

Bruttogrundfläche (BGF) – Werkstatthalle

Werkstatthalle gerundet                      ca. 1.488 m<sup>2</sup>

**Anmerkung:**

Die Bruttogrundfläche wurde aus den vorliegenden Bauunterlagen (Bauvorhaben: Erhöhung einer bestehenden Werkhalle) entnommen und mithilfe der Messfunktion der Onlineanwendung BayernAtlas Plus plausibilisiert. Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 berechnet. Sie bezeichnet die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei sind die äußeren Maße eines Bauwerks anzusetzen, einschließlich Putz oder aufgebrachtter Außenschalen (z. B. Vollwärmeschutz, mehrschaliger Wandaufbau).

Nutzflächen – Werkstatthalle

<b>Erdgeschoss</b>	
Entré	7,4 m <sup>2</sup>
Flur	8,9 m <sup>2</sup>
Büro.01	19,3 m <sup>2</sup>
Büro.02	9,7 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum	15,1 m <sup>2</sup>
Besprechung.01	19,3 m <sup>2</sup>
Lager	11,2 m <sup>2</sup>
Heizung	12,4 m <sup>2</sup>
Umkleide	12,4 m <sup>2</sup>
Halle	335,1 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>450,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>	
Flur	16,5 m <sup>2</sup>
Büro.03	21,1 m <sup>2</sup>
Büro.04	11,9 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum	15,1 m <sup>2</sup>
Besprechung.02	19,3 m <sup>2</sup>
Galerie (Lager) ALT	186,7 m <sup>2</sup>
Galerie (Lager) NEU	73,7 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>344,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe gesamt, rd.</b>	<b>ca. 795 m<sup>2</sup></b>

**Anmerkung:**

Die Flächen wurden den Bauunterlagen entnommen. Aufgrund der abweichenden Ausführungen zu den Bauunterlagen kann es zu Flächenabweichungen kommen. Der Sachverständige bezieht sich in der weiteren Wertermittlung auf die baurechtlich genehmigten Pläne.

## Raumprogramm – Werkstatthalle

### Erdgeschoss

Der Zugang zur Halle erfolgt über die Ostseite über eine Zugangstür sowie ein Rolltor. Ebenfalls kann die Halle über das südlich angebaute Treppenhaus und anschließend über den Flur und den Lagerraum im Erdgeschoss begangen werden. Der Hallenbereich ist grundsätzlich als offene Arbeitsfläche gestaltet. Im nördlichen Hallenbereich befinden sich mobile Regallager, welche für das Verstauen von Arbeitsmaterial genutzt wird. Die Befahrbarkeit der Halle mit einem Gabelstapler oder einem Kfz ist gegeben. Im südlichen Hallenbereich befindet sich eine gerade Treppe über welche man zum Umkleideraum, zum Lagerraum und zum Heizraum gelangt. Über eine Zwischentür im Lagerraum gelangt man in den Gebäudebereich, welcher laut vorliegenden Bauunterlagen aus Sozialräumen (Büros und Aufenthaltsräume) besteht.

### Obergeschoss

Im Gebäudebereich der Werkstatthalle besteht das Obergeschoss aus zwei Lagerflächen, welche in den Bauunterlagen als Galerielager beschrieben sind. Diese sind über eine innenliegende gerade Metalltreppe begehbar. Im tiefer gelegenen Galerielager befinden sich zur Materiallagerung von Bauteilen Gitterboxen. Im oberen Galerielager erfolgt die Lagerung von Bauteilen derzeit auf dem Boden. Im Gebäudebereich, welcher laut Bauunterlagen aus Sozialräumen (Büros und Aufenthaltsräume) besteht, finden sich, wie auch im Erdgeschoss, zwei Appartements. **Anmerkung: Der Sachverständige weist darauf hin, dass die im Grundriss als Büros und Aufenthaltsräume bezeichneten Räume tatsächlich, als Appartements ausgestaltet sind. Bauunterlagen oder Genehmigungen für diese Nutzungsart liegen den Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung nicht vor. Im Rahmen des Ortstermins wurde ebenfalls festgestellt, dass die bestehende Halle gegenüber den genehmigten Bauunterlagen bauliche Abweichungen aufweist. Die Halle wurde anstelle der genehmigten Fläche (Galerie Lager NEU) tatsächlich um ein weiteres Geschoss ausgebaut. Der vollständige Ausbau dieses Geschosses entspricht somit nicht den erteilten Genehmigungen. In der Wertermittlung wird daher ausschließlich die genehmigte Nutzfläche berücksichtigt. Eine etwaige nachträgliche Genehmigung dieser Abweichungen ist im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht Gegenstand der Bewertung und bleibt einer bauordnungsrechtlichen Klärung vorbehalten.**

