaus

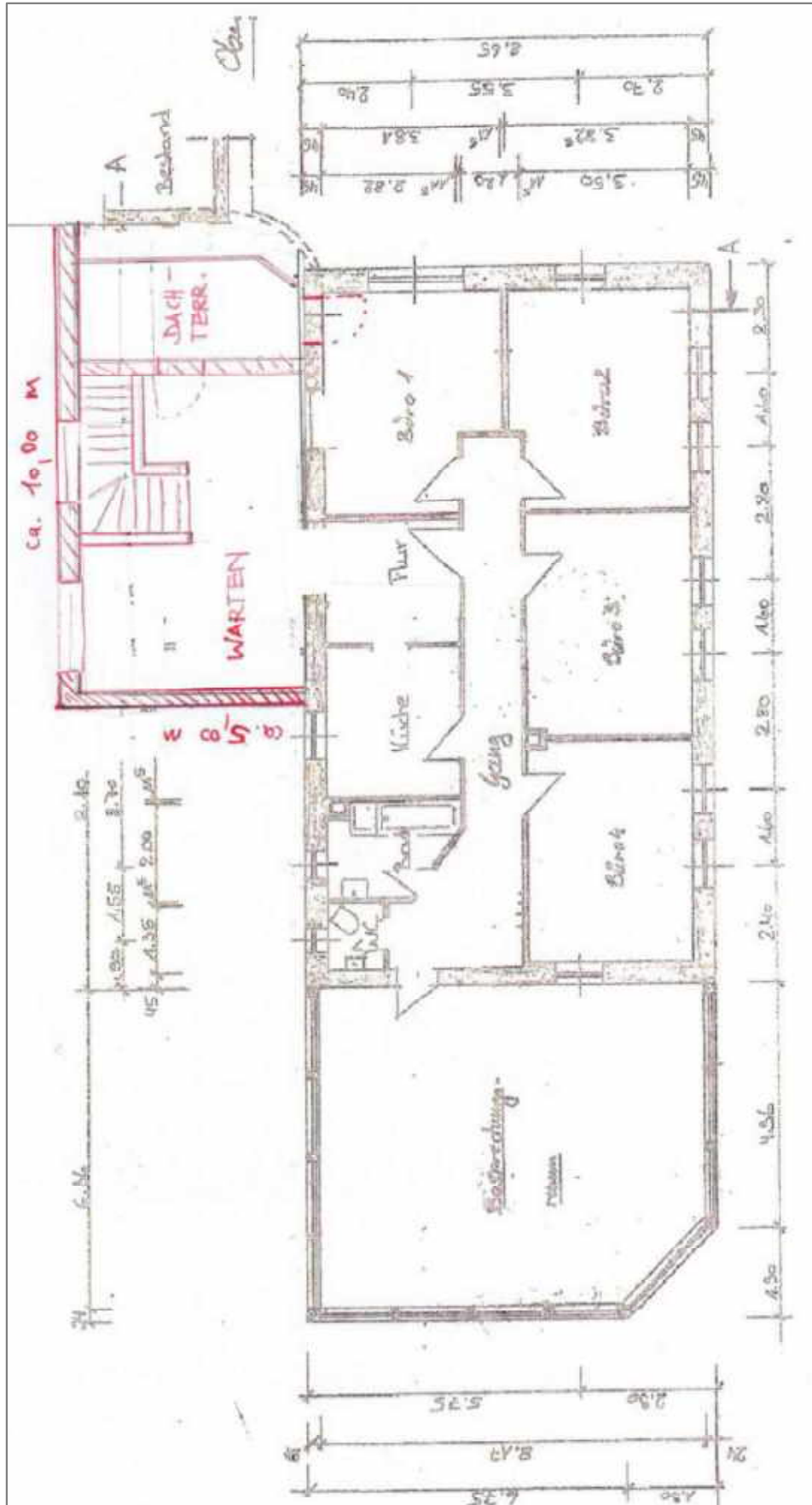


ungefährender aktueller Grundriss Kellergeschoss (Darstellung Fenster/ Türen/ Wandstärken nicht originalgetreu)

