

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**  
**24 09 48 BC**

## **Verkehrswert**

**des bebauten Grundstücks Flst. 2589/1  
Uhlmannstr. 3 in 88471 Laupheim**

**Eingeschränktes Gewerbegebietsgrundstück  
(Großbäckerei aus mehreren Bauabschnitten)  
mit Produktions-/Auslieferungshalle, Kühlräumen und  
Lagerhallenanbau im EG  
Sozial-/Lager- und Nebenräumen samt Doppelgarage im UG  
Bürotrakt, Sozialtrakt, Wohnung und Terrassen im OG  
sowie Hofflächen, Garagenzufahrt und Stellplätze im Außenbereich**



**Auftraggeber**

**Amtsgericht Biberach  
Alter Postplatz 4 88400 Biberach  
2 K 24/24**

**Eigentümer**

**Wertermittlungstichtag**

**19.11.2024**

**Verkehrswert**

**Euro**

**820.000,00**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3 - 4</b>
<b>II</b>	<b>Voraussetzung der Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>5 - 6</b>
<b>III</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>Seite</b>	<b>7 - 13</b>
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 9
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	10 - 13
<b>IV</b>	<b>Beschreibung der Gebäude</b>	<b>Seite</b>	<b>14 - 23</b>
	1. Baujahre und Gebäudeaufteilung	Seite	14 - 15
	2. Baubeschreibung, Ausstattung und Technik	Seite	16 - 17
	3. Raumbeschreibung und Nutzflächen	Seite	18 - 22
	4. Zustand der baulichen Anlage	Seite	23
	5. Außenanlagen	Seite	23
<b>V</b>	<b>Beurteilung des Objekts</b>	<b>Seite</b>	<b>24</b>
<b>VI</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>25 - 47</b>
	1. Bodenwert	Seite	25 - 26
	2. Sachwert	Seite	27 - 32
	3. Ertragswert	Seite	33 - 45
	4. Verkehrswert	Seite	46 - 47
<b>VII</b>	<b>Objektfotos</b>	<b>Seite</b>	<b>48 - 103</b>
<b>VIII</b>	<b>Planunterlagen</b>	<b>Seite</b>	<b>104 - 174</b>
	1. Bodenrichtwertkarte, Übersichtspläne Geoportal BW	Seite	104 - 106
	2. Bebauungsplan mit Textteil	Seite	107
	3. Lageplan mit Gebäudeübersicht	Seite	108
	4. 1973 Erstellung Backhalle	Seite	109 - 118
	5. 1983 Erweiterung Betriebsgebäude (2 Wohnungen)	Seite	119 - 131
	6. 1992 Edelstahlkaminanlage	Seite	132 - 137
	7. 1995 Erweiterung Betriebsgebäude	Seite	138 - 147
	8. 1998 Erweiterung Backstube durch Kühlcontainer	Seite	148 - 154
	9. 2006 Erweiterung Betriebsgebäude (Büro-/Sozialtrakt)	Seite	155 - 174
<b>IX</b>	<b>Baulasten mit Lageplänen zugunsten Flst. 2589/1</b>	<b>Seite</b>	<b>175 - 180</b>

## **I ALLGEMEINE ANGABEN**

### **Auftraggeber**

Amtsgericht Biberach  
Alter Postplatz 4  
88400 Biberach  
**2 K 24/24**

### **Objekt**

Eingeschränktes Gewerbegebietsgrundstück  
(Großbäckerei aus mehreren Bauabschnitten)  
mit Produktions-/Auslieferungshalle, Kühlräumen und  
Lagerhallenanbau im EG,  
Sozial-/Lager- und Nebenräumen samt Doppelgarage  
im UG,  
Bürotrakt, Sozialtrakt, Wohnung und Terrassen im OG  
sowie Hofflächen, Garagenzufahrt und Stellplätze im  
Außenbereich

Uhlmannstr. 3  
88471 Laupheim

### **Eigentümer**

-

### **Zwangsverwalter**

### **Quellenverzeichnis**

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.

**Zweck des Gutachtens**

Ermittlung des Verkehrswertes  
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

**Objektbesichtigung**

Am 17.11.2024 vorab von außen.

Am 19.11.2024

**Wertermittlungstichtag**

19.11.2024

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

## **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>	Ravensburg
<b>Gemeinde</b>	Laupheim
<b>Grundbuch von</b>	Laupheim
<b>Grundbuchheft-Nr.</b>	7.392
<b>Bestandsverzeichnis</b>	<p>BV lfd. Nr. 1 Karte SO 2854 Flst. 2589/1 10 a 18 qm Uhlmannstraße 3 Gebäude- und Freifläche</p> <p><u>Bestand und Zuschreibungen</u> Nr. 1-2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 18. April 2001.</p>
<b>Grundstücksgröße</b>	10 a 18 qm
<b>Grundstücksqualität</b>	Bauland
<b>Eintragung in Abt. II</b>	<p><b>Lfd. Nr. 7 zu BV Nr. 1</b> Die <b>Zwangsversteigerung</b> ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 25.07.2024 (2 K 24/24). Eingetragen (RAV043/230/2024) am 09.08.2024.</p> <p><b>Lfd. Nr. 8 zu BV Nr. 1</b> Die <b>Zwangsverwaltung</b> ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 09.10.2024 (2 L 1/24). Eingetragen (RAV030/772/2024) am 24.10.2024.</p>

**Eintragung im  
Baulastenverzeichnis**

Nach Auskunft der Stadt Laupheim sind auf  
**Flst. 2589/1 keine Baulasten** eingetragen.

Allerdings sind auf dem **Nachbargrundstück  
Flst. 2587** drei Baulasten **zugunsten** des **Flst. 2589/1**  
eingetragen:

Baulastenblatt Nr. ?, zulasten von Flst. 2587

Der Eigentümer des Grundstückes Laupheim 1, Uhlmannstr. Flurstücknummer 2587, Stadt Laupheim vertreten durch das Liegenschaftsamt - Laupheim, verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger zur Übernahme folgender Baulast:

"Zu Gunsten der auf dem Grundstück Uhlmannstr. 3 geplanten Backhalle die in dem Lageplan vom 26.10.1973 zu Lasten seines Grundstückes eingezeichnete **Baulastgrenze** anzuerkennen, die damit an Stelle der nach wie vor bestehenden Grundstücksgrenze bei beiden Grundstücken für die Berechnung der Grenz- und Fensterabstände maßgebend ist.

Laupheim, den 30. September 1975

Baulastenblatt Nr. ?, zulasten von Flst. 2587

Aufgrund der Erklärung vom 21.02.1992 (siehe Baugenehmigungsverfahren Az: 320-01/91) wird folgende Baulast angeordnet:

Als Alleineigentümer des zu belastenden Grundstückes (*Flst. 2587*) übernehmen wir für uns und unsere Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 70 LBO die Verpflichtung:

Zugunsten der auf dem Grundstück Flst. 2589/1 vorhandenen Baumaßnahme und als **Überbau geplanten Edelstahlelementkamines**

diesen Schornstein als Überbau zu dulden und, sofern auf diesem Grundstücksbereich Bauten zur Ausführung kommen sollten, diese in einem solchen Abstand zu errichten, daß der Schornstein gewartet und die Brandschutzbestimmungen beachtet sind.

Eintragungsverfügung des Baurechtsamts der Stadt Laupheim vom 02.04.1992

Laupheim, den 06.04.92

Baulastenblatt Nr. 501, zulasten von Flst. 2587

Aufgrund der Erklärung vom 02.06.1995 (siehe Baugenehmigungsverfahren, Az: B095/95) wird folgende Baulast angeordnet:

Als Alleineigentümerin des zu belastenden Grundstücks (*Flst. 2587*) übernehme ich für mich und meine Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 70 LBO die Verpflichtung:

Zugunsten der auf dem Grundstück Gemarkung Laupheim, Uhlmannstr. 3 geplanten Umbaumaßnahme (siehe Eintrag im Lageplan vom 22.05.1995, gefertigt von , Dipl.-Ing., Ehingen, der Bestandteil dieser Erklärung ist)

die zu Lasten dieses Grundstücks eingezeichnete **Baulastgrenze** anzuerkennen, die damit anstelle der nach wie vor bestehenden Grundstücksgrenze bei beiden Grundstücken für die Berechnung der **Abstände nach der LBO** maßgebend ist. Der Abstand der Baulastgrenze (Baulastfläche) ist an der Außenfläche der Außenwand (Rohbau) zu messen und beträgt **2,50 m**.

Eintragungsverfügung des Baurechtsamts der Stadt Laupheim vom 07.06.1995

Laupheim, den 07.06.1995

**Eintragungen im  
Altlastenkataster**

Auftragsgemäß nicht eingesehen.

Anmerkungen :

*Zu evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine weiteren 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 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**

Das Mittelzentrum Laupheim mit seinen 4 Stadtteilen Baustetten, Bihlafingen, Untersulmtingen und Obersulmtingen liegt verkehrsgünstig an der B 30 und hat ca. 20.000 Einwohner. Laupheim liegt an der Hauptstrecke der schwäbischen Barockstraße und zeigt neben historischen Sehenswürdigkeiten auch das modernste Mittelplanetarium Süddeutschlands. Laupheim ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Biberach, liegt rund 20 km süd-südwestlich von Ulm. Die Kernstadt wird in Nord-Süd-Richtung der Rottum durchflossen, die etwas weiter nördlich in den von Süden kommenden Donau-Nebenfluss Dürnach mündet. Die westlichen Stadtteile Ober- und Untersulmtingen liegen an den Donau-Nebenfluss Riß, der ost-nordöstliche Stadtteil Bihlafingen befindet sich an der Schmiede.

#### **Lage des Grundstücks**

Das Grundstück befindet sich im mitten in Laupheim am südlichen Rand eines großen Gewerbegebiets gelegen.

### **2.2 Verkehrsanbindung**

#### **Nahverkehr**

Laupheim ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

#### **Fernverkehr**

Die **Bundesschnellstraße B 30** Ulm - Biberach – Ravensburg führt am Ort vorbei.

**Autobahn A 7** ist ca. 20 km entfernt.

**Bahnanschluss** Richtung Ulm/Biberach in Laupheim West.

**IC-Bahnanschluss** in Ulm.

**Flughafen** München oder Friedrichshafen.

#### **Beurteilung der Verkehrsanbindung**

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

## **2.3 Entfernungen und Infrastruktur**

### **Stadtkern Laupheim**

Ca. 500 m.

### **Betreuung + Bildung**

6 Kinderkrippen  
14 Kindergärten

4 Grundschulen  
Grund- und Hauptschule  
Grund-, Haupt- und Werkrealschule  
Werkrealschule  
Realschule  
Gymnasium  
Förderschule  
Berufsschule  
Musikschule  
Volkshochschule

### **Freizeiteinrichtungen**

Rad- und Wanderwege  
Städtisches Hallenbad (Parkbad)  
Naturfreibad, Badeseen (segeln, surfen, angeln)  
Reithalle  
Schießsportanlagen  
Sporthallen und -plätze  
Tennishalle und -plätze  
Jugendzentrum  
Minigolf  
Flugplatz  
Boulesport  
Kino  
Freikletteranlage  
Naherholungsanlage

### **Kulturelle Einrichtungen + Sehenswürdigkeiten**

Zahlreiche Vereine  
Heimatmuseum  
Schloss Großlaupheim mit Schlossgarten und  
Schlossmuseum  
Planetarium und Volkssternwarte  
Kulturhaus  
Stadtbibliothek  
Kirche & Kapelle, Kulturdenkmäler  
Jüdischer Friedhof  
Laupheimer Brunnen, Schranne

### **Einkaufsmöglichkeiten**

Alle Einkaufsmöglichkeiten eines Mittelzentrums vorhanden.

## **2.4 Grundstücksmerkmale**

### **Grundstücksbebauung**

Das Grundstück ist mit einer Backstube mit Produktions- und Lagerhalle, Büro-/Sozialtrakt, Wohnung und integrierter Doppelgarage bebaut.

### **Umgebende Bebauung**

Im Norden, Osten und Westen Gewerbegebäude. Im Süden gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen.

### **Grundstückszuschnitt**

Siehe beigelegten Lageplan.

### **Topographie**

Das Grundstück ist nach Augenschein insgesamt relativ eben.

Im Süden Abfahrt zur Doppelgarage.

Westlich des Grundstücks bzw. des Gebäudes fällt das Nachbarflurstück (bewaldeter Steilhang) sehr steil nach Westen zu ab.

### **Bebauungsplan (aktuell)**

Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof  
Änderung 7“  
Rechtskräftig seit 26.06.2004

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO  
mit nicht wesentlich störendem Gewerbe  
am Tag 60 – bei Nacht 45 dB(A)

2-geschossig bebaubar bzw. zulässig 2 Vollgeschosse  
GRZ 0,8 GFZ 1,0  
Besondere Bauweise

### **Störende Einflüsse**

Für Gewerbegebiet wurden während der Besichtigungszeit keine wesentliche störende Emissionen festgestellt.  
Typische Gewerbegebietsemissionen.

## **2.5 Erschließung**

### **Straßenbau**

Das Grundstück ist im Osten und Süden an die öffentliche Straße angeschlossen.

### **Straßenart**

Erschließungsstraße als Durchgangsstraße.

### **Versorgungsleitungen**

Strom, Wasser, Telefon vorhanden.  
Gas und Kabel nicht vorhanden  
(Angabe des Eigentümers).

### **Entsorgungsleitungen**

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

### **Erschließungskosten**

Es wird zum Wertermittlungstichtag 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 DES GEBÄUDES**

### **1. Baujahre und Gebäudeaufteilung**

**Bauabschnitte,  
Baujahre,  
Baugesuche**

Auf dem länglichen Grundstück befindet sich ein ebenso längliches Gewerbegebäude, welches aus folgenden Gebäudeteilen nach und nach erstellt sowie an- und aufgebaut wurde:

Chronologie der Baugesuche (s.a. Plananhang):

**1. Baujahr 1973**

Erstellung einer Backhalle (mittiger Bauteil) mit Teilunterkellerung nach Westen (Sozialräume, Technik und Mehllager)

**2. Baujahr 1983**

Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes nach Süden samt Anbau und Garage im Norden und Erstellung von 2 Wohnungen im 1. OG einschließlich Doppelgarage (südlicher Bauteil, voll unterkellert und 2-geschossig, nördlich Anbauten im EG)

**3. Baujahr 1992**

Edelstahlelementkaminanlage im Westen auf dem Nachbargrundstück

**4. Baujahr 1995**

Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes nach Norden (Erweiterung des Bäckereibetriebsgebäude im Nordosten und Umbau der best. Garage im Norden)

**5. Baujahr 1998**

Erweiterung der Backstube durch einen Kühlcontainer im Osten an der Straße

**6. Baujahr 2006**

Erweiterung des Betriebsgebäudes im südwestlichen UG + EG (Erweiterung der Backstube, Anbau Lager), Aufbau Büroräume im Norden und Sozialräume auf dem mittigen Bauteil, jeweils OG

## **Gebäudeaufteilung**

### Mittiger Gebäudeteil (Backhalle):

1973 Backhalle im EG, alte Sozialräume und Mehllager (unterkellert) nach Westen

1992 Edelstahlkamin im Westen

1998 Kühlcontaineranbau EG im Osten an der Straße

2006 Aufbau Sozialräume im OG auf der Backstube

### Nördlicher Gebäudeteil (mit Büro-/Sozialtrakt im OG):

1983 Erweiterung Betriebsgebäude im EG samt Garage

1995 Erweiterung Betriebsgebäude, im Nordosten EG mit Umbau Garage zu Auslieferungsraum

2006 Aufbau Büroräume im nördlichen OG auf die Auslieferungshalle  
Erstellung einer Außentreppe zu den Büroräumen

### Südlicher Gebäudeteil (mit Wohnung im OG):

1983 Erweiterung Betriebsgebäude mit Vollunterkellernung, 2-geschossig, Erstellung von Betriebsräumen im EG, UG mit Mehllager, Abstellräumen und Doppelgarage, 1 Großwohnung im 1.OG (statt 2 geplanten)

2006 Erweiterung Backstube im Südwesten EG, im Süden Anbau Lagerhalle, Erweiterung UG im Südwesten

## **2. Baubeschreibung, Ausstattung und Technik**

<b>Konstruktionsart</b>	Überwiegend Massivkonstruktion. Büro/Sozialtrakt im OG z.T. in Holzbauweise.
<b>Gründung</b>	Frostfreie Punkt- und Streifenfundamente vermutet.
<b>Außenwände</b>	UG Stahlbeton. EG Porenbetonplatten und Gisoltonwände im ursprünglichen Bauteil von 1973. 1983 Isoliermauerwerk. Kühlzelle Fertigteilzelle aus isolierten Wandelementen. 2006 OG Büro/Sozialräume vermutlich beplankte Holzbauweise.
<b>Innenwände</b>	Größtenteils Mauerwerkswände. 2006 OG Büro/Sozialräume Leichtbauweise mit Holzständerkonstruktion mit Gipskartonplatten beplankt.
<b>Dachform</b>	Flachdächer als Warmdachkonstruktion.
<b>Dachkonstruktion</b>	Massivdecke über UG. Porenbetonplatten auf Leimbindern über EG. 1993 Stahlbetondecke. Decke OG Büro/Sozialräume vermutlich Holzkonstruktion.
<b>Dachdeckung</b>	1973 Flachdach mit Gefällebeton, Warmdach mit Kiesschüttung auf Bitumenabklebung. Im Süden und Südwesten Terrassenbelag mit Geländer aus Stahl und Stoffbespannung.
<b>Fassade</b>	Verschiedene Ausführungen, siehe auch Fotos. Zum Teil verputzt, zum Teil gestrichene Wandelemente. Obergeschoss und Lageranbau mit waagerechter Aluwelle.
<b>Treppen</b>	Stahlbetontreppen mit Betonwerksteinbelag. Im Nordwesten außenliegende Treppe aus Stahlkonstruktion mit Podest zum Bürotrakt.
<b>Bodenbeläge</b>	Größtenteils Fliesen. Wohnräume mit Fliesen, älteren Teppichböden und Vinyl oder Laminat.

<b>Wandbeläge</b>	Größtenteils verputzt, Raufaser tapeziert. Nassräume gefliest.	
<b>Deckenbelag</b>	Putz gestrichen oder Raufaser. Im Bürotrakt OG Nord Mineralfaserkasettendecken mit sichtbaren Schienen und integrierten Leuchten.	
<b>Fenster</b>	2006 weiße isolierverglaste Kunststofffenster, restliche Fenster alte Holzfenster.	
<b>Sonnenschutz</b>	PVC-Rollläden in der Wohnung. Büroräume mit innenliegenden Lamellenvorhängen.	
<b>Türen</b>	Zimmertüren in Futter und Bekleidung. Zum Teil Stahltüren.	
<b>Tore</b>	Zur Anlieferung rostige Rampe mit 3-teiligem Tor mit Sichtfenstern. Lagerraumanbau im Süden kleine Rampe und Tor. Doppelgarage mit 2 Garagenkipptoren, elektrisch betrieben.	
<b>Besondere Bauteile</b>	Kelleraußentreppe. Anlieferrampen. Kleine Gitterrosttreppe zum Lageranbau. Eingangstreppen mit Überdachung. Stahlaußentreppe im Nordosten mit Podest. Terrassengeländer im Süden und Südwesten.	
<b>Technik</b>	<b>Heizung</b>	Ölzentralheizung von 1974. Unterirdischer Öltank 20.000 l im Norden.
	<b>Elektroinstallation</b>	Baujahrgemäße Installation, größtenteils unter Putz. Ausreichende Stromanschlüsse vorhanden.
	<b>Sanitäranalagen</b>	Jeweils baujahresgemäße Installationen.
	<b>Sonstiges</b>	Zahlreiche Edelstahlkamine für den Backstubenbetrieb. Druckluftanlage vorhanden. Keine Lüftungsanlage vorhanden.

### **3. Raumbeschreibungen und Nutzflächen**

#### **Räume im UG**

##### Untergeschoss West mittlerer Bauteil 1973

- 1 Treppenhaus
- 1 kleiner Lagerraum
- 1 Flur
- 2 WC-Räume mit WC und Handwaschbecken
- 2 Duschräume mit Duschwanne
- 1 Umkleideraum (Durchgangszimmer zum Kaminraum)
- 1 Kaminraum (Durchgangszimmer zum Heizkeller)
- 1 Heizkeller (Durchgangsraum zum Mehl-Lager)
- 1 höhenversetztes Mehllager, tieferliegend mit 4-Stufen Abgang zum Mehllager

##### Untergeschoss südlicher Bauteil 1983 mit westlichem Anbau 2006

- 1 Treppenhaus
- 1 Flur
- 1 großer Abstellraum mit Mehllager
- 1 Lagerraum 1
- 1 Waschraum
- 1 Lagerraum 2
- 1 Doppelgarage im Süden

#### **Räume im EG**

##### Erdgeschoss, alle Bauteile

- 1 große Auslieferungshalle im Norden mit Tor zur Laderampe
- 1 Treppenhaus Nord
- 1 große Backhalle (Produktion) im gesamten mittigen und südlichen Gebäudeteil
- 1 Frosterraum (Tiefkühlzelle) nach Osten
- 1 Kühlraum (Kühlzelle) nach Osten
- 1 länglicher angebauter Containeranbau im Osten mit Tiefkühlraum, Kühlraum und Arbeitsräume Backhalle
- 1 Treppenhaus Süd
- 1 Raum Verpackung nach Osten
- 1 angebauter Lagerraum (2006) im Süden

## Räume im OG

1 außenliegender Treppenaufgang im Nordosten zum Büro/Sozialtrakt

### Obergeschoss Nord Bürotrakt 2006

1 Flur mit 6-stufigem Aufgang zum Sozialtrakt  
1 Empfangsraum  
1 Archiv  
1 Besprechungsraum  
3 Büroräume  
1 Treppenhaus Nord

### Obergeschoss mittig Sozialtrakt 2006

1 Flur  
1 Umkleide Damen (mit Zugang zu den Duschen)  
1 Sanitär-Damen mit 2 Duschen und 2 Handwaschbecken  
1 WC-Damen mit 2 WC-Kabinen und 1 Handwaschbecken  
  
1 Umkleide Herren (mit Zugang zu den Duschen)  
1 Sanitär-Herren mit 4 Duschen und 2 Handwaschbecken  
1 WC-Herren mit 1 WC-Raum, 1 Urinalraum mit 2 Urinalen und 1 Handwaschbecken im Vorraum  
1 Aufenthaltsraum  
  
1 Kamin  
1 Maschinenraum Kälteanlagen auf dem Flachdach

### Obergeschoss Süd 1983

1 Treppenhaus Süd mit Flur

### Großwohnung Obergeschoss

1 Eingangsflur  
1 großer Wohn/Ess/Küchenraum mit offenem Flur  
1 Flur  
1 Abstellraum  
1 WC-Raum mit WC und Handwaschbecken  
1 großes Kinderzimmer 1 + 2  
1 Ankleide (Plan Küche)  
2 Schlafzimmer (1 x im Plan als Wohnen bezeichnet)  
1 Bad mit Badewanne, Duschwanne, 2 Handwaschbecken und WC  
1 Terrasse nach Westen  
1 große Terrasse nach Süden auf dem Flachdach des südlichen Lagerraumanbaus

<b>Bruttogrundflächen (BGF)</b>	BGF EG	nördlicher Teil (Auslieferungshalle)	ca.	175 qm
	BGF EG	mittlerer Teil (Backstube)	ca.	325 qm
	Summe BGF	nördlicher und mittlerer Teil		500 qm
	BGF UG	mittlerer westlicher Teil	ca.	113 qm
	BGF OG	Bürotrakt Nord	ca.	178 qm
	BGF OG	Sozialtrakt Mitte	ca.	95 qm
	BGF OG	Maschinenraum	ca.	9 qm
	Summe BGF OG Nord + Mitte		ca.	282 qm
	Gesamte BGF UG, EG, OG Nord + Mitte		ca.	895 qm
	BGF UG	südlicher Teil	ca.	230 qm
	BGF EG	südlicher Teil	ca.	230 qm
	BGF OG	südlicher Teil (Wohnung)	ca.	180 qm
	Gesamte BGF UG, EG, OG südlicher Teil		ca.	640 qm
	<b>BGF Hauptgebäude</b> (ohne Lagerhalle, ohne Doppelgarage, ohne Containeranbau)		ca.	1.535 qm
	<b>BGF Lagerhalle EG im Süden</b>		ca.	60 qm
	<b>BGF Doppelgarage im Süden</b>		ca.	43 qm
	<b>BGF Containeranbau im Osten</b>		ca.	54 qm

## Nutzflächen

### Untergeschoss-Flächen:

#### Mittlerer westlicher Teil

Alte Sozialräume UG	ca.	32 qm
Technik (Heizung) UG	ca.	16 qm
Mehllager UG	ca.	33 qm
		-----
Nutzfläche UG mittlerer westlicher Teil	ca.	81 qm

#### Südlicher Teil

Abstell/Lagerräume UG	ca.	130 qm
Doppelgarage UG	ca.	37 qm
		-----
Nutzfläche UG südlicher Teil	ca.	167 qm

**Gesamte Nutzfläche UG ca. 248 qm**

### Erdgeschoss-Flächen:

Produktion/Lagerflächen EG Nord + Mitte	ca.	445 qm
Produktionsflächen EG Süd	ca.	143 qm
Lagerhalle im Süden	ca.	55 qm
Containerflächen im Osten	ca.	48 qm
		-----

**Gesamte Nutzfläche Produktion/Lager/Kühlraumflächen EG ca. 691 qm**

### Obergeschoss-Flächen:

Büroflächen im Norden	ca.	142 qm
Sozialraumflächen Mitte	ca.	77 qm
Wohnung im Süden	ca.	136 qm
		-----
Summe Wohn-/Nutzfläche OG	ca.	355 qm

Terrassenfläche West	ca.	50 qm
Terrassenfläche Süd	ca.	55 qm
		-----

Gesamte Terrassenfläche OG ca. 105 qm

**Gesamte Wohn-/Nutzfläche mit Terrassen OG ca. 460 qm**

**Gesamte Wohn/Nutzfläche ca. 1.399 qm**

**Gesamtnutzungsdauer** 50 Jahre.

**Restnutzungsdauer** Siehe Ertragswertermittlung.

**Vermietungssituation** Kein Mietverhältnis vorhanden, komplett eigengenutzt.

**Sichtbare Bauschäden und Sonstiges**

Alte Fenster/Oberlichter in der Backstube,  
alte Lichtkuppeln.  
Fliesenschäden Boden Backhalle.  
Estrichschäden.  
Wasserschaden an der Decke Büro.  
Wasserschaden Decke WC im UG.  
Alte Zimmertüren.  
Alte Treppenstufen Nord mit Abnutzungen.  
Dellen in der äußeren Aluverkleidung.  
Feuchtestreifen an der Fassade des Containers im Osten.  
Wandschäden etc., etc..

**Grundriss** Siehe beigelegte Pläne.

#### **4. Zustand der baulichen Anlage**

##### **Allgemein**

Die Gebäude machen insgesamt einen dem jeweiligen Alter gemäßen Eindruck mit Gebrauchsspuren. Die alten Bauteile von 1973 und 1983 zeigen etlichen Sanierungsanstau.

##### **Bauschäden und Renovierungsanstau**

Typische Abnutzungserscheinungen im Innern (siehe Gebäudebeschreibung).

Alte Fenster/Oberlichter in der Backstube,  
alte Lichtkuppeln.  
Fliesenschäden Boden Backhalle.  
Estrichschäden.  
Wasserschaden an der Decke Büro.  
Wasserschaden Decke WC im UG.  
Alte Zimmertüren.  
Alte Treppenstufen Nord mit Abnutzungen.  
Dellen in der äußeren Aluverkleidung.  
Wandschäden etc.

Rest siehe Allgemeinbeschreibung.

#### **5. Außenanlagen**

##### **Befestigungen**

Schmaler Hof im Osten unterschiedlich befestigt, hauptsächlich Verbundpflaster.  
Garagenzufahrt asphaltiert mit seitlicher Stützmauer.  
Schotterfläche im Südosten.

##### **Einfriedung**

Kein Zaun vorhanden.

##### **Grünflächen**

Kleiner Grünbereich im Süden neben der Garagenzufahrt.

##### **Stellplätze/Hofflächen**

Stellplatzmöglichkeiten auf dem schmalen östlichen Hof längsseitig vor dem Gebäude neben der Uhlmannstraße/Gehweg.

Stellplätze östlich vor der Halle ca. 5 Stück

## **V BEURTEILUNG DES OBJEKTS**

### **Allgemein**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Gewerbegebietsgrundstück, auf dem aber nur „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ zulässig ist.

Auf diesem Grundstück befindet sich eine alteingesessene Großbäckerei mit Backstube, Auslieferungshalle, Lagerhallenanbau, Doppelgaragenanbau sowie im Obergeschoss neuwertigere Büro/Sozialräume und eine alte Großwohnung mit Terrassen. Im teilunterkellerten UG befinden sich zudem noch Lager- und Technikräume sowie alte Sozialräume.

Die Gebäudeteile wurden zu unterschiedlichen Zeiten erstellt (1973, 1983 bis 2006)

### **Erweiterbarkeit**

Das Grundstück ist baulich komplett ausgenutzt, weitere Anbauten nicht möglich.

### **Nutzungsmöglichkeit**

Die Hallen erlauben verschiedenste Nutzungen, vorwiegend im Fabrikations- und Lagerbereich mit Büronutzung im OG.

Es sind relativ niedrige Raumhöhen von 3,15 m – 4,15 m vorhanden, für Logistikzwecke daher weniger geeignet.

Die Anliefermöglichkeiten sind für Schwerlastverkehr problematisch und stark eingeschränkt.

Die Immobilie ist konzeptionell auf die Bedürfnisse des damaligen Nutzers abgestimmt, insofern für anderweitige Nutzer nur schwierig im Gesamten verwertbar.

Leichte Einschränkungen hinsichtlich der gewerblichen Nutzung liegen vor, da das Grundstück nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässt.

### **Aufteilbarkeit der Halle**

Grundsätzlich möglich, aber wenig sinnvoll.

### **Vermietbarkeit bzw. Veräußerlichkeit**

Aufgrund der hier vorhandenen nutzerspezifischen Konzeption und der Lage im eingeschränkt nutzbaren Gewerbegebiet in Laupheim sowie der hohen Instandhaltungslast ist eher eine schwierige Veräußerlichkeit gegeben.

Aufgrund der auf den Nutzer zugeschnittene Konzeption ist außerdem mit einem längeren Vermarktungszeitraum zu rechnen.

## **VI WERTERMITTLUNG**

### **1. Bodenwertermittlung**

Der beigegefügte Lageplan ist ein katastermäßiger Lageplan, der die derzeitigen Eigentumsverhältnisse darstellt.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuchheft 7392 wie folgt:

BV 1 Flst. 2589/1 Uhlmannstr. 3 10 a 18 qm

Nach Veröffentlichung der Bodenrichtwerte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Laupheim in BORIS BW liegt der Bodenrichtwert für erschlossene Grundstücke zum 01.01.2023 in diesem Gebiet bei € 95,00/qm.

Aufgrund der Größe und Lage des Grundstücks ist (vorerst) der Bodenrichtwert maßgeblich, was zu folgendem Bodenwert führt:

1.018 qm x € 95,00/qm € 96.710,00

**Bodenwert Flst. 2589/1 gerundet** € **97.000,00**  
(ohne Berücksichtigung von Baulasten)

#### **Vorhandene Baulasten**

Die vorhandenen Baulasten beinhalten im Wesentlichen eine deutlich bessere bauliche Ausnutzung des Grundstücks aufgrund der vorhandenen Grenzbebauung im Westen mit den dazu notwendigen bzw. vereinbarten Baulastengrenzen und Überbaurechten auf dem westlichen Nachbarflurstück 2.587.