**Ausstattungsmerkmale – Betriebswohnung/Einfamilienhaus**

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbe-  
sichtigung, Angaben der Ortsterminteilnehmer sowie gebäudespezifischen Unterla-  
gen erstellt. Es wird die dominierende Ausstattung beschrieben. Da keine zerstöre-  
rischen Untersuchungen durchgeführt wurden, beruhen die Ausführungen vor allem  
der nicht sichtbaren Teile und Flächen auf Angaben und begründeten Vermutungen.  
Es wird unterstellt, dass grundsätzlich die gültigen Regeln der Technik bei der Er-  
bauung eingehalten wurden. Bezüglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktion-  
sprüfung durchgeführt. Der Gutachter geht im Rahmen der Wertermittlung und auf-  
grund der Aussagen der Teilnehmer am Ortstermin von einer uneingeschränkten  
Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus. In Teil-  
bereichen können zu Ausstattungsmerkmalen Abweichungen vorhanden sein, wobei  
diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben. Planungsrechtli-  
che Gegebenheiten, wie z. B. Brandschutznachweise wurden nicht geprüft.

<b>Gebäudebereich</b>	<b>Allgemein</b>
Außenwände	massiv, verputzt und gestrichen
Eingang	Zugang erfolgt durch die Hauseingangstür neben der Garage.
Eingangstüre	Kunststofftür mit Glaselementen
Innentüren	überw. Kunststoffrahmentüren, Glastür im Essbe- reich (Zugang zum Poolbereich) und im Oberge- schoss zum Fitnessraum, Schiebetüren zum Ab- stellraum
Fenster	Kunststoffrahmenfenster, teilw. mit elektrisch ge- steuerten Lamellenjalousien
Elektroinstallation	unter Putz verlegt
Heizung/Warmwasser	Fußbodenheizung
Treppe	innenliegendes Treppenhaus mit poliertem Natur- steinbelag
Sonstiges	Photovoltaikanlage auf dem Werkstatthallendach mit einer Leistung von 28,67 kWp

**Außenbereich – Betriebswohnung/Einfamilienhaus**

Der Zugang zum Einfamilienhaus führt östlich an der Werkstatthalle vorbei. Zwischen der Werkstatt und dem Einfamilienhaus befindet sich ein Anbau mit einer Glasfront. Allerdings besteht keine direkte Verbindung zwischen den beiden Gebäuden. Östlich des Einfamilienhauses liegt eine Garage und vor der Hauseingangstür ein Stellplatz. Hinter der Garage befindet sich ein Lagerraum. Dieser Bereich ist vollständig durch Betonsteine gepflastert. Nördlich des Treppenhauses befindet sich ein mit Naturstein gepflasterter und überdachter Terrassenbereich. Nordöstlich auf dem Grundstück befindet sich eine kleine Rasenfläche und ein Blumenbeet. Die Einfriedung nördlich und östlich im Bereich des Einfamilienhauses erfolgt durch eine Mauer mit Natursteinelementen. Westlich des Essensbereichs befindet sich eine überdachte Poolanlage. Die Außenanlagen der Betriebswohnung/Einfamilienhaus sind überwiegend pflegeleicht gestaltet.

**Bruttogrundfläche (BGF) – Betriebswohnung/Einfamilienhaus**

Wohnhaus gerundet ca. 352 m<sup>2</sup>

**Anmerkung:**

Die Bruttogrundfläche wurde mithilfe der Messfunktion der Onlineanwendung BayernAtlas Plus ermittelt. Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 berechnet. Sie bezeichnet die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei sind die äußeren Maße eines Bauwerks anzusetzen, einschließlich Putz oder aufgetragener Außenschalen (z. B. Vollwärmeschutz, mehrschaliger Wandaufbau).

