

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB

nach **äußerem Augenschein**



Wohnhaus



Betriebsgebäude

Aktenzeichen:	K 63/23
Bewertungsobjekt:	Wohnhaus mit Betriebsgebäude Guldenstraße 25, 86343 Königsbrunn
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Königsbrunn, Flurstück 1072/2 und 1072/4
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Königsbrunn Blatt 21737
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht
Wertermittlungsstichtag:	14. März 2024
Verkehrswert:	
Bebautes Grundstück Flurstück 1072/2	920.000 €
1/2 Miteigentumsanteil an Flurstück 1072/4	38.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	7
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	8
3.1	Lagebeschreibung	8
3.1.1	Überörtliche Lage	8
3.1.2	Innerörtliche Lage	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	9
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	9
3.2.3	Bauplanungsrecht	9
3.2.4	Bauordnungsrecht	9
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	9
3.2.6	Mietverträge	9
3.2.7	Energieeffizienz	9
3.3	Grundstücksbeschreibung	10
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	10
3.3.1.1	Bebautes Grundstück Flurstück 1072/2, Gemarkung Königsbrunn	10
3.3.1.2	Unbebautes Grundstück Flurstück 1072/4, Gemarkung Königsbrunn	10
3.3.2	Erschließung	10
3.3.3	Entwicklungszustand	10
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	10
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
4.1	Wohnhaus	11
4.1.1	Gebäudemerkmale	11
4.1.2	Aufteilung	11
4.1.3	Flächenangaben	12
4.2	Betriebsgebäude	12
4.2.1	Gebäudemerkmale	12
4.2.2	Aufteilung	12
4.2.3	Flächenangaben	12
4.3	Beurteilung der baulichen Anlagen	13
5	WERTERMITTLUNG	14
5.1	Bebautes Grundstück Flurstück 1072/2, Gemarkung Königsbrunn	15
5.1.1	Bodenwertermittlung	15
5.1.2	Ertragswertverfahren	16
5.1.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	16
5.1.2.2	Grundstücksertragswert	19
5.1.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
5.1.3.1	Bautechnische Beanstandungen	20
5.1.3.2	Fehlende Innenbesichtigung	20
5.1.4	Ableitung des Verkehrswertes	20
5.2	Unbebautes Grundstück Flurstück 1072/4, Gemarkung Königsbrunn	21
5.2.1	Bodenwertermittlung	21
6	VERKEHRSWERT	22

7	ANLAGEN.....	23
7.1	Übersichtskarte.....	23
7.2	Stadtplan.....	24
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	25
7.4	Wohnhaus.....	26
7.4.1	Grundrisse / Schnitte / Ansichten	26
7.4.1.1	Erdgeschoss.....	26
7.4.1.2	Dachgeschoss	27
7.4.1.3	Kellergeschoss	28
7.4.1.4	Schnitte.....	29
7.4.1.5	Ansichten	30
7.4.2	Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung	31
7.5	Gewerbegebäude	33
7.5.1	Grundrisse / Schnitte	33
7.5.1.1	Erdgeschoss.....	33
7.5.1.2	Obergeschoss / Schnitt	34
7.5.2	Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung	35
7.5.2.1	Erdgeschoss.....	35
7.5.2.2	Obergeschoss - Betriebswohnung	36
7.6	Fotodokumentation Ortstermin	37

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekte	Wohnhaus mit Betriebsgebäude in Königsbrunn
Wertermittlungsstichtag	14. März 2024
Qualitätsstichtag	14. März 2024
Ortstermin	14. März 2024
Baujahr	Betriebsgebäude ca. 1981 Wohnhaus ca. 1984
Wohnhaus	rd. 600 qm Wohnfläche
Betriebsgebäude	rd. 490 qm Lagerfläche rd. 85 qm Bürofläche rd. 85 qm Wohnfläche
Grundstücksertragswert	1.038.343 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-120.000 €
Verkehrswert bebautes Grundstück Flurstück 1072/2, Gem. Königsbrunn	920.000 €
Verkehrswert 1/2 Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche Flurstück 1072/4, Gem. Königsbrunn	38.000 €

Qualitätsstichtag	<p>Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.</p> <p>14. März 2024</p>
Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Grundbuch vom 30.11.2023• Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Augsburg Stand 01.01.2022• Auszug aus dem Liegenschaftskataster• Bebauungsplan 12 "Westlich der Nibelungenstraße"• Bauantragsunterlagen "Einfamilienhaus mit Schwimmbad und Einliegerwohnung" mit Baubeschreibung, Grundrissen und Baugenehmigung vom 18.07.1984• Bauantragsunterlagen "Neubau einer Halle" und "Errichtung einer Betriebsleiterwohnung" mit Grundrissen, Wohn- und Nutzflächenberechnung und Baugenehmigungen vom 01.10.1980 und 10.01.1981• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Augsburg• Auskünfte beim Ortstermin• Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
Rechtliche Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)• Baunutzungsverordnung (BauNVO)• Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Literatur	<ul style="list-style-type: none">• Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag• Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung• Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Es konnte nicht recherchiert werden, ob Mietverträge bestehen.
Wohnpreisbindung	Es konnte nicht recherchiert werden, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Gewerbebetrieb	Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Augsburg ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Augsburg
Stadt / Gemeinde	Königsbrunn
Einwohnerzahl	ca. 28.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 17 in ca. 1 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 17 km Entfernung Auffahrt zur BAB 96 (München-Memmingen), Anschlussstelle Landberg in ca. 28 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 80 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Inningen ca. 5 km entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 12 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Straßenbahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 10 km entfernt München ca. 70 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebiet, Kindergärten, Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen in Königsbrunn Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Königsbrunn, Krankenhaus in Schwabmünchen Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Königsbrunn vorhanden.
Gewerbelage	Lage im Industriegebiet, gute Anbindung an die Bundesstraße B 17 und den überregionalen Verkehr
Umgebungsbebauung	gewerbliche Nutzungen
Immissionen	Mit gebietstypischen Lärmimmissionen muss gerechnet werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Gewerbelage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.3 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich der Nibelungenstraße". Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück folgendes festgesetzt:

- Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
- ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zulässig
- Baumassenzahl 6,0
- Grundflächenzahl 0,8

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

Weitere Satzungen

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung und der Abstandsflächensatzung der Stadt Königsbrunn

3.2.4 Bauordnungsrecht

Folgende Baugenehmigungen haben der Sachverständigen vorgelegen:

- "Neubau einer Lagerhalle mit Bürogebäude" vom 01.10.1980
- "Aufstockung des Betriebsgebäudes, Einbau einer Betriebswohnung" vom 10.02.1981
- "Einfamilienhaus mit Schwimmbad und Einliegerwohnung" vom 18.07.1984.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Auszug aus der Baugenehmigung vom 18.07.1984:

Das Wohngebäude darf nur im Zusammenhang mit dem auf dem Grundstück befindlichen Gewerbebetrieb genutzt werden. Es darf nur von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhaber und Betriebsleiter genutzt werden.