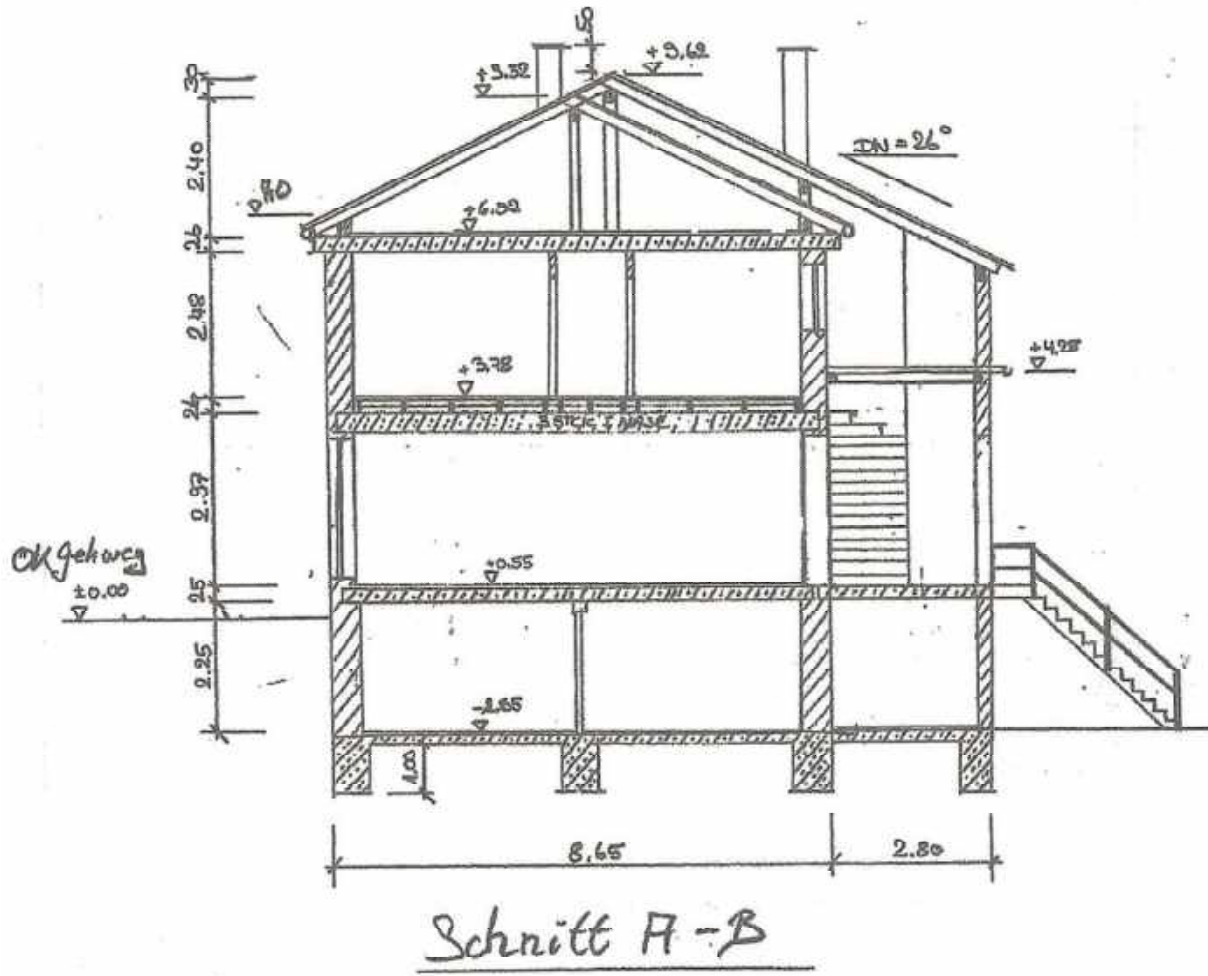




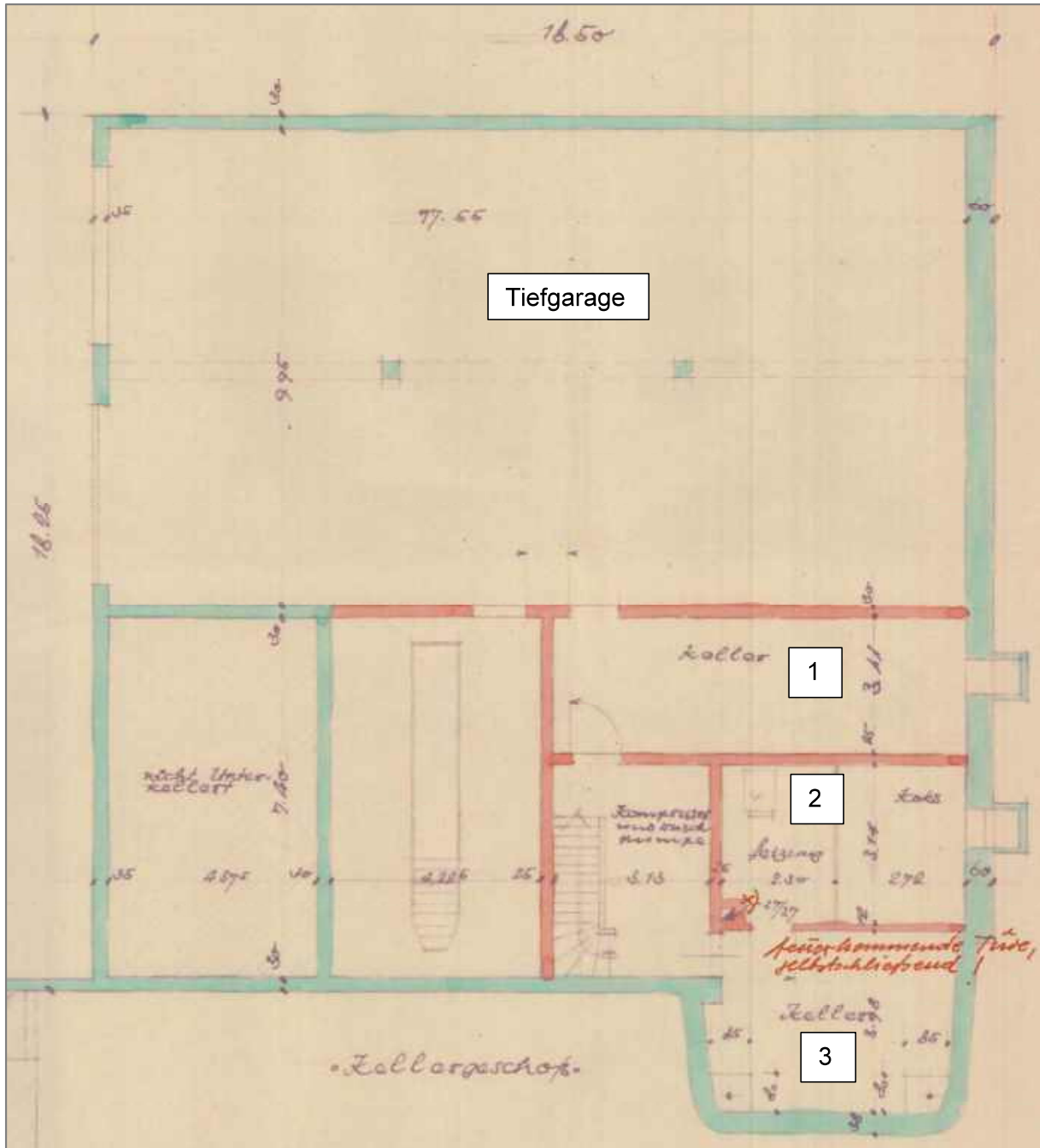
Grundriss Obergeschoss gemäß Eingabeplan wegen Umnutzung 2024



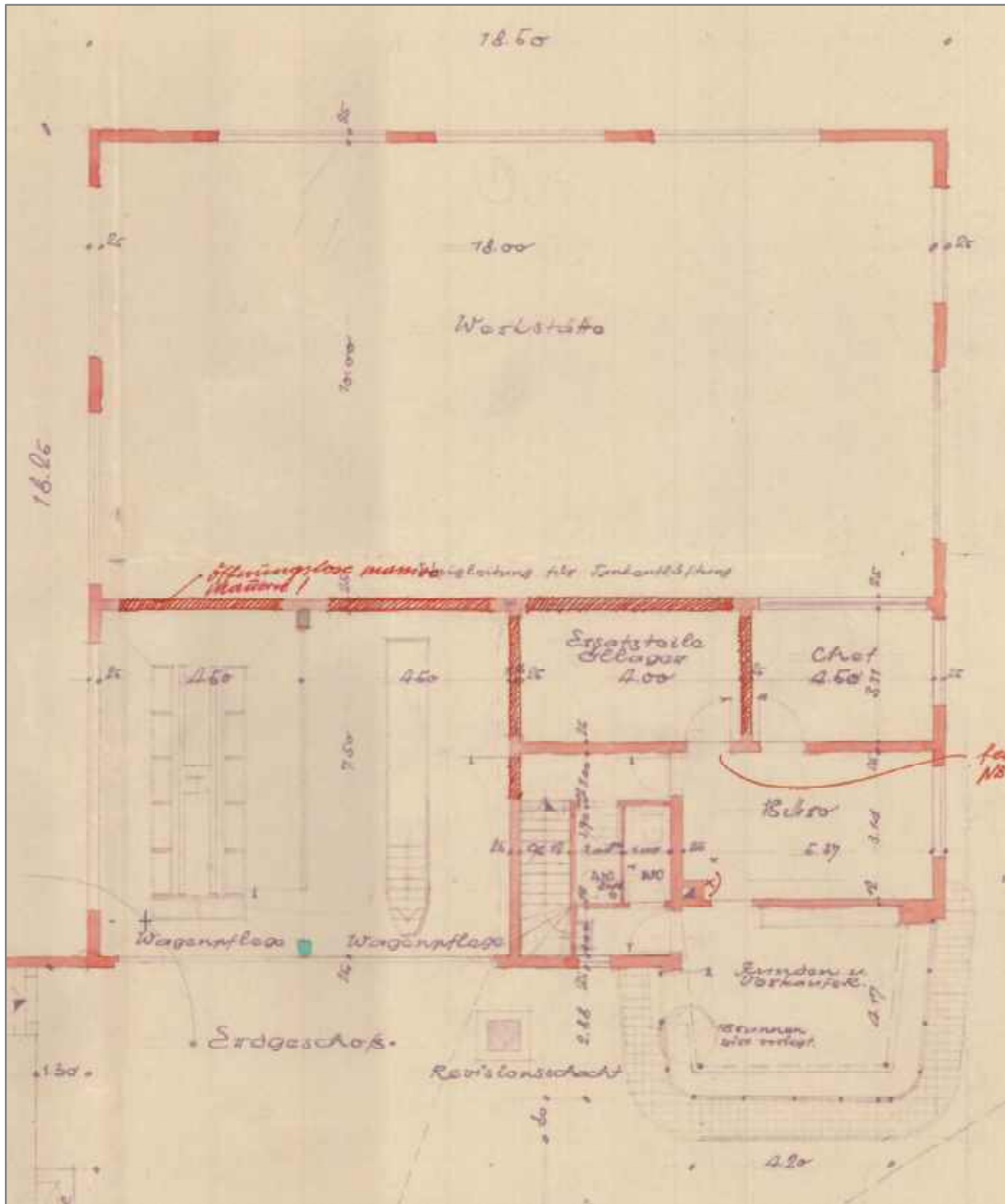
ungefähre aktueller Grundriss Obergeschoss (Abweichungen rot eingezeichnet)
(Darstellung Fenster/ Türen/ Wandstärken nicht originalgetreu)