**Wohnflächen – Betriebswohnung/Einfamilienhaus**

<b>Erdgeschoss</b>	
Flur	16,0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,9 m <sup>2</sup>
Koch- / Wohnbereich	38,8 m <sup>2</sup>
Essbereich	20,3 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	13,3 m <sup>2</sup>
Summe, rd.	95,3 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	
Flur	8,3 m <sup>2</sup>
Badezimmer	8,2 m <sup>2</sup>
Ankleide	13,2 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	15,8 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	15,8 m <sup>2</sup>
Fitnessraum	21,1 m <sup>2</sup>
Summe, rd.	82,4 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	
Schlafzimmer 4	15,1 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1,0 m <sup>2</sup>
Summe, rd.	16,1 m <sup>2</sup>
<b>Summe gesamt, rd.</b>	<b>ca. 194 m<sup>2</sup></b>

**Anmerkung:**

Die Flächen wurden bei der Ortsbegehung mittels Laser-Lidarmessgerät aufgenommen. Nach der WoFIV umfasst die Wohnfläche die Grundflächen der Räume, die zu einer Wohnung gehören. So gehören Zubehörräume, wie Keller- oder Bodenräume, Heizungsräume oder Garagen nicht zur Grundfläche einer Wohnung. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen unter Berücksichtigung ihrer Größe und Beschaffenheit mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen. Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen über 2 m Raumhöhe werden vollständig berücksichtigt, Teilflächen zwischen einer Raumhöhe von 1 m bis 2 m nur hälftig. Raumhöhen unter 1 m bleiben bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.

Raumprogramm – Betriebswohnung/Einfamilienhaus

Erdgeschoss

Der Zugang zum Haus erfolgt über die Eingangstür, die sich neben der Garage befindet. Diese führt in den Flur. Direkt gegenüber dem Eingang liegt der Heizungsanschlussraum. Westlich davon befindet sich das Badezimmer, gegenüber davon ein Schlafzimmer. Zentral im nördlichen Bereich des Hauses führt eine Treppe ins Ober- und Dachgeschoss. Am Ende des Flures gelangt man in den offenen Koch- und Wohnbereich. Südlich daran angrenzend befindet sich der Essbereich. Westlich des Essbereichs liegt der Poolbereich, der über eine Glas-Terrassentür zugänglich ist.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befindet sich nach Begehung über die Treppe der Flur, welcher alle Räume des Obergeschosses erschließt. Im westlichen Bereich befinden sich zwei Schlafzimmer. Im östlichen Bereich ein Badezimmer und eine Ankleide und im südlichen Bereich der Fitnessraum.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich ein weiteres Schlafzimmer und ein kleines Badezimmer.

**Anmerkung:** Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt vollständig besichtigt werden. Alle Geschosse sind über die innenliegende Treppe erschlossen. Es besteht eine familienfreundliche, offene und zeitgemäße Grundrissaufteilung.

## Energetische Gebäudeeigenschaften

Dem Sachverständigen liegt zum Stichtag kein Energieausweis vor.

<b>Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)</b>		
A+	0 – 30 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht mind. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

**Hinweis:** Seit dem 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Mit dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) werden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, EnEG und das EEWärmeG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Berechnungen des Energieausweises müssen eingesehen und Angaben der Eigentümer sorgfältig geprüft werden. Neben Verkäufern und Vermietern sind nun auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen. Zusätzlich müssen nun auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes im Energieausweis angegeben werden. **Anmerkung Bestandsgebäude:** Es bestehen einige Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Daneben gibt es sogenannte „bedingte Anforderungen“, die nur bei Modernisierungsmaßnahmen beachtet werden müssen. U. a. müssen dabei Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe von 4 kW bei 400 kW Heizleistung aufweisen ausgetauscht werden. Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel. Um welchen Kesseltyp es sich handelt, teilt i. d. R. der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger mit. Dieser muss regelmäßig eine so genannte „Feuerstättenschau“ vor Ort durchführen. Weiter müssen neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen gedämmt werden. Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten „Mindestwärmeschutz“ aufweisen. Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das GEG-Mindeststandards vor, welche bei den baulichen Eingriffen erreicht werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Putzes an der Fassade oder einem Austausch der Fenster zu.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

<b>Baumängel und Bauschäden – Werkstatthalle</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine bekannt/ersichtlich</li> </ul>
<b>Instandhaltungsstau</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Farb- und Putzabplatzungen an der Werkstatthalle</li> <li>• im Bereich der Erhöhung sind Dämmung und Wandverkleidung nicht fertiggestellt</li> </ul>
<b>unzeitgemäße Bauausführung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt/ersichtlich</li> </ul>

<b>Baumängel und Bauschäden – Betriebswohnung/Einfamilienhaus</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine bekannt/ersichtlich</li> </ul>
<b>Instandhaltungsstau</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Farb- und Putzabplatzungen</li> <li>• vmtl. feuchtigkeitsbedingte Rissbildung und Verfärbungen im Poolbereich</li> </ul>
<b>unzeitgemäße Bauausführung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt/ersichtlich</li> </ul>

**Anmerkung:**

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass die baulichen Veränderungen an der Werkstatthalle und der Betriebswohnung/Einfamilienhaus überwiegend in Eigenleistung durchgeführt wurden. Von einer fachlich einwandfreien Ausführung kann daher nicht ausgegangen werden. Gegebenenfalls können hierdurch weitere Mängel oder ein zusätzlicher Instandhaltungsbedarf entstehen.