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation

Die Erschließungsbeiträge wurden laut Auskunft der Stadtverwaltung Königsbrunn erhoben und bezahlt.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.6 Mietverträge

Es konnte nicht recherchiert werden, ob Mietverträge bestehen. Augenscheinlich ist das Wohnhaus bewohnt.

3.2.7 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

3.3.1.1 Bebautes Grundstück Flurstück 1072/2, Gemarkung Königsbrunn

Straßenfront	ca. 40 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 2.616 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.1.2 Unbebautes Grundstück Flurstück 1072/4, Gemarkung Königsbrunn

Straßenfront	ca. 6 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 384 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	"Guldenstraße" als Erschließungsstraße des Industriegebiets
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsan- schlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.3 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Augsburg besteht kein Altlastenverdacht.

4.1.3 Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1984 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche	rd. 600 qm in Erd- und Dachgeschoss, zzgl. Terrasse (zzgl. rd. 170 qm Schwimmbeckenfläche)
Nutzfläche	rd. 180 qm im Kellergeschoss

4.2 Betriebsgebäude

Bauart	Ein- bis zweigeschossiges Gewerbegebäude, das Gebäude ist teilunterkellert
Baujahr	ca. 1981

4.2.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Halle: Porenbetonplatten mit Anstrich Büro/Wohnung: Putzfassade
Konstruktionsart	Halle: Stahlskelettbauweise Büro/Wohnung: Massivbauweise
Umfassungswände	Halle: Porenbetonplatten Büro/Wohnung: vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	Büro/Wohnung: vermutlich Stahlbetondecken
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Halle: Faserzementwellplatten Büro/Wohnung: vermutlich Flachdachabdichtung
Fenster	augenscheinlich Holzfenster
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4.2.2 Aufteilung

Erdgeschoss	Lagerfläche, Büroraume, Sanitäreinrichtungen
Obergeschoss	Betriebsleiterwohnung
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

4.2.3 Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1980 / 1981 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Nutzfläche	<u>Halle:</u> 491 qm Lagerfläche <u>Büro/Wohnung:</u> Erdgeschoss: rd. 85 qm Bürofläche Obergeschoss: rd. 85 qm Wohnfläche Kellergeschoss rd. 81 qm Kellerräume
------------	--

4.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden.

Bei der Außenbesichtigung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

- | | |
|-----------------|--|
| Betriebsgebäude | <ul style="list-style-type: none">• Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei der Dacheindeckung aus Faserzementwellplatten um asbesthaltiges Material handelt. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden |
| Wohnhaus | <ul style="list-style-type: none">• augenscheinlich Reparaturbedürftigkeit der Dacheindeckung |

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 20.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

5 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei gemischt oder gewerblich genutzten Grundstücken handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zweck der Ertragserzielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV 2021 normiert ist.

Zur Vorgehensweise

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist für mehrere Grundstücke jeweils ein eigener Wert zu ermitteln, auch wenn aus wirtschaftlicher Sicht deren kombinierte Versteigerung in Frage kommt.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

5.1 Bebautes Grundstück Flurstück 1072/2, Gemarkung Königsbrunn

5.1.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **160 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Gewerbliche Bauflächen
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 2.616 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Einstufung als höherwertiges Gewerbe (hoher Anteil an Wohnnutzung)

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **200 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	200 €/qm
Grundstücksgröße	2.616 qm
Bodenwert absolut	523.200 €

5.1.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

5.1.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021).

Rohertrag

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Beschaffenheitsfaktoren

- Wohnhaus als Betriebsinhaberwohnung, Wohnnutzung nur im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb zulässig:
ca. 600 qm Wohnfläche,
rd. 180 qm Nutzfläche
- Betriebsgebäude, Wohnnutzung nur im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb zulässig:
rd. 490 qm Lagerfläche
rd. 85 qm Bürofläche
rd. 85 qm Betriebswohnung

Marktüblicher Mietertrag

Ich halte folgende Mieterträge für marktüblich erzielbar:

Betriebsinhaberwohnung (EFH)	rd. 3.900 €/Monat
Lagerfläche	rd. 1.500 €/Monat
Bürofläche	rd. 450 €/Monat
Betriebswohnung	rd. 450 €/Monat
Rohertrag	
	rd. 75.600 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.
Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten	<p>Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.</p> <p>In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: reine oder gemischte gewerbliche Nutzung: 3 Prozent des Rohertrags</p>		
	<table border="1"><tr><td>Verwaltungskosten</td><td>rd. 2.268 €/Jahr</td></tr></table>	Verwaltungskosten	rd. 2.268 €/Jahr
Verwaltungskosten	rd. 2.268 €/Jahr		
Instandhaltungskosten	<p>Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.</p> <p>In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: rd. 13,80 €/qm Wohn- bzw. Nutzfläche/Jahr für gewerbliche Nutzung wie Büro und ähnliche Nutzungen, davon 30 Prozent für gewerbliche Nutzungen wie Lager- und Produktionshallen</p>		
	<table border="1"><tr><td>Instandhaltungskosten</td><td>rd. 15.139 €/Jahr</td></tr></table>	Instandhaltungskosten	rd. 15.139 €/Jahr
Instandhaltungskosten	rd. 15.139 €/Jahr		
Mietausfallwagnis	<p>Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.</p> <p>In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: gewerbliche Nutzung: 4 Prozent</p>		
	<table border="1"><tr><td>Mietausfallwagnis</td><td>rd. 3.024 €/Jahr</td></tr></table>	Mietausfallwagnis	rd. 3.024 €/Jahr
Mietausfallwagnis	rd. 3.024 €/Jahr		
Zusammenfassung	<table border="1"><tr><td>Bewirtschaftungskosten</td><td>rd. 20.431 €/Jahr</td></tr></table>	Bewirtschaftungskosten	rd. 20.431 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	rd. 20.431 €/Jahr		
	<p>Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.</p>		
Liegenschaftszinssatz	<p>Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.</p> <p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Augsburg veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für gemischte oder gewerbliche Nutzungen. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an Fachveröffentlichungen abgeleitet.</p>		
Eingangsgroßen	<p>Berechnungstool des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Augsburg für Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser: Monatskaltmiete je qm Wohnfläche: rd. 6,50 €/qm Wohnfläche: 600 qm</p>		
Ergebnis	<p>Lagepunkte: nicht definiert, Annahme 50 Geschätzter Streubereich: 3,0 bis 4,0 Prozent</p>		

IVD-Liegenschaftszinssätze Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht (Stand 2023). Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen.

Wohn- und Geschäftshäuser, 20 % bis 80 % Gewerbefläche Spannbreite von 4,0 - 7,5 Prozent

Lager- und Produktionshallen Spannbreite von 4,5 - 8,5 Prozent

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 4,50 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Ansatz gebracht.