Die Größe der Baulastfläche auf Flst. 2.587 beträgt ca.

39,5 m x 2,50 m = 98,75 m gerundet **100 qm.**

### Hinweis, Besonderheiten

Im Lageplan eingetragen als Abstandsfläche sind 4 m, im Baulastenblatt 501 wird aber nur die üblich einzuhaltende Abstandsbreite von **2,50 m** genannt, welche nachfolgend angesetzt wird.

Ungeklärt ist nach Auffassung des Unterzeichners auch, dass für die Erweiterung 2006 im südwestlichen UG + EG (im OG westliche Terrasse der Wohnung) keine Abstandsbaulast auf dem benachbarten Flst. 2.581 eingetragen, die Grenzbebauung dort aber genehmigt wurde.

### Beurteilung/Bewertung

Die Abstandsfläche auf Flst. 2.587 erweitert faktisch die bebaubare Grundstücksfläche des Bewertungsflurstück 2.589/1 und wird infolgedessen **häufig** als Bodenwert hinzugerechnet was zu folgendem gesamten Bodenwert führt:

#### Baulastfläche 122

100 qm x € 95,00/qm = € 9.500,00 x ½ Anrechnung = € 4.750,00

**Wert der Abstandsbaulastfläche gerundet** € **5.000,00**

zzgl. Bodenwert Flst. 2.589/1 + = € 97.000,00

**Gesamter Bodenwert gerundet** € **102.000,00**  
(einschließlich Berücksichtigung der Baulasten)

## **2. Sachwertermittlung**

### **2.0 Voraussetzungen**

#### **Normalherstellungskosten**

Aufgrund der zahlreichen Bauabschnitte und zusammenhängender Bauweise werden die Normalherstellungskosten überschlägig wie folgt ermittelt:

Der Baukörper wird in 4 Bauteile aufgegliedert:

1. Hauptgebäude mit UG, EG und OG
2. Lagerraumanbau im Süden
3. Doppelgarage
4. Containeranbau im Osten

#### **Normalherstellungskosten 2010 Hauptgebäude**

Als Basis der Normalherstellungskosten wird ein mittlerer Preis von Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude zugrunde gelegt mit der Standardstufe 3 - 4, mehrgeschossig. Massivbauweise.

**Normalherstellungskosten Hauptgebäude € 900,00/qm BGF**

Für die höherwertigen Büro/Sozial/Wohnungseinbauten werden angemessene Zuschläge vorgenommen.

#### **Normalherstellungskosten 2010 Lagerhallenanbau Süd**

Lagergebäude ohne Mischnutzung, Standardstufe 3, teilweise 4

**Normalherstellungskosten Lagergebäude € 550,00/qm BGF**

#### **Normalherstellungskosten 2010**

Garage in Massivbauweise, Doppelgarage

**Normalherstellungskosten Doppelgarage € 450,00/qm BGF**

#### **Normalherstellungskosten 2010 Kühlcontainer**

**Normalherstellungskosten Kühlcontainer € 1.000,00/qm BGF**

## Baupreisindex

Zugrunde liegt der Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude 186,3 (2010 = 100)  
3. Quartal 2024 des statistischen Bundesamtes.

## Bruttogrundflächen

Die Bruttogrundflächen (BGF) beträgt für das Objekt gemäß eigener Berechnung  
nach den vorliegenden Plänen wie folgt:

Geschoss	Bereich	Nutzfläche	Baujahr
BGF EG	nördlicher Teil	ca. 175 qm	1983
BGF EG	mittlerer Teil	ca. 325 qm	1973
BGF EG	nördlicher und mittlerer Teil	ca. 500 qm	
BGF UG	mittlerer westlicher Teil	ca. 113 qm	1973
BGF OG	<b>Bürotrakt Nord</b>	ca. 178 qm	2006
BGF OG	<b>Sozialtrakt Mitte</b>	ca. 95 qm	2006
BGF OG	Maschinenraum	ca. 9 qm	2006
Summe BGF OG Nord + Mitte		ca. 282 qm	2006
Gesamte BGF UG, EG, OG Nord + Mitte		ca. 895 qm	
BGF UG	südlicher Teil	ca. 230 qm	1983
BGF EG	südlicher Teil	ca. 230 qm	1983
BGF OG	<b>südlicher Teil (Wohnung)</b>	ca. 180 qm	1983
Gesamte BGF UG, EG, OG südlicher Teil		ca. 640 qm	1983
<b>BGF Hauptgebäude</b> (ohne Lagerhalle, ohne Doppelgarage ohne Containeranbau)		ca. 1.535 qm	
<b>BGF Lagerhalle EG im Süden</b>		ca. 60 qm	2006
<b>BGF Doppelgarage im Süden</b>		ca. 43 qm	1983
<b>BGF Containeranbau im Osten</b>		ca. 54 qm	1998
<b>Gesamte Bruttogrundfläche</b>		ca. 1.692 qm	

## Restnutzungsdauer

Die Festlegung einer einheitlichen Restnutzungsdauer gestaltet sich aufgrund des unterschiedlichen Alters der Gebäudeteile schwierig.

Bezüglich der anzusetzenden Restnutzungsdauer wird deshalb wie folgt verfahren:

Es werden die Restnutzungsdauern der unterschiedlichen Bauabschnitte ermittelt.

Von diesen wird aber nicht einfach ein gleichmäßiger Durchschnittswert ermittelt, sondern die verschiedenen Restnutzungsdauern der Gebäudeteile werden entsprechend ihrem Anteil an der Bruttogrundfläche aufgeteilt, um hier zu einer realistischen durchschnittlichen Restnutzungsdauer zu gelangen.

Bereich	Baujahr	Restnutzungs- dauer	Anteilige BGF	%	Anteilige Restnutzungs- dauer
Backhalle Mitte EG	1973		325 qm		
Backhalle Mitte UG	1973		113 qm		
Bauteile 1973 + 60 Jahre ./. 2024 =			438 qm	25,9 %	2,33 Jahre
Halle Nord	1983		175 qm		
Backhalle Süd, UG/EG/OG	1983		640 qm		
Doppelgarage Süd	1983		43 qm		
Bauteile 1983 + 60 Jahre ./. 2024 =			858 qm	50,7 %	9,63 Jahre
Containeranbau Ost	1998	34 Jahre	54 qm	3,2 %	1,09 Jahre
Büro/Sozialtrakt OG	2006		282 qm		
Lagerhalle Süd	2006		60 qm		
Bauteile 2006 + 60 Jahre ./. 2024 =			342 qm	20,2 %	8,48 Jahre
Summen			1.692 qm	100 %	21,53 Jahre
Gemittelte Restnutzungsdauer					21,53 Jahre
<b>Gemittelte Restnutzungsdauer gerundet</b>					<b>22 Jahre</b>

## 2.1 Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Hauptgebäude in €/qm BGF	€	900,00
Normalherstellungskosten 2024	= $\frac{€ 900,00 \times 186,3}{100}$	= € 1.676,70
Regionalfaktor x 1,0	€	1.676,70
Normalherstellungskosten Hauptgebäude gerundet	€	1.677,00
Normalherstellungskosten Hauptgebäude	€ 1.677,00 x 1.535 qm	= € 2.574.195,00
+ Zuschlag für Bürotrakt	178 qm x € 400,00/qm	+ = € 71.200,00
+ Zuschlag für Sozialtrakt	95 qm x € 600,00/qm	+ = € 57.000,00
+ Zuschlag für Wohnung	180 qm x € 450,00/qm	+ = € 81.000,00
Summe Neuwert Hauptgebäude (ohne besondere Bauteile)		----- € 2.783.395,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
- Stahlaußentreppe mit Podest zum OG psch.	€ 18.000,00	
- Gitterrosttreppe zum Lagerraum	€ 2.000,00	
- Kelleraußentreppe zum UG psch.	€ 10.000,00	
- Anliefer Rampen psch.	€ 4.000,00	
- Stahlgeländer auf Terrasse 43 m x € 250,00/m	€ 10.750,00	
- Eingangstreppen mit Überdachung	€ 3.000,00	
- Zuschlag für zahlreiche Edelstahlkamine und sonstige Bäckereitechnik psch.	€ 30.000,00	
Summe besondere Bauteile		----- + = € 77.750,00
Gesamter Neuwert Hauptgebäude	€	----- 2.861.145,00

Übertrag Neuwert Hauptgebäude € 2.861.145,00

Normalherstellungskosten 2010 Lagerhalle Süd in €/qm BGF € 550,00

Normalherstellungskosten 2024 =  $\frac{€ 550,00 \times 186,3}{100}$  = € 1.024,65

Regionalfaktor x 1,0 € 1.024,65

Normalherstellungskosten Lagerhalle Süd gerundet € 1.025,00

Normalherstellungskosten Lagerhalle Süd € 1.025,00 x 60 qm = € 61.500,00

Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage in €/qm BGF € 450,00

Normalherstellungskosten 2024 =  $\frac{€ 450,00 \times 186,3}{100}$  = € 838,35

Regionalfaktor x 1,0 € 838,35

Normalherstellungskosten Doppelgarage gerundet € 840,00

Normalherstellungskosten Doppelgarage € 840,00 x 43 qm = € 36.120,00

Normalherstellungskosten 2010 Kühlcontaineranbau in €/qm BGF € 1.000,00

Normalherstellungskosten 2024 =  $\frac{€ 1.000,00 \times 186,3}{100}$  = € 1.863,00

Regionalfaktor x 1,0 € 1.863,00

Normalherstellungskosten Kühlcontaineranbau gerundet € 1.865,00

Normalherstellungskosten Kühlcontaineranbau € 1.865,00 x 54 qm = € 100.710,00

Gesamte Normalherstellungskosten Hauptgebäude, Lagerhalle,  
Doppelgarage und Containeranbau € 3.059.475,00

+ Außenanlagen

- befestigte Flächen  
ca. 240 qm x € 120,00/qm € 28.800,00

Entwässerung und sonstige Außenanlagen psch. € 10.000,00

Summe Außenanlagen + = € 38.800,00

Neuwert gesamte bauliche Anlagen € 3.098.275,00

Übertrag Neuwert bauliche Anlagen € 3.098.275,00

. /. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ausgehend von einem mittleren Baujahr von ca. 1986 und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 22 Jahren = 63,3 %

- = € 1.961.208,08

Vorläufiger Bauzeitwert

€ 1.137.066,93

Vorläufiger Bauzeitwert gerundet

€ 1.137.000,00

+ Bodenwert

- = € 102.000,00

Vorläufiger Sachwert

€ 1.239.000,00

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag für notwendigsten Renovierungs-, Reparatur- und Sanierungsanstaupsch.

- = € 100.000,00

**Sachwert (ohne Marktanpassung)**

**€ 1.139.000,00**

### **3. Ertragswertermittlung**

#### **3.1. Nutzflächen**

Die Grundlage für die Flächenangaben sind eigene und überprüfte Berechnungen nach den vorliegenden Plänen, wobei von der Richtigkeit der Maßangaben ausgegangen und die Richtigkeit der Maße vor Ort nicht überprüft wurde.

Abweichungen von den genauen tatsächlichen Flächen sind durch etwaige Ungenauigkeiten der Planunterlagen möglich.

Folgende ca. Nutzflächen sind vorhanden:

Alte Sozialräume UG Mitte West	32 qm
Technik (Heizung) UG	16 qm
Mehllager UG Mitte West	33 qm
Abstell/Lagerräume UG Süd	130 qm
Produktion/Lagerflächen EG Nord + Mitte	445 qm
Produktionsflächen EG Süd	143 qm
Lagerhalle EG im Süden	55 qm
Containerflächen EG im Osten	48 qm
Büroflächen OG im Norden	142 qm
Sozialraumflächen OG Mitte	77 qm
Wohnung OG im Süden	136 qm
Gesamte Terrassenfläche OG (wird im Ansatz der Wohnfläche zu 10 qm berücksichtigt)	105 qm
Garagenplätze (Doppelgarage)	2 Stck
Pkw-Stellplätze ca.	5 Stck.
Befestigte Hofflächen	0 qm
Keine Freilagerflächen vorhanden, da lediglich Verkehrsflächen für Stellplätze, Anlieferung, Zufahrten etc.	

### **3.2. Vergleichsmieten, Marktmieten**

#### **3.2.1 Ortsübliche Marktmieten Wohnflächen**

Nach dem Online Mietspiegel 2024 der Stadt Laupheim ermittelt sich für eine Wohnung in der Kernstadt Laupheim bis 140 qm Größe, Baujahr 1983 mit eher einfacher Ausstattung folgender Qm-Mietpreis

Ø Ortsübliche Vergleichsmiete	€ 7,03/qm
Preisspanne ±18 %	€ 5,76 – 8,30/qm

#### **3.2.2 Ortsübliche Marktmieten Büroflächen**

Ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mietpreise für Büroflächen in guter Innenstadtlage liegen nach Kenntnis und Erfahrungswerten des Verfassers bei ca. **€ 5,00/qm** bis **€ 10,00/qm** in der Kreisstadt Biberach, in Laupheim liegen die Mieten etwas niedriger.

Für den Kreis Biberach sind keine Mietspiegel für Büroflächen und gewerbliche Flächen vorhanden. Insofern wird auf benachbarte Mietspiegel zurückgegriffen.

Nach dem **Gewerblichen Mietspiegel Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm 2023** liegen folgende Vergleichsmieten für Büroflächen vor:

Ulm, Büro Neubau	Ø	€ 13,00 - € 18,70/qm min. € 13,00/qm max. € 23,00/qm
Neu-Ulm, Büro Neubau	Ø	€ 11,10 - € 15,00/qm min. € 10,00/qm max. € 17,00/qm
Ulm, Büro Bestand	Ø	€ 8,40 - € 13,60/qm min. € 6,00/qm max. € 16,50/qm
Neu-Ulm, Büro Bestand	Ø	€ 7,10 - € 12,00/qm min. € 5,00/qm max. € 16,50/qm

Zu verwenden sind lediglich die Bestandsmieten von € 7,10 - € 13,60/qm, wobei es sich bei den aufgeführten Vergleichsmieten in erster Linie um Büroflächen in Stadtlage handelt.

Für Büroflächen im **Gewerbegebiet** sind deutliche **Abschläge** hinzunehmen.

Nach dem **Mietspiegel der IHK Ulm 2021/22** sind folgende Mietpreise für Büroflächen in Biberach angegeben.

#### Büromieten in Biberach

Jahr	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2021	€ 10,80	€ 9,09	€ 11,71	€ 7,00	€ 15,16
2016	€ 7,42	€ 6,37	€ 9,35	€ 5,68	€ 12,50
2013	€ 6,12	€ 5,04	€ 7,00	€ 4,00	€ 10,08

Eine differenziertere Übersicht bietet die **Wirtschaftsförderung Region Stuttgart** (Gewerbeimmobilien in der Region Stuttgart).

Hier ist - vom **Bodenpreis** für Gewerbegebietsgrundstücke her gesehen - folgender Bereich/Stadt mit dem hier vorhandenen Gewerbegebiet in Laupheim (€ 95,00/qm) in etwa vergleichbar:

Rems-Murr-Kreis (RM) und Voralb/Schurwald (VS)

Nach diesem **Marktbericht Maklerbefragung 2024** von der **Wirtschaftsförderung Region Stuttgart** (Gewerbeimmobilien i.d. Region Stuttgart) liegen für das Gebiet Rems-Murr-Kreis (RM) und Voralb/Schurwald (VS) folgende Vergleichsdaten vor:

#### a) Büroräume in Produktionshallen, Lage im Gewerbegebiet

Neubaustandard	RM:	€ 8,00 - € 11,50/qm	VS:	€ 9,50 - € 11,50/qm
Bestand	RM:	€ 5,00 - € 8,50/qm	VS:	€ 7,00 - € 8,50/qm

#### b) Büroräume in Logistikhallen, Lage im Industriegebiet

Neubaustandard	RM:	€ 7,30 - € 10,00/qm	VS:	€ 10,00 - € 12,00/qm
Bestand	RM:	€ 5,30 - € 8,30/qm	VS:	€ 7,00 - € 9,00/qm

#### c) Büroflächen im Büro/Geschäftsgebäude in Gewerbesondergebieten

Neubaustandard	RM:	€ 9,00 - € 12,00/qm	VS:	€ 13,00 - € 14,00/qm
Bestand, modernisiert	RM:	€ 7,50 - € 9,70/qm	VS:	€ 7,00 - € 9,50/qm
Bestand, nicht modernis.	RM:	€ 4,50 - € 7,70/qm	VS:	€ 7,00 - € 9,00/qm

Die hier zu bewertenden Büroflächen sind zwischen dem „Bestand und dem Neubauzustand“ bzw. dem „Bestand modernisiert“ einzuordnen.

### **3.2.3 Ortsübliche Marktmieten gewerbliche Produktions- und Lagerflächen**

Folgende Gewerberaummieten sind im Biberacher Raum derzeit als nachhaltig erzielbar und ortsüblich anzusehen (ohne Innenstadtlagen):

Einfache Hallenflächen (unbeheizt,  
niedrige Raumhöhe, schlechte Anlieferbarkeit) € 3,00 - € 4,00/qm

Gute Hallenflächen (beheizt, Kranbahn,  
hohe stützenfreie Hallen, gute Anlieferbarkeit,  
Laderampen) € 5,00 - € 6,00/qm

Seitens der **IHK Ulm** liegen **keine** Vergleichsmieten für Produktions- und Lagerflächen vor.

Nach dem **Gewerblichen Mietspiegel Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm 2023** liegen folgende Vergleichsmieten für Produktions- und Lagerfläche vor:

#### **Gewerblicher Mietspiegel Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm 2023**

Neu-Ulm, Produktionsflächen	Ø € 3,90 - € 6,70/qm	min. € 3,00 max. € 8,50/qm
Ulm, Produktionsflächen	Ø € 5,40 - € 9,40/qm	min. € 3,00 max. € 12,50/qm
Neu-Ulm, Lagerflächen mit Rampen	Ø € 3,30 - € 6,30/qm	min. € 2,00 max. € 8,50/qm
Ulm, Lagerflächen mit Rampen	Ø € 3,70 - € 6,70/qm	min. € 3,00 max. € 10,00/qm
Neu-Ulm, Lagerflächen ohne Rampe	Ø € 2,90 - € 5,10/qm	min. € 2,00 max. € 6,00/qm
Ulm, Lagerflächen ohne Rampe	Ø € 3,50 - € 6,60/qm	min. € 2,50 max. € 9,10/qm
Neu-Ulm, Lagerfreiflächen	Ø € 1,00 - € 2,40/qm	min. € 0,50 max. € 4,00/qm
Ulm, Lagerfreiflächen	Ø € 1,00 - € 2,80/qm	min. € 0,50 max. € 5,00/qm

Zu verwenden sind am ehesten die Produktionsflächen € 3,90 - € 6,70/qm und die Lagerflächen mit Rampen von € 3,30 - € 6,30/qm.

Nach dem **Marktbericht Maklerbefragung 2024** von der **Wirtschaftsförderung Region Stuttgart** (Gewerbeimmobilien in der Region Stuttgart) liegen für das Gebiet Rems-Murr-Kreis (RM) und Voralb/Schurwald (VS) folgende Vergleichsdaten vor:

### **Marktbericht Maklerbefragung 2024 der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart**

#### a) Produktionshallen im Gewerbegebiet

Neubaustandard	RM: € 4,70 - € 7,00/qm	VS: € 5,50 - € 7,00/qm
Bestand	RM: € 4,00 - € 5,50/qm	VS: € 4,00 - € 5,50/qm

#### b) Einfache Hallenflächen

RM: € 3,30 - € 6,00/qm VS: € 4,00 - € 5,50/qm

#### c) Logistikhalle im Industriegebiet

Neubaustandard	RM: € 6,50 - € 7,30/qm	VS: € 6,00 - € 7,00/qm
Bestand	RM: € 5,00 - € 6,30/qm	VS: € 4,50 - € 6,00/qm

Es ist von Produktionshallen vom „Bestand“ auszugehen (€ 4,00 - € 5,50/qm).

### **3.3. Festlegung der Marktmieten, Mietansätze**

In der Ertragswertermittlung wird nun von nachfolgend aufgeführten ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Marktmieten ausgegangen, wobei hier lediglich die Makrolage im Kreis Biberach im Ansatz des Mietpreises berücksichtigt ist.

Weitere objektspezifischen Einflüsse werden im Anschluss berücksichtigt (s. Voraussetzungen Mietpreisfestlegung).

#### **Mikrolage**

Das zu bewertende Objekt liegt am südlichen Rand eines größeren Gewerbegebiets im Nordosten Laupheims unweit der B 30.

Die Erreichbarkeit ist als „gut“ einzustufen.

Die Mikrolage ist als „gut – mittel“ einzustufen.

#### **Makrolage**

Laupheim ist eine Kleinstadt, ca. 20 km südlich von Ulm und eher etwas entfernt von Autobahnanschlüssen.

Die Makrolage ist als „mittel“ einzustufen.

#### **Grundrissituation**

Das Gebäude ist eher mittelmäßig anlieferbar (keine großen Freiflächen auf dem Grundstück, für Schwerlastverkehr kein Platz auf dem Grundstück, keine Durchfahrten vorhanden).

Die Räume haben keine besondere Raumhöhen, insofern werden untere Mietansätze gewählt.

#### **3.3.1 Voraussetzungen Mietpreisfestlegung**

Folgende Aspekte werden durch einen angemessenen Abschlag erst nach der Mietpreisfestlegung für die Produktionsflächen berücksichtigt:

- Mikrolage in Laupheim	kein Abschlag vom Mietpreis
- Annahme/Ansatz der Vollvermietung ohne Leerstand bzw. Gesamtvermietung an 1 Mieter	ca. 5,0 % Abschlag vom Mietpreis
- Nutzerspezifische Gebäudestruktur mit unterschiedlichen Bauphasen	ca. 2,0 % Abschlag vom Mietpreis
- Ungünstige Anlieferung für Schwerlastverkehr	ca. 2,0 % Abschlag vom Mietpreis
- Einschränkungen durch Gewerbegebiet mit nicht wesentlich störendem Gewerbe	ca. 1,0 % Abschlag vom Mietpreis
	-----
Gesamter Mietabschlag für vorgenommene objektspezifische Merkmale und Aspekte	ca. <b>10,0 %</b> Abschlag vom Mietpreis

### 3.3.2 Mietansatz Produktions-/Auslieferungshallen EG

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vergleichsmieten, der Mikro- und Makrolage sowie der Größe, Architektur und Zuschnitt des Objekts werden folgende qm/Mietpreise als Marktmiete für erzielbar und angemessen angesehen/eingestuft.

Grundlage sind die Vergleichspreise vom in etwa vergleichbaren Raum Voralb und Rems-Murr-Kreis.

Für sämtliche Hallen einschließlich Kühl- und Nebenräumen im Erdgeschoss werden Mietpreise der „Produktionshallen Bestand“ angesetzt und zwar im oberen Bereich der Spanne von € 4,00 - € 5,50/qm, hier gewählter Mittelwert von **€ 5,00/qm**.

Basispreis Produktions-/Lagerhallen	€ 5,00/qm
Mietabschlag wegen objektspezifischer Merkmale 10 %	- € 0,50/qm
	-----
	€ 4,50/qm

**Mietwert Produktions-/Lagerhallen EG € 4,50/qm**

### 3.3.3 Mietansatz Technik-/Heizräume

**Kein Mietansatz Technik-/Heizräume € 0,00/qm**

### 3.3.4 Mietansatz Lagerflächen UG

Nur über Treppen erreichbar, kein Aufzug vorhanden.

**Angemessener Mietpreis Lagerflächen UG € 2,50/qm**

### 3.3.5 Mietansatz Lagerflächen im Freien, befestigt

Die vorhandenen befestigten Flächen werden zum größten Teil als Verkehrsflächen benötigt (Garagenzufahrt, Anlieferung, Stellplätze).

Größere nutzbare Flächen für Freilager sind im Prinzip nicht vorhanden, insofern erfolgt für diese kein Mietansatz.

**Kein Mietansatz für befestigte Freilagerflächen € 0,00/qm**

### 3.3.6 Mietansatz Stellplätze und Doppelgarage

Pro Stellplatz wird ein angemessener Mietpreis von € 10,00/Stück mtl. in Ansatz gebracht, wobei von ca. 5 nutzbaren PKW-Stellplätzen ausgegangen wird.

**Mietansatz pro Stellplatz € 10,00/Stück**

Für die große Doppelgarage (37 qm) wird pro Stellplatz von einem Mietpreis von € 80,00/Stück ausgegangen. Dies entspricht einem Qm-Preis von ca. € 4,32/qm.

**Mietansatz Doppelgarage pro Stellplatz € 80,00/Stück**

### 3.3.7 Mietansatz Büro- und Sozialraumflächen

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vergleichszahlen und der sonstigen Merkmale des Objekts wird für die Büro- und Sozialraumflächen von folgenden nachhaltig erzielbaren Marktmieten ausgegangen:

Für die neuwertigeren (2006) Büro/Sozialräume im Obergeschoss werden Mietpreise der Büroflächen in Produktionshallen im Gewerbegebiet zwischen „Bestand“ und „Neubaustandard“ im Marktbericht Maklerbefragungen Rems-Murr-Kreis und Voralb/Schurwald angesetzt, und zwar der **Mittelwert** aller genannten Preisen ( $€ 8,00 + € 11,50 + € 9,50 + € 11,50 + € 5,00 + € 8,50 + € 7,00 + € 8,50$ ) =  $€ 69,50 : 8 = € 8,69$  gerundet **€ 8,70**.

Aufgrund der Erschließung nur über eine Außentreppe erfolgt ein Abschlag von ca. 8 %.

Dies ergibt eine angemessene Miete von ca. **€ 8,00/qm** für die Büro-/Sozialräume im Obergeschoss.

**Mietansatz Büro-/Sozialräume im OG € 8,00/qm**

Für die alten Sozialräume im Untergeschoss wird ein Preis von € 5,00/qm angesetzt.

**Mietansatz Sozialräume im UG € 5,00/qm**

### 3.3.8 Technikflächen/Heizraumfläche

Für reine Technikflächen (Trafo, Klima, Heizung etc.) wird kein Mietansatz getätigt.

**Kein Mietansatz Technikflächen € 0,00/qm**

### 3.3.9 Wohnfläche

Für die Großwohnung im Obergeschoss wird aufgrund der Lage im Gewerbegebiet ein Abschlag von 5 % auf die Vergleichsmiete vorgenommen, was einen angemessenen Mietpreis von (€ 7,03 ./. 5 % (0,35) =) € 6,68/qm gerundet **€ 6,70/qm** ergibt.

Aufgrund der großen Terrassenflächen wird ein psch. Zuschlag von 10 qm Terrassenfläche auf die Wohnfläche berücksichtigt, was eine anrechenbare **Wohnfläche** von **146 qm** ergibt.

**Mietansatz Wohnfläche OG**

**€ 6,70/qm**

**Anrechenbare Wohnfläche** 136 qm + 10 qm Terrassenfläche = **146 qm**

### 3.4. Ermittlung der gesamten Marktmiete

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

Bereich	Größe	Qm-Mietpreis	Mtl. Mietpreis
Alte Sozialräume UG Mitte West	32 qm	€ 5,00	€ 160,00
Technik (Heizung) UG	16 qm	€ 0,00	€ 0,00
Mehllager UG Mitte West	33 qm	€ 2,50	€ 82,50
Abstell-/Lagerräume UG Süd	130 qm	€ 2,50	€ 325,00
Produktion/Lagerflächen EG Nord + Mitte	445 qm	€ 4,50	€ 2.002,50
Produktionsflächen EG Süd	143 qm	€ 4,50	€ 643,50
Lagerhalle EG im Süden	55 qm	€ 4,50	€ 247,50
Containerflächen EG im Osten	48 qm	€ 4,50	€ 216,00
Büroflächen OG im Norden	142 qm	€ 8,00	€ 1.136,00
Sozialraumflächen OG Mitte	77 qm	€ 8,00	€ 616,00
Wohnung OG im Süden (einschl. 10 qm Terrassenfläche)	146 qm	€ 6,70	€ 978,20
Garagenplätze (Doppelgarage)	2 Stck	€ 80,00	€ 160,00
Pkw-Stellplätze ca.	5 Stck.	€ 10,00	€ 50,00
Befestigte Hofflächen (Keine Freilagerflächen vorhanden, da lediglich Verkehrsflächen für Stellplätze, Anlieferung, Zufahrten etc.)	0 qm	€ 0,00	€ 0,00
Summe mtl. Mietwert			€ 6.617,20
<b>Pauschalierter monatlicher Mietwert</b>			<b>€ 6.600,00</b>

### **3.5. Vergleich tatsächliche Miete zur Marktmiete, Mietansatz**

Ein direkter Vergleich ist diesbezüglich nicht möglich, da derzeit kein Mieter vorhanden.

### **3.6. Restnutzungsdauer**

In der Ertragswertermittlung wird die in der Sachwertermittlung ermittelte Restnutzungsdauer aller Bauteile von **Ø 22 Jahren** angesetzt.

### **3.7. Liegenschaftszinssatz**

**Gewerblich genutzte Grundstücke** werden je nach Lage und Restnutzungsdauer mit folgendem Liegenschaftszinssatz angesetzt:

Generell gilt, je höher das Risiko der Kapitalanlage in eine Immobilie ist, umso höher muss auch der Liegenschaftszinssatz angenommen werden.

Anders ausgedrückt ist der Liegenschaftszinssatz umso höher anzusetzen, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

Ein weiterer Grundsatz lautet:

Je kürzer die Restnutzungsdauer eines Objekts ist, desto niedriger wird auch der Liegenschaftszinssatz.

Geht man von den bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen von **Sprengnetter** aus, ergibt sich für einen mittleren Standort folgender Liegenschaftszinssatz:

Restnutzungsdauer 22 Jahre      ca. 5,0 %

Für den Bereich **Kreis Biberach Ost** existiert **kein Grundstücksmarktbericht**.

Im Grundstücksmarktbericht **Biberach Mitte** werden **keine** Liegenschaftszinssätze für Gewerbegebiete angegeben.

Im Grundstücksmarktbericht **Biberach West** wird für Gewerbegebiete ein mittlerer Liegenschaftszins von **6,45 %** (min. 3,93, max. 19,74) angegeben.

Im **Ulmer Grundstücksmarktbericht 2024** werden folgende Liegenschaftszinssätze angegeben:

Objekte mit 100 % gewerblichem Rohertrag, alle Baujahre

2022/23	0,8 % (Spanne 0,2 – 1,8)
2021/22	2,8 % (Spanne 1,1 – 4,5)
2018/19	3,7 % (Spanne 2,3 – 5,1)
2017/18	3,6 % (Spanne 1,6 – 5,5)
2016/17	5,2 % (Spanne 4,0 – 6,4)

Hierbei sind auch Geschäftslagen in der Innenstadt enthalten.

Für Objekte in Gewerbegebieten ist deshalb jeweils von einem oberen Liegenschaftszinssatz der Spanne auszugehen.

Auch sind im Biberacher Raum keine derartigen Preissteigerungen (mit entsprechend niedrigen Liegenschaftszinssätzen) zu verzeichnen wie im Ulmer Raum.

In diesem Fall liegen zudem Risiken und Besonderheiten vor, die beim Verkauf bzw. Liegenschaftszinssatz noch berücksichtigt werden müssen.

1. Nutzerspezifische und nach und nach gewachsene Gebäudestruktur einer Großbäckerei, welche kaum an einen Gesamtnutzer vermietbar ist.
2. Problematische Anliefersituation für Schwerlastverkehr und eingeschränkte Nutzung wegen der Bebauungsplanfestsetzung, zulässig ist nur nicht wesentlich störendes Gewerbe.