Unter einem **Baumangel** kann ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Dämmung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belichtung, Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Als **Bauschaden** werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels oder äußerer Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) angesehen. **Instandhaltungsstau** wird mit unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert. Dies liegt vor, wenn z. B. Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem Gutachten um eine Verkehrswertermittlung gemäß Baugesetzbuch und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf handelt. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurden nicht überprüft.

Beurteilung Werkstatthalle Flst. 554/8

Der Grundriss ist zweckmäßig gestaltet. Die Werkstatthalle weist für ihre Größe und aufgrund der im Jahr 2016 durchgeführten Erhöhung ausreichende Lager- und Bearbeitungsflächen auf. Die Erhöhung der Halle wurde nach derzeitigem Kenntnisstand überwiegend in Eigenleistung durchgeführt. Ob dabei alle baurechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß eingehalten wurden, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Die zum Hallenteil gehörenden Räume (Lager, Umkleideraum und Heizraum) sind für den Betrieb einer Werkstatthalle sinnvolle Raumergänzungen, zeigen sich jedoch in einem teilweise vernachlässigten Zustand. Die in den Bauunterlagen ausgewiesenen Sozialräume (Büro- und Aufenthaltsräume) sind als Appartements mit jeweils Wohnräumen und Badezimmern ausgeführt. Diese Appartements befinden sich in einem grundsätzlich ordentlichen Zustand. Der Umbau der Appartements erfolgte nach der aktuellen Informationslage überwiegend in Eigenleistung. Ob die Umbaumaßnahmen fachgerecht ausgeführt wurden, entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen.

**Anmerkung: Dem Sachverständigen liegen keine Unterlagen (Bauunterlagen, Genehmigungsunterlagen oder Unterlagen zur Nutzungsänderung) vor, die den Umbau der in den Bauunterlagen vorgeschriebenen Sozialräume in Appartements, sowie die vollständige Aufstockung bzw. den Ausbau der Hallenerhöhung genehmigen. In der Wertermittlung wird daher ausschließlich die genehmigte Nutzfläche berücksichtigt. Eine etwaige nachträgliche Genehmigung dieser Abweichungen ist im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht Gegenstand der Bewertung und bleibt einer bauordnungsrechtlichen Klärung vorbehalten.**

#### Beurteilung Betriebswohnung/Einfamilienhaus Flst. 554/8

Der Grundriss ist offen und modern gestaltet. Eine barrierefreie Nutzung ist nicht möglich. Die Belichtung ist als gut einzustufen. Die Sanitärräume verfügen jeweils über Fenster. Die Außenanlagen sind pflegeleicht gestaltet und befinden sich in einem ordentlichen Zustand. Insgesamt vermittelt das Haus einen modernen Eindruck, allerdings deuten an einigen Stellen die Ausführungen auf eine teilweise nicht fachgerechte Umsetzung hin.

#### Beschreibung und Beurteilung Flst. 555/5

Die Gebäude- und Freifläche Nähe Stuttgarter Straße liegt östlich der Flurstücksnummer 554/8 und weist keine Bebauung auf. Eine zukünftige Bebauung bzw. eigenständige Nutzung ist aufgrund des Zuschnitts und der geringen Grundstücksbreite unwahrscheinlich. Das Flurstück 555/5 schafft zum östlich gelegenen gewerblich genutzten Flurstück 556/8 räumlichen Abstand.