Übliche Gesamtnutzungsdauern:

Wohngebäude: 80 Jahre

Lager-, Produktionsgebäude: 40 Jahre

Wegen des hohen Flächenanteils der Wohnnutzung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des gemischt genutzten Objekts auf 70 Jahre geschätzt.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	rd. 70 Jahre
-------------------------------------	--------------

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 30 Jahre
-----------------------------------	--------------

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	16,289
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

4,5 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	23.544 €
---	----------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.1.2.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	75.600 €
-	Bewirtschaftungskosten	20.431 €
=	Reinertrag	55.169 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	23.544 €
=	Gebäudereinertrag	31.625 €
x	Barwertfaktor	16,289
=	Gebäudeertragswert	515.143 €
+	Bodenwert	523.200 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	1.038.343 €

5.1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden, bautechnischen Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

5.1.3.1 Bautechnische Beanstandungen

Der Werteeinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 20.000 € geschätzt. (s. Pkt. 4.3 des Gutachtens)

5.1.3.2 Fehlende Innenbesichtigung

Die Besichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins.

Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 Prozent des Verfahrenswerts, rd. 100.000 € für angemessen.

5.1.4 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Grundstücksertragswert	1.038.343 €
------------------------------------	-------------

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Bautechnische Beanstandungen	-20.000 €
Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	-100.000 €

Grundstücksertragswert	918.343 €
------------------------	-----------

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von gemischt oder rein gewerblich genutzten Objekten am Ertragswert.

Verkehrswert gerundet	920.000 €
------------------------------	------------------

5.2 Unbebautes Grundstück Flurstück 1072/4, Gemarkung Königsbrunn

5.2.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **160 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Gewerbliche Bauflächen
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 384 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Verkehrsfläche

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **200 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	200 €/qm
Grundstücksgröße	384 qm
Bodenwert absolut gerundet	76.800 €
Miteigentumsanteil	1/2
Bodenwertanteil	38.400 €

Verkehrswert gerundet	38.000 €
------------------------------	-----------------

6 VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre².

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Guldenstraße 25 in 86343 Königsbrunn am Wertermittlungsstichtag 14. März 2024 geschätzt auf

Bebautes Grundstück Flurstück 1072/2, Gem. Königsbrunn	920.000 €
Unbebautes Grundstück Flurstück 1072/4, Gem. Königsbrunn	38.000 €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das vorliegende Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt und umfasst:
22 Seiten = 38.125 Zeichen (aufgerundet auf 39.000 Zeichen)
14 Blatt Anlagen
2 Seiten Fotodokumentation (4 Fotos)

Augsburg, den 29. April 2024

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens / der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

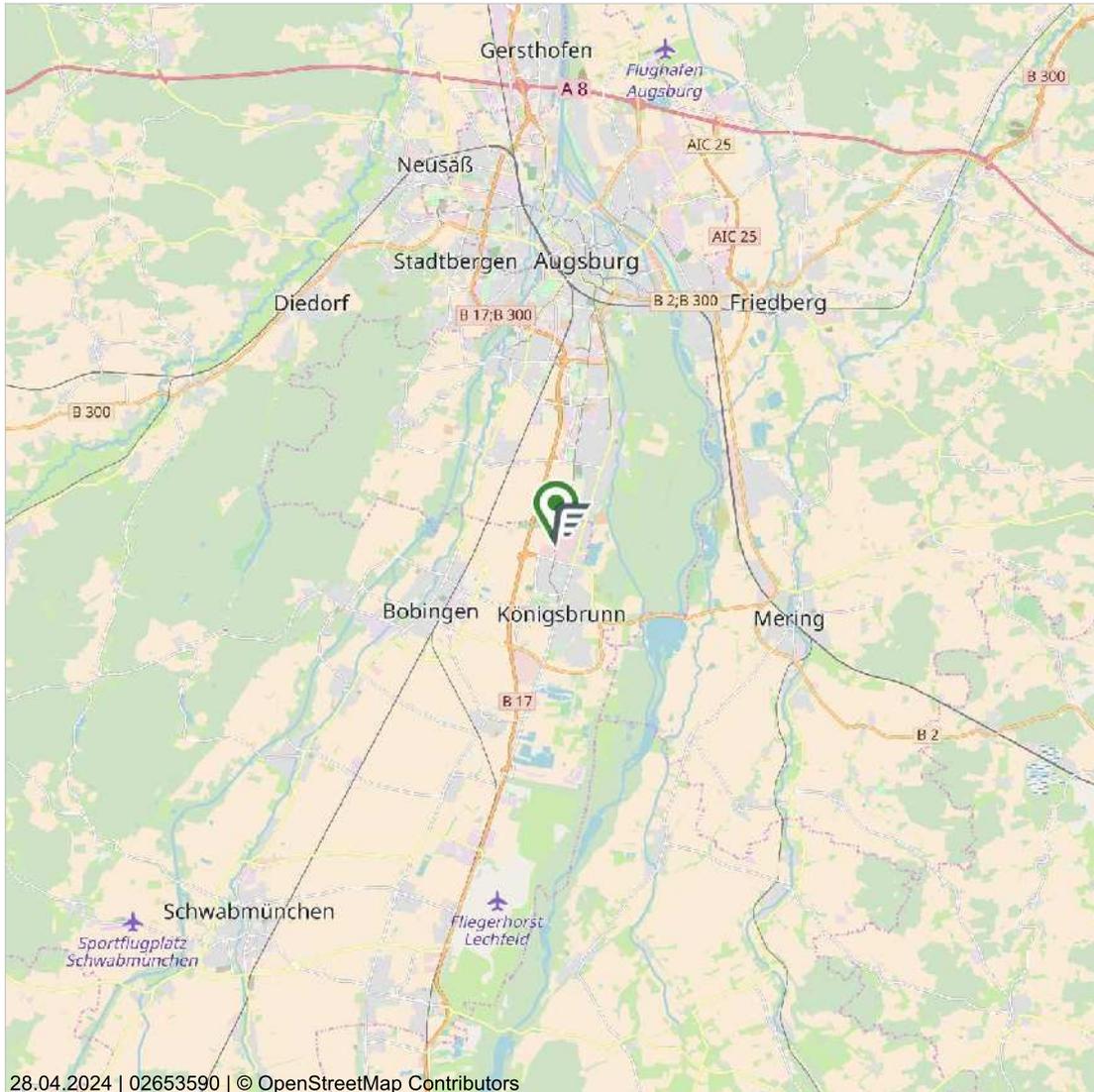
² § 194 BauGB

7 ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86343 Königsbrunn b Augsburg, Guldenstr. 25