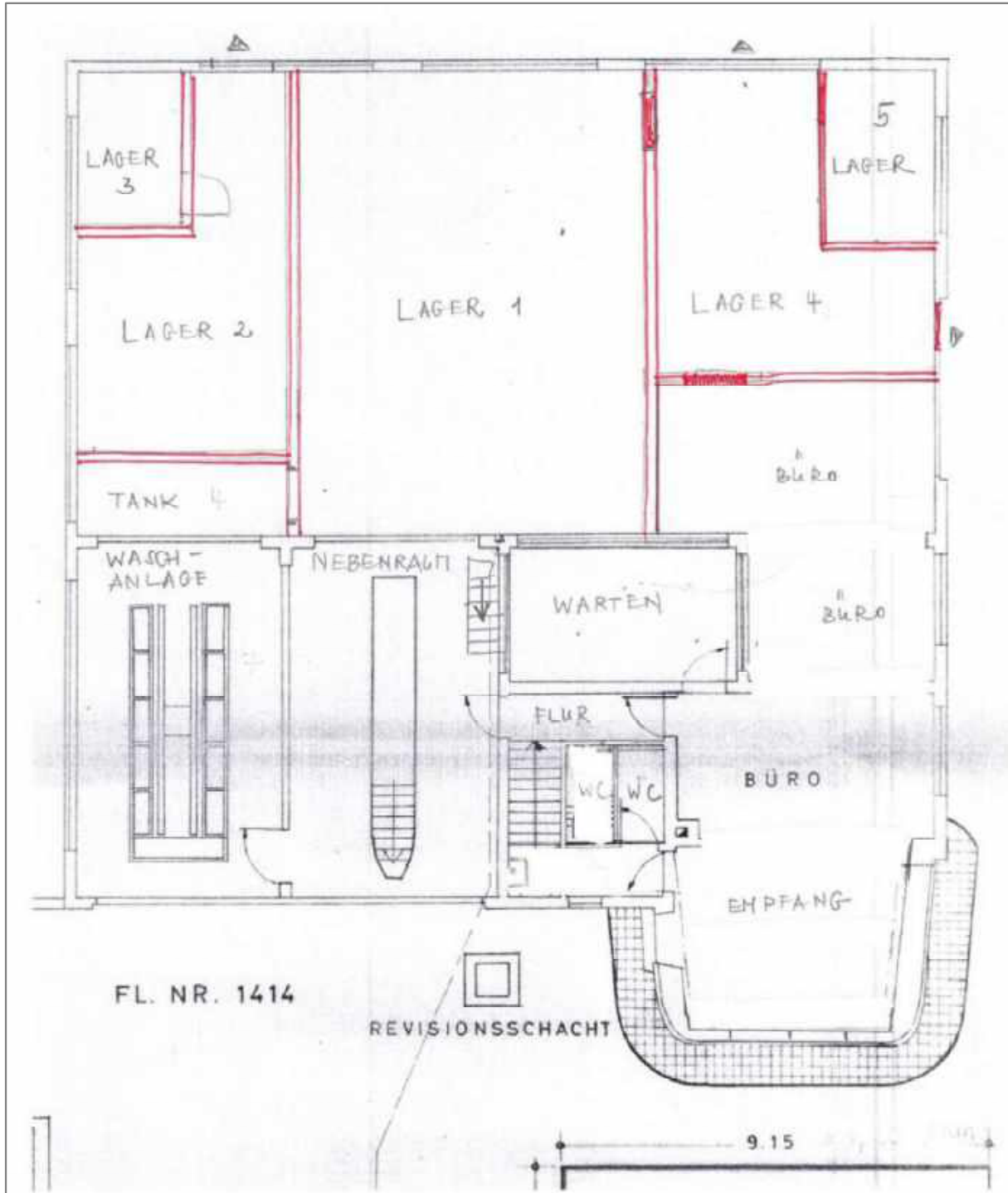
9.11 Baupläne Kfz-Werkstatt



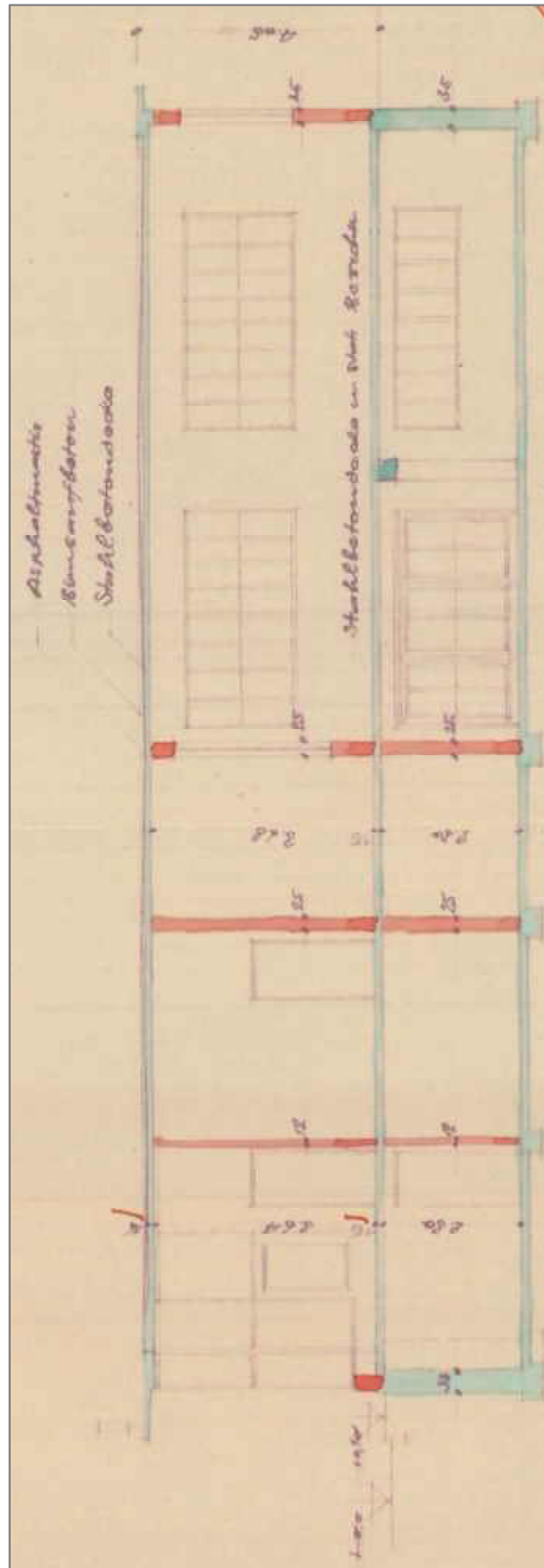
westlicher Werkstattbereich Baujahr ca. 1956 = Grundriss Kellergeschoss



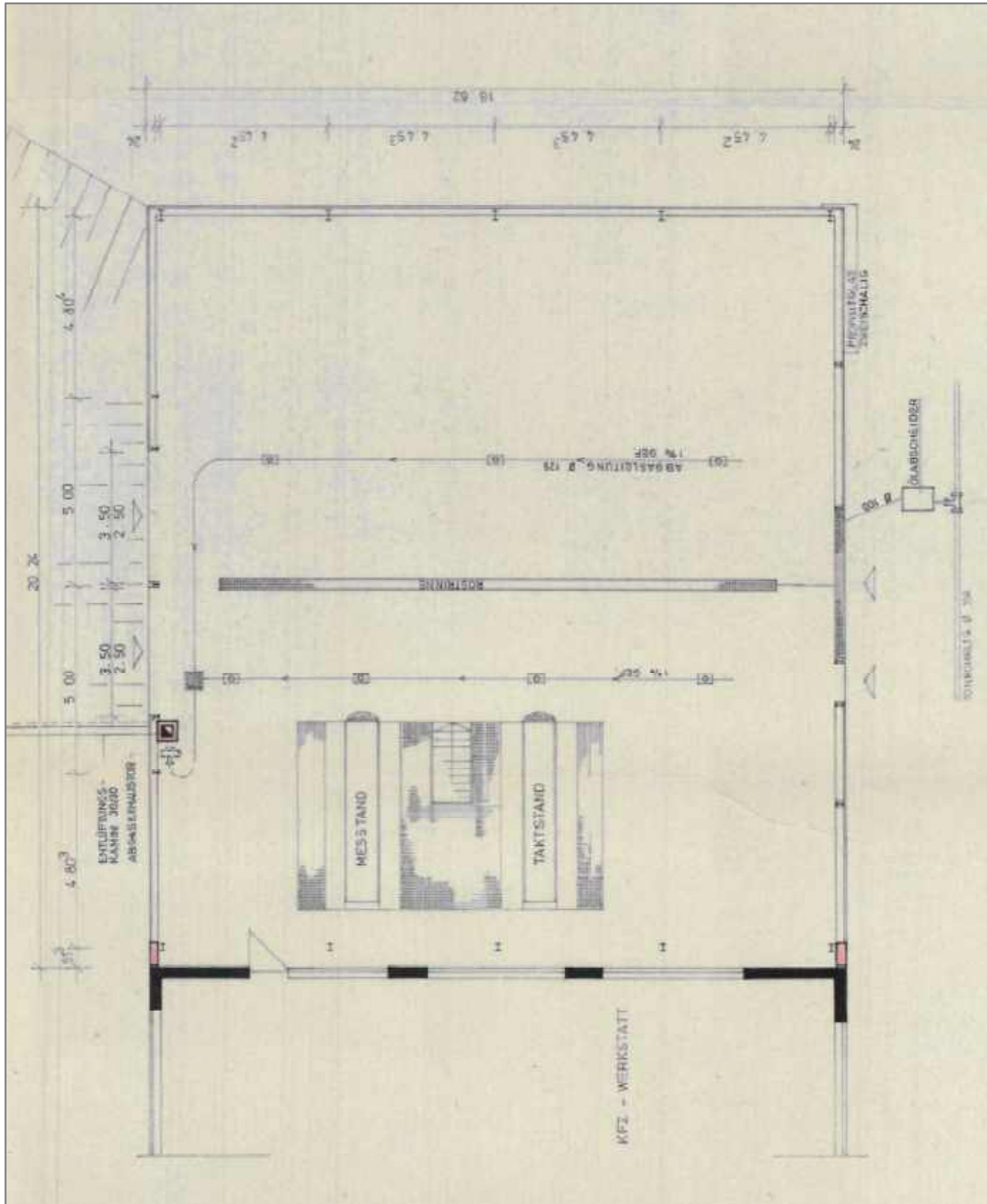
westlicher Werkstattbereich Baujahr ca. 1956 = Ursprungsplan Grundriss Erdgeschoss