Für beide Aspekte wird eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatz für angemessen angesehen, und zwar für jeden Pkt. eine maßvolle **Erhöhung um 0,5 %**, da diese Aspekte auch bereits im Mietansatz berücksichtigt wurden.

Ausgehend von einem mittleren regionalen Liegenschaftszinssatz von 4,0 % und unter Berücksichtigung sämtlicher vorgenannter Aspekte wird nun nachfolgend ein angemessener **Liegenschaftszinssatz von 5,0 %** in Ansatz gebracht (4,0 + 0,5 + 0,5).

**Liegenschaftszinssatz** **5,0 %**

### 3.8. Ertragswert

Monatliche Marktmiete	€	6.600,00
x 12 = Jahresrohertrag	= €	79.200,00

#### . /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten	ca. 2,0 %	€	1.584,00	
- Betriebskosten (nicht umlegbare)	ca. 0,5 %	€	396,00	
- Mietausfallwagnis	ca. 4,0 %	€	3.168,00	
- Instandhaltungskosten Hallen/Lagerflächen 854 qm x € 4,00/qm		€	3.416,00	
Büro/Sozial/Wohnflächen 397 qm x € 8,00/qm		€	3.176,00	
Doppelgarage		€	100,00	
Pkw-Stellplätze psch.		€	30,00	
			-----	
Summe Bewirtschaftungskosten		€	11.870,00	
Bewirtschaftungskosten gerundet (entspricht ca. 15,0 % des Jahresrohertrages)	-	= €	11.900,00	
			-----	
Jahresreinertrag		€	67.300,00	
. /. anteilige Bodenverzinsung 5,0 % von € 102.000,00	-	= €	5.100,00	
			-----	
Gebäudeanteil am Jahresertrag		€	62.200,00	
Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 5,0 % Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen gemittelten Restnutzungsdauer von 22 Jahren Barwertfaktor = 13,163	=	€	818.738,60	
Kapitalisierter Gebäudeertragsanteil gerundet		€	819.000,00	
+ Bodenwert	+	= €	102.000,00	
			-----	
Vorläufiger Ertragswert		€	921.000,00	

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

. /. Wertabschlag für notwendigsten Renovierungs-, Reparatur- und Sanierungsanstau psch.	-	= €	100.000,00
			-----

**Ertragswert** € **821.000,00**

#### 4. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Gewerbegrundstück (Großbäckerei) in Laupheim in einem Gewerbegebiet, in dem nur „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ zulässig ist.

Auf dem schmalen Grundstück befindet sich ein länglich zusammenhängendes Gebäude, welches nach und nach in mehreren Bauabschnitten erstellt wurde.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Ertragswert ermittelt, da hier in erster Linie die Mieteinnahmen und die Rendite von Interesse sind.

Der Sachwert wurde nur unterstützend ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt € 821.000,00.

Der ermittelte **Sachwert** (ohne Marktanpassung) beträgt € 1.139.000,00.

Der Unterschied vom Sachwert zum Ertragswert beträgt € 318.000,00, was aufgrund der Vielzahl der erwähnten Risiken einem realistischen **Marktabschlag** von ca. 28 % auf den vorläufigen Sachwert entspricht.

Nach einem älteren Sachwert Marktanpassungssystem von Sprengnetter aus 2006/2007 sind bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 1,1 Mio und einem Bodenwertniveau von ca. € 90,00/qm Abschläge in Höhe von ca. 40 % vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von Preissteigerungen und der hier vorhandenen Problematiken ist der ermittelte Marktabschlag von 28 % von daher als absolut plausibel und angemessen einzustufen.

Aufgrund der erwähnten Risiken und des teilweise sanierungsbedürftigen Zustands der Gebäude wurden angemessene Wertabschläge vorgenommen, die aber nicht tatsächlichen Kosten entsprechen sondern auch deutlich davon abweichen können.

Insgesamt handelt es sich um ein nutzerspezifisch gestaltetes Objekt mit schwieriger Verkäuflichkeit und höherer Instandhaltungslast.

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 wie Maschinen etc.)** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 19.11.2024** auf

**Euro 820.000,00.**

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

**Abgeschlossen :**  
Nellingen, den 18.01.2025

Der Sachverständige

## STRASSENFOTOS



Grundstück von Süd/Südwesten



Grundstück von Süden, links Nachbarhaus



Gewerbegebäude von Süd/Südwesten mit Terrasse auf dem Lagerraumanbau



Südseite Gewerbegebäude, unten Doppelgarage, oben Lagerraumanbau mit Terrassengeländer

## STRASSENFOTOS



Südwestlicher Eckbereich des Gewerbegebäudes

## AUSSENFOTOS



Gewerbegebäude mit Doppelgarage von Südwesten, Pfeil Wohnungen im OG mit Terrasse



Garagenzufahrt im Süden

## AUSSENFOTOS



Anlieferpodest und Dellen an der Südfassade des Lagerraumanbaus



Gesamtes Gewerbegebäude von Südosten, links Lagerraumanbau



Ostseite des gesamten Gewerbegebäudes von Südosten

## AUSSENFOTOS



Südlicher Gebäudeteil (Lagerraumanbau) mit Terrasse und Geländer auf dem Dach



Ostseite südlicher 2-geschossiger Teil Gewerbegebäude von Südosten, oben Wohnungen

## STRASSENFOTOS



Ostseite südlicher 2-geschossiger Teil Gewerbegebäude mit Treppeneingang

## STRASSENFOTOS



Ostseite südlicher Lagerraumanbau mit Terrassengeländer



Ostseite südlicher 2-geschossiger Teil Gewerbegebäude, unten Backstube, oben Wohnungen

## STRASSENFOTOS



**Gesamtes Gewerbegebäude von Osten und Südosten**



**Ostansicht südlicher 2-geschossiger Teil Gewerbegebäude, unten Backstube, oben Wohnung**



**Treppeneingang im Osten**



**Kelleraußentreppe im Osten**

## AUSSENFOTOS



**Ostseite südlicher 2-geschossiger Teil Gewerbegebäude von Nordosten, oben Wohnung**



**Ostseite 1-geschossiger Mittelbau mit Backstube**

## AUSSENFOTOS



Ostseite 1-geschossiger Mittelbau Eingang, hinten rechts Containeranbau

## AUSSENFOTOS



Ostseite südlicher 2-geschossiger Teil und 1-geschossiger Mittelbau



1-geschossiger Mittelbau und nördlicher Gebäudeteil von Osten/Südosten



Obergeschoss nördlicher Gebäudeteil von Südosten, links Sozialräume, rechts Büros

## AUSSENFOTOS



Ostseite südlicher 2-geschossiger Teil und Mittelbau mit Containeranbau von Nordosten



1-geschossiger Mittelbau mit Containeranbau und nördlicher Gebäudeteil von Osten



1-geschossiger Mittelbau mit Containeranbau und nördlicher Gebäudeteil von Südosten

## AUSSENFOTOS



**Ostseite Gewerbegebäude**



**1-geschossiger Mittelbau + nördlicher Gebäudeteil von Südosten, oben Sozialräume + Büros**



**Ostseite nördlicher Gebäudeteil mit Anlieferung, im OG Sozialräume + Büros**

## AUSSENFOTOS



Ostseite nördlicher 2-geschossiger Teil mit Anlieferung und Treppenaufgang, oben Büros



Im OG (Sozialräume) zurückgesetzter nördlicher Gebäudeteil von Osten, links Containeranbau

## AUSSENFOTOS



Eingangsbereich EG im nördlichen Gebäudeteil von Osten



Erdgeschoss und Obergeschoss nördlicher Gebäudeteil von Südosten

## AUSSENFOTOS



Anlieferrampe im Nordosten

## AUSSENFOTOS



Eingangsbereich EG im nördlichen Gebäudeteil von Osten



Erdgeschoss und Obergeschoss nördlicher Gebäudeteil von Nordosten

## AUSSENFOTOS



2-geschossiger Gebäudeteil im Norden mit Treppenaufgang zu den Büroräumen



Grundstück mit Gewerbegebäude von Nordosten

## AUSSENFOTOS



Nordseite Gewerbegebäude, unten Auslieferung, oben Büroräume



Nordwestlicher Sockelbereich mit Schäden



Westseite von Norden

## AUSSENFOTOS



Nordseite Gewerbegebäude, unten Auslieferung, oben Büroräume



Obergeschoss nordwestliches Eck



Bewaldeter Steilhang im Westen

## AUSSENFOTOS HINTERSEITE IM WESTEN



n, Pfeile Gewerbegebäude oberhalb eines Steilhanges



Nördlicher Gebäudeteil von Nordwesten, oben links Büroräume, oben rechts Sozialräume



Südlicher Gebäudeteil von Nordwesten

## AUSSENFOTOS HINTERSEITE IM WESTEN



Gewerbegebäude oberhalb eines Steilhanges von Nordwesten



Gewerbegebäude oberhalb eines Steilhanges von Westen



Südlicher Teil Gewerbegebäude, Pfeil Wohnung, davor Terrasse mit Geländer

## AUSSENFOTOS HINTERSEITE IM WESTEN



Gewerbegebäude oberhalb eines Steilhanges von Nordwesten



Erdgeschoss und Obergeschoss nördlicher Gebäudeteil von Westen



Mittlerer Gebäudeteil mit Hinterseite Backstube von Westen, Pfeil UG-Räume (Heizkeller)

## AUSSENFOTOS HINTERSEITE IM WESTEN



Erdgeschoss (Auslieferung) und Obergeschoss (Büros) nördlicher Gebäudeteil von Westen



Erdgeschoss (Backstube) und Obergeschoss (Sozialräume) mittlerer Gebäudeteil von Westen

## AUSSENFOTOS HINTERSEITE IM WESTEN



Mittlerer Gebäudeteil mit Hinterseite Backstube und Edelstahlkamine von Westen



Blick von Westen, Pfeile nördlicher und mittlerer Teil Gewerbegebäude

## AUSSENFOTOS HINTERSEITE IM WESTEN



**Blick von Süd/Südwesten, Pfeile Gewerbegebäude**



**Nördlicher Gebäudeteil von Südwesten**

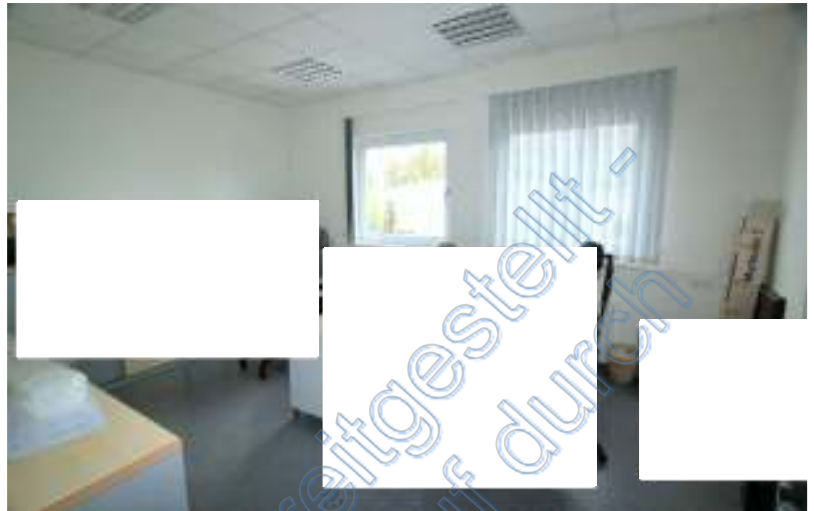


**Südlicher Gebäudeteil von Südwesten**

## INNENFOTOS BÜROTRAKT OG NORD



Eingangshalle



Büro



Besprechungsraum



Wasserschaden an der abgehängten Decke

## INNENFOTOS BÜROTRAKT OG NORD



**Empfang**



**Büro**



**Büro**

**Archiv**



**Flur mit Treppe zum Treppenhaus und den Sozialräumen**



**Flur und Treppe**

## INNENFOTOS SOZIALTRAKT OG MITTE



Treppenhaus Nord OG



Flur zu den Sozialräumen



Flur Sozialräume



Umkleide Damen

## INNENFOTOS SOZIALTRAKT OG MITTE



WC-Damen



Umkleide Herren



WC-Herren

## INNENFOTOS SOZIALTRAKT OG MITTE



**Aufenthaltsraum**



**Aufenthaltsraum mit Teeküche**

## AUSSENFOTOS FLACHDACH MITTE



Südseite Sozialtrakt, Pfeil Kamin



Mittiges Flachdach über der Backstube, Blick nach Süden



Mittiges Flachdach über der Backstube, Blick nach Westen



Steilhang im Westen

## AUSSENFOTOS FLACHDACH MITTE



Blick nach Nordosten



Blick nach Südosten



Mittiges Flachdach über der Backstube, Pfeil Nordseite Wohnung OG



Mittiges Flachdach über der Backstube, Blick nach Südosten



Steilhang im Westen

## INNENFOTOS TREPPENHAUS NORD + SOZIALTRAKT UG WEST



Treppenhaus Nord EG/OG



Treppenhaus Nord EG/UG



Alte Treppenstufen



WC-Raum im UG West

## INNENFOTOS SOZIALTRAKT UG WEST



Alter WC-Raum mit Wasserschaden



Alter Duschraum



Alter Umkleideraum



Wasserschaden an der Decke

## INNENFOTOS UG WEST



Heizungsraum



Heizungsraum



Alter Heizkessel



Mehl-Lagerraum

## INNENFOTOS EG NORD AUSLIEFERUNG



Auslieferung im Norden



Auslieferung im Norden



Ausliefere

orden



Auslieferung im Norden



Auslieferung im Norden

## INNENFOTOS EG MITTE BACKHALLE



Backhalle



Backhalle

## INNENFOTOS EG MITTE BACKHALLE



Backhalle



Fliesenschäden am Boden



Bodenschäden



Alte Fenster



Alte Oberlichter



Alte Dachfenster/Lichtkuppeln

## INNENFOTOS EG OST CONTAINERANBAU



Tiefkühlraum



Tiefkühlraum



Kühlraum



Arbeitsraum



Arbeitsraum

## INNENFOTOS EG MITTE BACKHALLE



Backhalle



Backhalle

## INNENFOTOS EG MITTE + SÜD BACKHALLE



Backhalle



Backhalle



Backhalle



Backhalle



Südwestlicher Anbau



Backhalle

## INNENFOTOS EG SÜD BACKHALLE



Backhalle im Süden



Backhalle im Süden



Backhalle im Süden



Backhalle im Süden



Backhalle im Süden

## INNENFOTOS EG SÜD LAGERRAUMANBAU



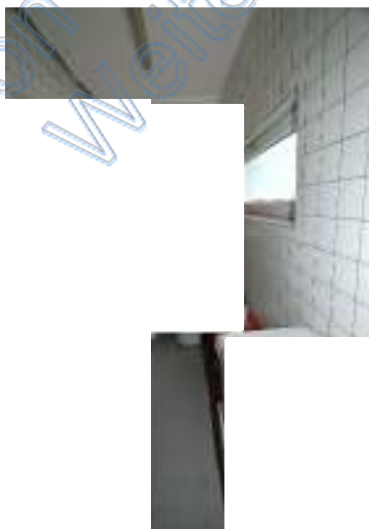
Lagerraum im Süden



Lagerraum im Süden



Anlieferung und Garagenzufahrt im Süden



Abstellraum



Verpackung



Technik

## INNENFOTOS TREPPENHAUS SÜD



Treppenhaus Süd EG



Treppenhaus Süd EG/OG



Treppenhaus Süd, Aufgang zur Wohnung OG



Treppenhaus Süd OG mit Zwischenpodest

## FOTOS OG SÜD WOHNUNG



Flur im Norden



Offener Küchenbereich, hinten Essbereich



Essbereich, hinten Küche und offener Flur

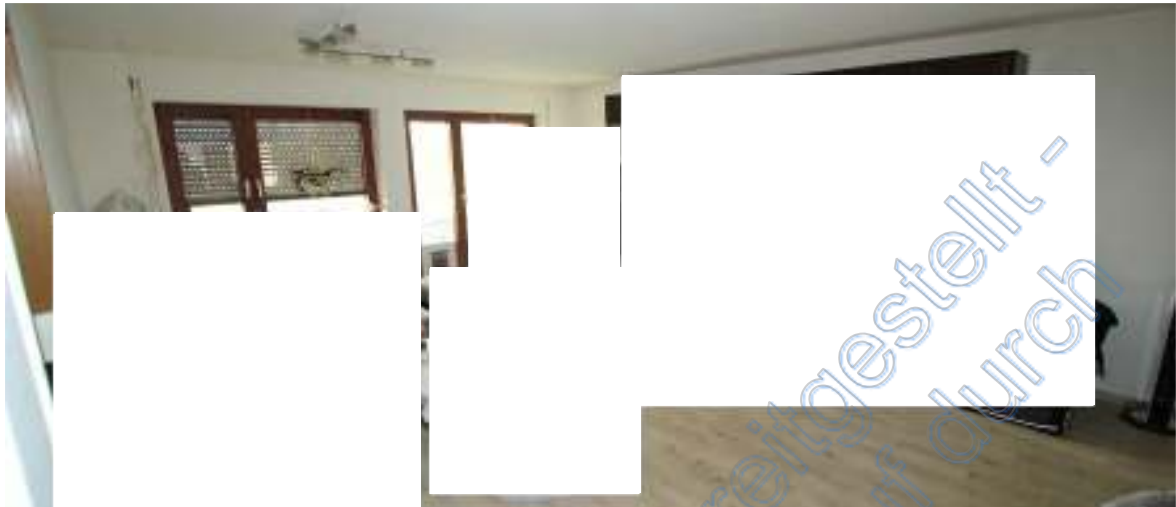


Terrasse im Westen



Terrasse im Westen

## FOTOS OG SÜD WOHNUNG



Wohnzimmer im Norden der Wohnung mit Terrassentür



Terrasse im Westen, Blick nach Süden



Flachdach im mittleren Gebäudeteil, Blick nach Norden, Pfeil Sozialräume

## FOTOS OG SÜD WOHNUNG



Flur zu den Schlafträumen



WC



Bad



Bad

## FOTOS OG SÜD WOHNUNG



Schlafzimmer im Südosten

Ankleide (Plan Küche)



Schlafzimmer (Plan Wohnzimmer), links Terrassentür nach Süden



Terrasse auf dem Dach des Lagerhallenanbaus im Süden, Blick nach Südosten und Süden

## FOTOS OG SÜD TERRASSE



Terrasse im Süden, Blick nach Norden zur Südseite der Wohnung im OG



Terrasse im Süden, Blick nach Nordwesten zur Südseite der Wohnung im OG

## FOTOS OG SÜD TERRASSE



Terrasse im Süden, Blick nach Osten



Blick hinunter zur Garagenzufahrt

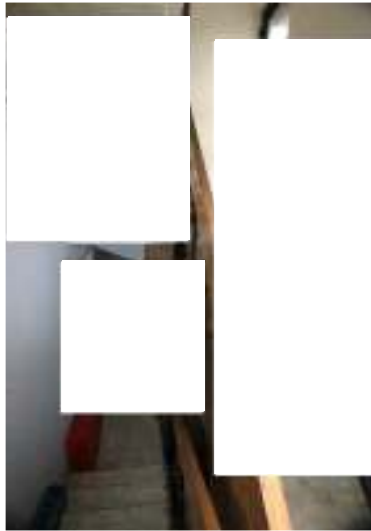


Blick zur westlichen Terrasse nach Norden



Blick aufs Garagendach im Südwesten

## FOTOS UG SÜD KELLERRÄUME



Treppe zum UG



Flur UG

Abstellraum Menllager, Pteil 1 ur zur Außentreppe



Alte Tür

Abstellraum Wohnungen mit Waschküche

## FOTOS SÜD BAUSCHÄDEN



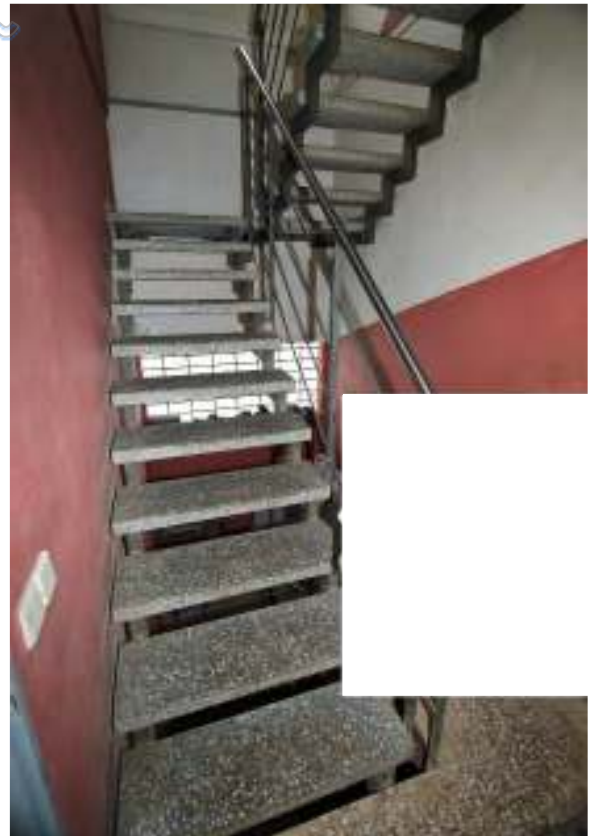
**Fliesenschäden**



**Wandschäden**



**Fliesenschäden**



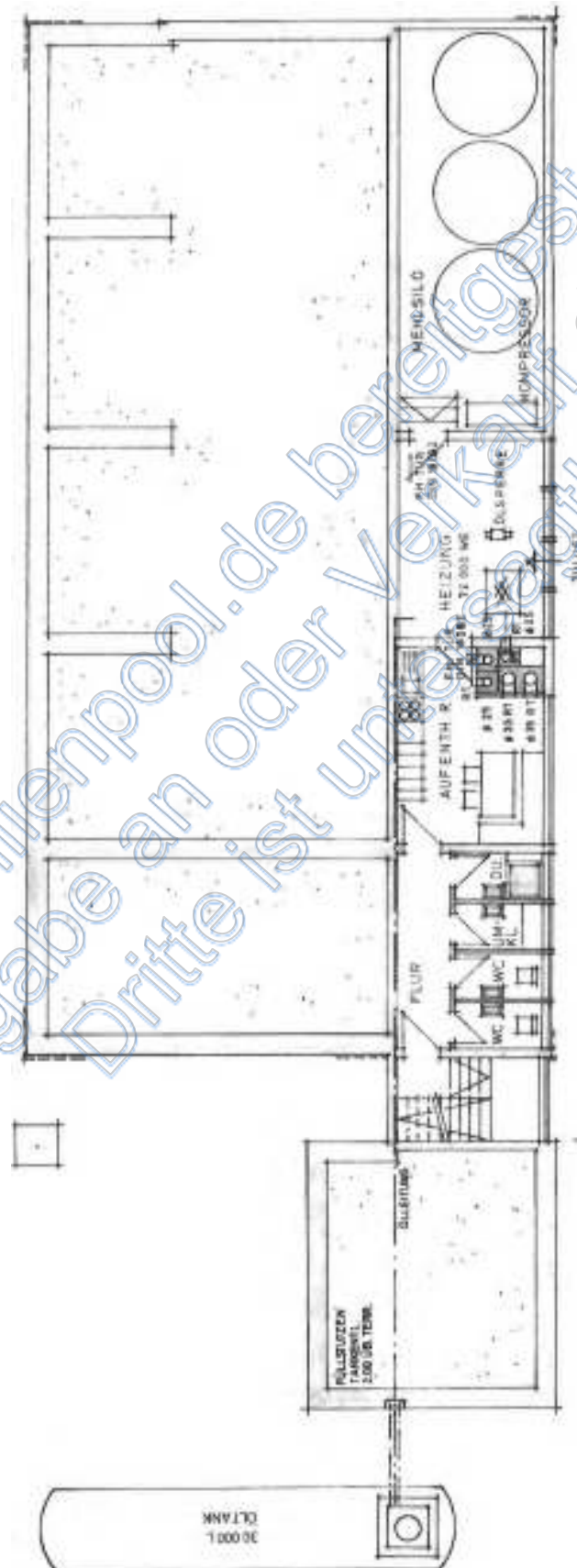
**Abgenutzte Treppenstufen Nord**

# Pläne

# 1973

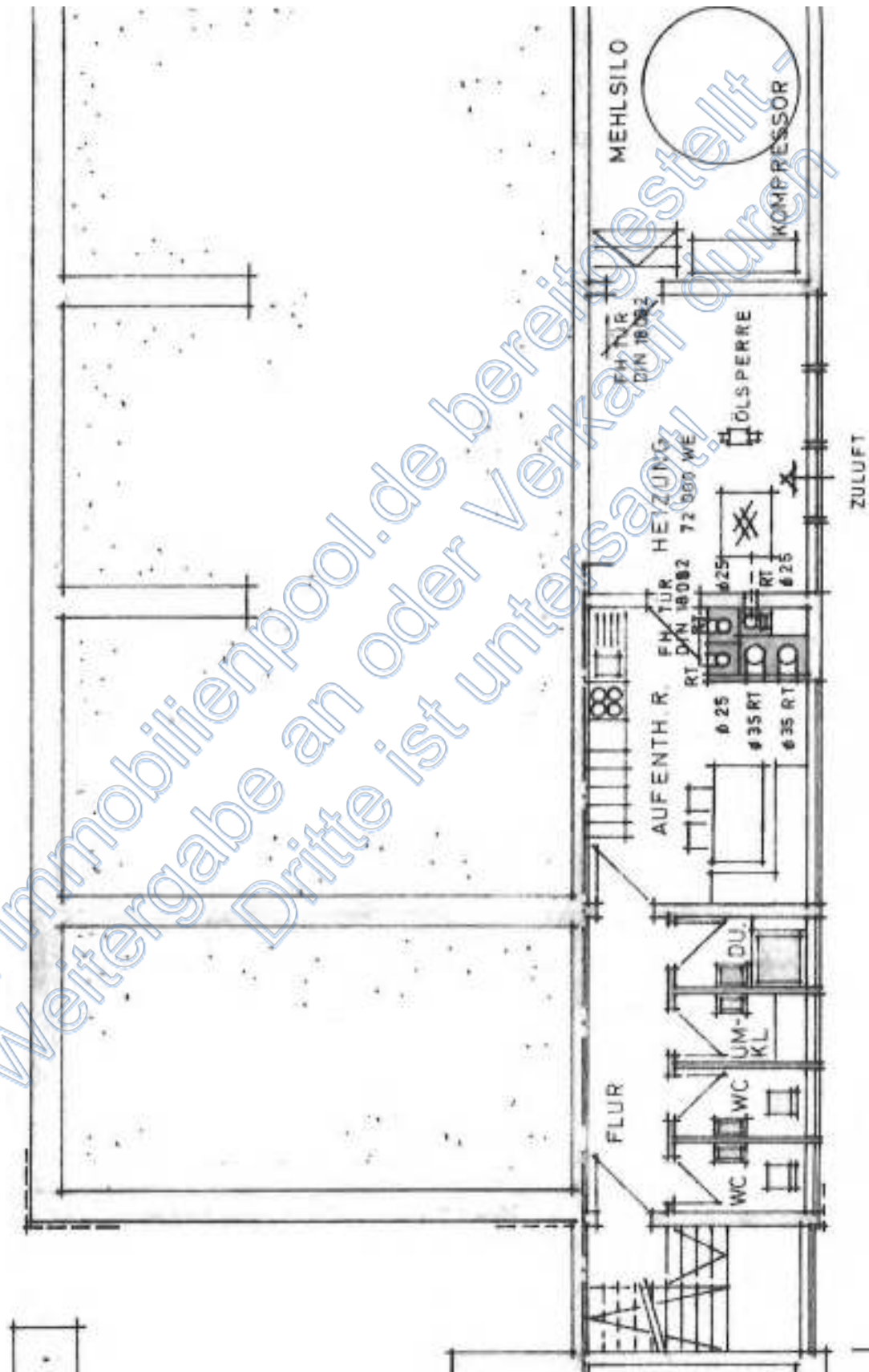
## Erstellung einer Backhalle

# BAUGESUCH 1973 ERSTELLUNG EINER BACKHALLE UNTERGESCHOSS



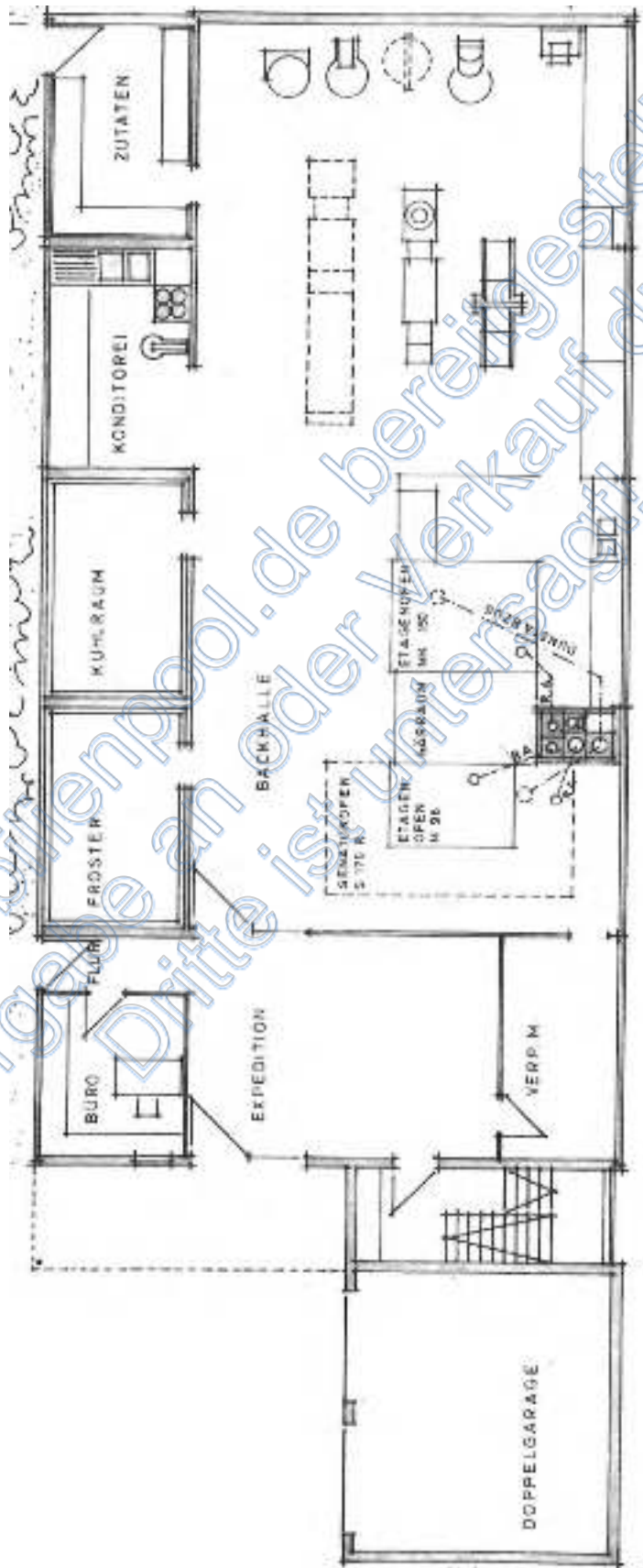
## BAUGESUCH 1973 ERSTELLUNG EINER BACKHALLE