# Anlagen

## Lagepläne



Abbildung 3 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

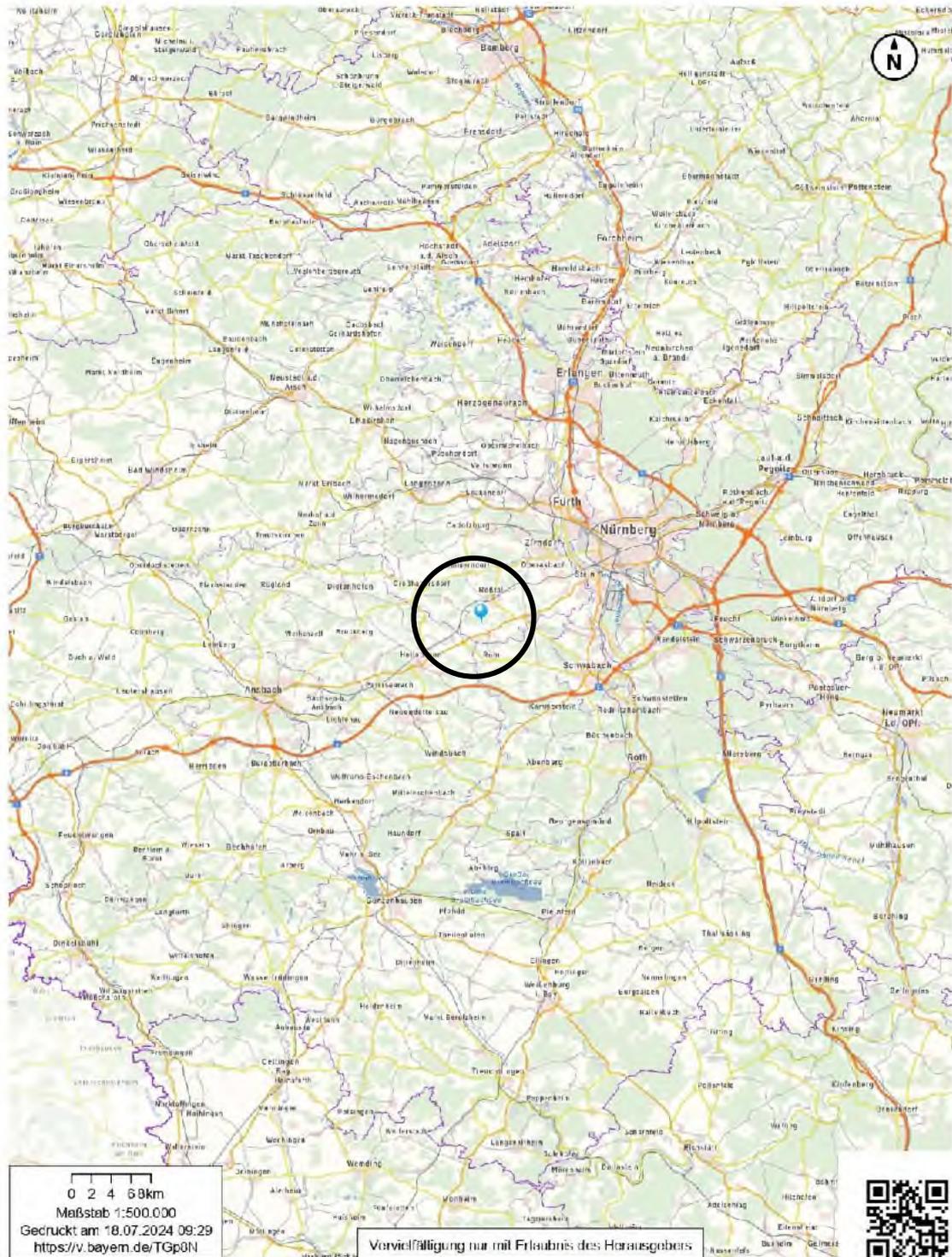


Abbildung 4 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

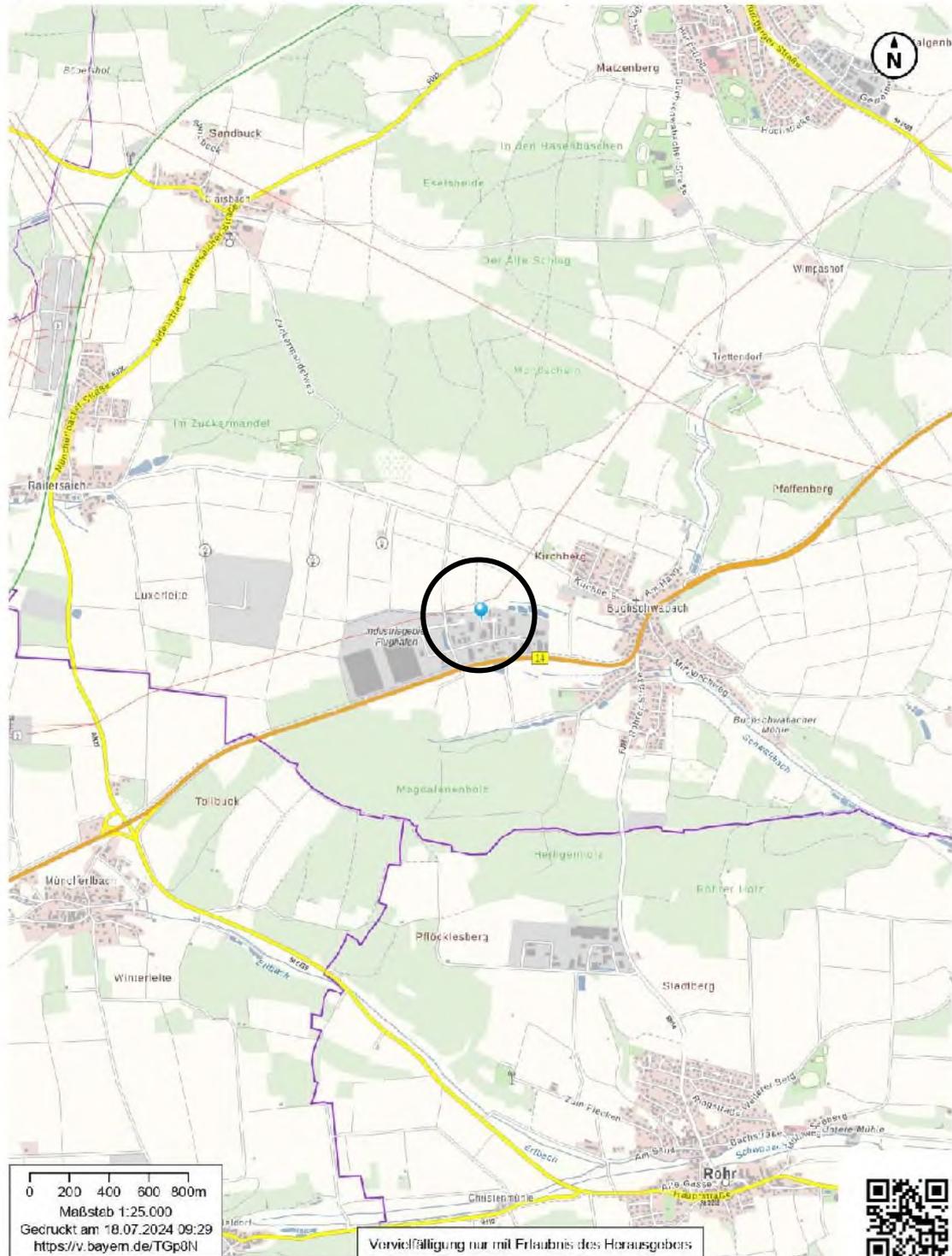