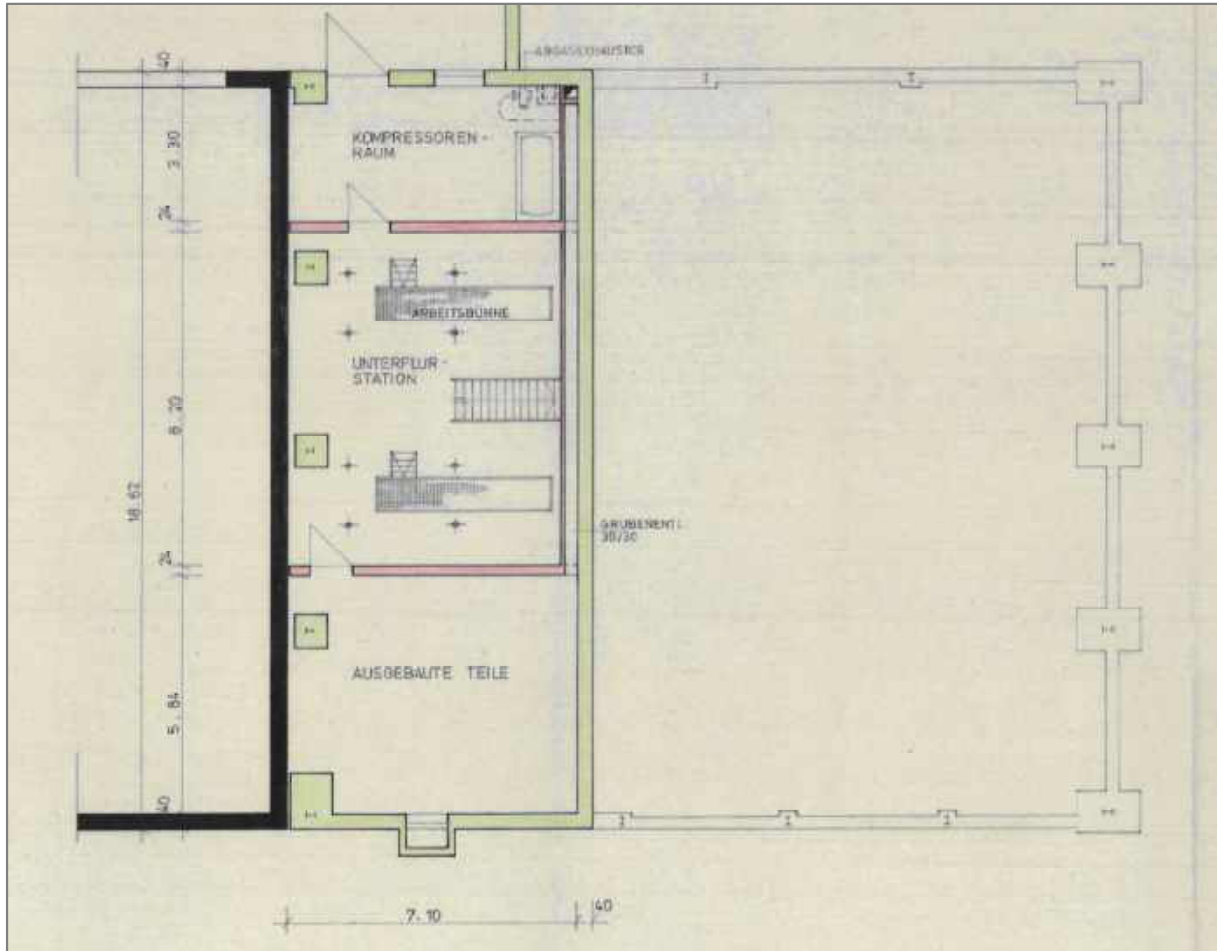
westlicher Werkstattbereich Baujahr ca. 1956 = ungefährender aktueller Grundriss Erdgeschoss
(Darstellung Fenster/ Türen/ Wandstärken nicht originalgetreu)



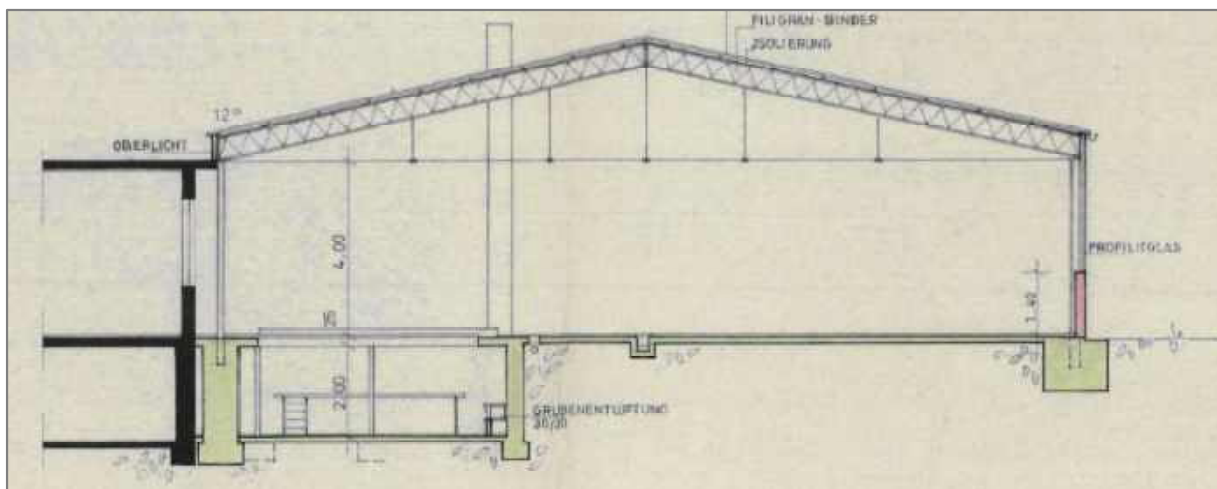
westlicher Werkstattbereich = Schnitt Erd- und Kellergeschoss



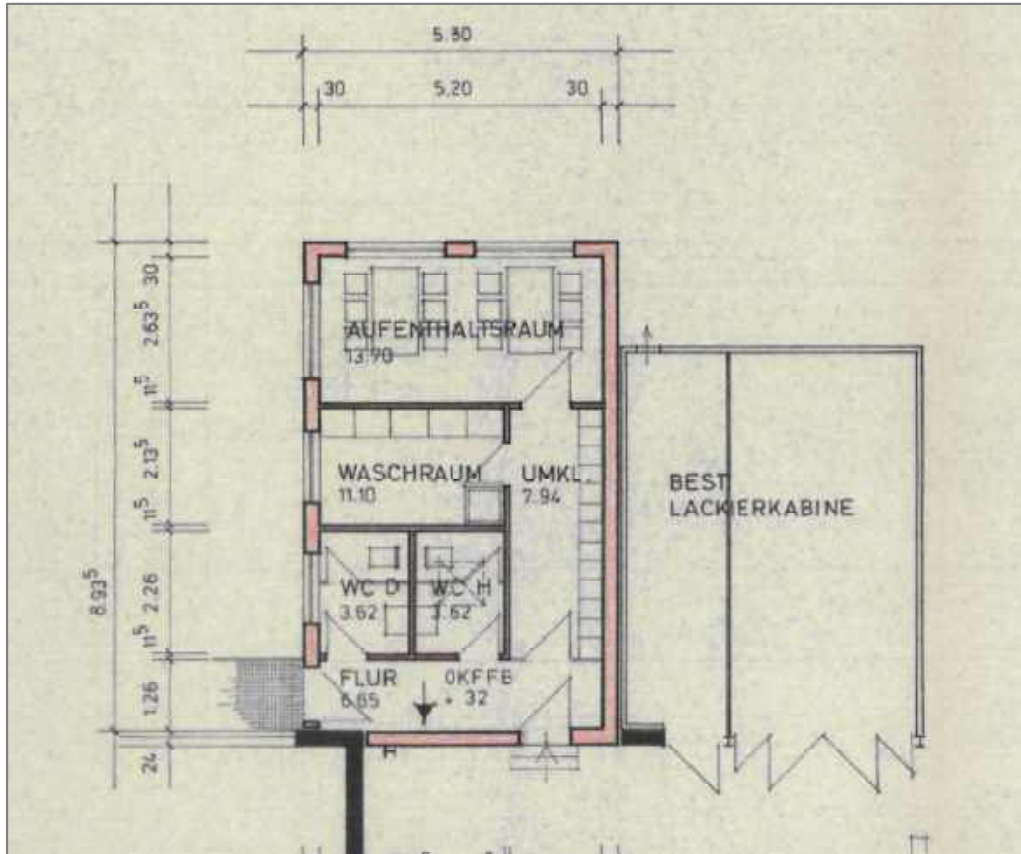
östlicher Werkstattbereich/ Werkstatthalle Baujahr ca. 1972 = Grundriss Erdgeschoss