### UNTERGESCHOSS SOZIALRÄUME

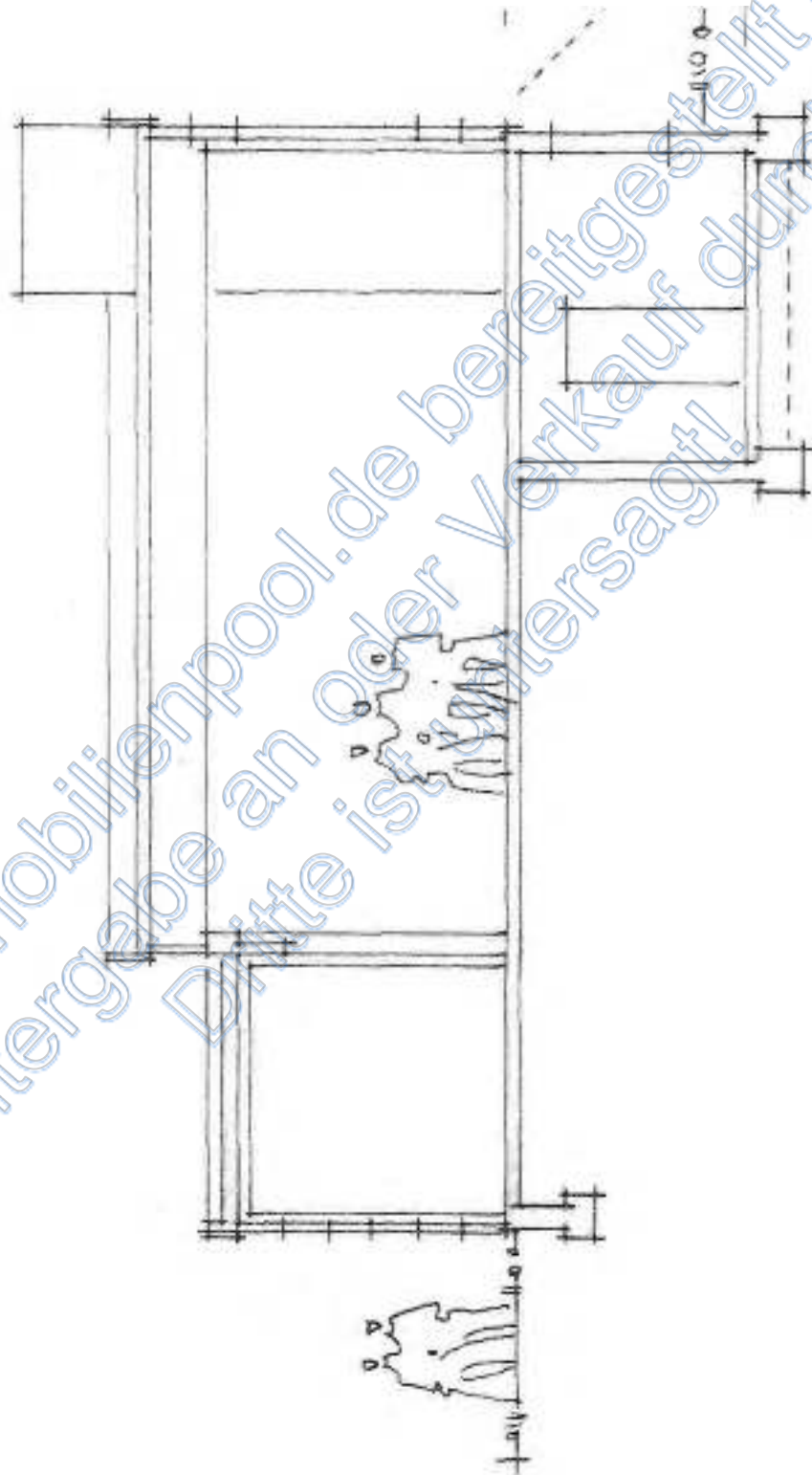


## BAUGESUCH 1973 ERSTELLUNG EINER BACKHALLE

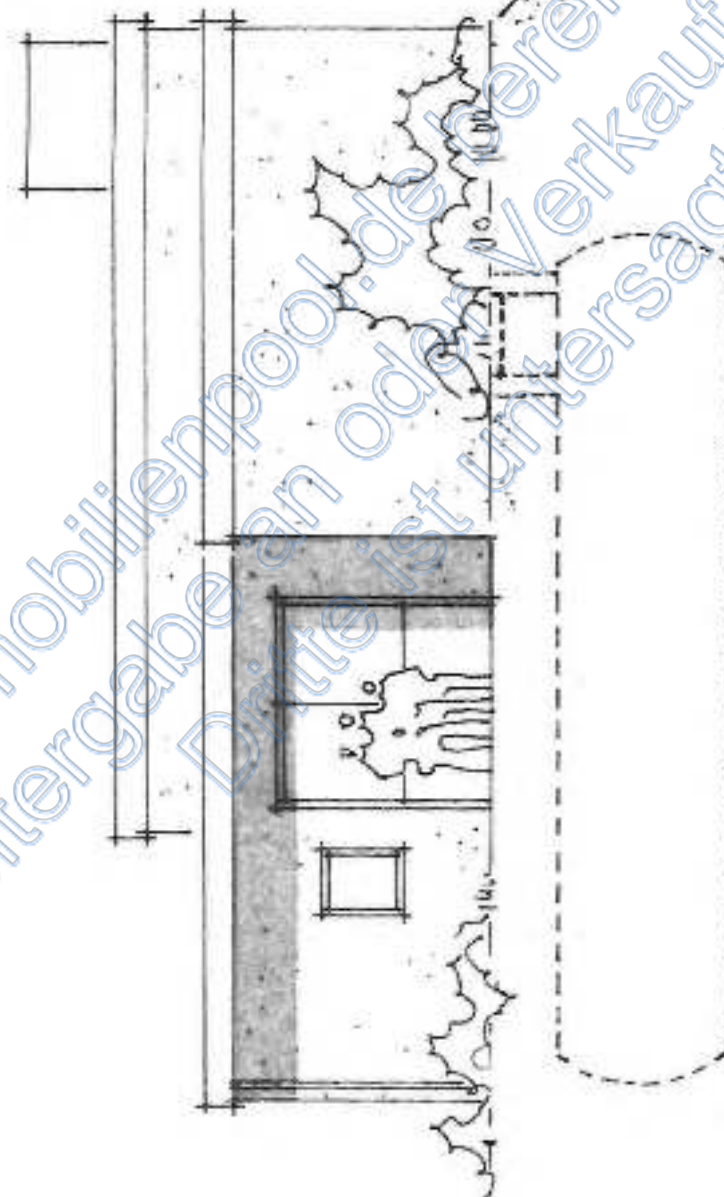
### ERDGESCHOSS



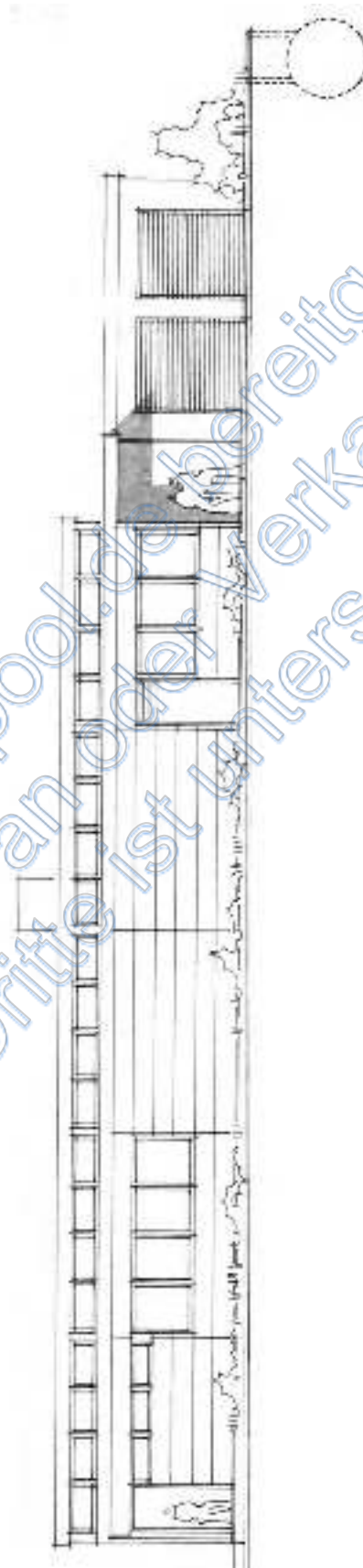
## BAUGESUCH 1973 ERSTELLUNG EINER BACKHALLE SCHNITT



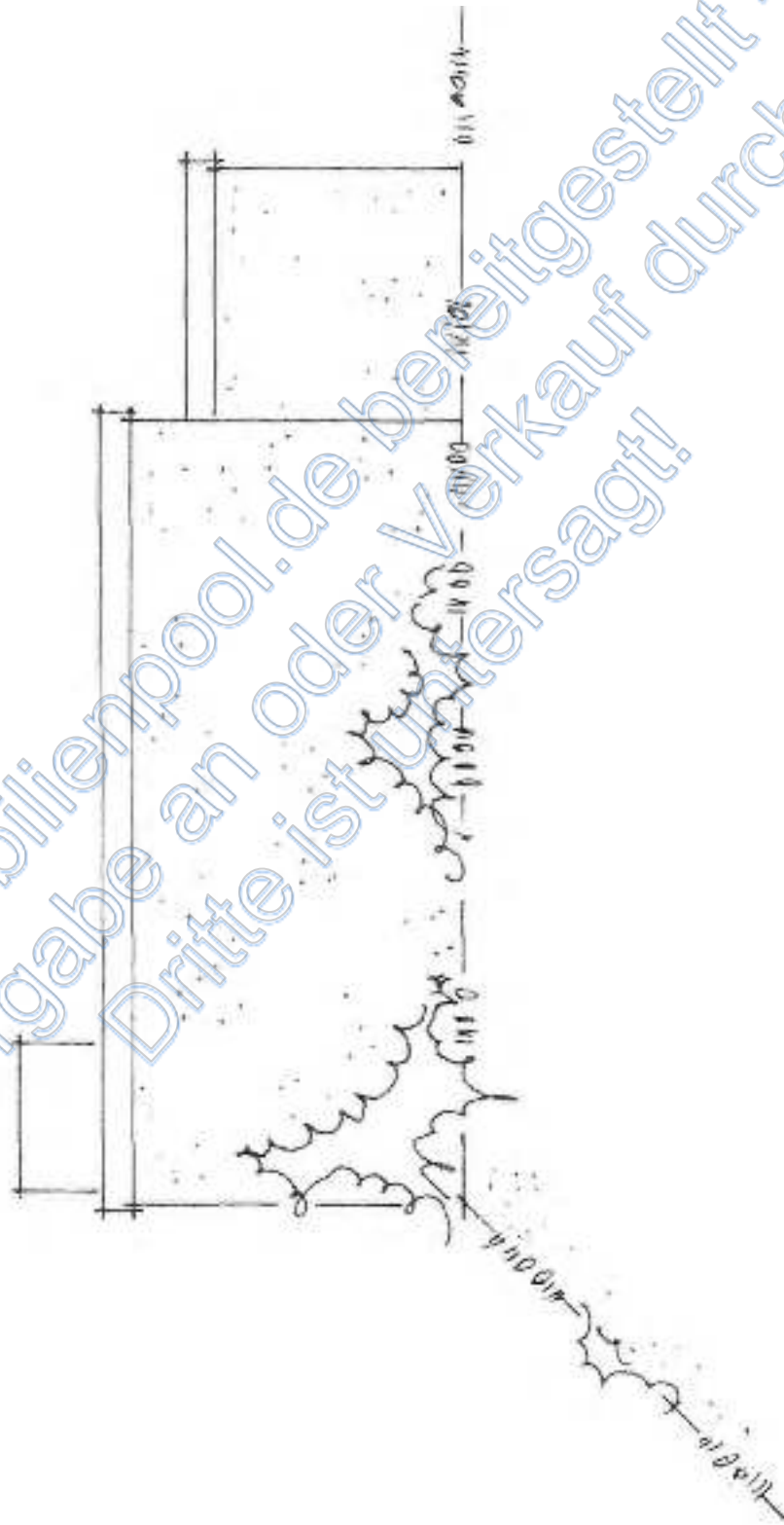
**BAUGESUCH 1973 ERSTELLUNG EINER BACKHALLE**  
**ANSICHT NORDEN**



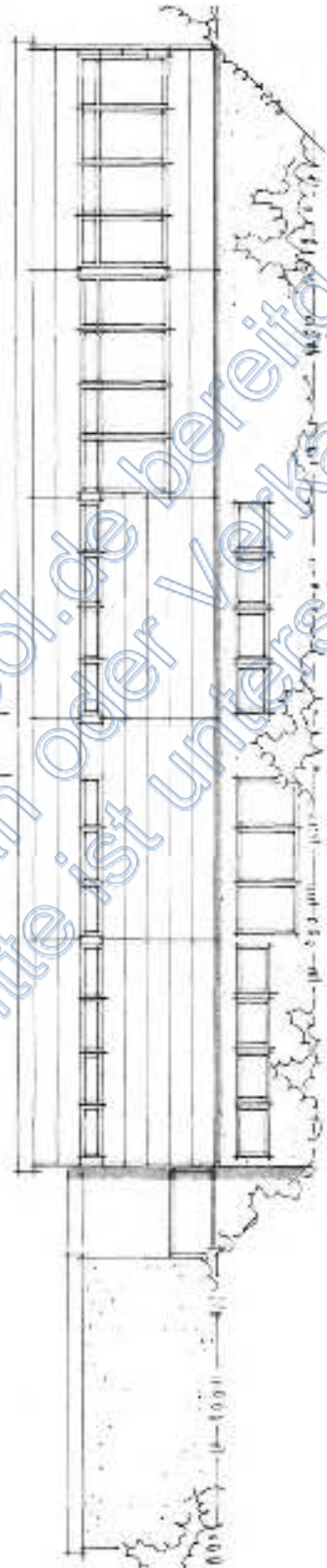
**BAUGESUCH 1973 ERSTELLUNG EINER BACKHALLE**  
**ANSICHT OSTEN**



**BAUGESUCH 1973 ERSTELLUNG EINER BACKHALLE**  
**ANSICHT SÜDEN**



**BAUGESUCH 1973 ERSTELLUNG EINER BACKHALLE**  
**ANSICHT WESTEN**

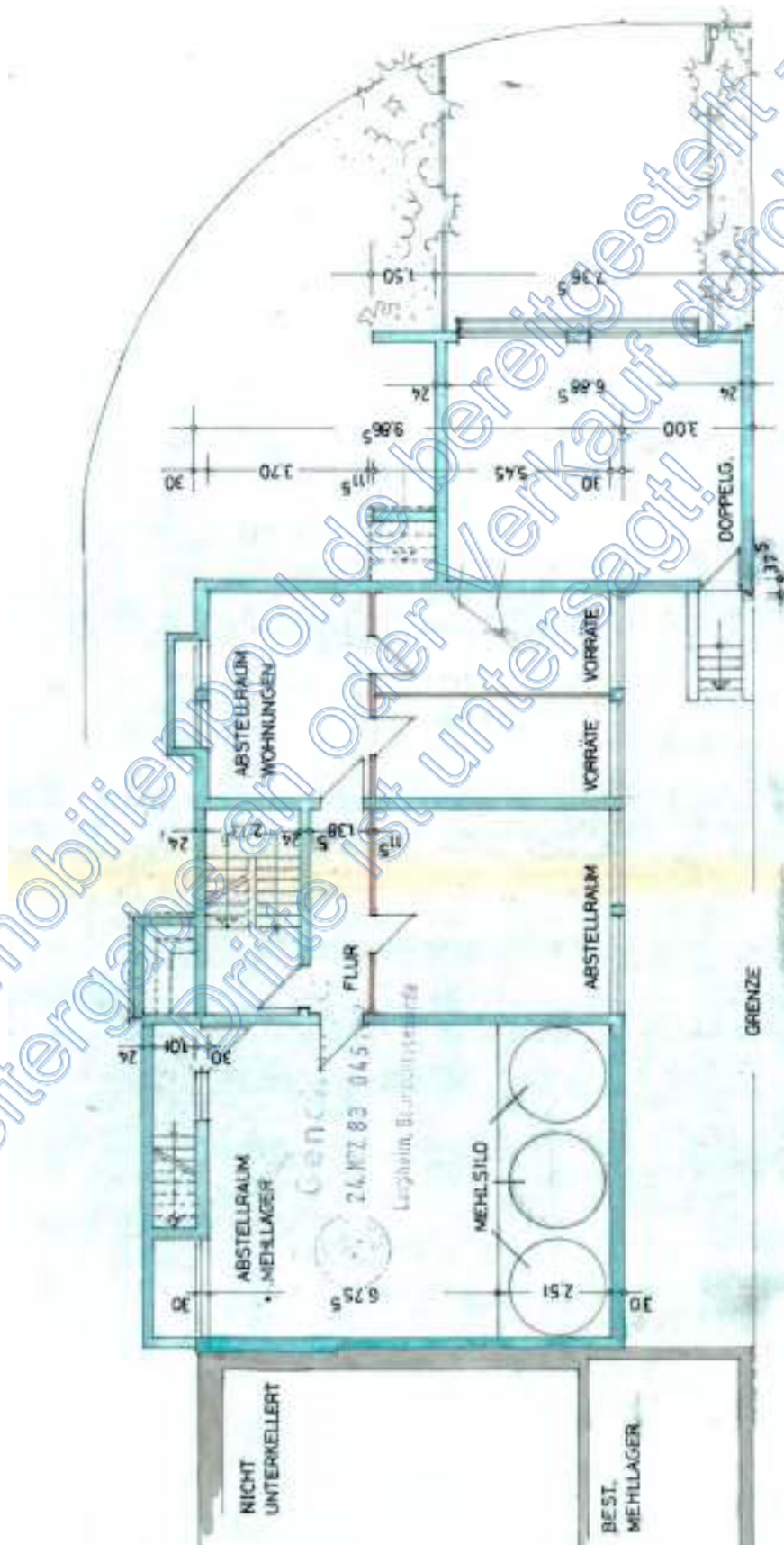


# Pläne

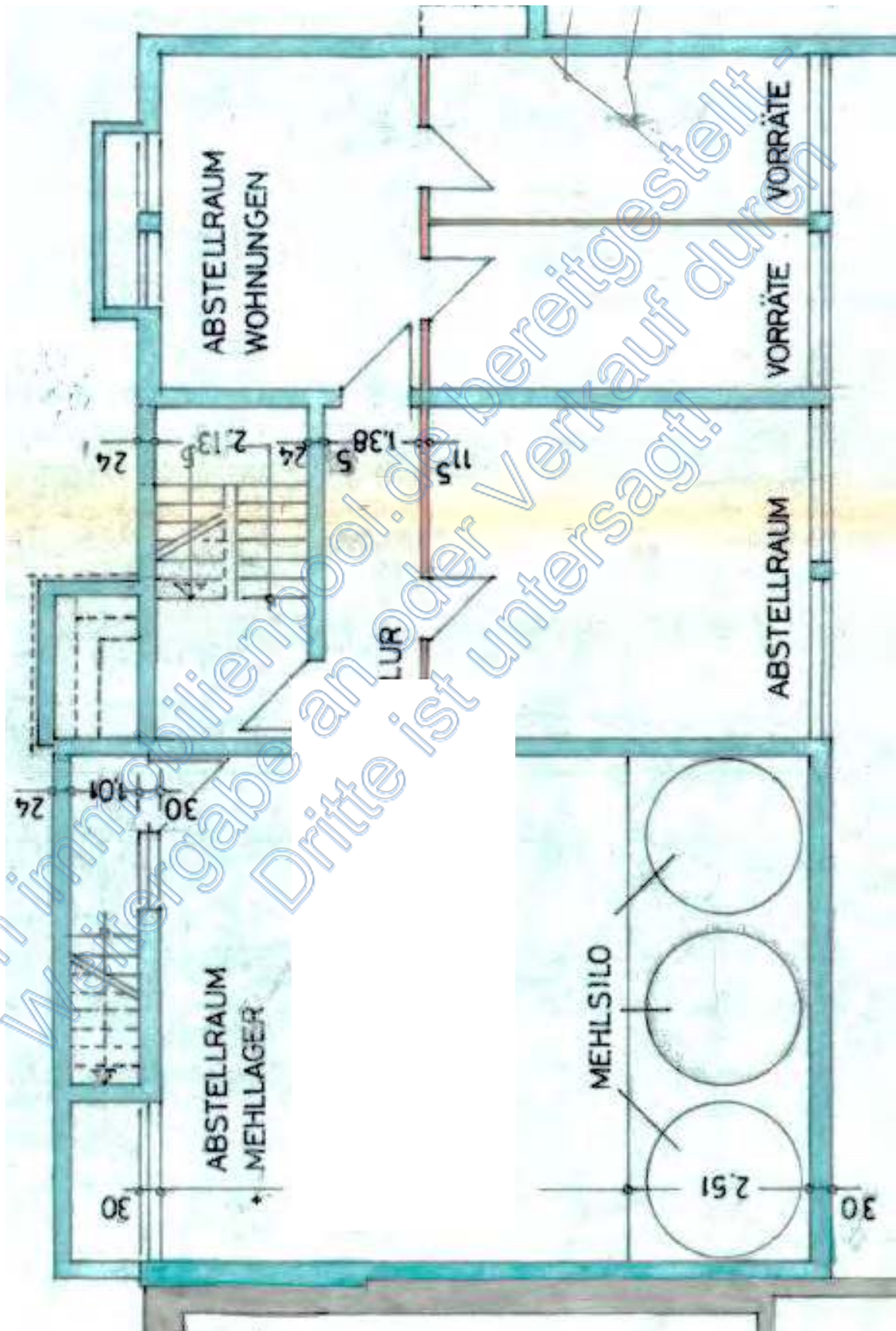
## 1983

**Erweiterung des bestehenden  
Betriebsgebäudes  
samt Garage und Erstellung von  
2 Wohnungen im 1. OG  
einschl. Doppelgarage**

**BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen**  
**UNTERGESCHOSS**

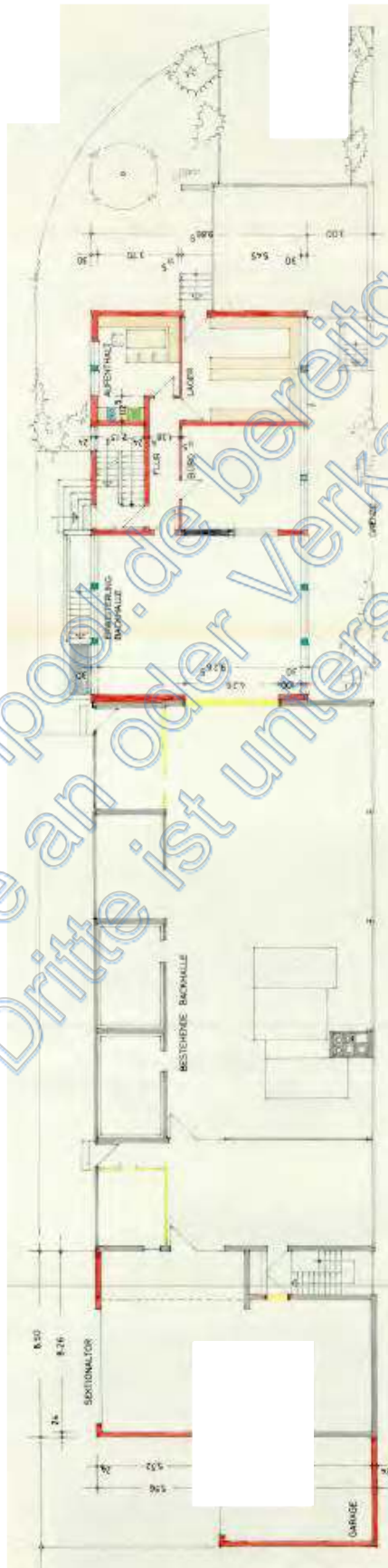


**BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen**  
**UNTERGESCHOSS**



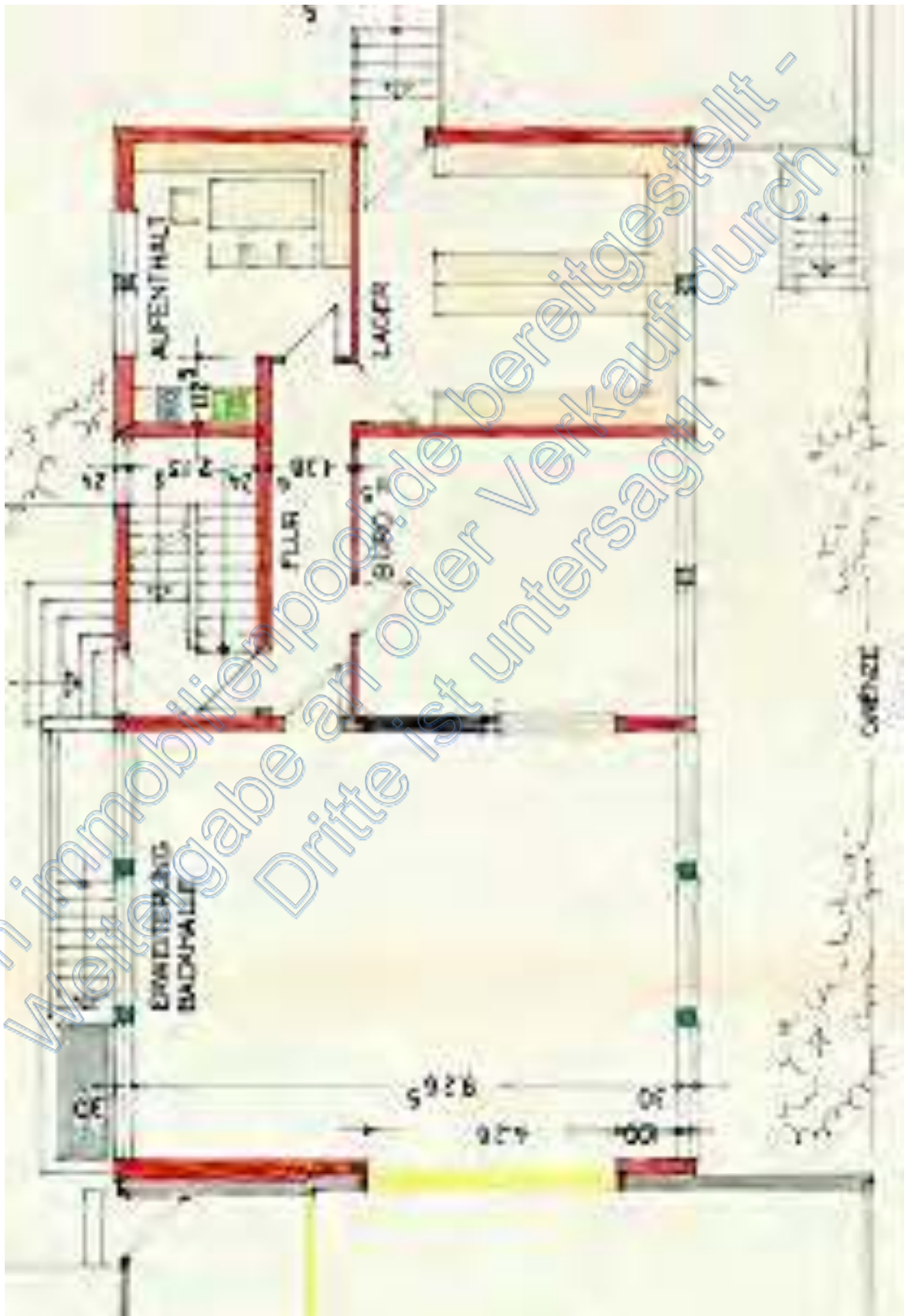
## BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen