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

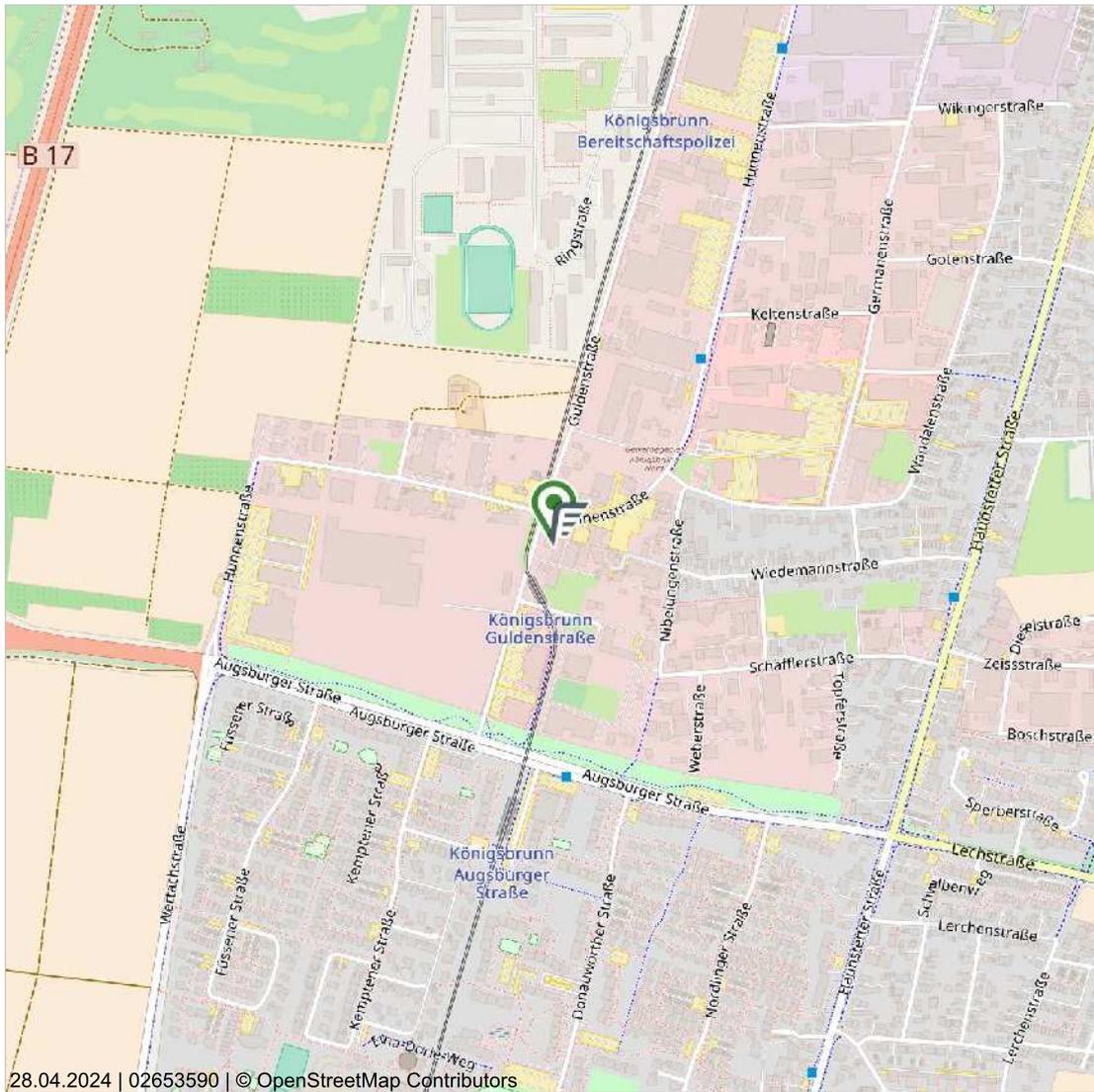
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86343 Königsbrunn b Augsburg, Guldenstr. 25



28.04.2024 | 02653590 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

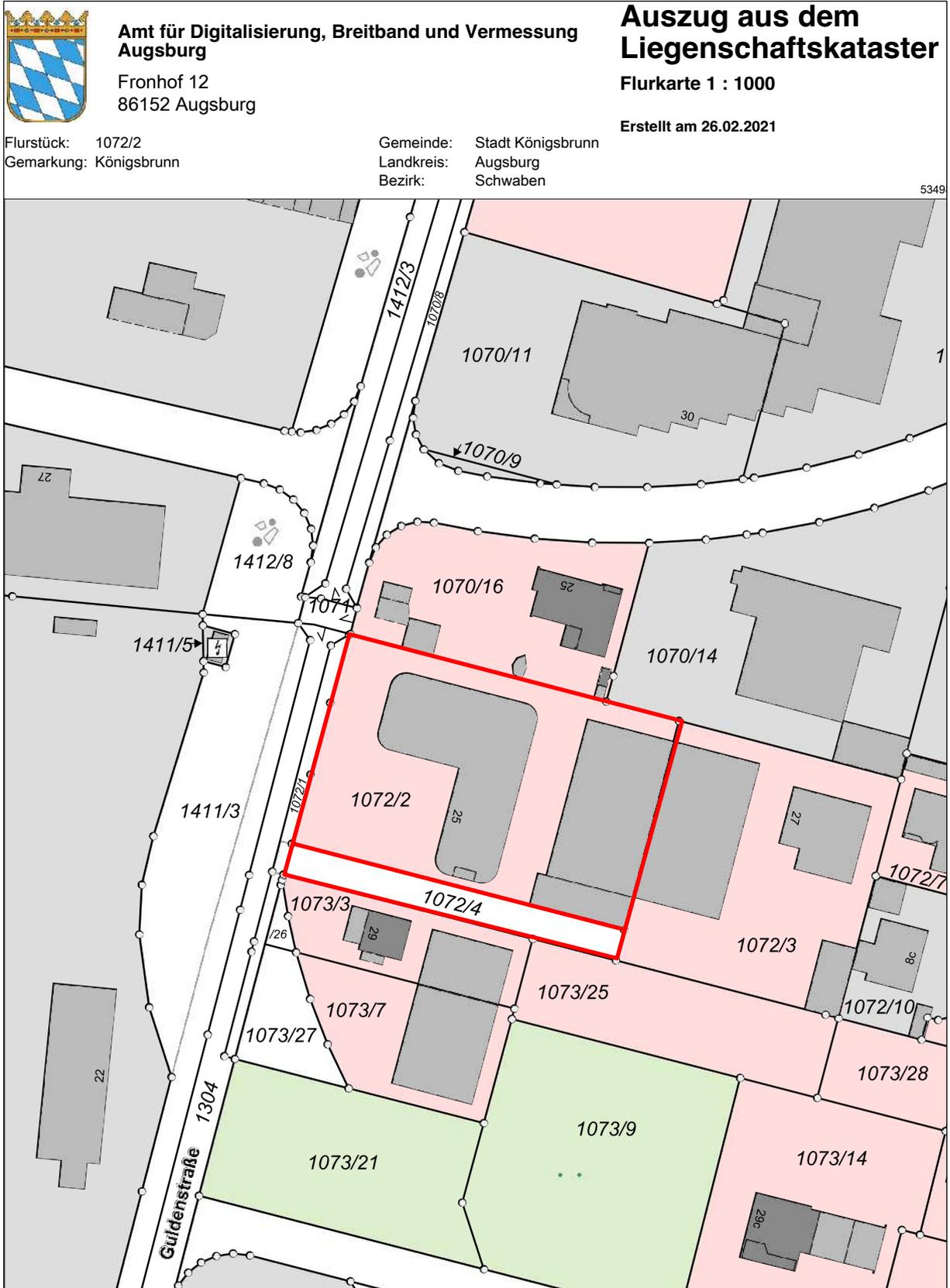
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg
Fronhof 12
86152 Augsburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 26.02.2021