Abbildung 5 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Bilder

Werkstatthalle



Betriebswohnung/Einfamilienhaus



Grundrisse/Ansichten/Schnitt

Werkstatthalle

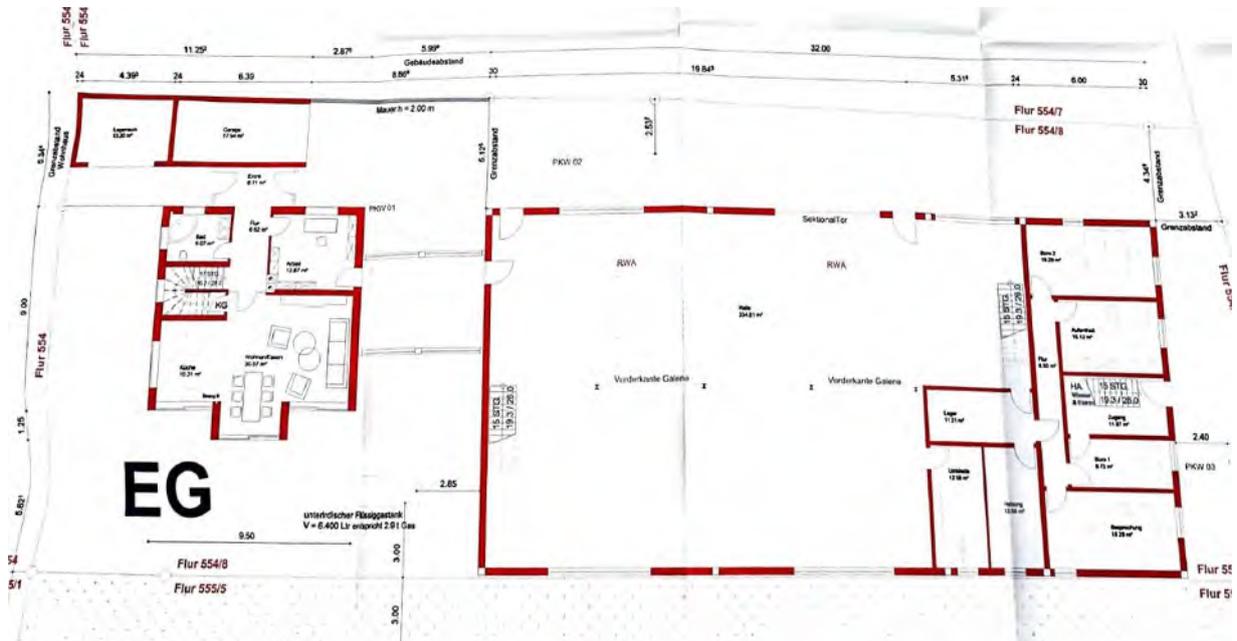