### ERDGESCHOSS

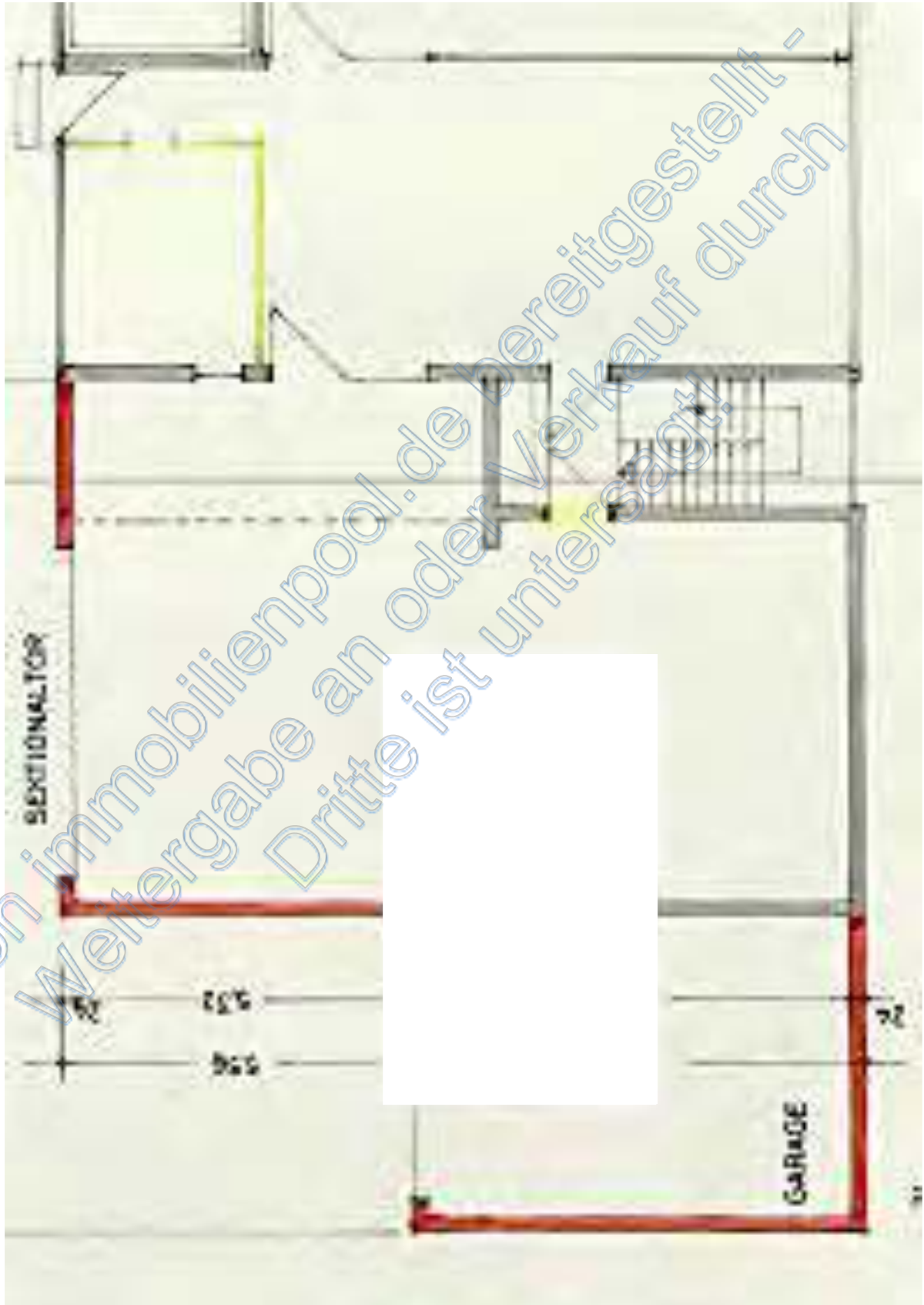


**BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen**

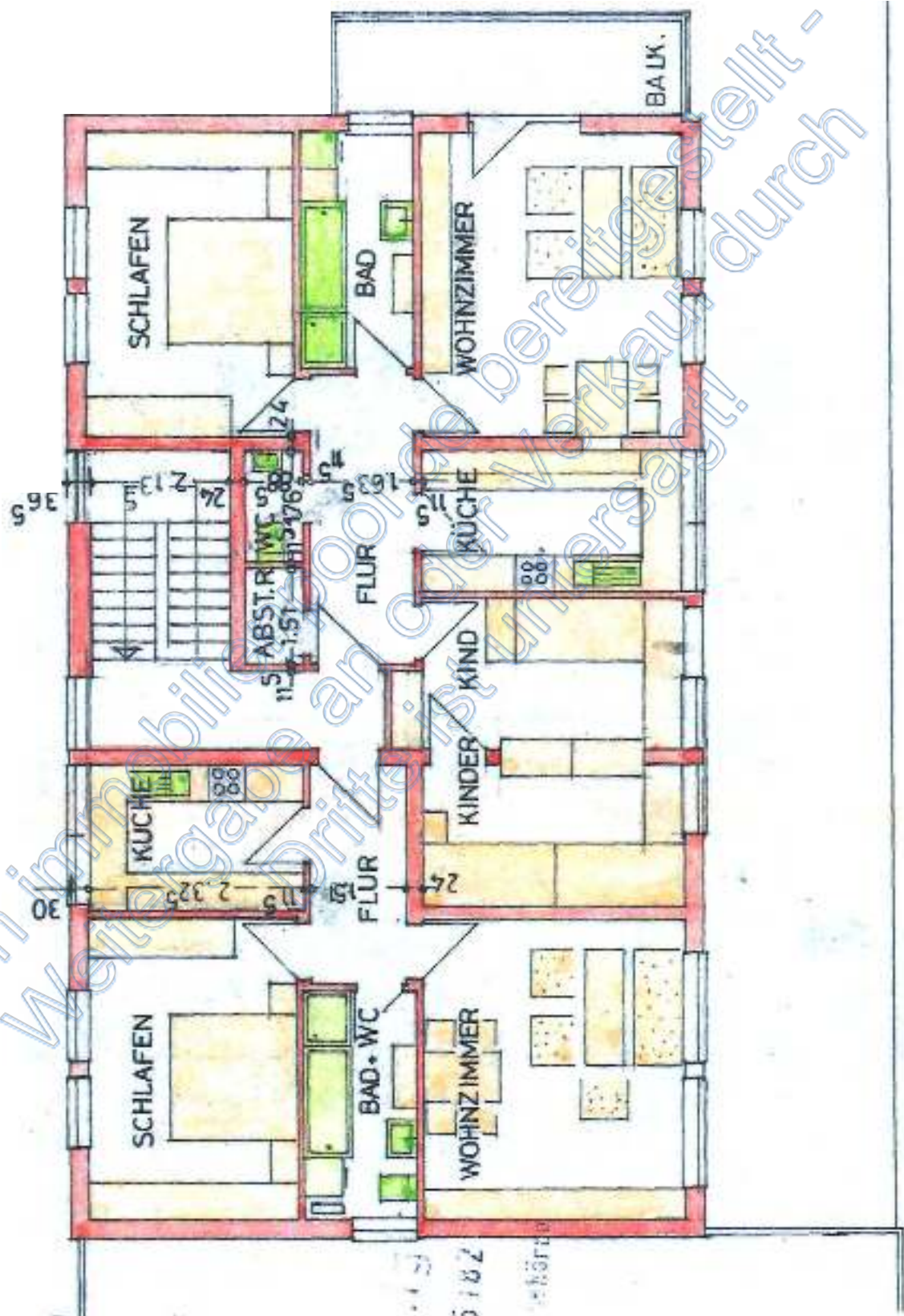
**ERDGESCHOSS**



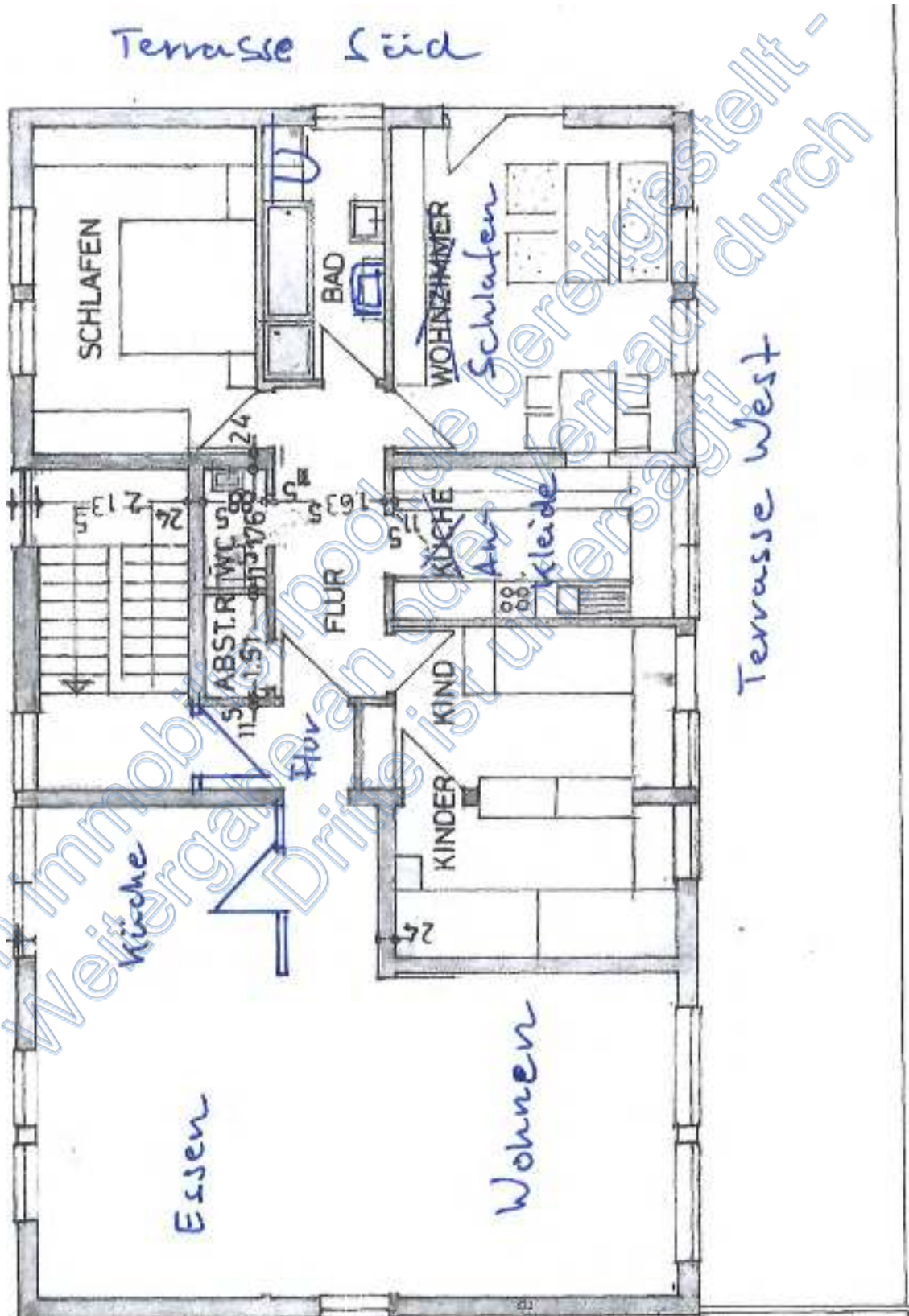
**BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen**  
**ERDGESCHOSS**



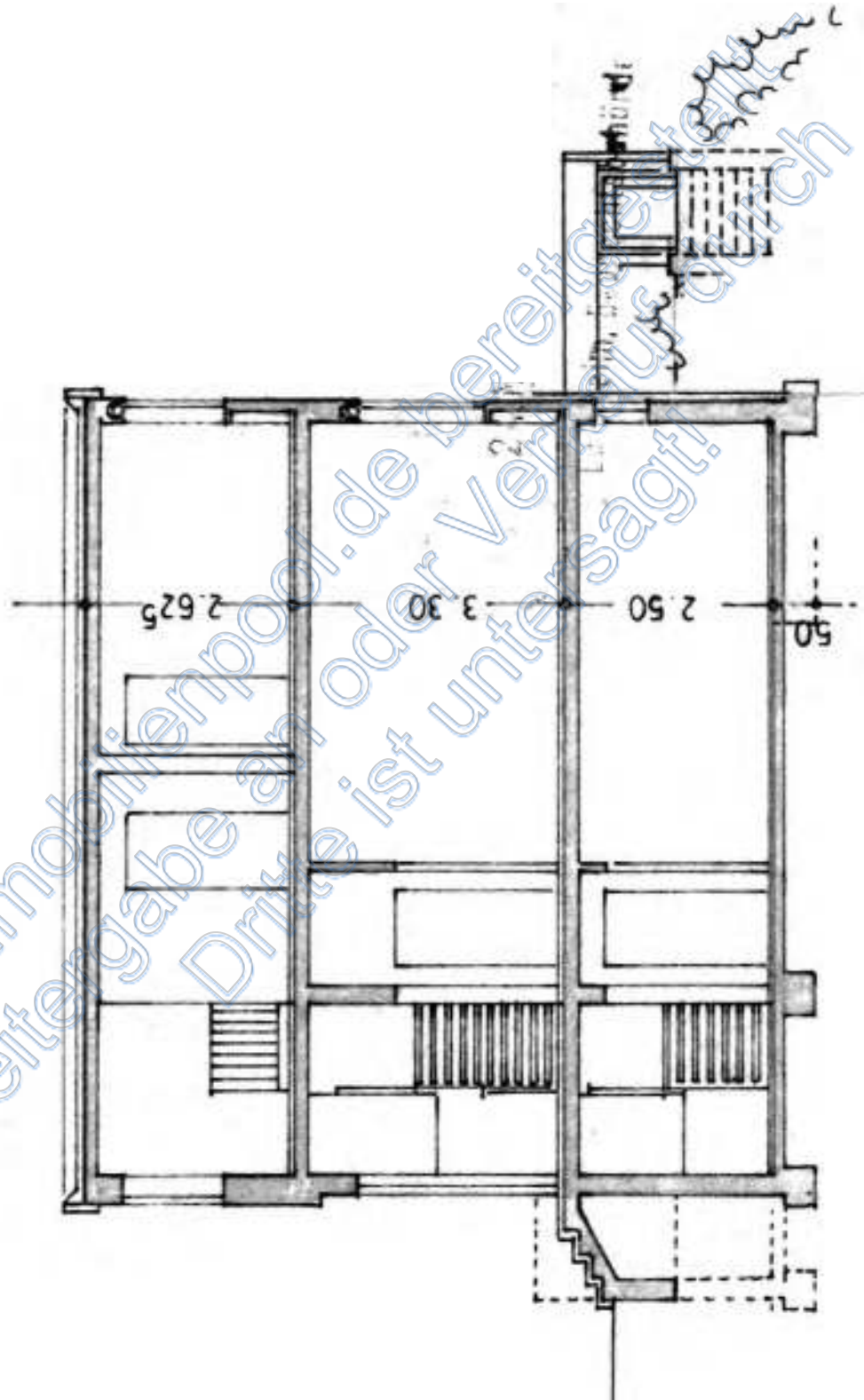
**BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen**  
**OBERGESCHOSS**



## AKTUELLER GRUNDRISS GROSSWOHNUNG OBERGESCHOSS



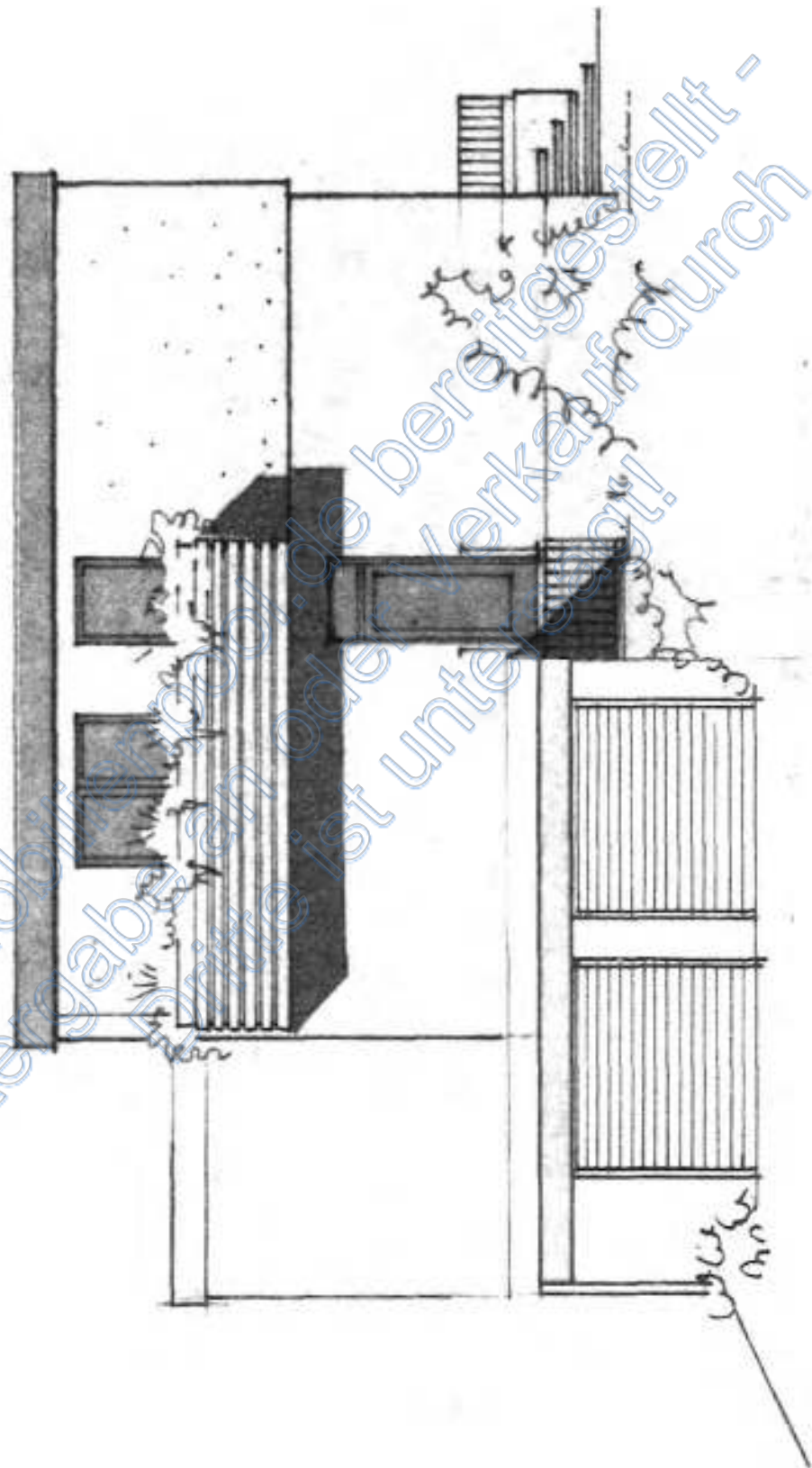
**BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen**  
**SCHNITT**



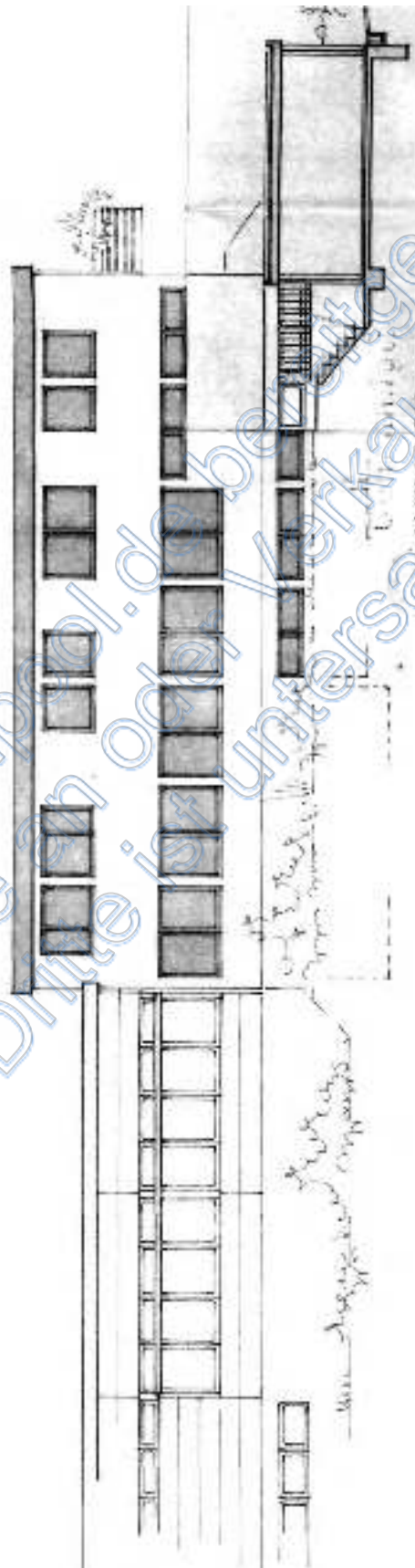
**BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen**  
**ANSICHT OSTEN**



**BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen**  
**ANSICHT SÜDEN**



**BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen**  
**ANSICHT WESTEN**



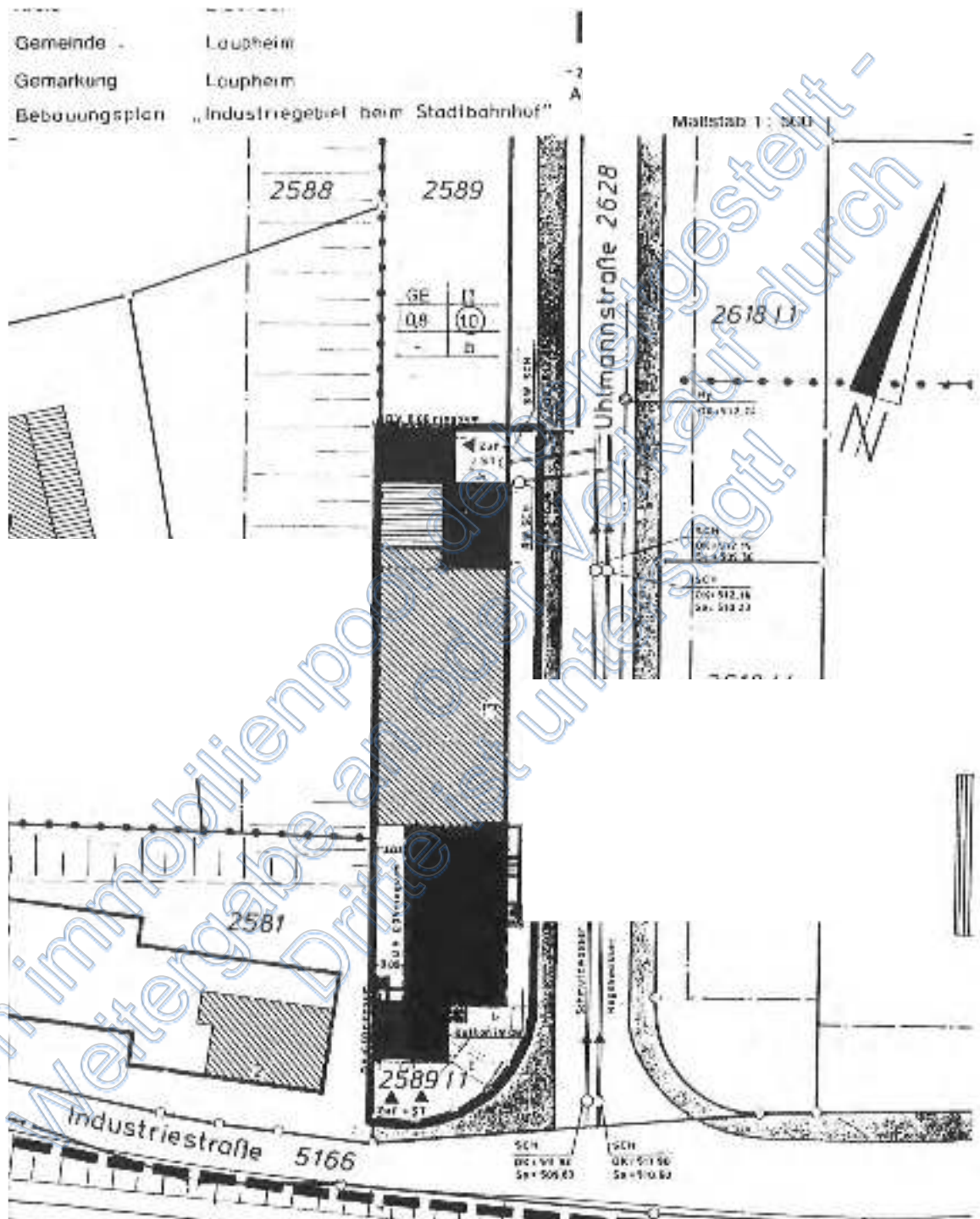
# Pläne

# 1992

## Edelstahlelement- kaminanlage

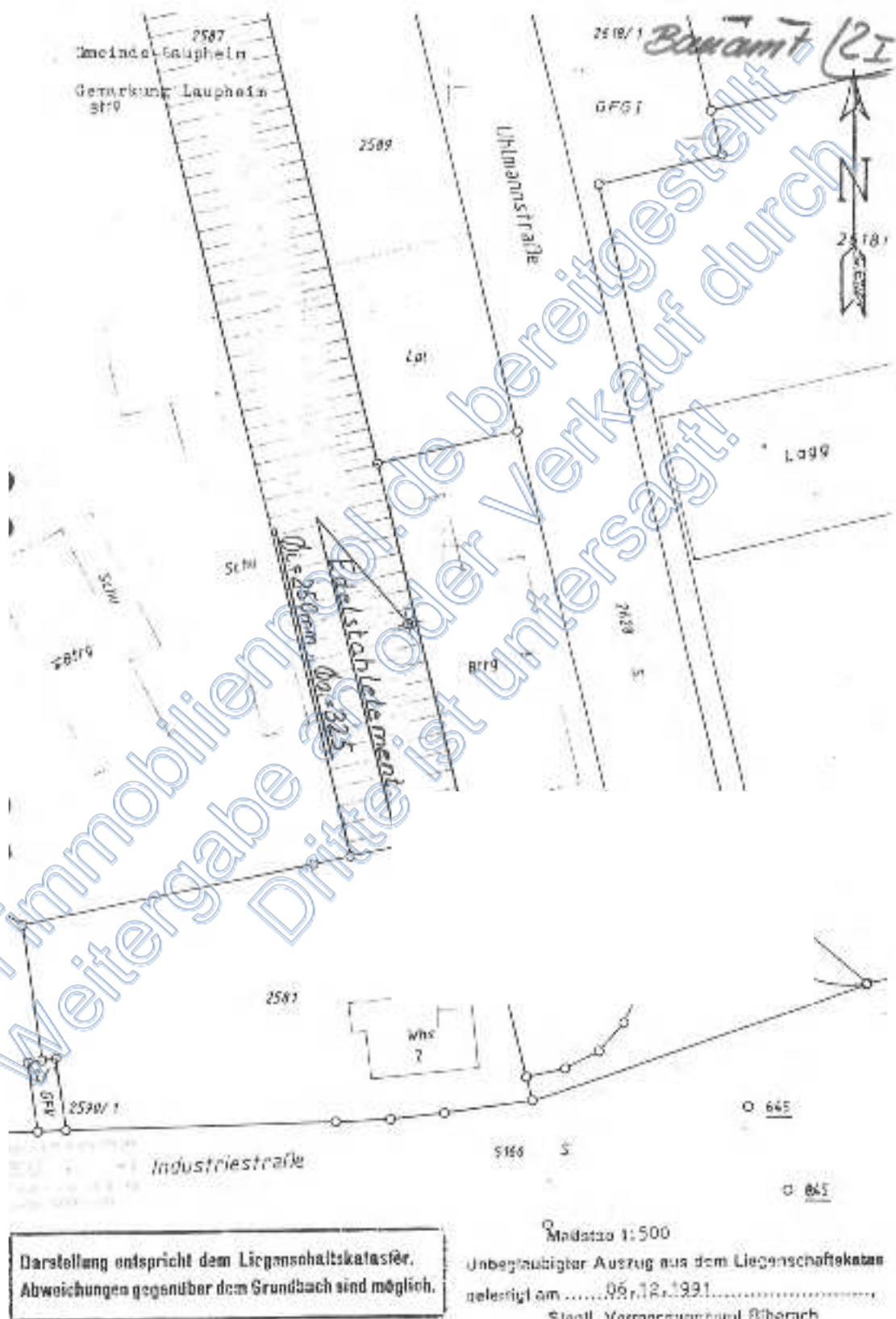
# BAUGESUCH 1992 Edelstahlelementkaminanlage

## LAGEPLAN



**Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!**

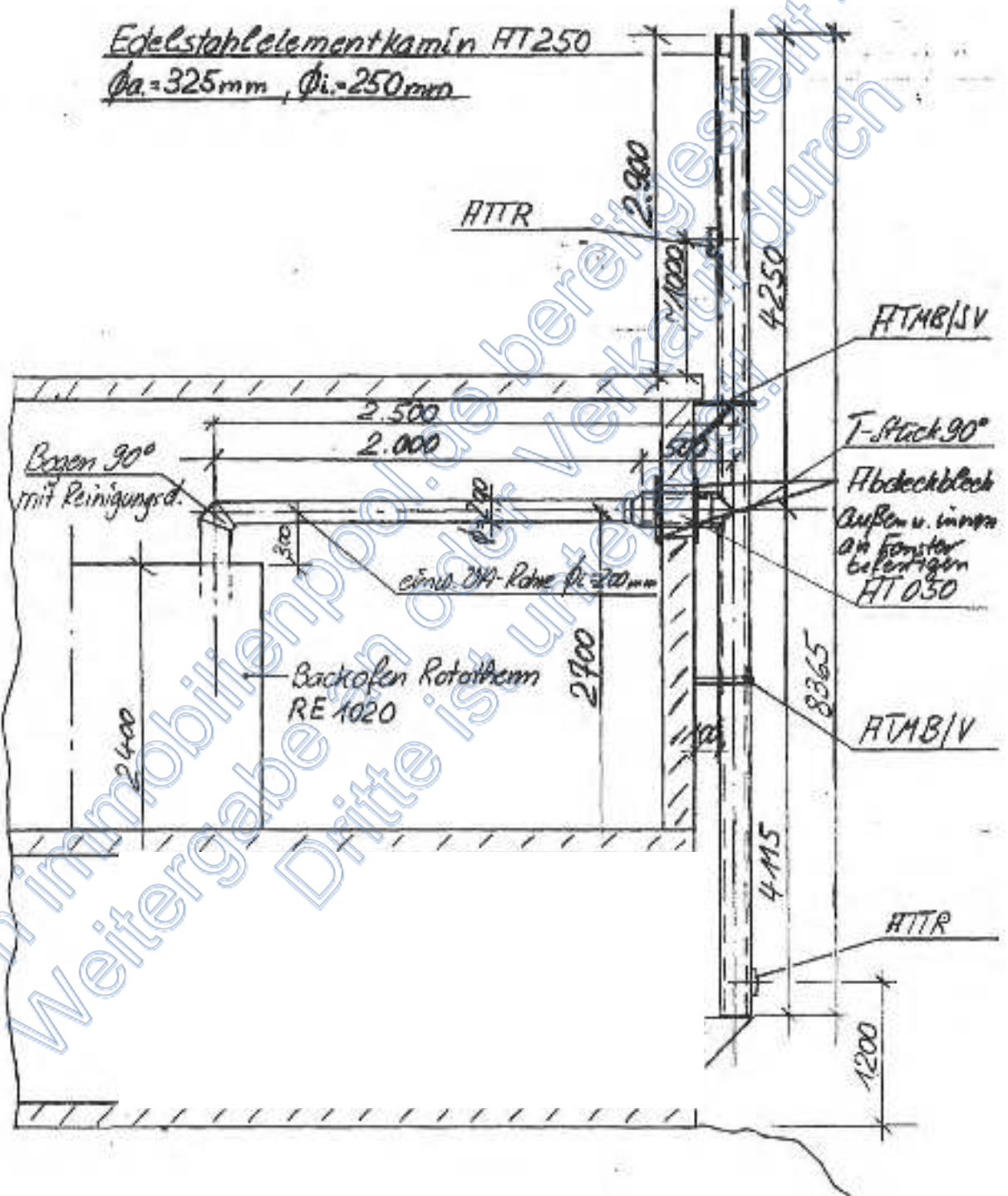
## BAUGESUCH 1992 Edelstahlelementkaminanlage LAGEPLAN



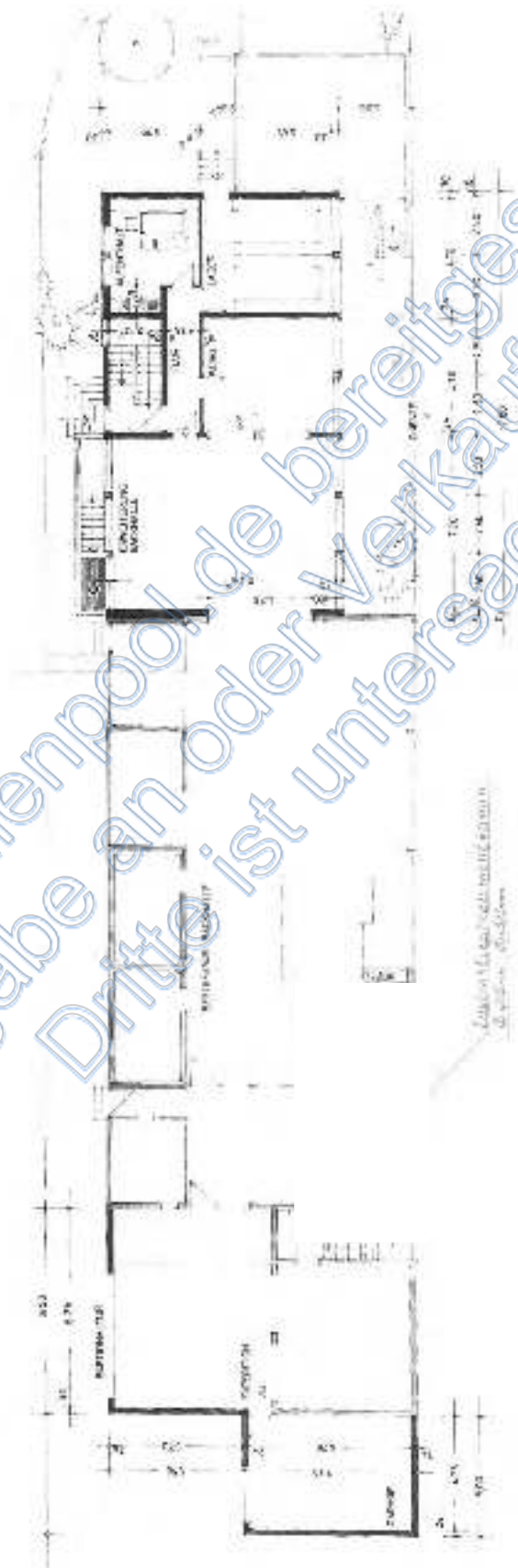
Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