Flurstück: 1072/2
Gemarkung: Königsbrunn

Gemeinde: Stadt Königsbrunn
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben

5349

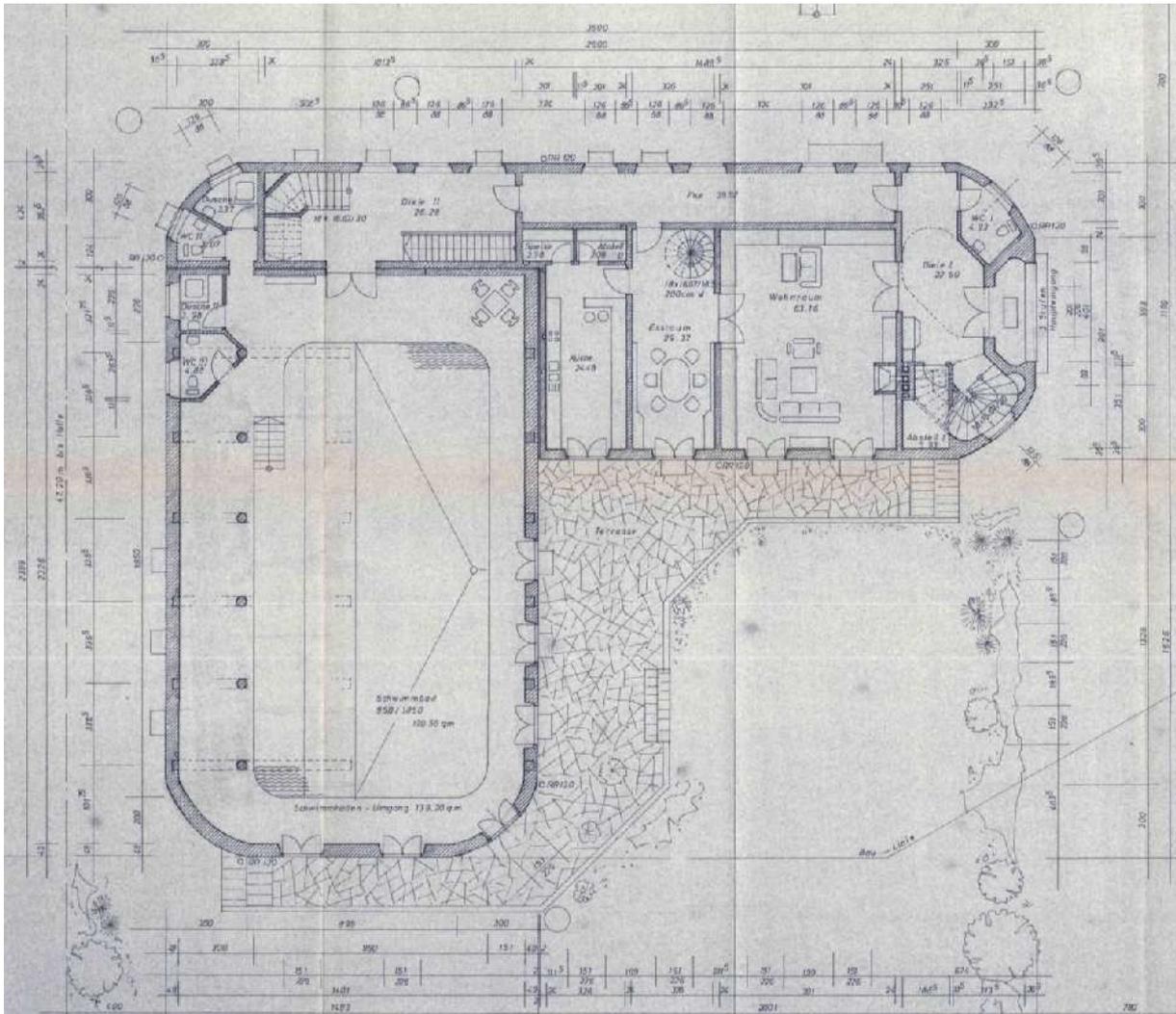
[Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009](#)

7.4 Wohnhaus

7.4.1 Grundrisse / Schnitte / Ansichten

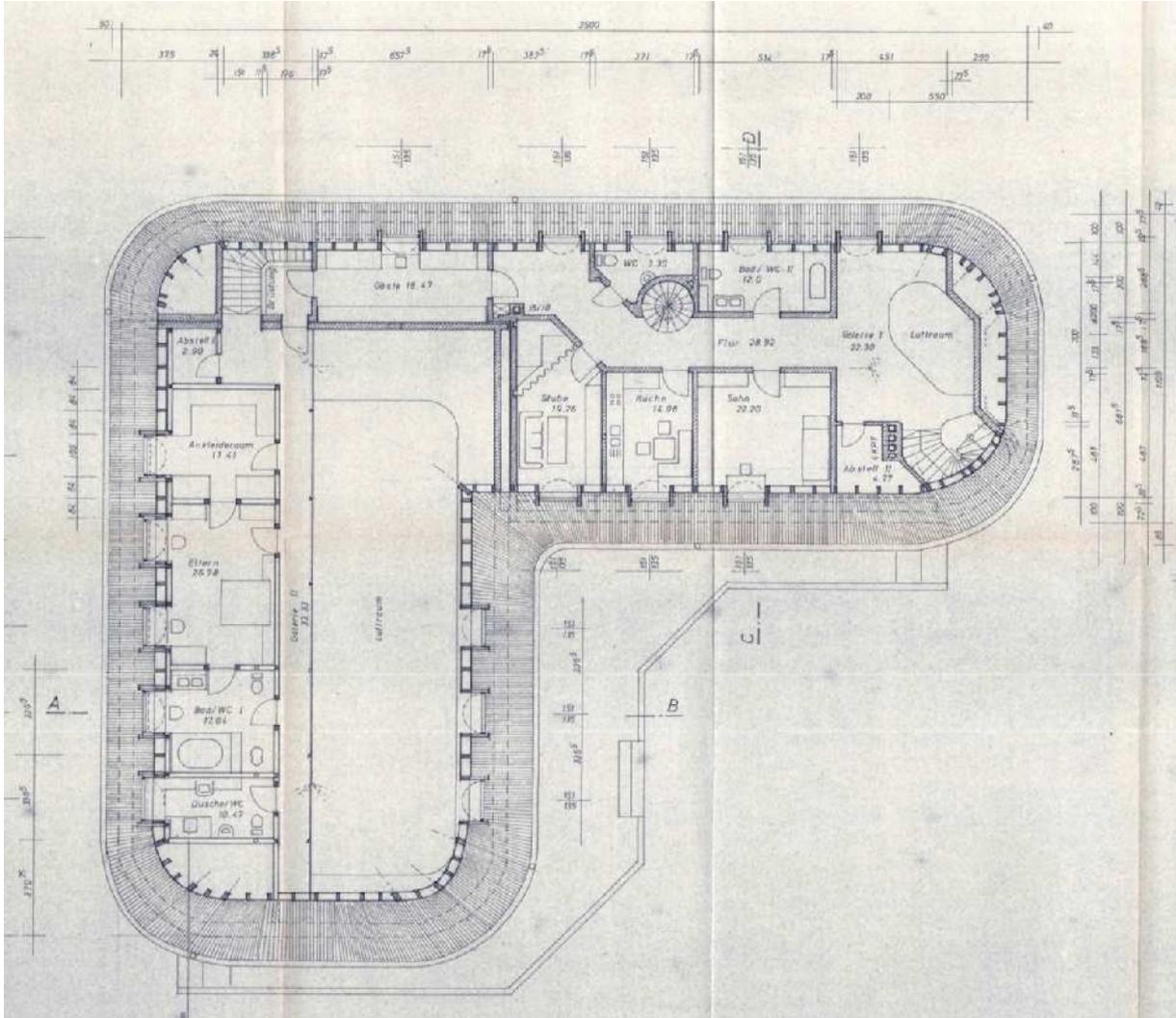
7.4.1.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