Abbildung 6 Grundriss Erdgeschoss - nicht zu Maßentnahme geeignet

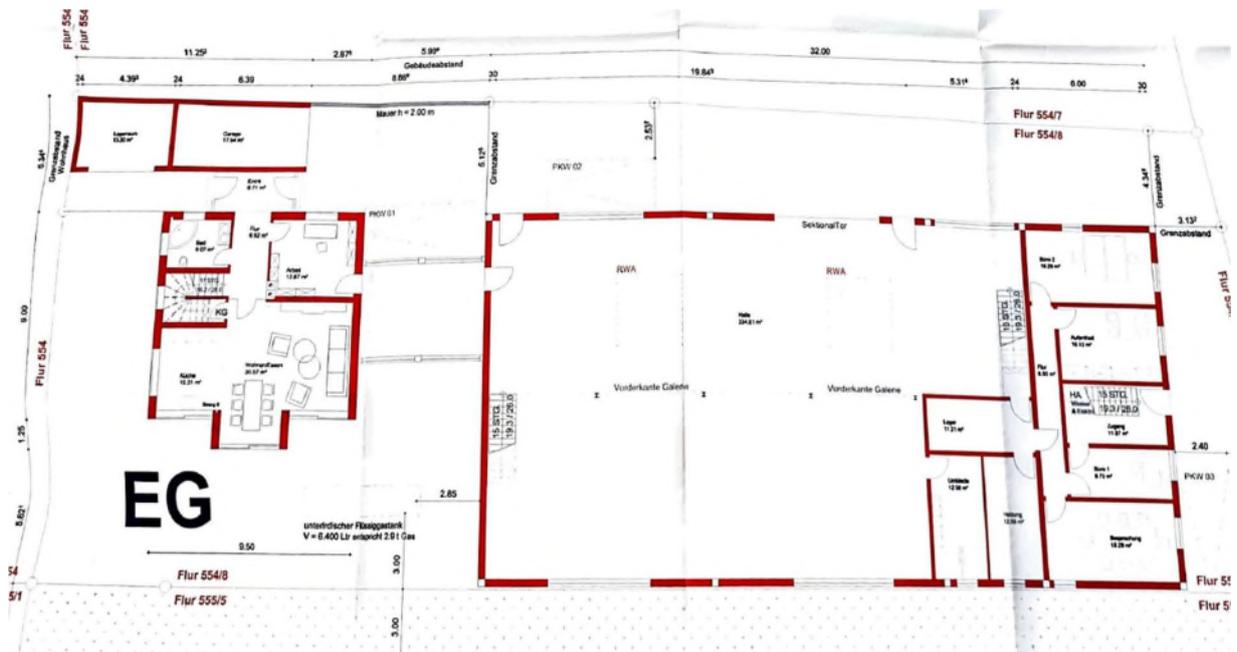


Abbildung 7 Grundriss Obergeschoss - nicht zu Maßentnahme geeignet

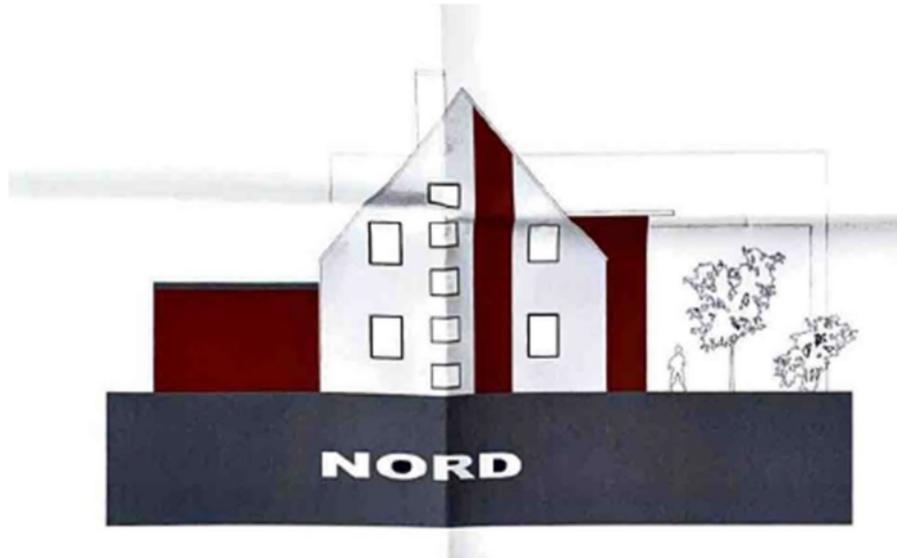


Abbildung 8 Nordansicht laut Bauunterlagen