## BAUGESUCH 1992 Edelstahlelementkaminanlage

### GRUNDRISS



**BAUGESUCH 1992 Edelstahlelementkaminanlage**  
**ERDGESCHOSS**



**BAUGESUCH 1992 Edelstahlelementkaminanlage**  
**ANSICHT SÜDEN**

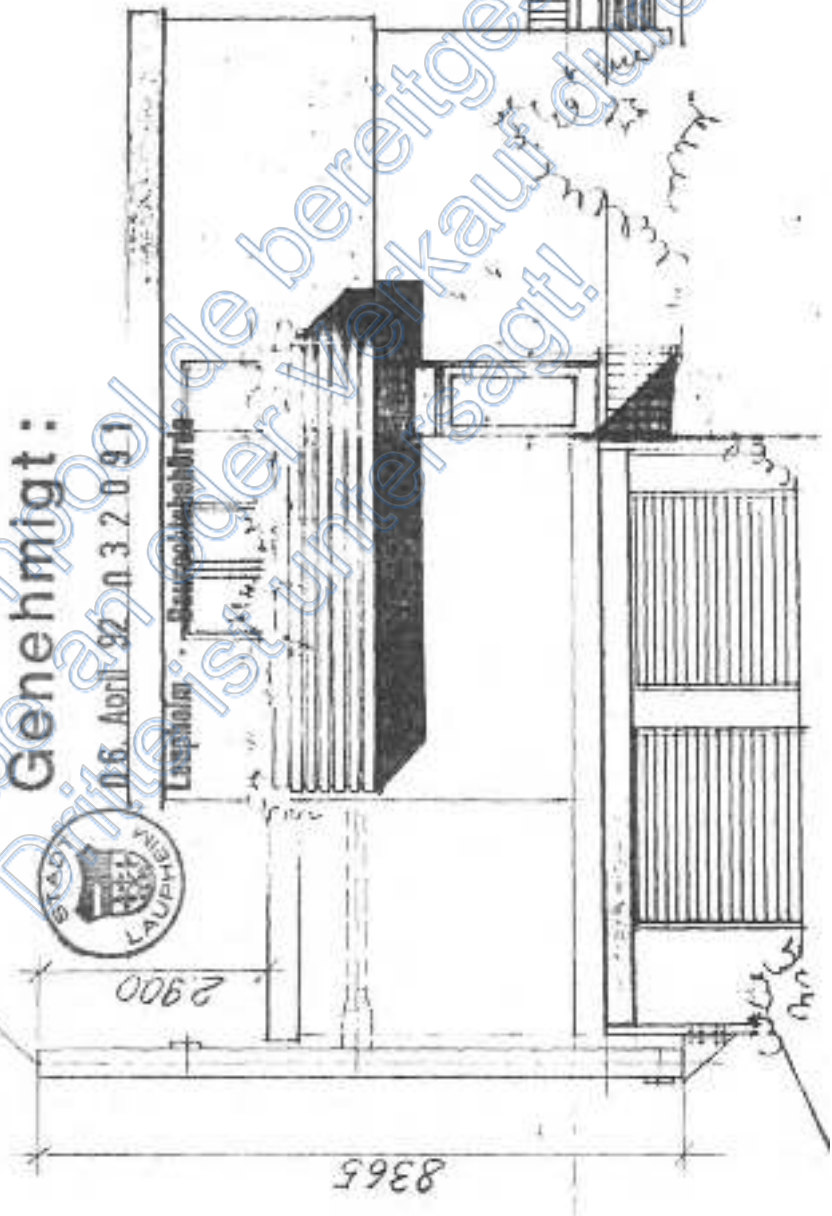
Edelstahlelementkamin  
 $\phi_i = 250\text{mm}$   $\phi_a = 325\text{mm}$

Genehmigt:

16. April 92 N 3 2 0 91



Laupheim - Baupolizeibehörde

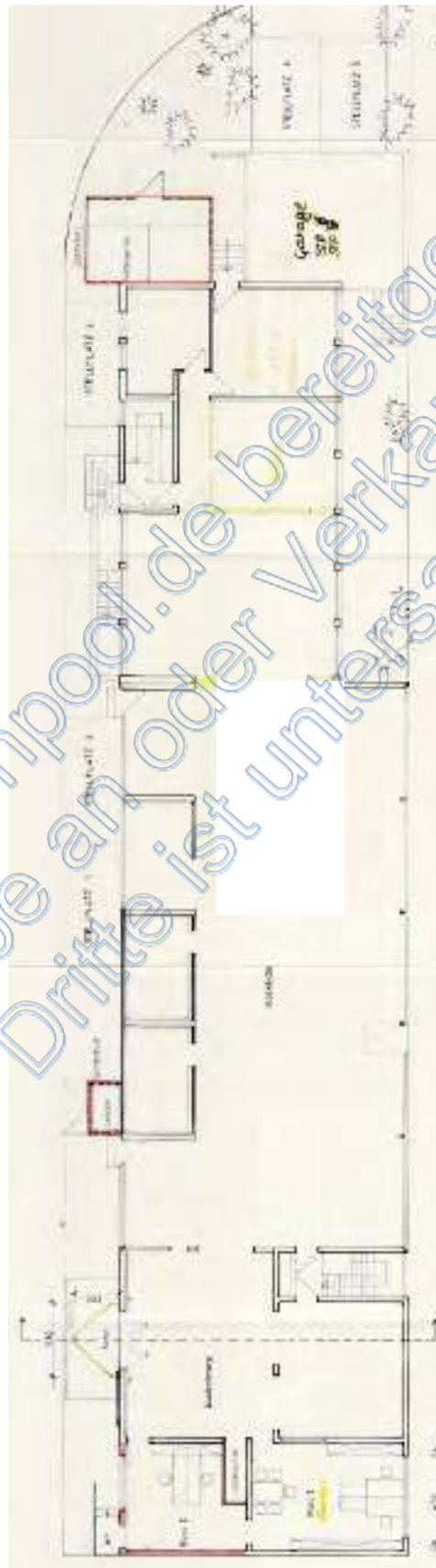


# Pläne

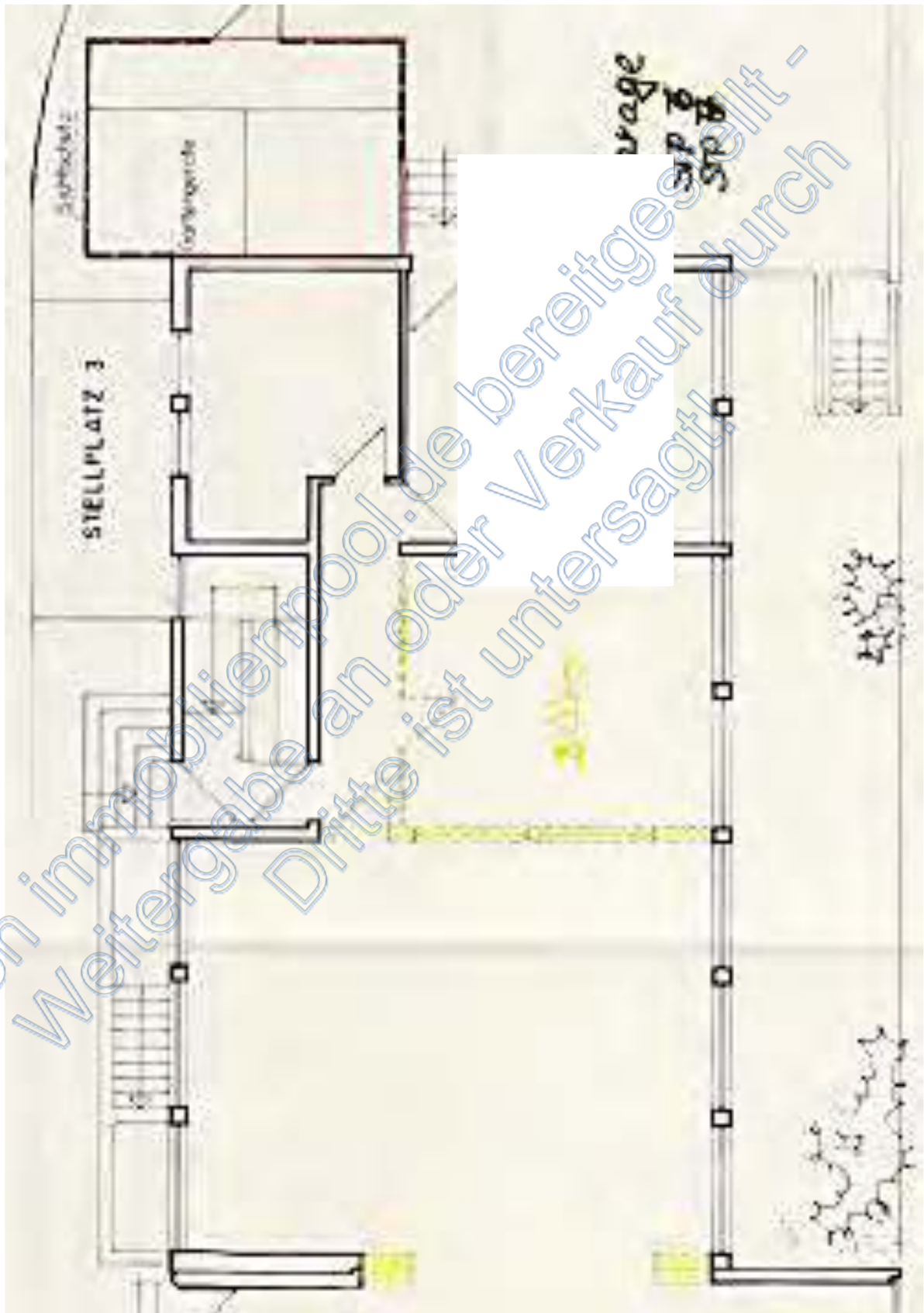
# 1995

**Erweiterung des bestehenden  
Betriebsgebäudes  
und Umbau der best. Garage**

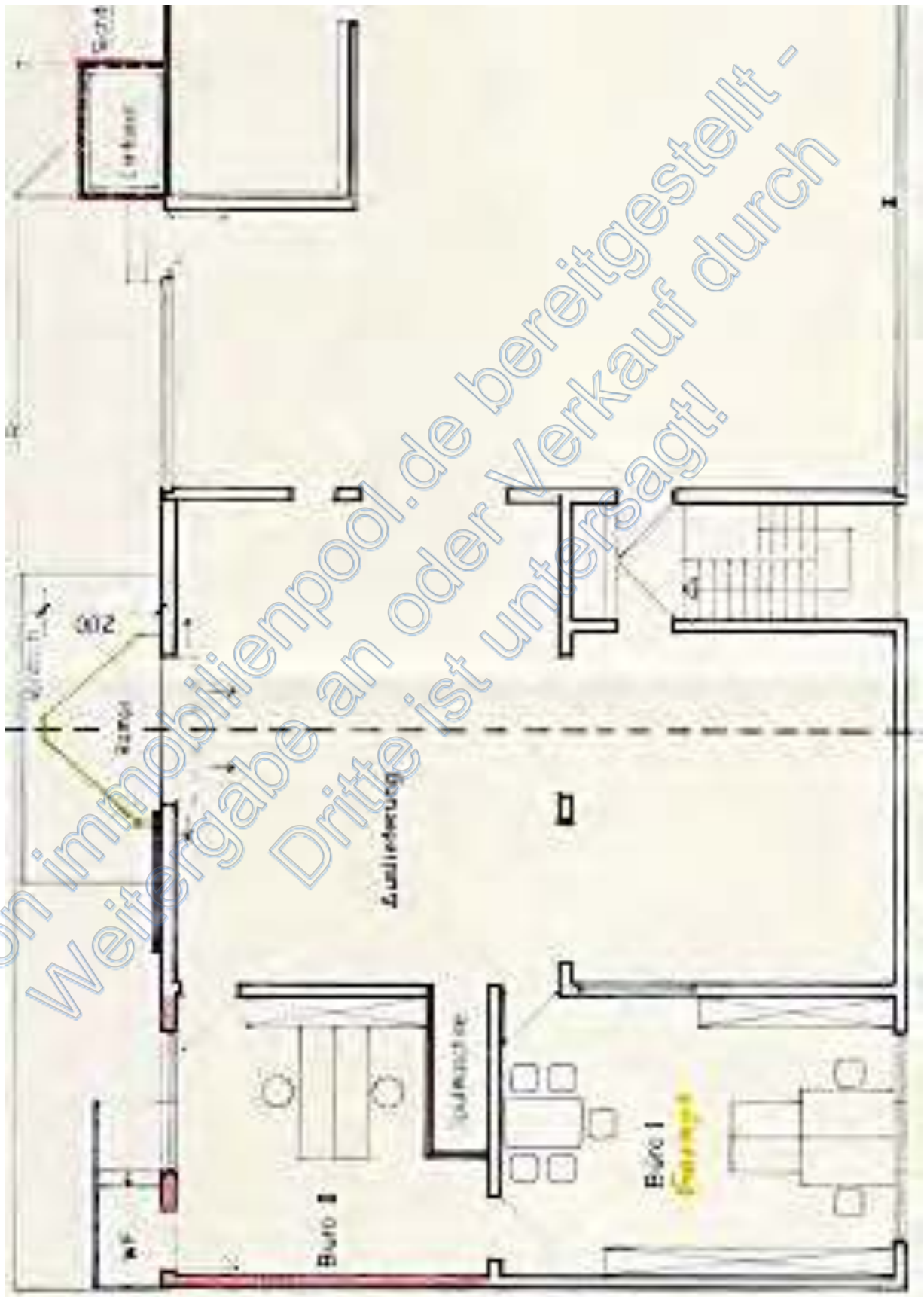
**BAUGESUCH 1995 Erweiterung Betriebsgebäude + Umbau Garage**  
**ERDGESCHOSS**



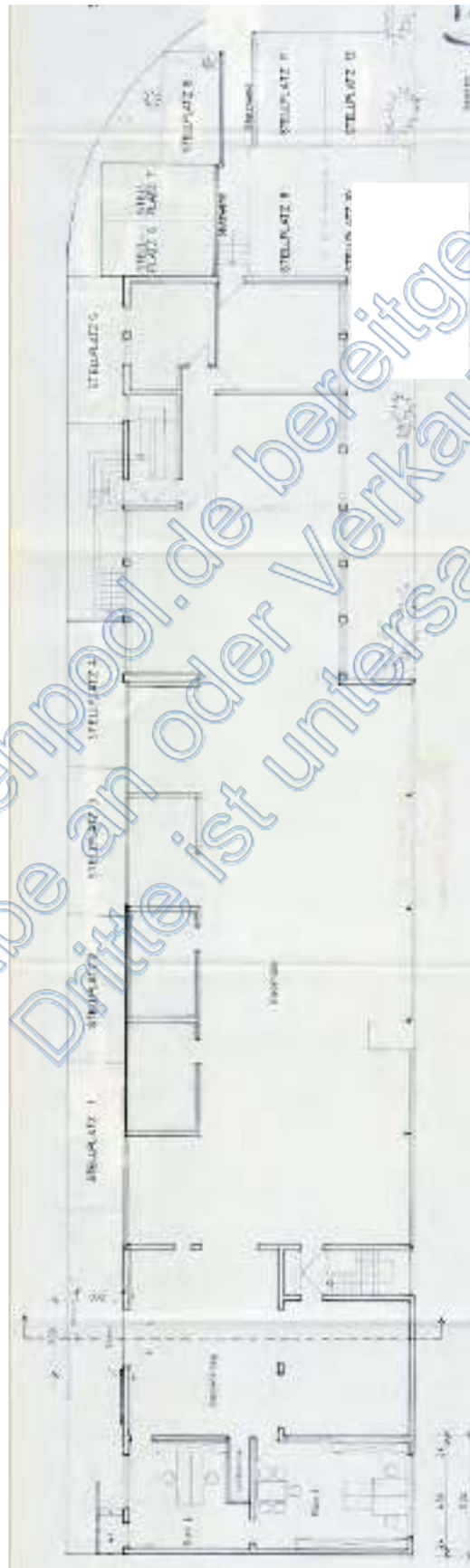
**BAUGESUCH 1995 Erweiterung Betriebsgebäude + Umbau Garage**  
**ERDGESCHOSS**



**BAUGESUCH 1995 Erweiterung Betriebsgebäude + Umbau Garage**  
**ERDGESCHOSS**

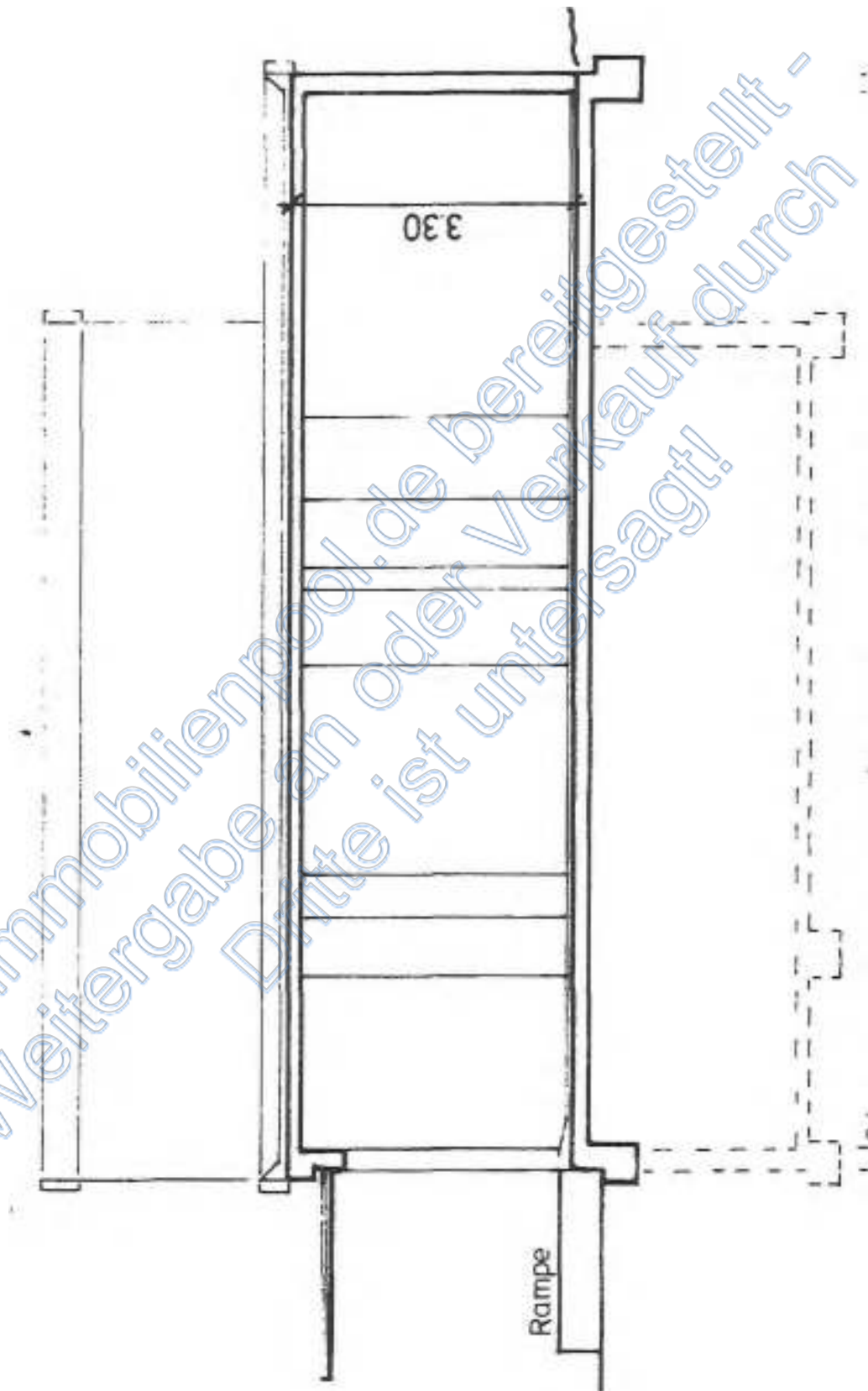


**BAUGESUCH 1995 Erweiterung Betriebsgebäude + Umbau Garage**  
**STELLPLATZNACHWEIS**

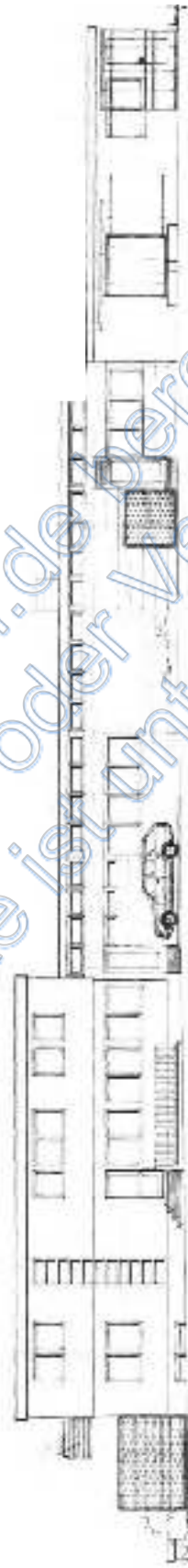


## BAUGESUCH 1995 Erweiterung Betriebsgebäude + Umbau Garage

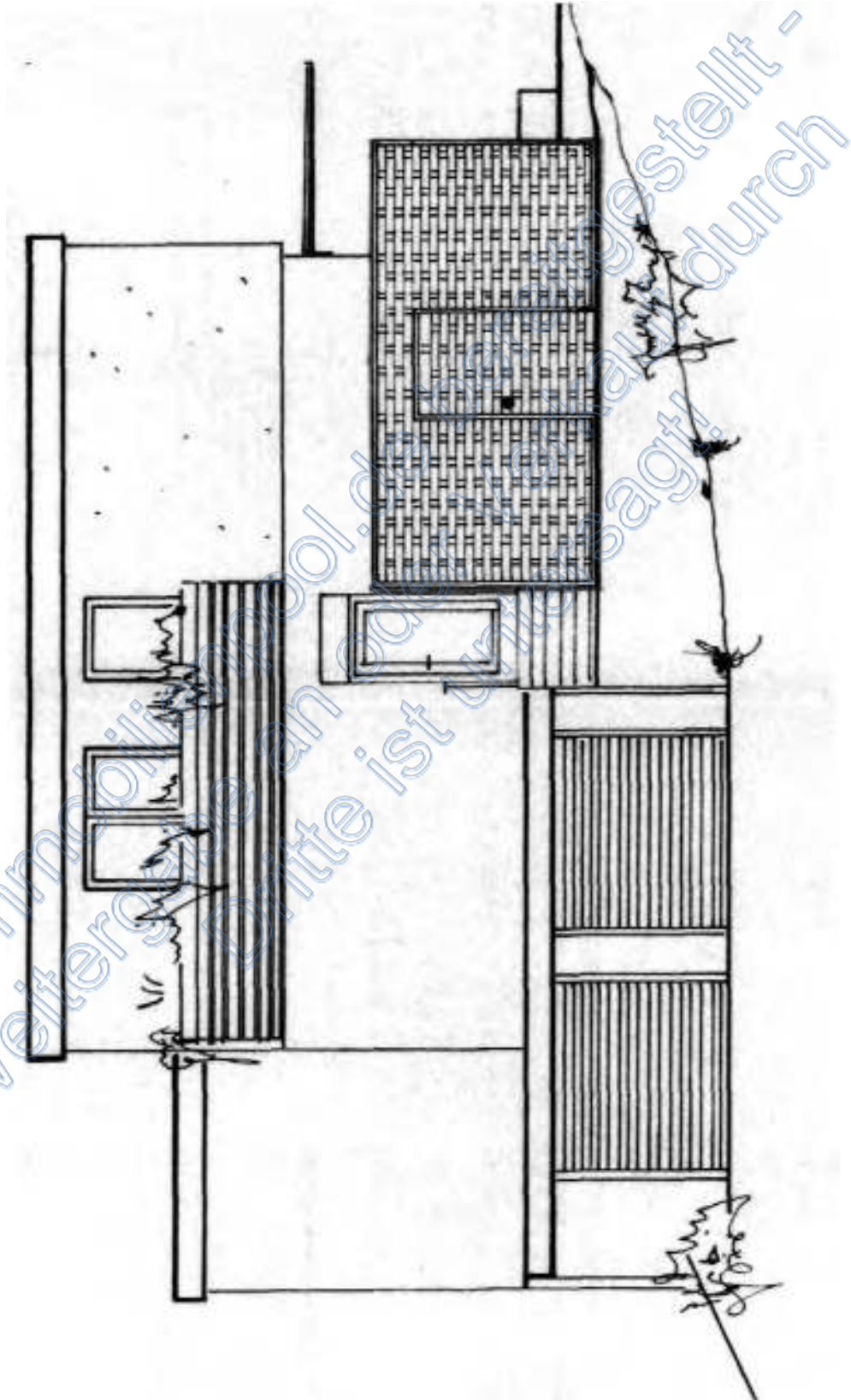
### SCHNITT



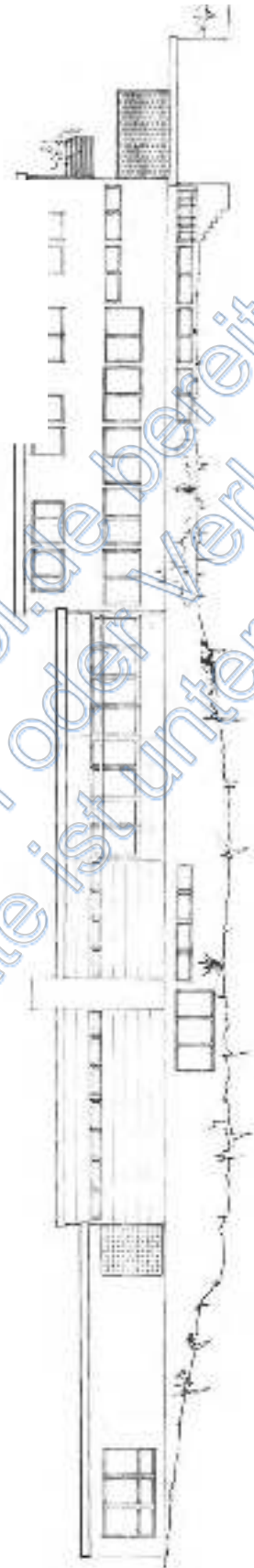
**BAUGESUCH 1995 Erweiterung Betriebsgebäude + Umbau Garage**  
**ANSICHT OSTEN**



**BAUGESUCH 1995 Erweiterung Betriebsgebäude + Umbau Garage**  
**ANSICHT SÜDEN**



**BAUGESUCH 1995 Erweiterung Betriebsgebäude + Umbau Garage**  
**ANSICHT WESTEN**

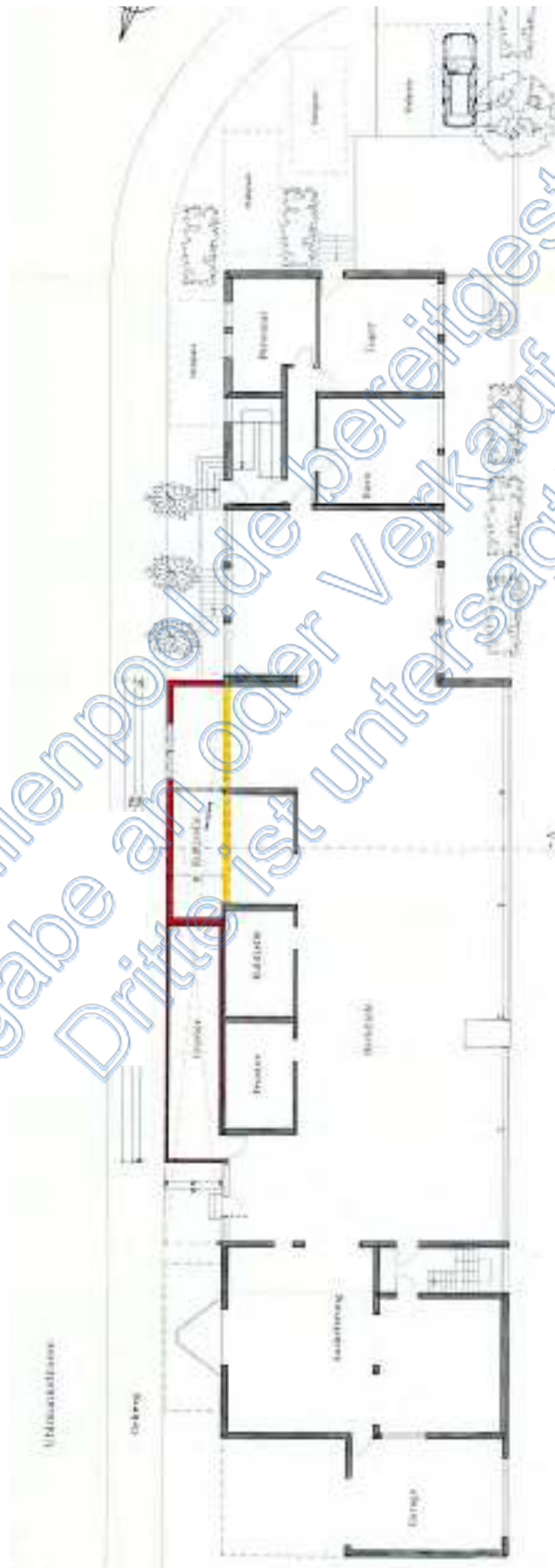


# Pläne

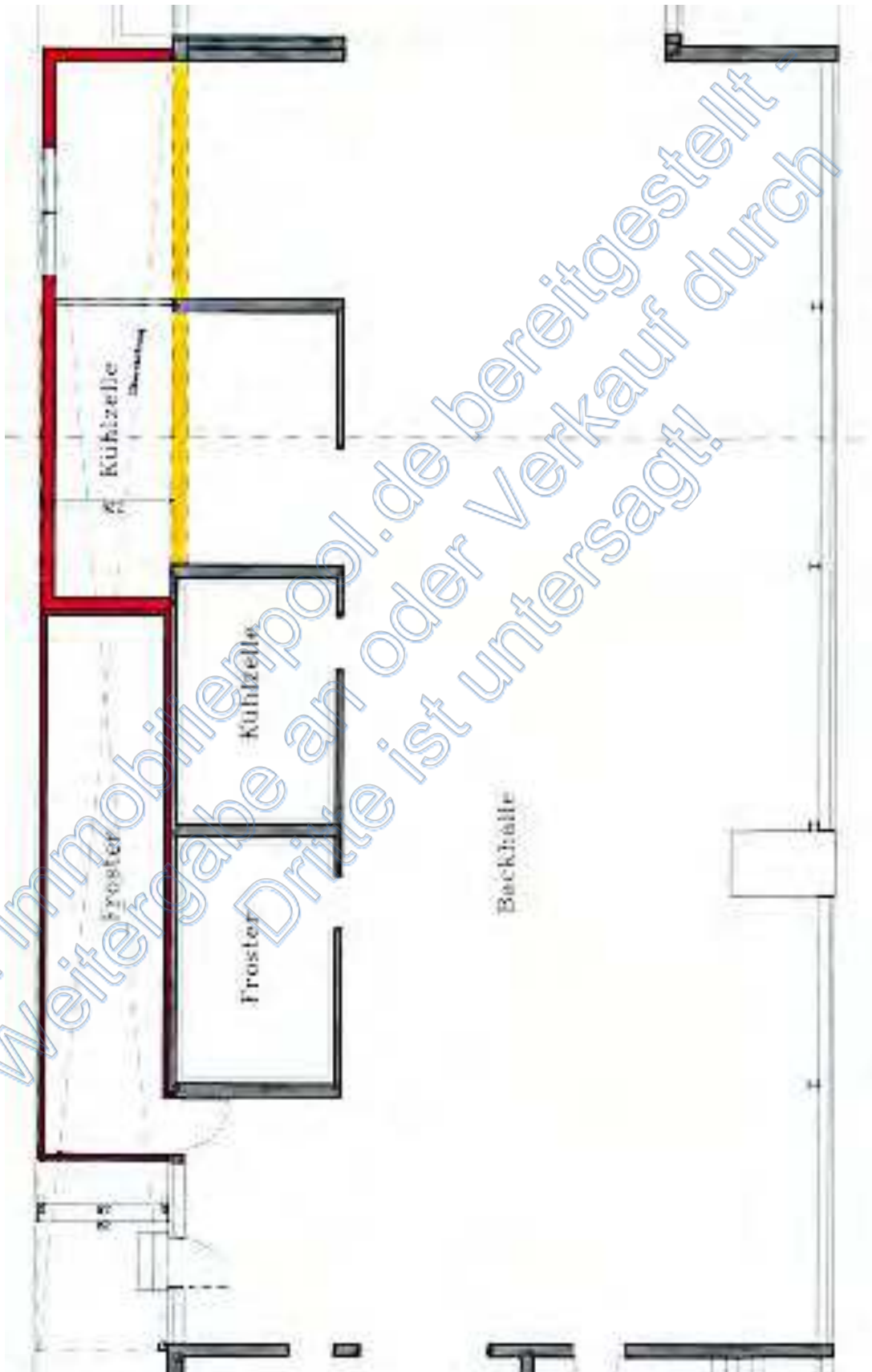
# 1998

**Erweiterung Backstube  
durch einen Kühlcontainer**

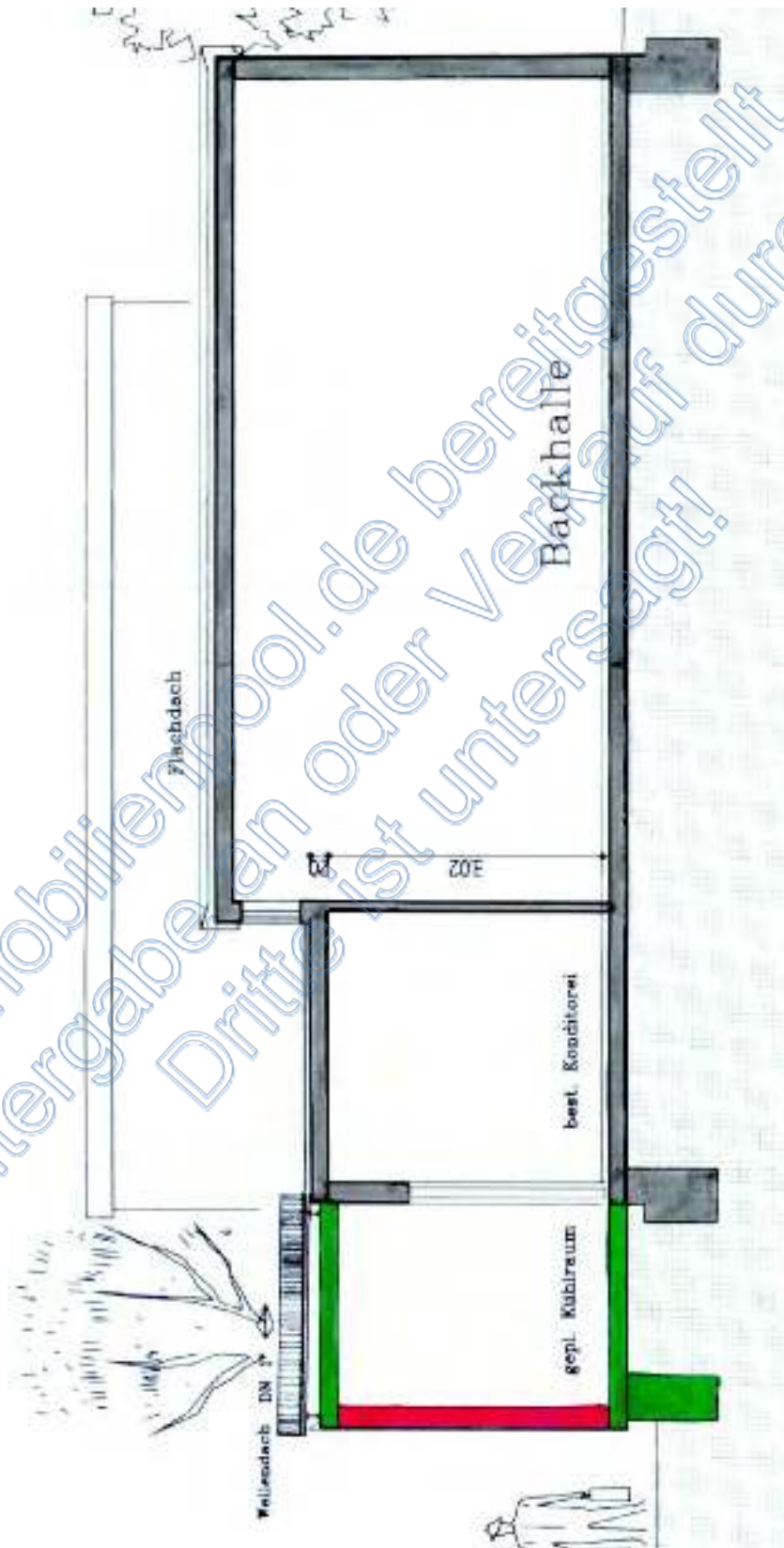
## BAUGESUCH 1998 Erweiterung Backstube durch Kühlcontainer ERDGESCHOSS