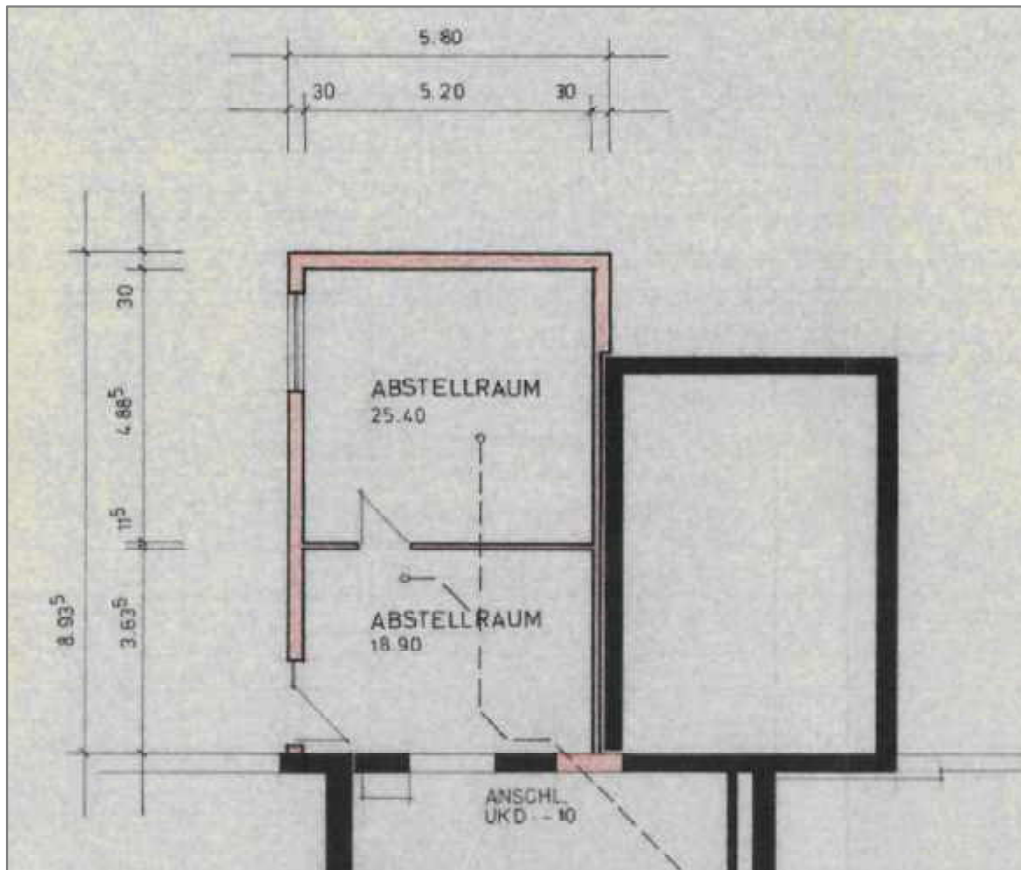
östlicher Werkstattbereich/ Werkstatthalle Baujahr ca. 1972 = Grundriss Kellergeschoss



östlicher Werkstattbereich/ Werkstatthalle = Schnitt Erd- und Kellergeschoss



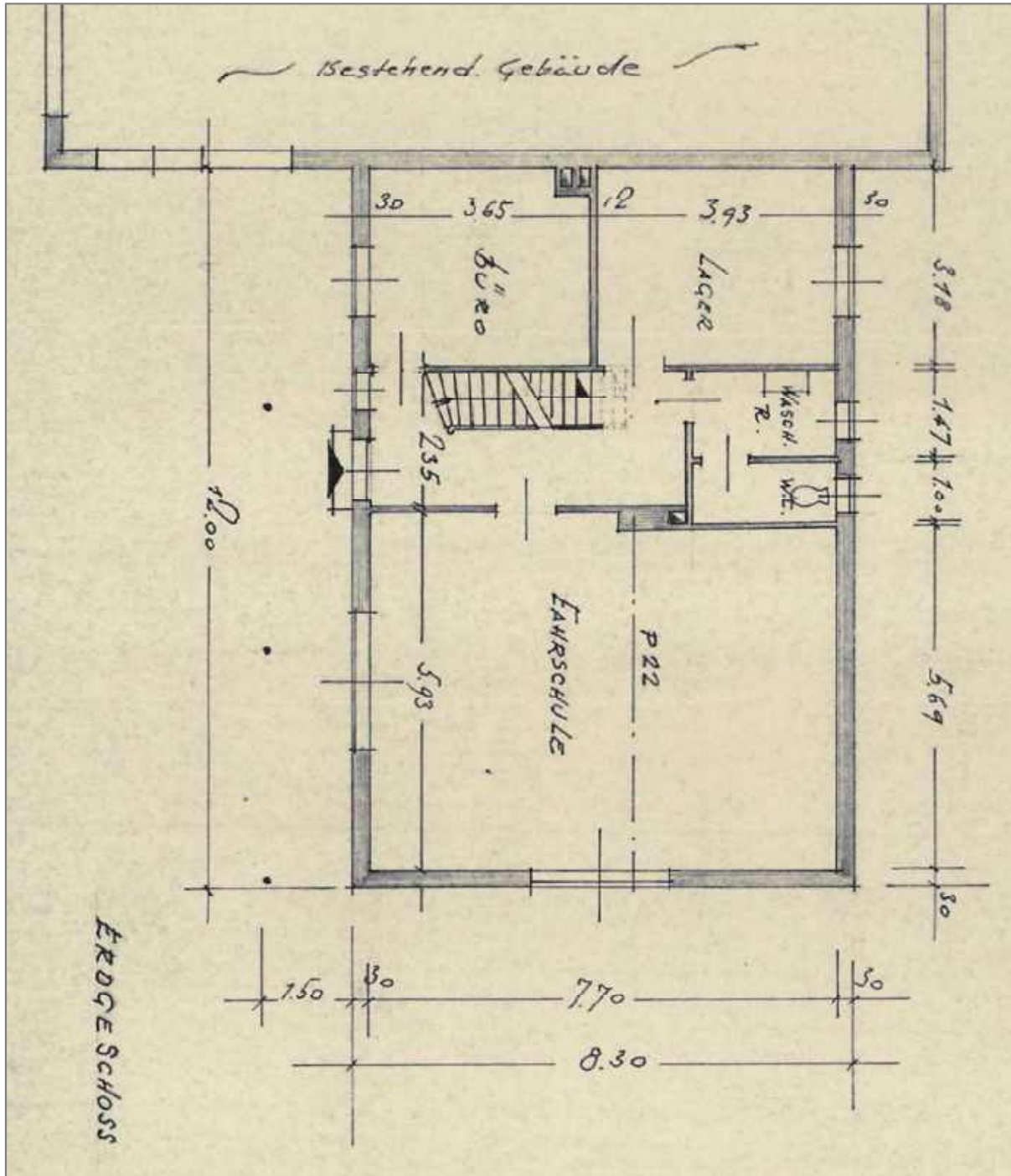
Anbau Sozialräume und ehem. Lackierkabine an östliche Werkstatthalle = Grundriss Erdgeschoss



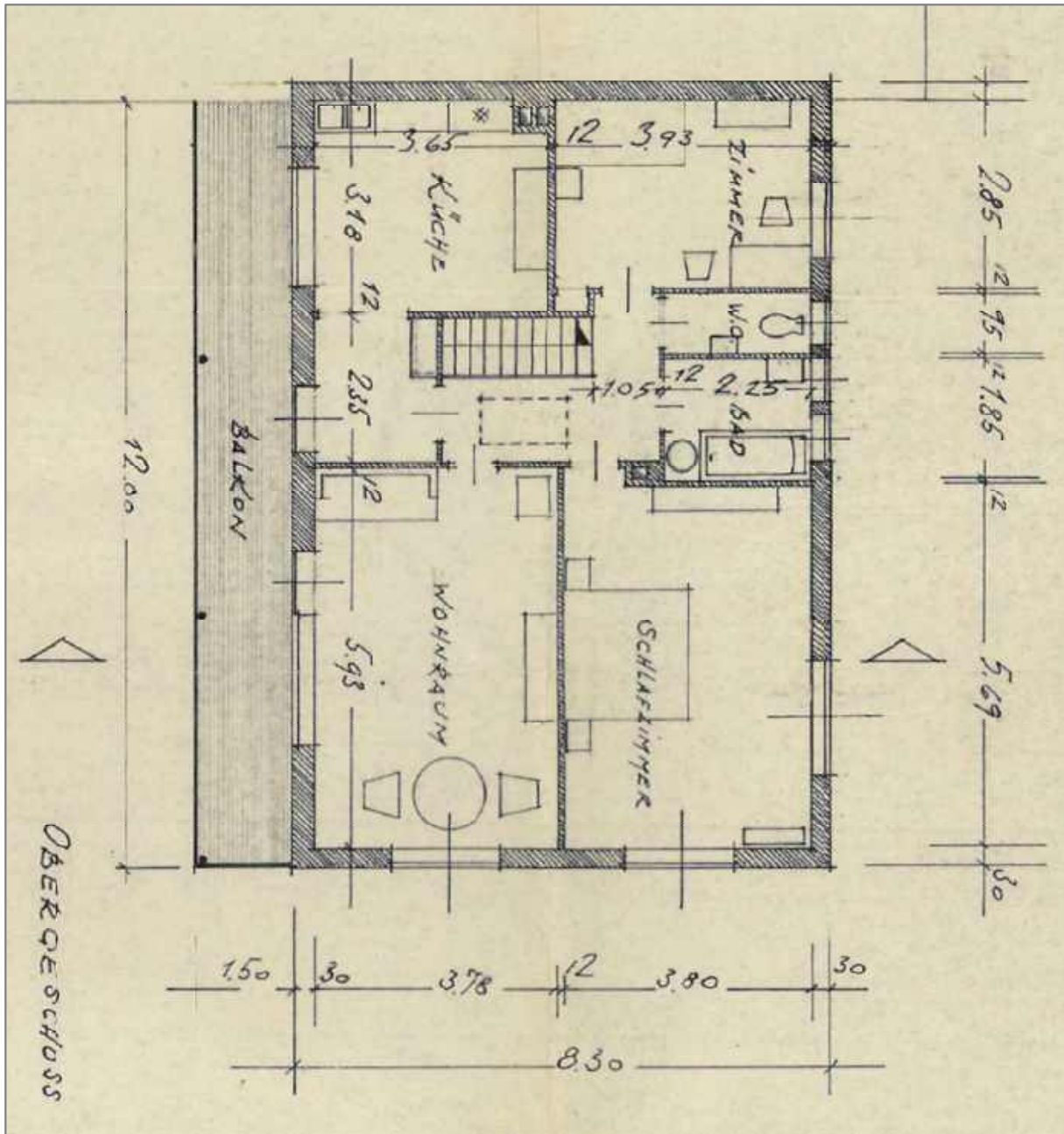
Anbau Sozialräume und ehem. Lackierkabine an östliche Werkstatthalle = Grundriss Untergeschoss