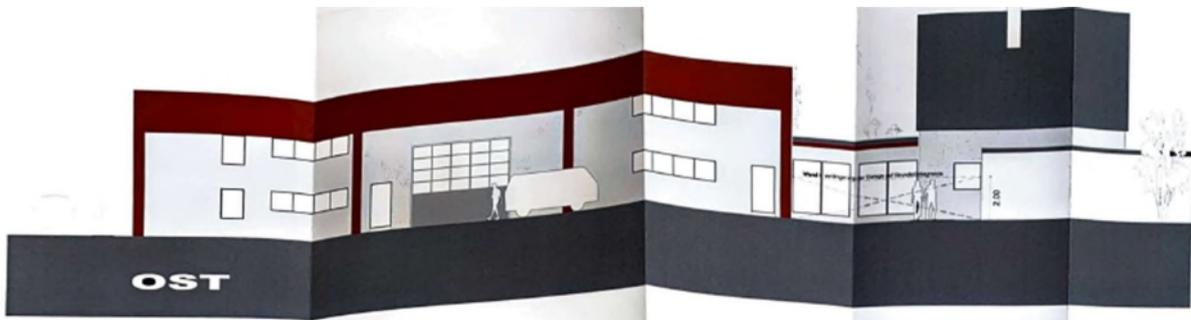


Abbildung 9 Ostansicht laut Bauunterlagen

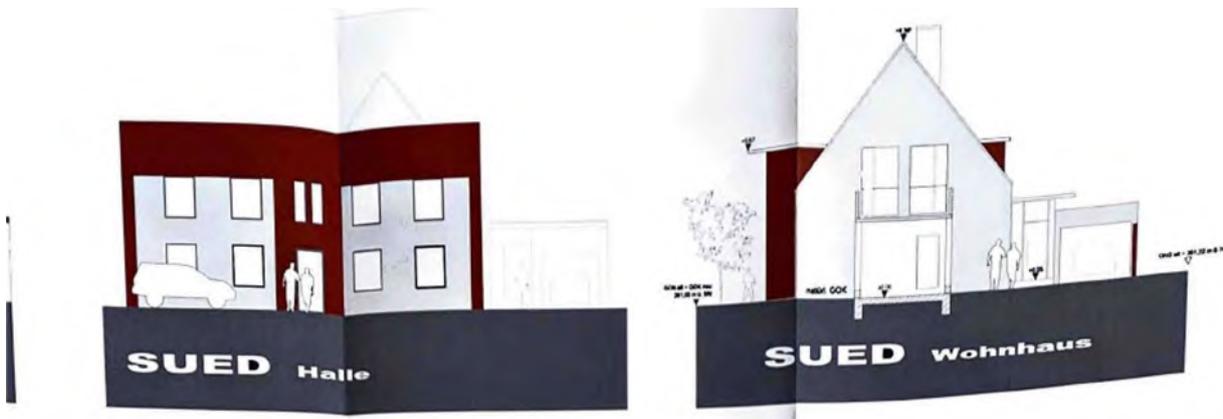


Abbildung 10 Südansicht laut Bauunterlagen



Abbildung 11 Westansicht laut Bauunterlagen