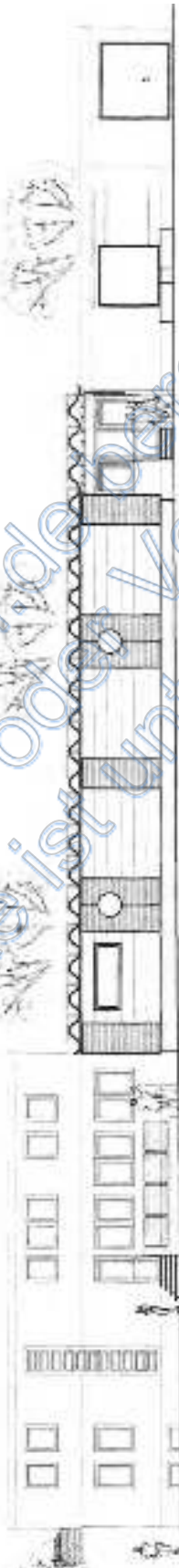
## BAUGESUCH 1998 Erweiterung Backstube durch Kühlcontainer ERDGESCHOSS



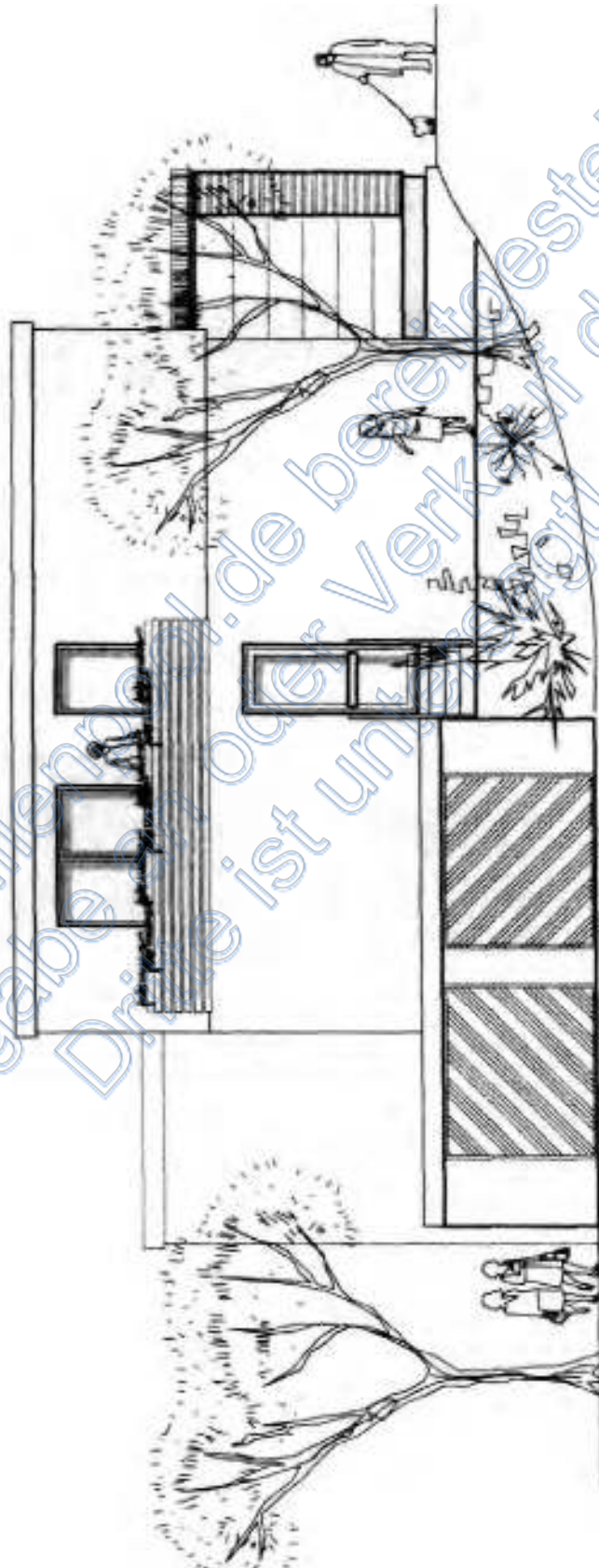
## BAUGESUCH 1998 Erweiterung Backstube durch Kühlcontainer SCHNITT



**BAUGESUCH 1998 Erweiterung Backstube durch Kühlcontainer**  
**ANSICHT OSTEN**



**BAUGESUCH 1998 Erweiterung Backstube durch Kühlcontainer**  
**ANSICHT SÜDEN**



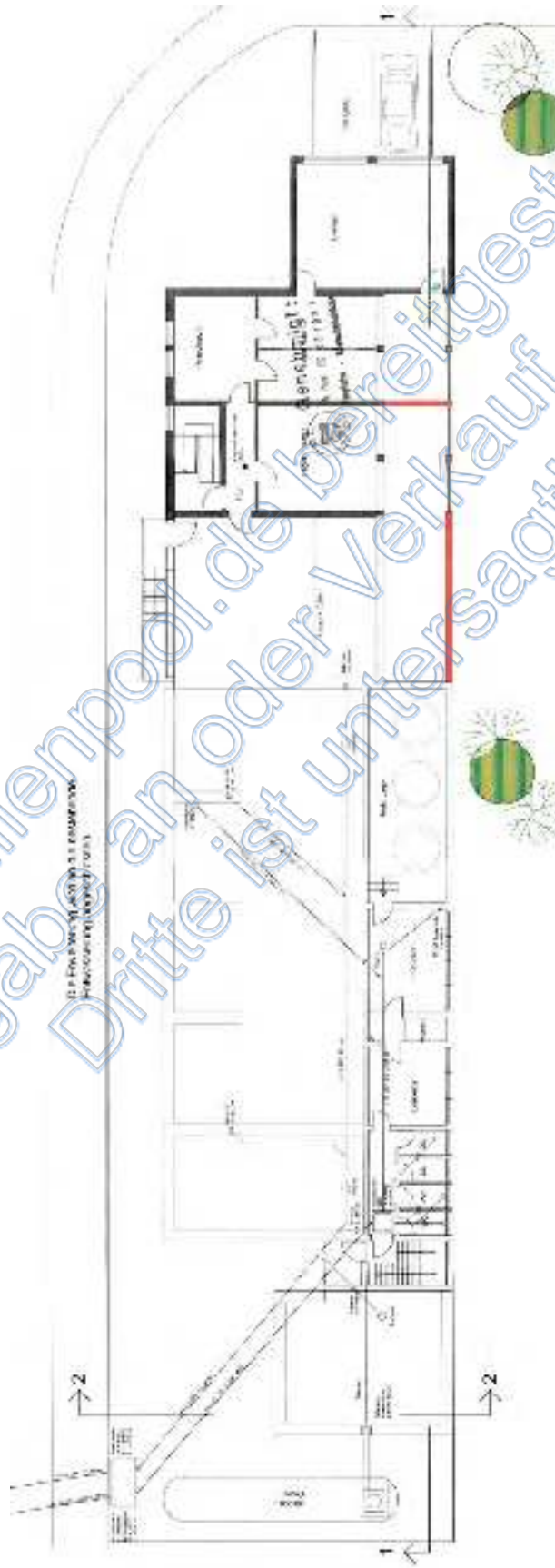
# Pläne

## 2006

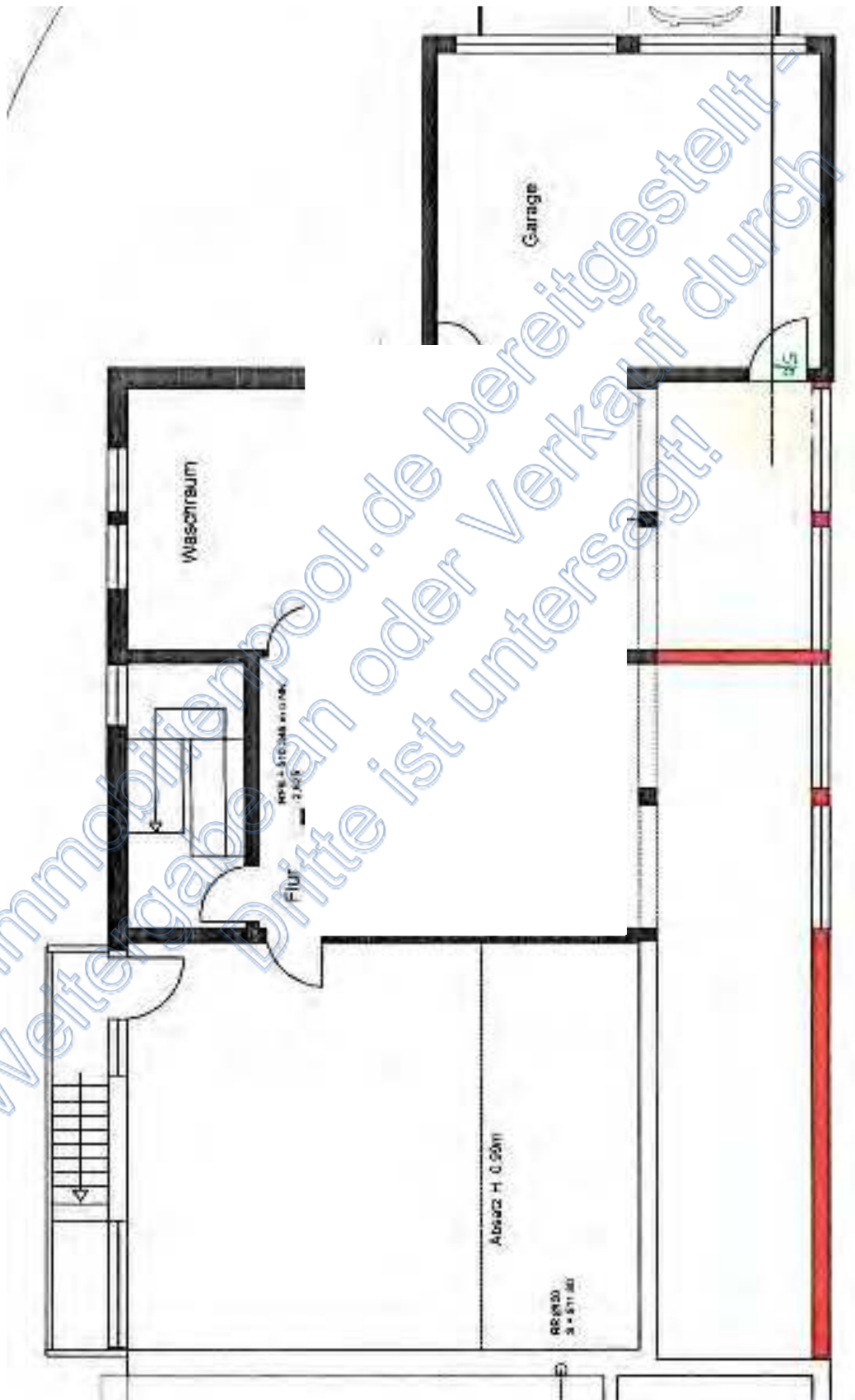
**Erweiterung Betriebsgebäude**

**(Erweiterung der Backstube,  
Anbau Lager,  
Aufbau Büro- und Sozialräume)**

## BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude UNTERGESCHOSS

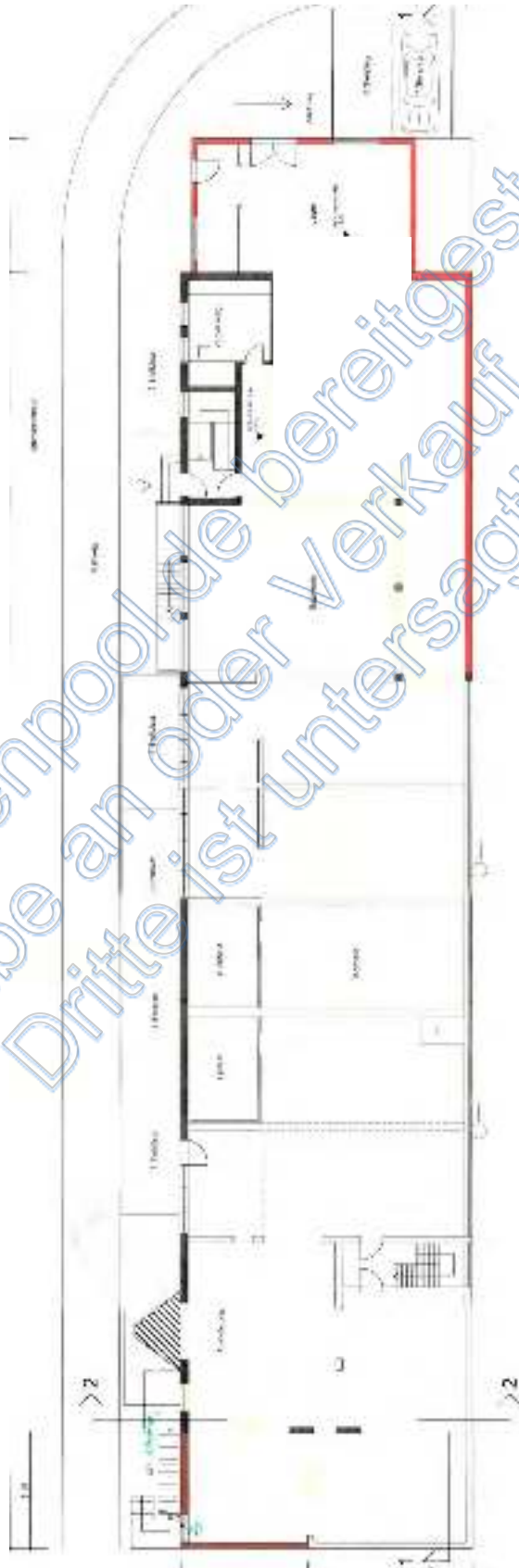


**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude**  
**UNTERGESCHOSS SÜD**

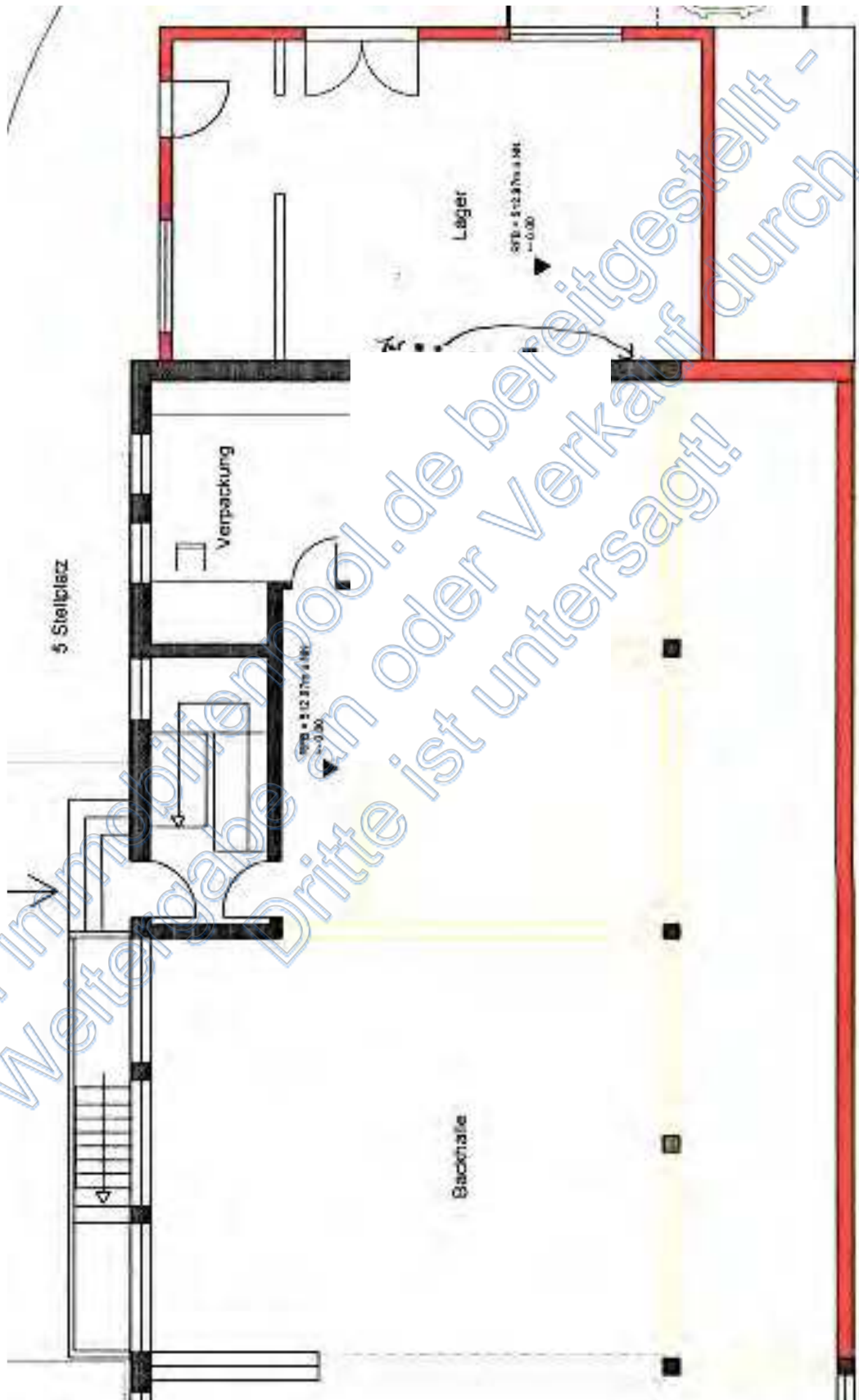


## BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude

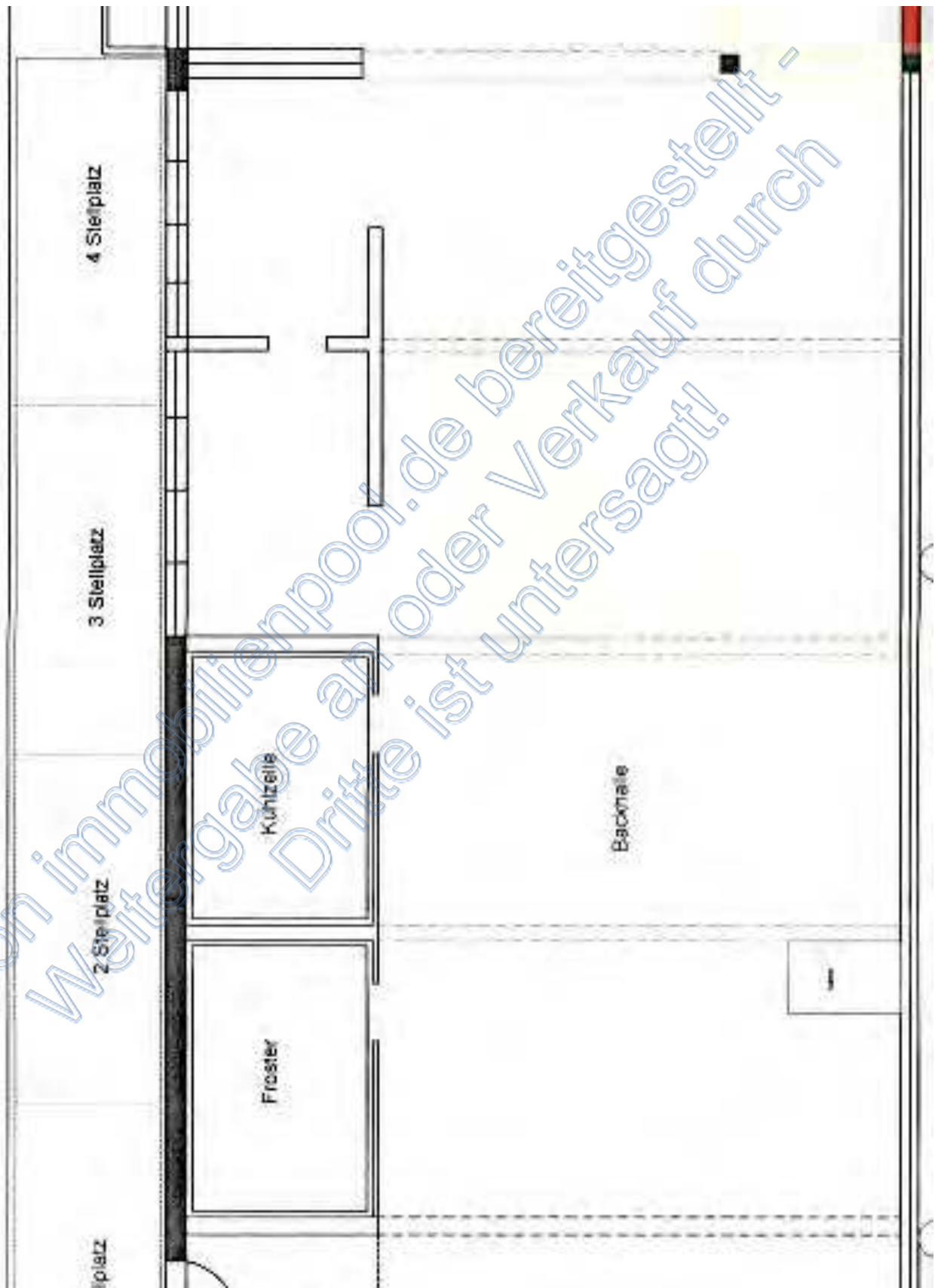
### ERDGESCHOSS



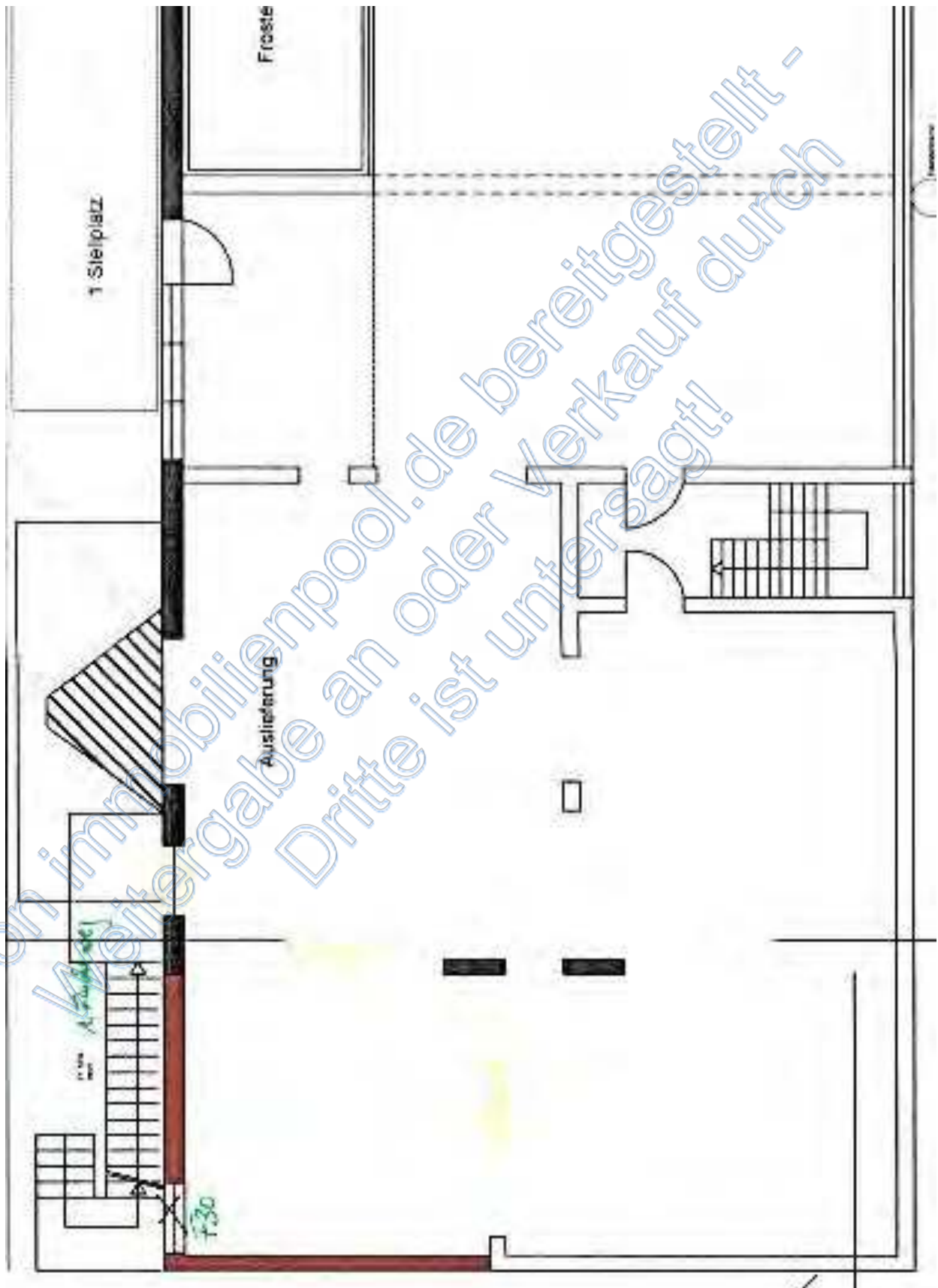
**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude**  
**ERDGESCHOSS SÜD**



**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude**  
**ERDGESCHOSS MITTE**



**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude**  
**ERDGESCHOSS NORD**



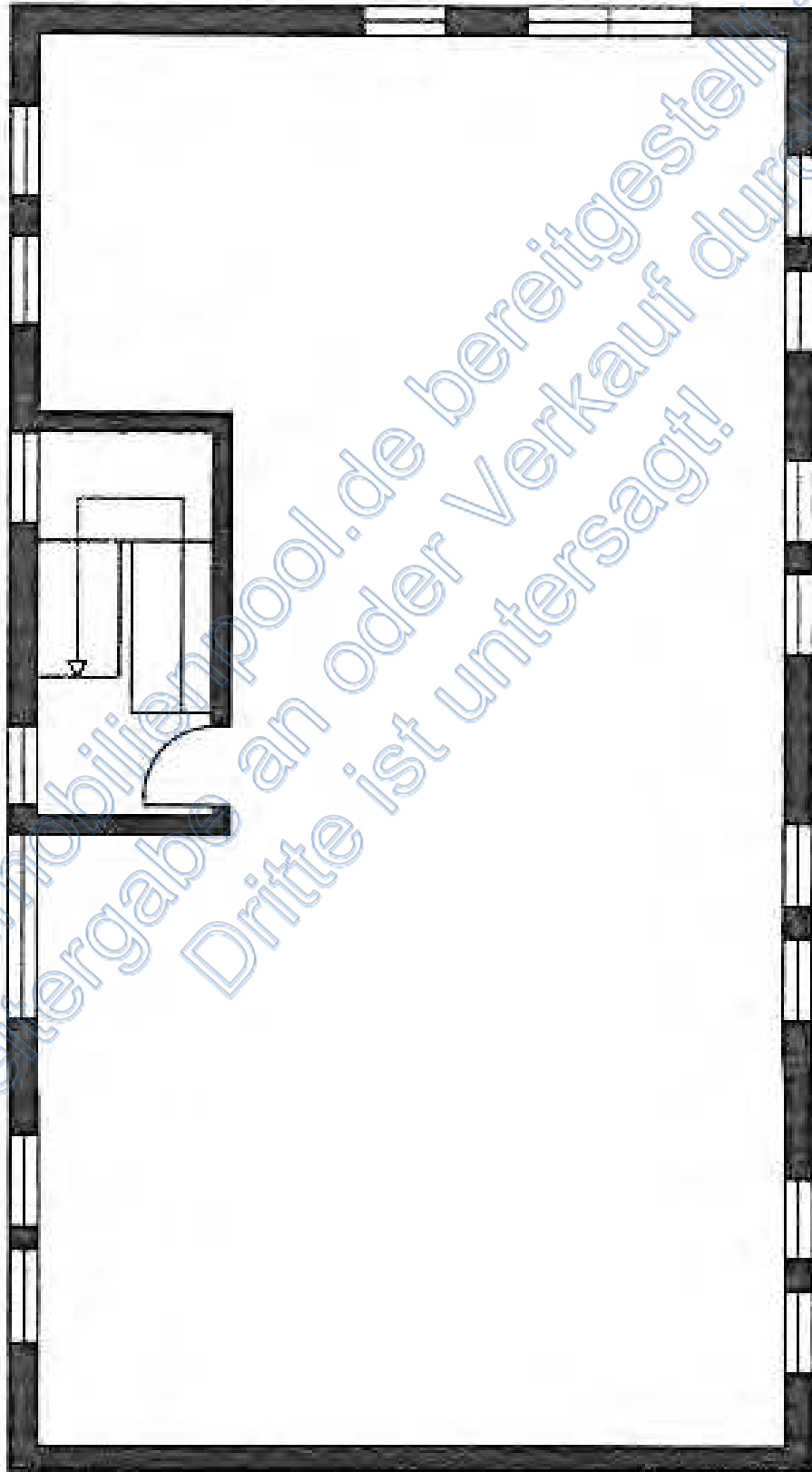
## BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude OBERGESCHOSS ÜBERSICHT