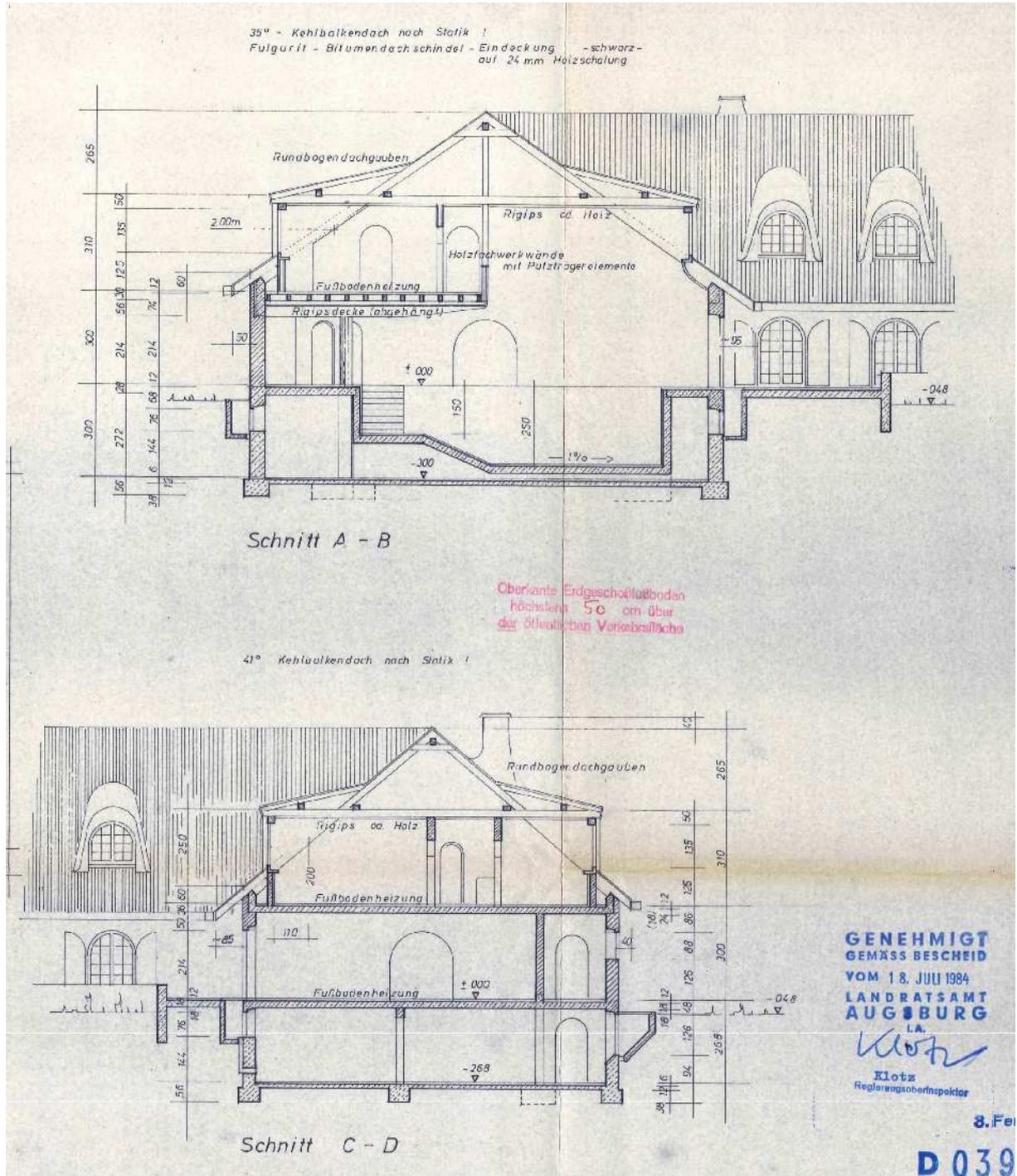
7.4.1.2 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



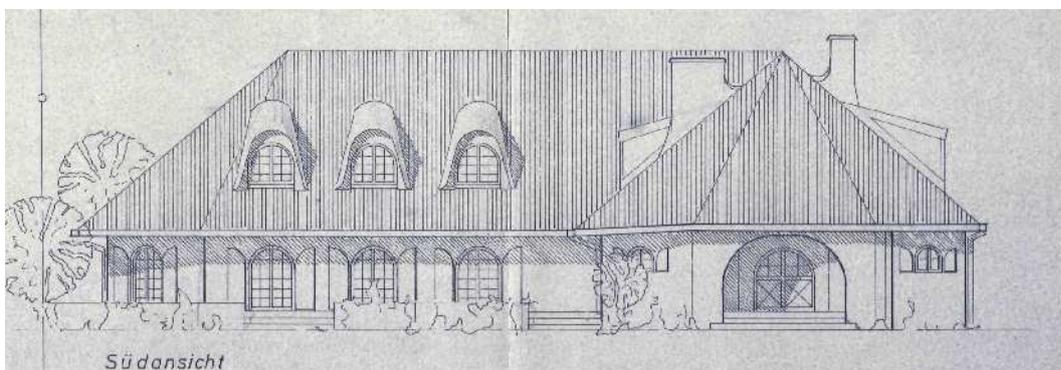
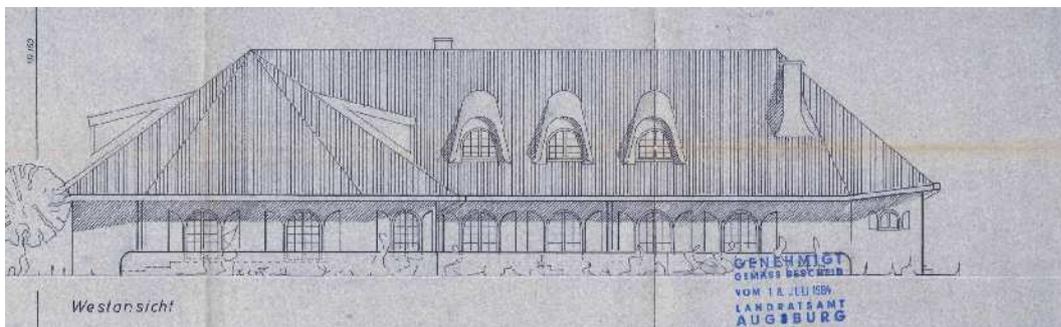
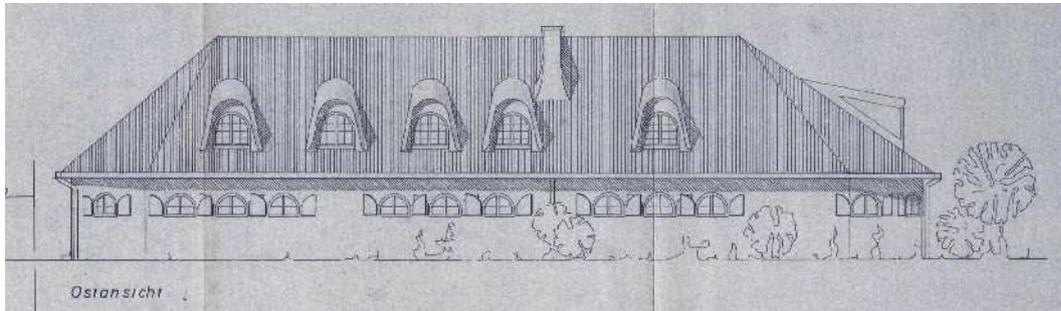
7.4.1.4 Schnitte