9.12 Baupläne Wohnhaus

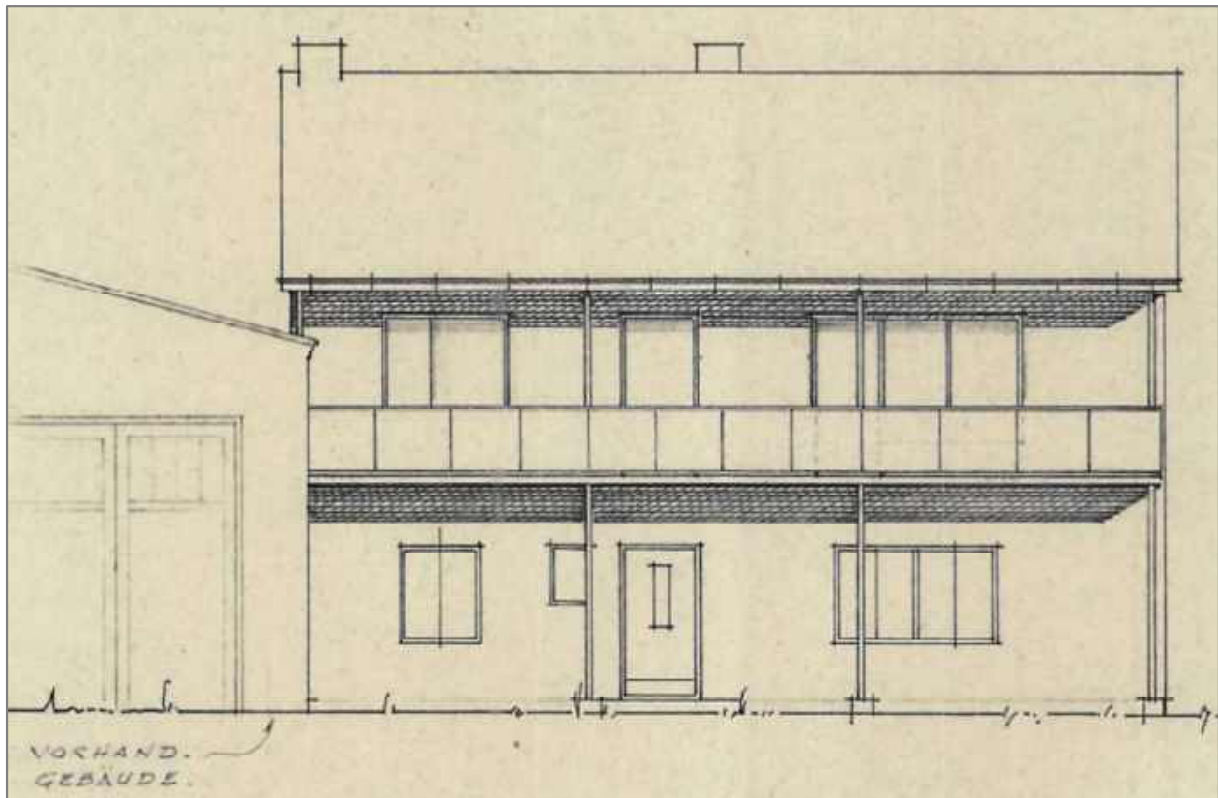
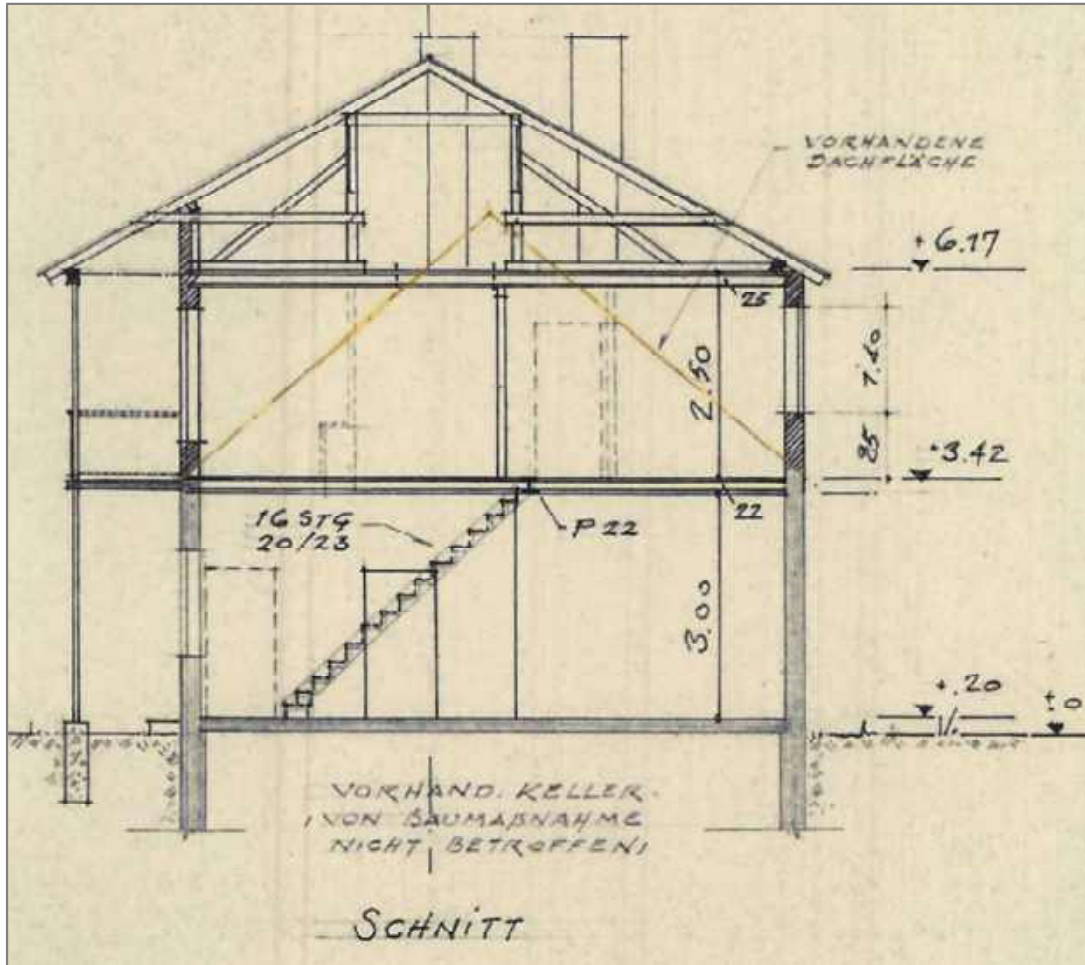
Hinweis: Baupläne für den Werkstattanbau und den Teilkeller des Wohnhauses liegen nicht vor.