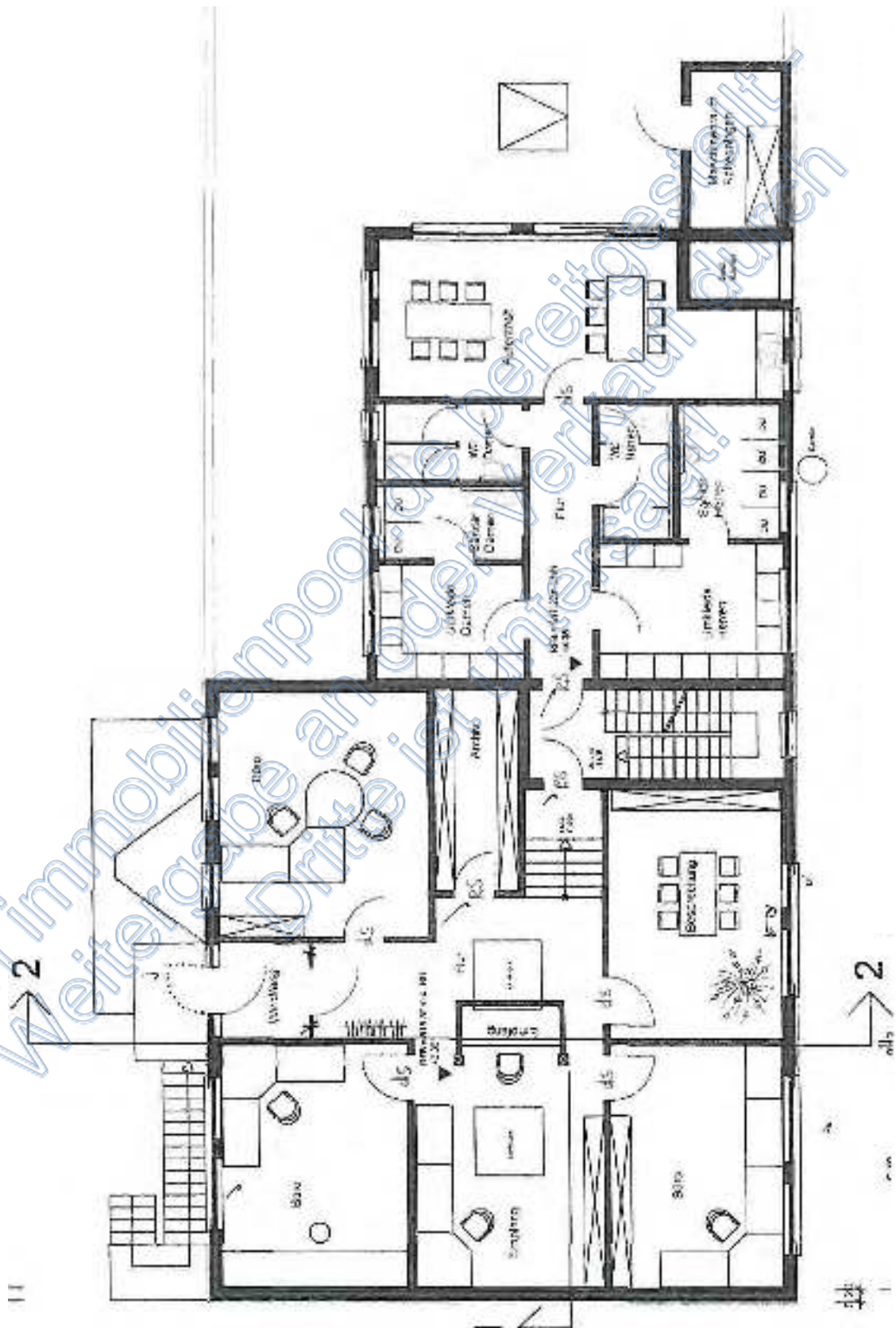
**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude**

**OBERGESCHOSS NORD WOHNUNG**

**(GRUNDRISS FEHLT)**

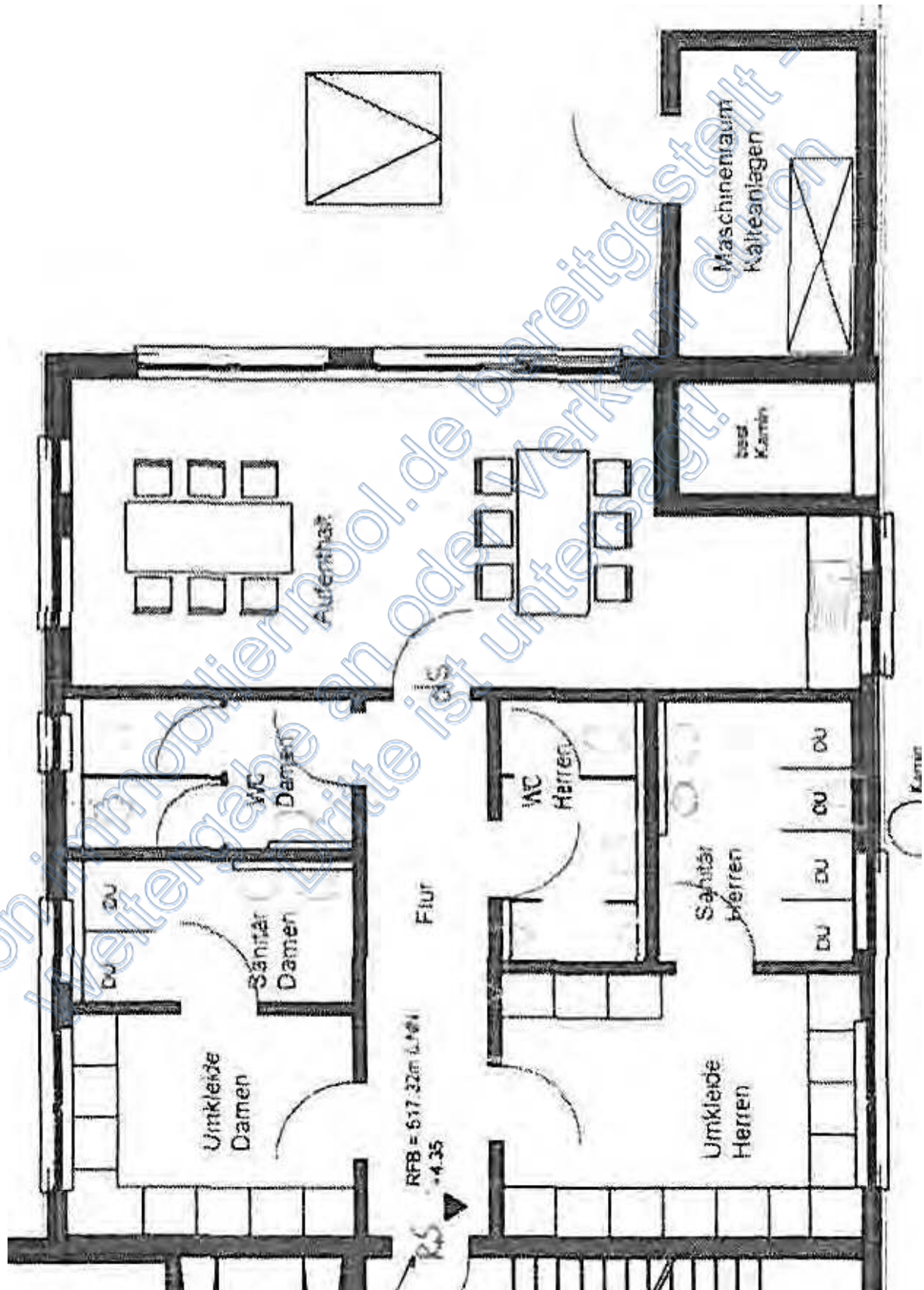


# **BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude** **OBERGESCHOSS BÜRO / SOZIALTRAKT NORD + MITTE**

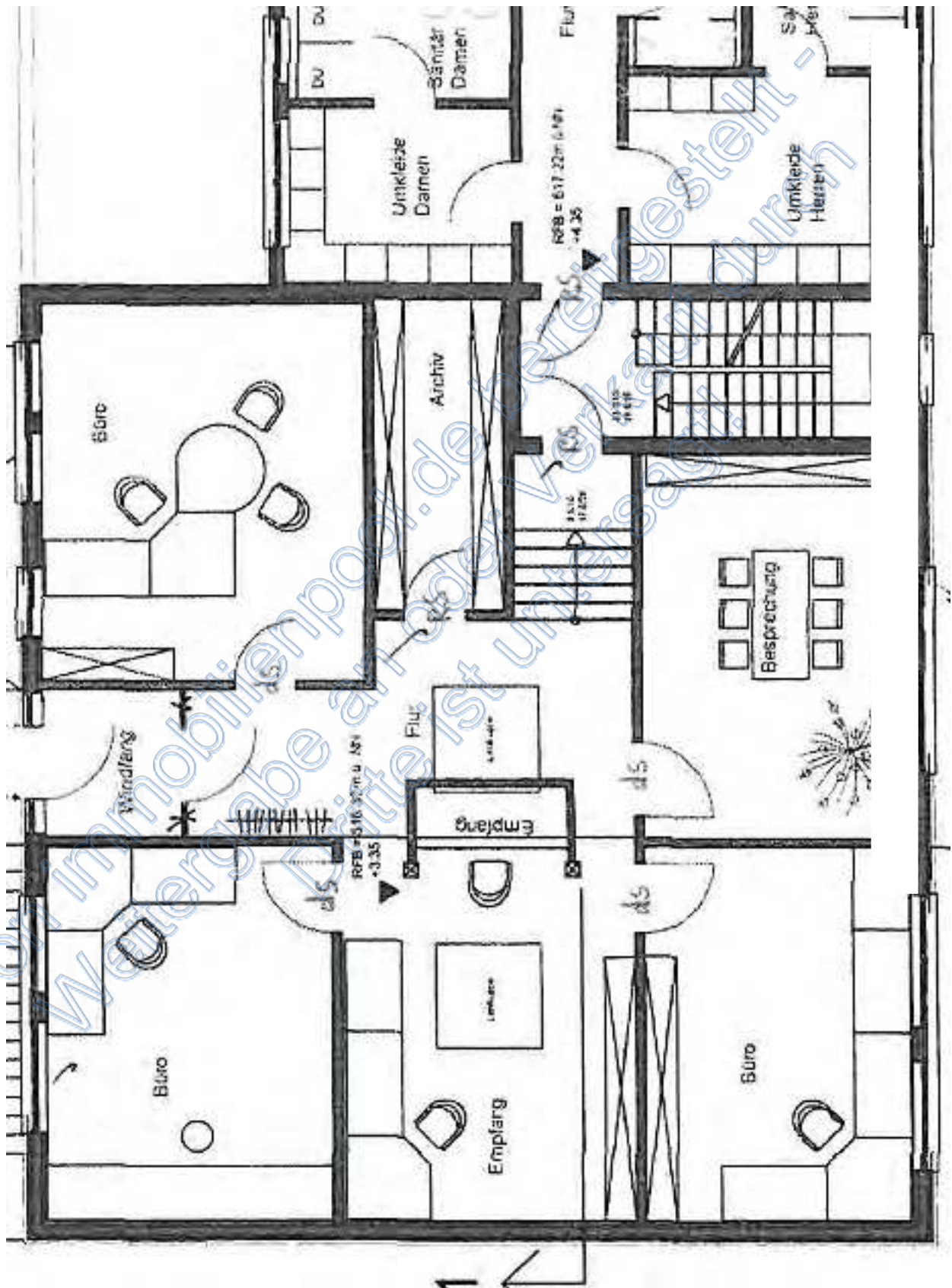


## BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude

### OBERGESCHOSS SOZIALTRAKT MITTE

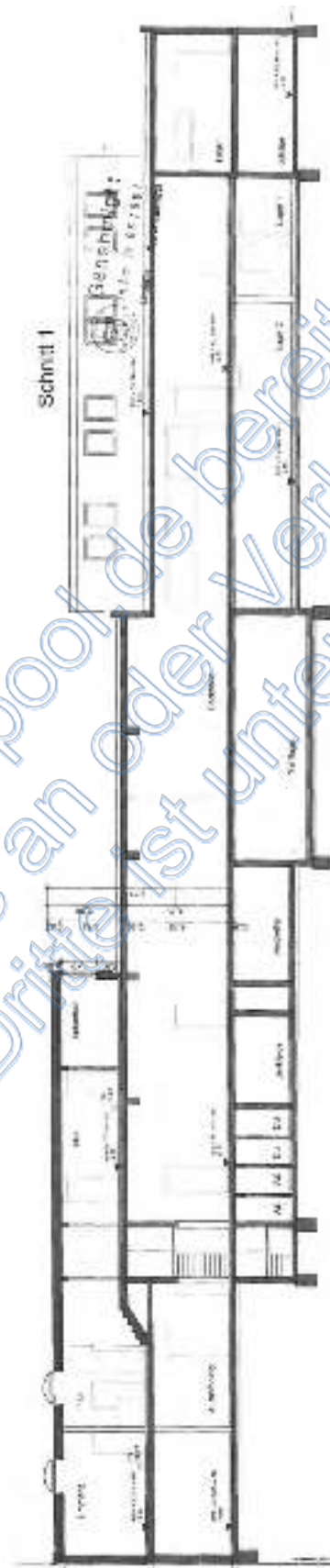


## BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude OBERGESCHOSS BÜROTRAKT NORD



## BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude

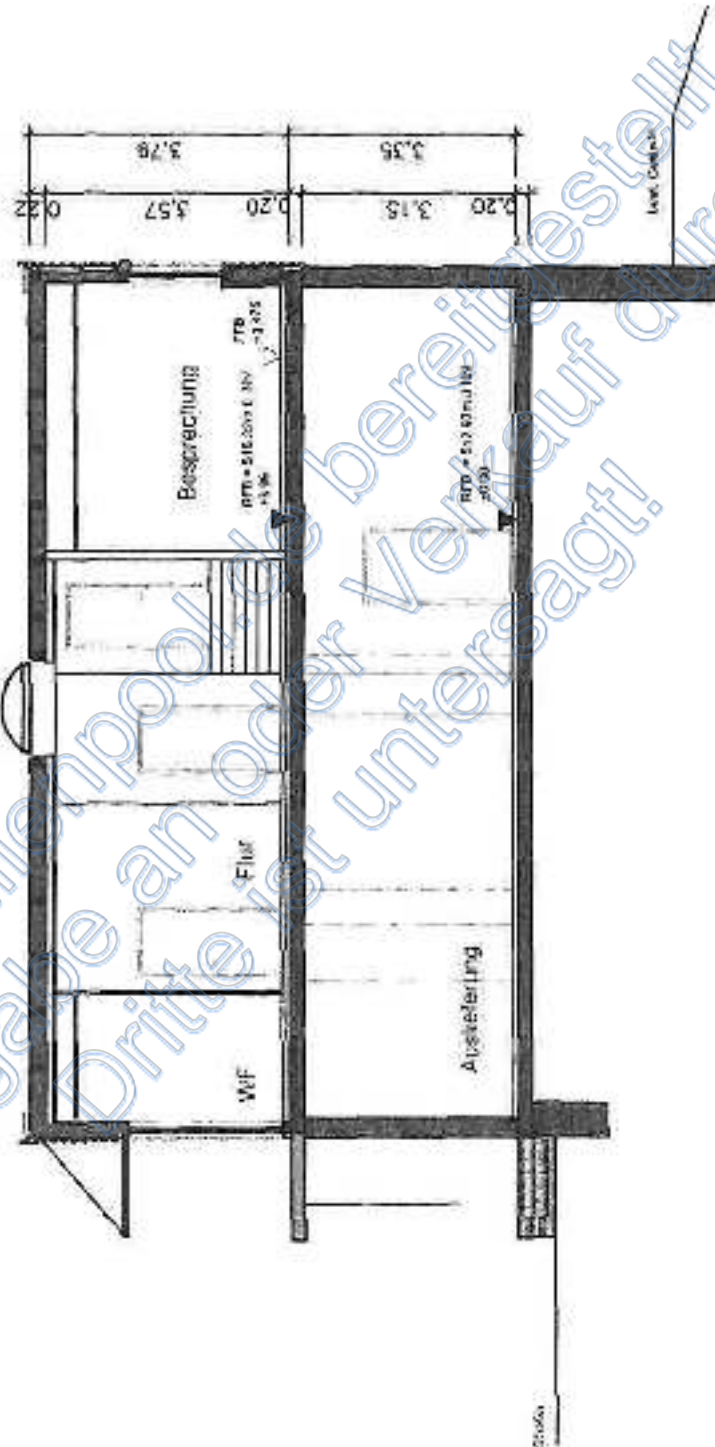
### SCHNITT 1



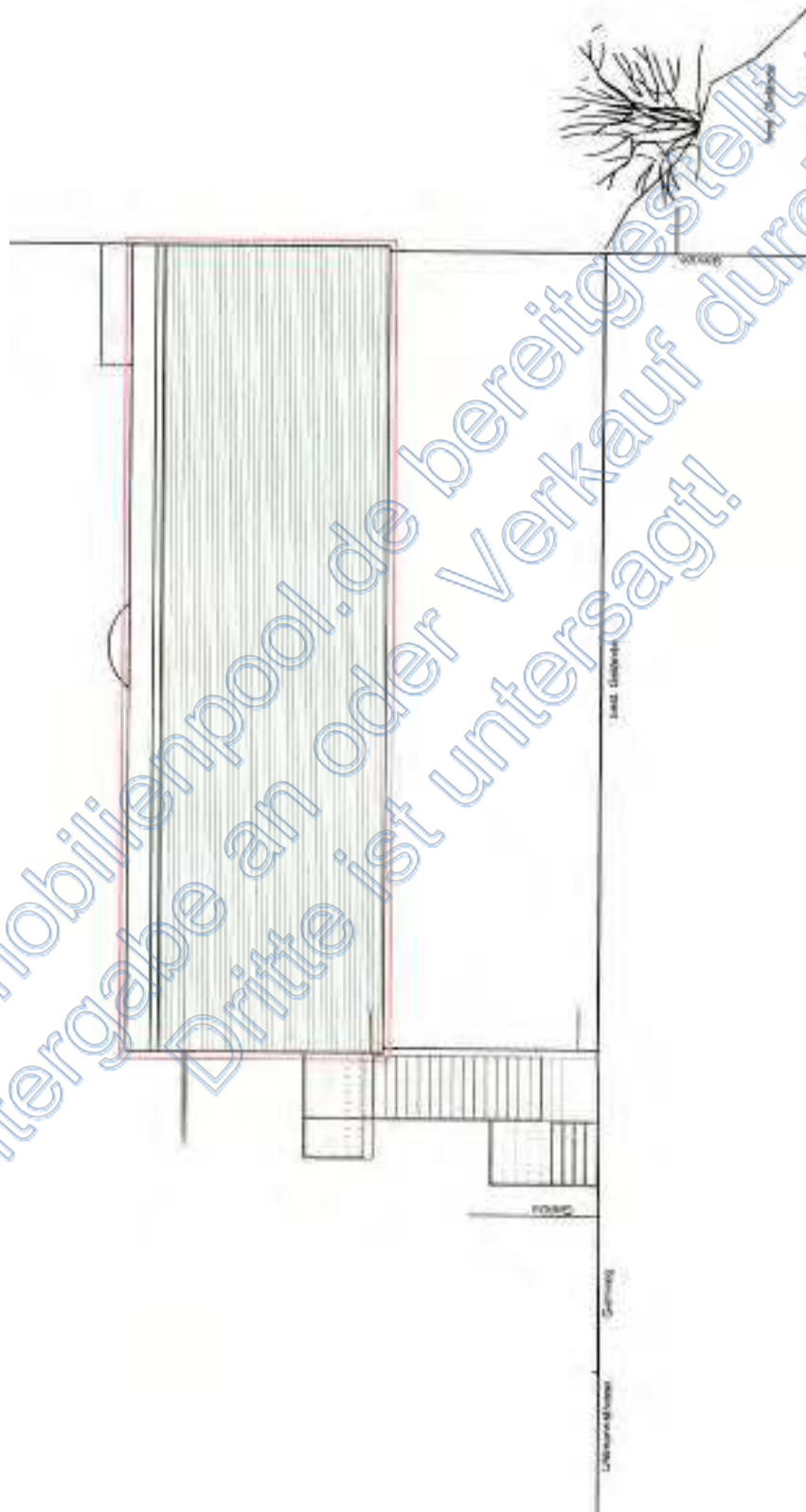
## BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude

### SCHNITT 2

Schnitt 2

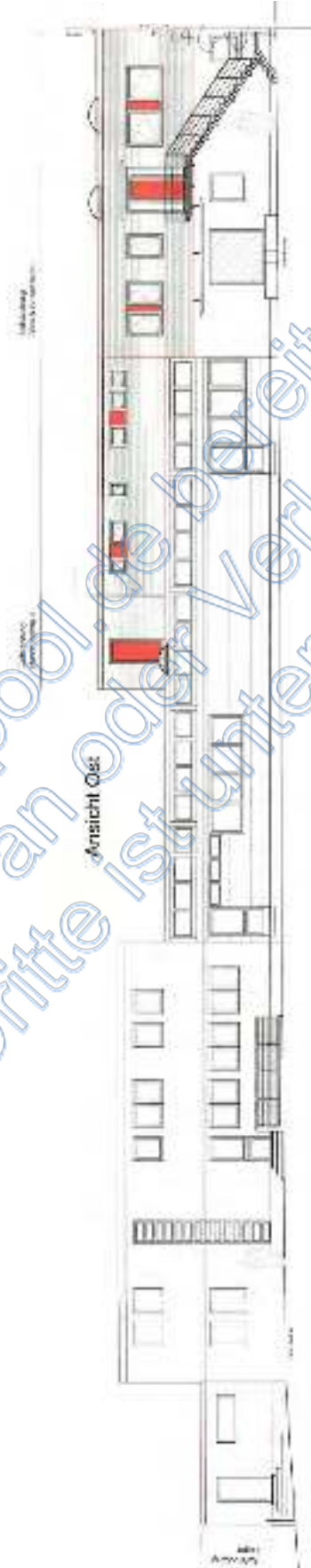


**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude**  
**ANSICHT NORDEN**

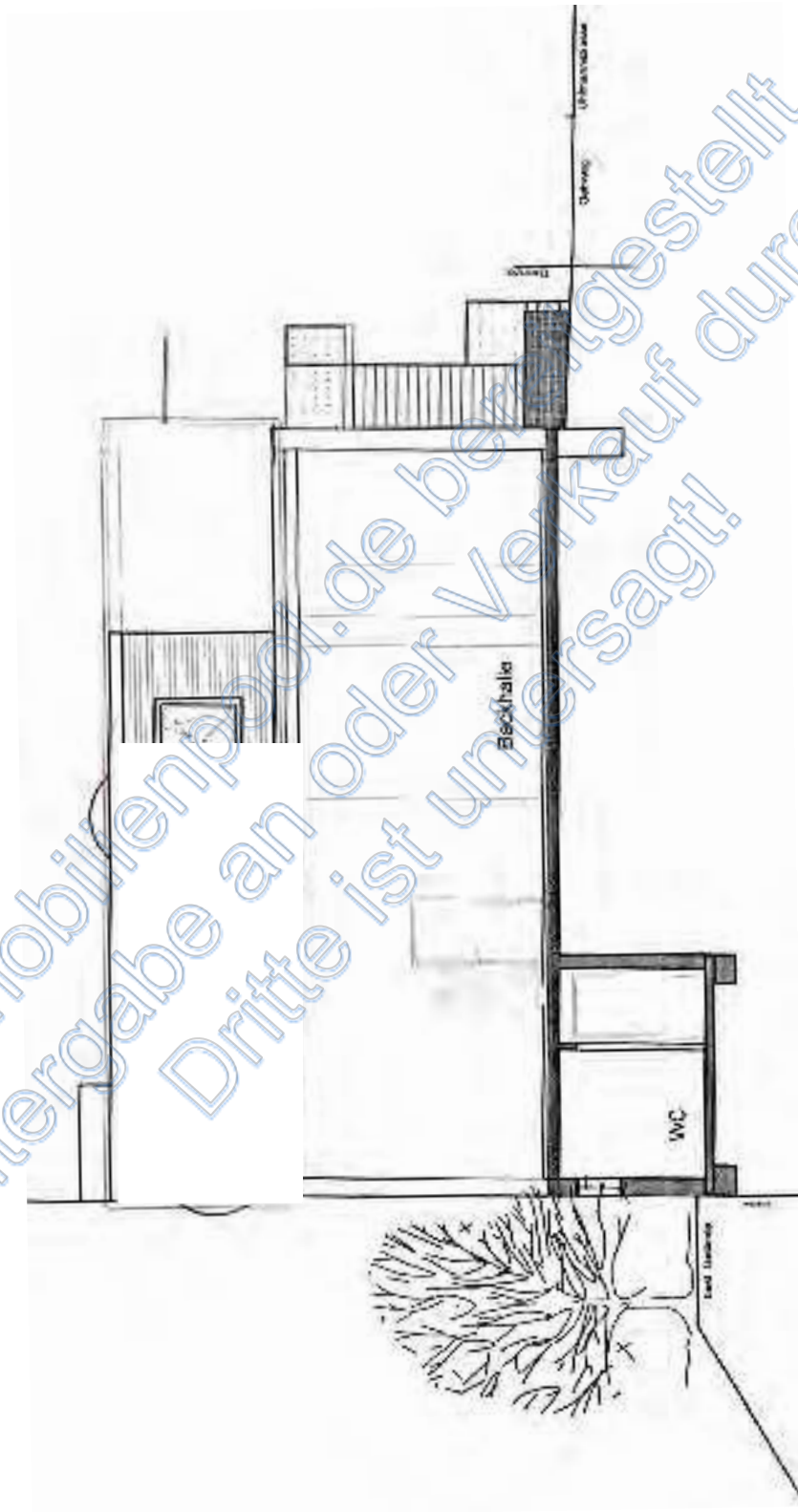


## BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude

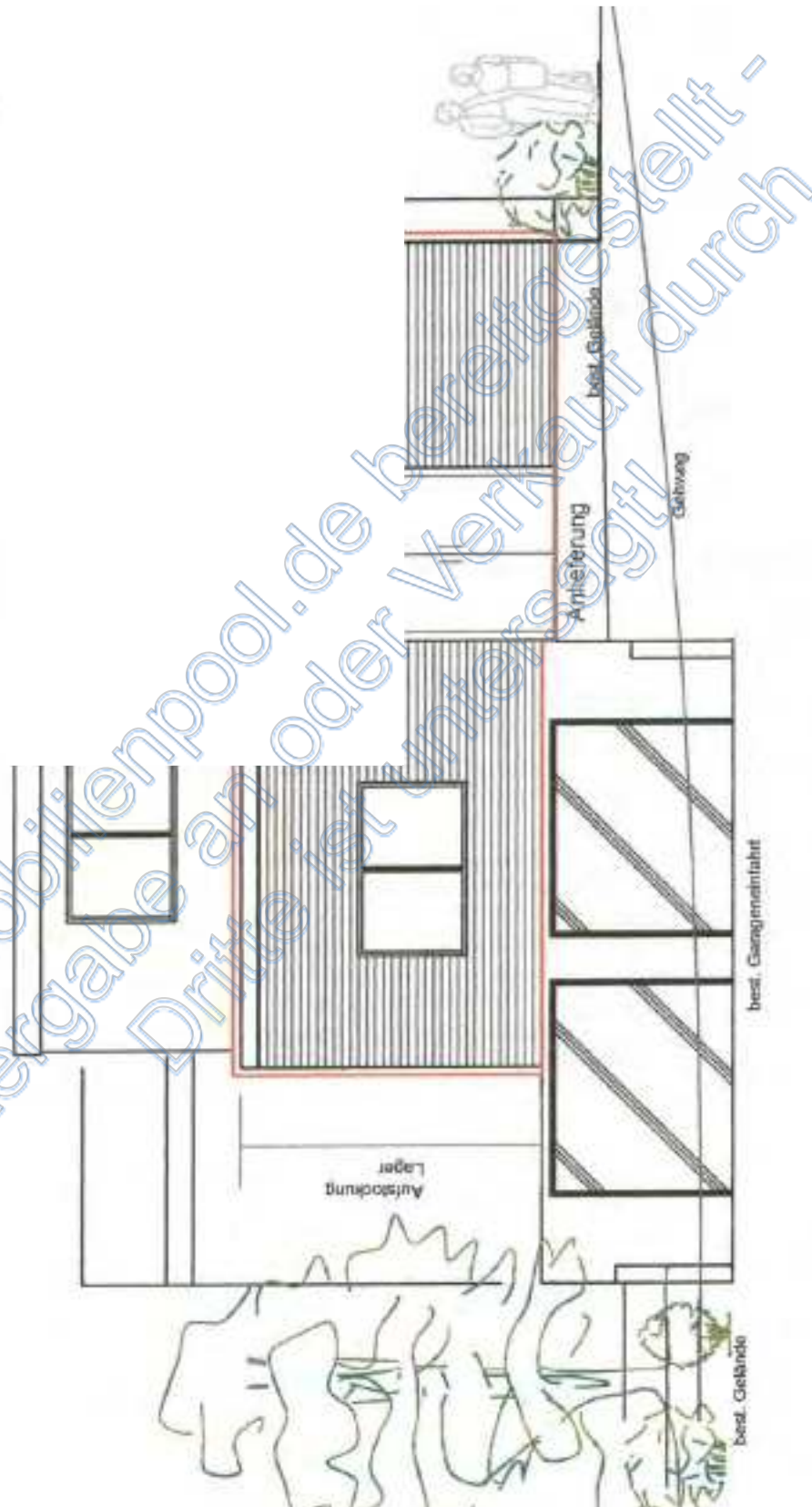
### ANSICHT OSTEN



**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude**  
**ANSICHT SÜDEN + SCHNITT**



## BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude ANSICHT SÜDEN



**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude**  
**ANSICHT WESTEN**