(ohne Maßstab)



7.4.1.5 Ansichten

(ohne Maßstab)



7.4.2 Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Geschoss	Raumbezeichnung		WF (qm)	NF (qm)
Kellergeschoss	Weinkeller	+		9,66
	Weinstube	+		11,85
	WC	+		2,28
	Flur	+		15,82
	Gymnastik	+		21,7
	Lager	+		45,58
	Sauna 1	+		11,85
	Sauna 2	+		11,85
	Vorrat	+		24,07
	Lager	+		15,83
	Heizraum	+		15,27
	Summe	=		185,76
	./ 3 % Putzabzug	-		-5,57
	Untergeschoss	=		180,19
Erdgeschoss	Dusche 1	+	3,37	
	WC 2	+	3,07	
	Dusche 2	+	3,98	
	WC 3	+	4,88	
	Diele 2	+	26,28	
	Flur	+	29,92	
	Speise	+	2,78	
	Abstell 2	+	2,78	
	Küche	+	24,48	
	Essraum	+	29,37	
	Wohnraum	+	63,16	
	Diele 1	+	22,60	
	WC 1	+	4,93	
	Abstell 1	+	5,93	
	Schwimmbhalle Umgang	+	139,20	
	Summe	=	366,73	
	./ 3 % Putzabzug	-	-11,00	
	Erdgeschoss	=	355,73	

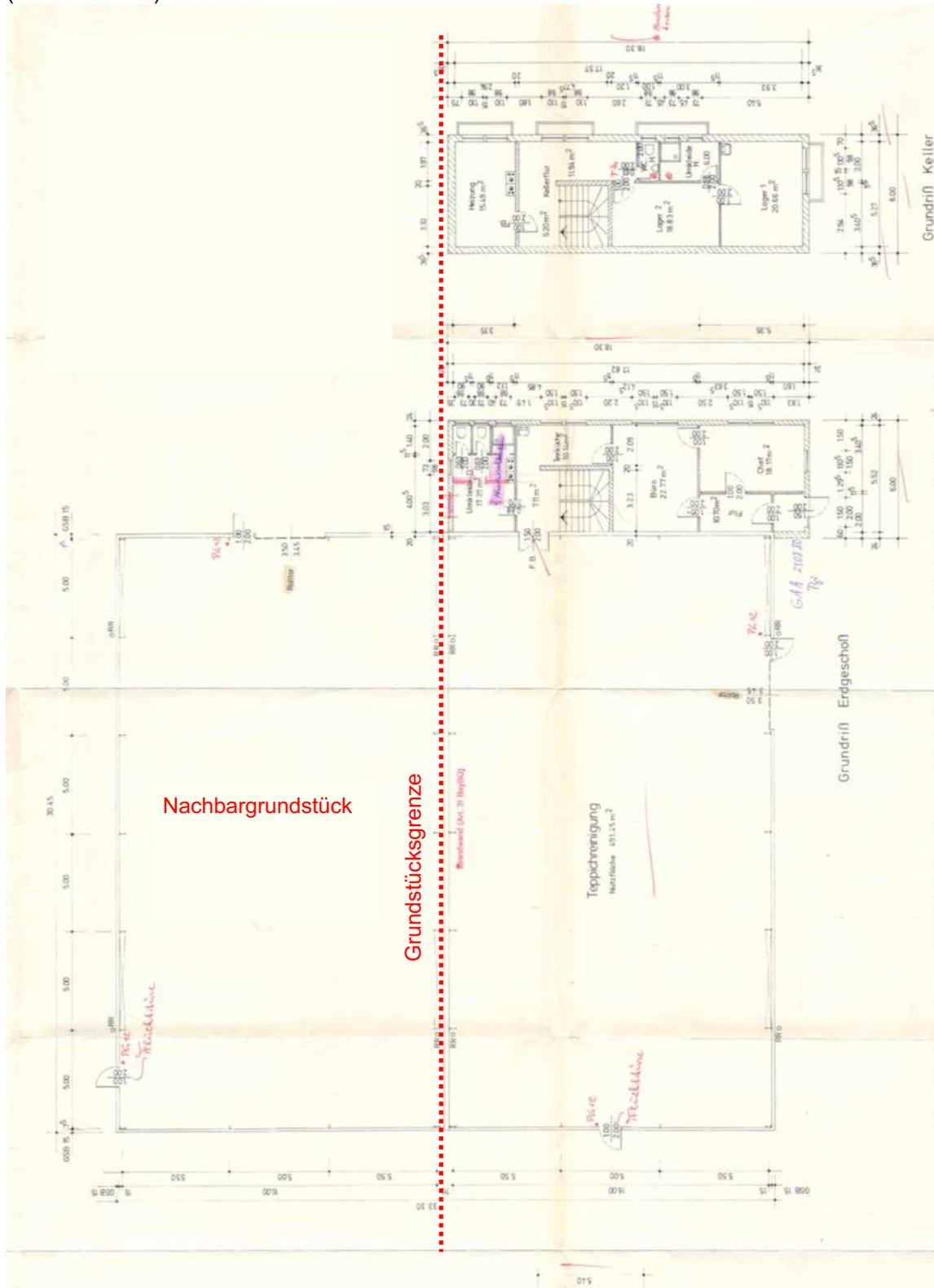
Dachgeschoss	Gäste	+	18,47	
	Flur	+	28,92	
	WC	+	3,30	
	Bad / WC 2	+	12,00	
	Galerie 1	+	22,30	
	Stube	+	19,26	
	Küche	+	14,08	
	Sohn	+	22,20	
	Abstell 2	+	4,77	
	Abstell 1	+	2,90	
	Ankleideraum	+	17,41	
	Eltern	+	26,78	
	Bad / WC 1	+	17,04	
	Dusche / WC	+	10,47	
	Galerie 2	+	33,33	
	Summe	=	253,23	
	./ 3 % Putzabzug	-	-7,60	
	Dachgeschoss	=	245,63	
<hr/>				
Zusammenfassung	Erdgeschoss	+	355,73	
	Dachgeschoss	+	245,63	
	Kellergeschoss	+		180,19
	Summe	=	601,36	180,19