Grundriss Erdgeschoss

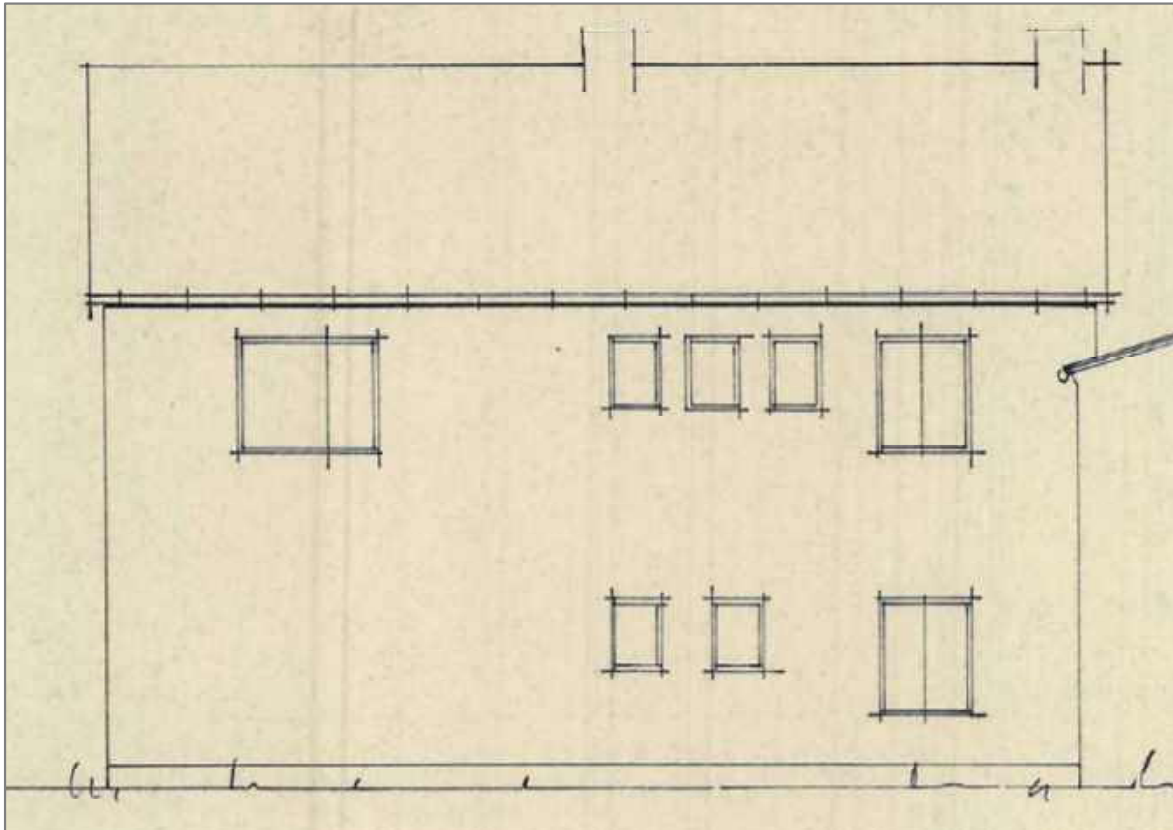


Grundriss Obergeschoss

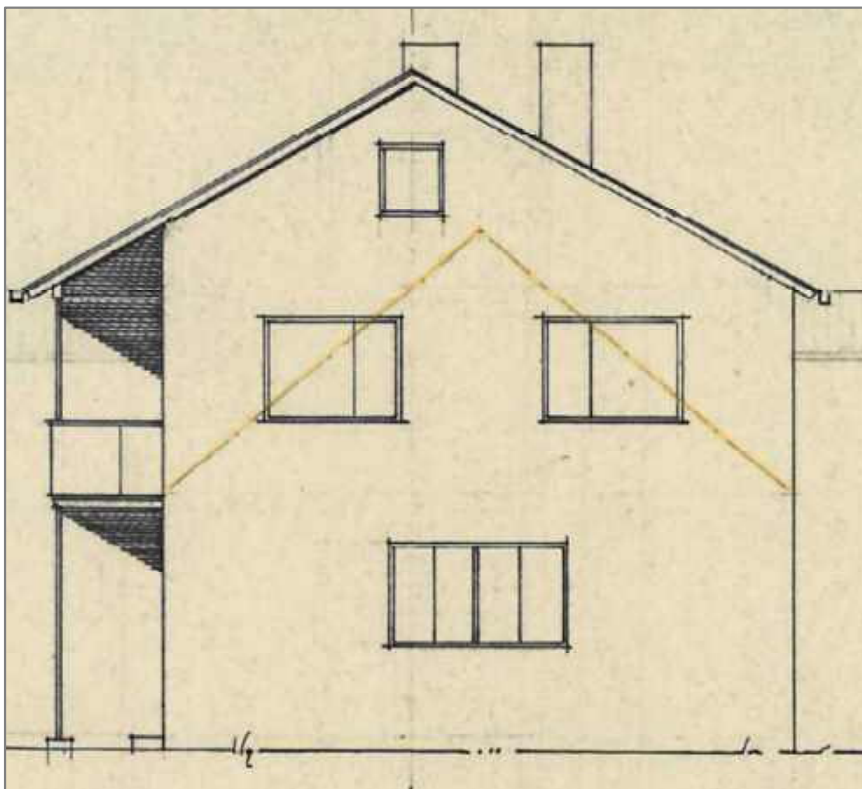




Ansicht West



Ansicht Ost



Ansicht Süd



9.13 Definitionen Bestimmung Mietansatz

IHK-Gewerbemietenspiegel 2023

Definition zu den verschiedenen Lagen und zur Ausstattung bei Büro- und Praxisflächen

Ladenflächen

Hervorragende Innenstadt-/Frequenzlage

- beste Geschäftslage mit höchster Fußgängerfrequenz
- zentrale Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld
- umfassender Branchenmix

Gute Innenstadt-/Frequenzlage

- gute Geschäftslage mit solider Fußgängerfrequenz
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs
- eingeschränkter Branchenmix

City-Randlage

- liegen am Rand der Innenstadt, gehören aber noch zum Stadtbereich

Vorort-Lage

- liegen weder in der Innenstadt noch im weiteren Stadtgebiet, sondern bereits in einem der Vororte

Einkaufs-/Fachmarktzentrum

- ist vom Stadtzentrum häufig etwas entfernt, das kraft der Bündelung verschiedener Einzelhandelsgeschäfte bzw. Zusammenfassung mehrerer Fachmärkte selbst über eine so große Anziehungskraft verfügt, dass die Lage eine eigene, für sich zu bewertende Kategorie bildet

Büro- und Praxisflächen

Lage

Sehr gute Lage

- sehr zentrale, repräsentative Lage, die nicht identisch mit der Innenstadtlage sein muss
- bestes Standortimage
- sehr gute Verkehrsanbindung
- sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- umfangreiche Stellplätze am Objekt
- sehr gute Parkmöglichkeiten
- perfekte Service- und Infrastruktur (z.B. hinsichtlich Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten)

Gute Lage

- hohes Standortimage
- gute Verkehrsanbindung
- gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- genügend Stellplätze am Objekt
- gute Parkmöglichkeiten
- gute Infrastruktur

Mittlere Lage

- durchschnittliches Standortimage
- mittlere Verkehrsanbindung
- mittlere Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Stellplätze am Objekt
- Parkmöglichkeiten i.d.R. unproblematisch
- Infrastruktur wie Gastronomie oder einzelne Einkaufsmöglichkeiten teilweise vorhanden

Randlage

- kein Standortimage
- unter Umständen schlechte Verkehrsanbindung
- schlechte Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- ausreichend Stellplätze am Objekt
- Parkmöglichkeiten
- praktisch keine oder schlechte Infrastruktur

Ausstattung

einfach

- Gebäude älter als 30 Jahre oder mit deutlichem Renovierungsbedarf
- ungünstige Raumaufteilung
- einfache Gebäudeausstattung
- einfache Haustechnik
- einfache sanitäre Anlagen
- kein Aufzug
- Räume nicht schlüsselfertig
- nur mittelmäßige IT-Datenverbindung

mittel

- guter Gebäudezustand
- zeitgemäße Haustechnik
- zeitgemäße sanitäre Anlagen
- zweckmäßige Raumaufteilung
- mittlere Flexibilität der Raumzuschnitte
- evtl. Aufzüge vorhanden
- schlüsselfertige Büroflächen
- gute IT-Datenverbindung

gut

- neuwertiges oder renoviertes bzw. saniertes Gebäude mit guter Haustechnik
- moderne sanitäre Anlagen
- günstige Raumaufteilung bzw. flexible Raumzuschnitte nach Mieterwunsch
- Räume direkt nutzbar
- beste IT-Datenverbindung (Glasfaser)
- Aufzüge



Industrialport

Lagerhallen dienen primär der Einlagerung von Waren. Sie haben häufig eine niedrige Deckenhöhe und weisen nur eine begrenzte Anzahl von ebenerdigen Toren oder Rampen auf.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	8,5m oder mehr	6,0m bis unter 8,5m	unter 6,0m
Bodentraglast	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 Tor pro 1.000m ² Hallenfläche	mindestens 1 Tor pro 2.500m ² Hallenfläche	weniger als 1 Tor pro 2.500m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	Tageslicht durch Lichtkuppeln und Fensterbänder	Tageslicht durch Lichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Produktionshallen dienen primär der Herstellung von Waren. Sie sind meist beheizt und verfügen über ebenerdige Rolltore, Tageslicht und teilweise Krananlagen.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	6,5m oder mehr	6,0m bis unter 6,5m	unter 6,0m
Bodentraglast	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 ebenerdiges Tor pro 1.500m ² Hallenfläche plus Rampentore	mindestens 1 ebenerdiges Tor pro 3.000m ² Hallenfläche	weniger als 1 ebenerdiges Tor pro 3.000m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	Tageslicht durch Lichtkuppeln und Fensterbänder	Tageslicht durch Lichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Büroflächen