7.5 Gewerbegebäude

7.5.1 Grundrisse / Schnitte

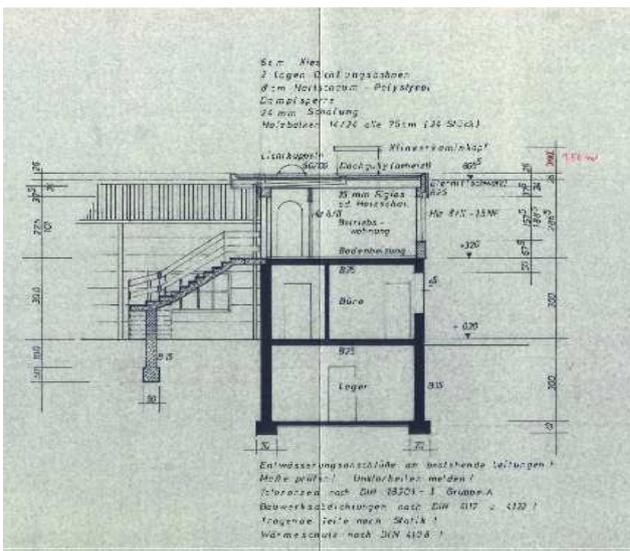
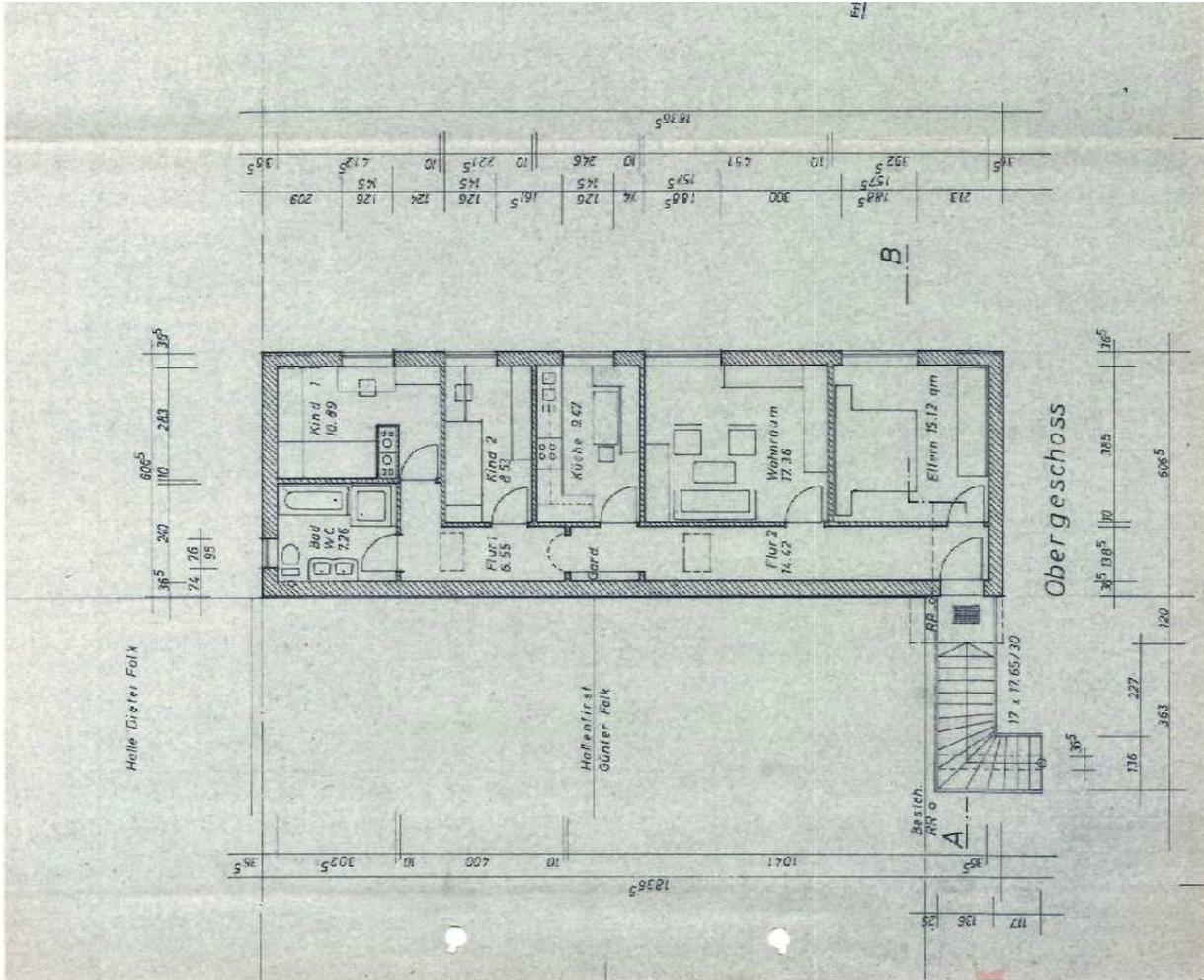
7.5.1.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



7.5.1.2 Obergeschoss / Schnitt

Tektur Betriebswohnung (ohne Maßstab)



7.5.2 Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung

7.5.2.1 Erdgeschoss

Nutzflächen-, Umbauter Raum- und Kostenberechnung
für das Bauvorhaben
in Königsbrunn, Guldenstraße

2538/80

1.) Nutzflächenberechnung nach DIN 283

a) Halle Teppichreinigung 30,15 x 16,30 = 491,45 qm

c) Büro und Sozialräume

Kellergeschoß

Lager 1	5,27 x 3,92	= 20,66 qm
Lager 2	3,40 x 5,53	= 18,83 qm
Heizung	5,27 x 2,94	= 15,49 qm
Kellerflur	2,00 x 3,10 + 2,00 x 5,97	= 18,14 qm
Umkleide Herren	3,00 x 2,00	= 6,00 qm
WC Herren	1,00 x 2,00	= 2,00 qm
		<u>81,12 qm</u>

Erdgeschoß

Chefzimmer	3,40 x 5,35	= 18,19 qm
Büro	4,12 ⁵ x 5,52	= 22,77 qm
Teeküche	2,09 x 4,85	= 10,14 qm
Umkleide Damen	5,52 x 3,15	= 17,39 qm
Flur	2,00 x 5,35	= 10,70 qm
Treppenflur	3,23 x 2,20	= 7,11 qm
		<u>86,30 qm</u>

7.6 Fotodokumentation Ortstermin



Foto 1 Wohnhaus - Eingangsansicht von Süden



Foto 2 Wohnhaus - Ansicht von Osten



Foto 3 Wohnhaus - Straßenansicht von Westen



Foto 4 Betriebsgebäude - Ansicht von Westen