Die betrachteten Büroflächen sind ausschließlich Büroflächen in Gewerbe- und/oder Industriegebieten, die sich direkt in oder an einer Hallenfläche befinden.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Lichte Raumhöhe	3,0m oder mehr	2,5m bis unter 3,0m	unter 2,5m
Sonnenschutz	außenliegend, elektrisch	außenliegend, manuell mit Kurbel	nicht vorhanden
Verkabelung	Doppelboden	Hohlraumboden	Fensterbank/Sockelleiste
Kühlung	Klimatisierung	Kühldecke	nicht vorhanden
Sicherheit	Zugangskontrolle, Videoüberwachung	Zugangskontrolle	nicht vorhanden



10. Erläuterungen

Verwendete Gesetze und Richtlinien

(in der jeweils aktuellen Fassung)

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DIN 277	DIN-Norm Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau
GEG	Gebäudeenergiegesetz
ImmoWertV2021	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmowertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Verwendete Literatur

Kleiber digital/ Wertermittlerportal
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Kröll, Hausmann, Rolf
„Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“
Werner Verlag, 5. Auflage, 2015

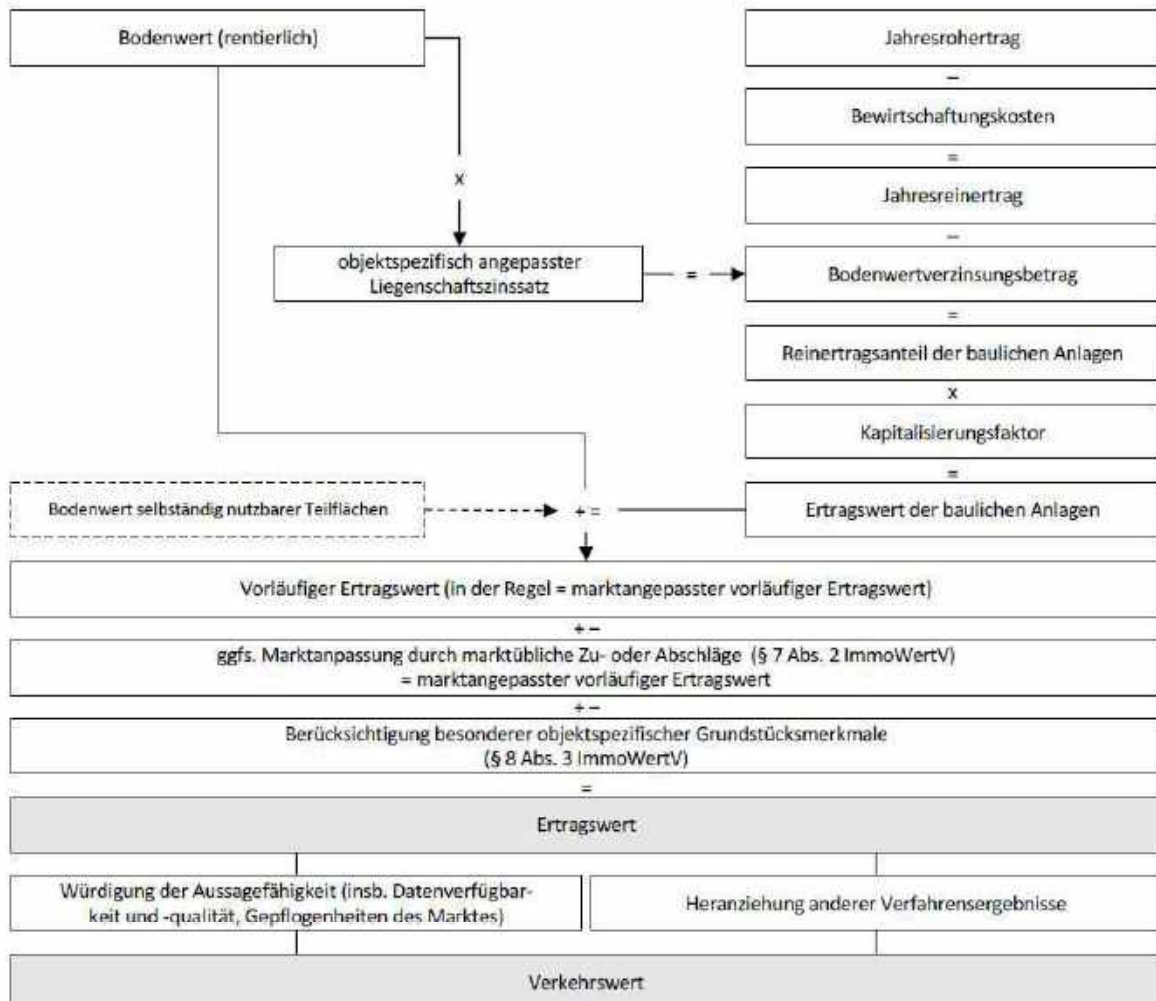
HypZert-Studie „Industrieimmobilien“ 01/2023



Verfahrensschema Ertragswertverfahren:

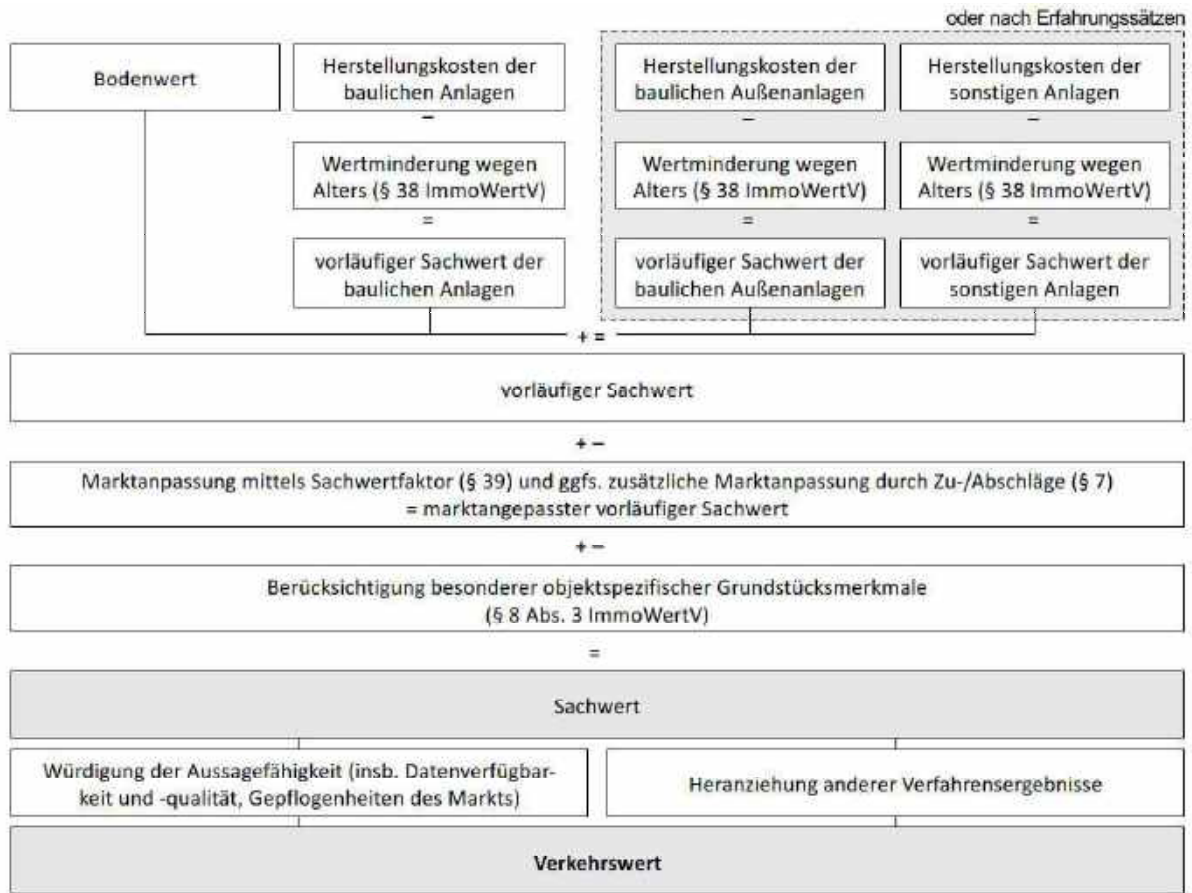


Verfahrensschema Allgemeines Ertragswertverfahren:





Verfahrensschema Sachwertverfahren:



Verfahrensschema Vergleichswertverfahren:

