



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

Wertermittlungsstichtag

19.11.2024

Verkehrswert

Euro

820.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

| | | | |
|-------------|---|--------------|------------------|
| I | Allgemeine Angaben | Seite | 3 - 4 |
| II | Voraussetzung der Wertermittlung | Seite | 5 - 6 |
| III | Beschreibung des Grundstücks | Seite | 7 - 13 |
| | 1. Rechtliche Gegebenheiten | Seite | 7 - 9 |
| | 2. Lage und Beschaffenheit | Seite | 10 - 13 |
| IV | Beschreibung der Gebäude | Seite | 14 - 23 |
| | 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 |
| V | Beurteilung des Objekts | Seite | 24 |
| VI | Wertermittlung | Seite | 25 - 47 |
| | 1. Bodenwert | Seite | 25 - 26 |
| | 2. Sachwert | Seite | 27 - 32 |
| | 3. Ertragswert | Seite | 33 - 45 |
| | 4. Verkehrswert | Seite | 46 - 47 |
| VII | Objektfotos | Seite | 48 - 103 |
| VIII | Planunterlagen | Seite | 104 - 174 |
| | 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 |
| IX | Baulasten mit Lageplänen zugunsten Flst. 2589/1 | Seite | 175 - 180 |

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

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

Objekt

Eingeschränktes Gewerbegebiet Grundstück
(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
WerR 02, 06 etc.
Sachwert-Richtlinie,
Ertragswert-Richtlinie,
Vergleichswert-Richtlinie
etc.

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahren

Objektbesichtigung

Am 17.11.2024 vorab von außen.

Am 19.11.2024

Wertermittlungsstichtag

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 beigefügten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigefügten 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 Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungsstichtag 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 Rechtssprechung 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

| | |
|----------------------------|--|
| Amtsgericht | Ravensburg |
| Gemeinde | Laupheim |
| Grundbuch von | Laupheim |
| Grundbuchheft-Nr. | 7.392 |
| Bestandsverzeichnis | BV lfd. Nr. 1 Karte SO 2854 Flst. 2589/1 10 a 18 qm Uhlmannstraße 3 Gebäude- und Freifläche |
| Grundstücksgröße | 10 a 18 qm |
| Grundstücksqualität | Bauland |

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 7 zu BV Nr. 1
Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 25.07.2024 (2 K 24/24).
Eingetragen (RAV043/230/2024) am 09.08.2024.

Lfd. Nr. 8 zu BV Nr. 1
Die **Zwangsverwaltung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 09.10.2024 (2 L 1/24).
Eingetragen (RAV030/772/2024) am 24.10.2024.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

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

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

Baulastenblatt Nr. ?, zulasten von Flst. 2587

Der Eigentümer des Grundstückes Laupheim 1, Uhlmannstr. Flurstücknummer 2587, Stadt Laupheim vertraten 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 Grundstücks (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 Baulisten, 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, Untersulmetingen und Obersulmetingen 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 Untersulmetingen liegen an den Donau-Nebenfluss Riß, der ost-nordöstliche Stadtteil Bihlafingen befindet sich an der Schmiehe.

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 angegeschlossen.

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 beigefügten 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 Wertermittlungsstichtag 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 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 Vollunterkellierung, 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

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

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

3. Raumbeschreibungen und Nutzflächen

Räume im UG

Untergeschoss West mittiger 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 ländlicher 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

| | | | | |
|-------------------------------------|---|---|-----|-----------------|
| Bruttogrundflächen (BGF) | 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 |
| | BGF Hauptgebäude (ohne Lagerhalle, ohne Doppelgarage, ohne Containeranbau) | | ca. | 1.535 qm |
| | BGF Lagerhalle EG im Süden | | ca. | 60 qm |
| | BGF Doppelgarage im Süden | | ca. | 43 qm |
| | BGF Containeranbau im Osten | | 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 äußereren Aluverkleidung.
Feuchtestreifen an der Fassade des Containers im Osten.
Wandschäden etc., etc..

Grundriss Siehe beigefügte 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 Büro Nutzung 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. Verkäuflichkeit

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

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

VI WERTERMITTlung

1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte 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 Baulisten 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 **hälfтиg** 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 Baulisten)

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.

Bruttoprundflächen

Die Bruttoprundflächen (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 | Bürotrakt Nord | ca. 178 qm | 2006 |
| BGF OG | Sozialtrakt Mitte | 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 | südlicher Teil (Wohnung) | ca. 180 qm | 1983 |
| Gesamte BGF UG, EG, OG südlicher Teil | | ca. 640 qm | 1983 |
| BGF Hauptgebäude (ohne Lagerhalle, ohne Doppelgarage ohne Containeranbau) | | ca. 1.535 qm | |
| BGF Lagerhalle EG im Süden | | ca. 60 qm | 2006 |
| BGF Doppelgarage im Süden | | ca. 43 qm | 1983 |
| BGF Containeranbau im Osten | | ca. 54 qm | 1998 |
| Gesamte Bruttoprundfläche | | 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 Restnutzungsdauer |
|--|----------|--------------------|---------------|-------------|-----------------------------|
| Backhalle Mitte EG | 1973 | 325 qm | | | |
| Backhalle Mitte UG | 1973 | 113 qm | | | |
| Bauteile 1973 + 60 Jahre ./. 2024 = | 9 Jahre | 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 = | 19 Jahre | 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 = | 42 Jahre | 342 qm | 20,2 % | 8,48 Jahre | |
| Summen | | 1.692 qm | 100 % | 21,53 Jahre | |
| Gemittelte Restnutzungsdauer | | | | | 21,53 Jahre |
| Gemittelte Restnutzungsdauer gerundet | | | | | 22 Jahre |

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 |
| - Anlieferrampen 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 Sanierungsanstau psch. - = € 100.000,00

Sachwert (ohne Marktanpassung) € 1.139.000,00

Von immobilienpc! über bereitgestellt
Weitergabe an Oder Verkauft durch
Dritte ist untersagt!

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 von | Kernbereich bis | Gesamtnennung min. | Gesamtnennung 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 Gewerberäummierten 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 |

| | | |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| <u>b) Einfache Hallenflächen</u> | 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.

Grundriss situation

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. 10,0 % 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 Markt mieten 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 ($\text{€ } 8,00 + \text{€ } 11,50 + \text{€ } 9,50 + \text{€ } 11,50 + \text{€ } 5,00 + \text{€ } 8,50 + \text{€ } 7,00 + \text{€ } 8,50 = \text{€ } 69,50 : 8 = \text{€ } 8,69$ 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/gm

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 |
| Pauschaliert monatlicher Mietwert | | | € 6.600,00 |

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 |
| <i>. / . Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters</i> | | |
| - 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 **Wertermittlungsstichtag 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 Südseite 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 Steilhangs



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



Eingangsflur



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

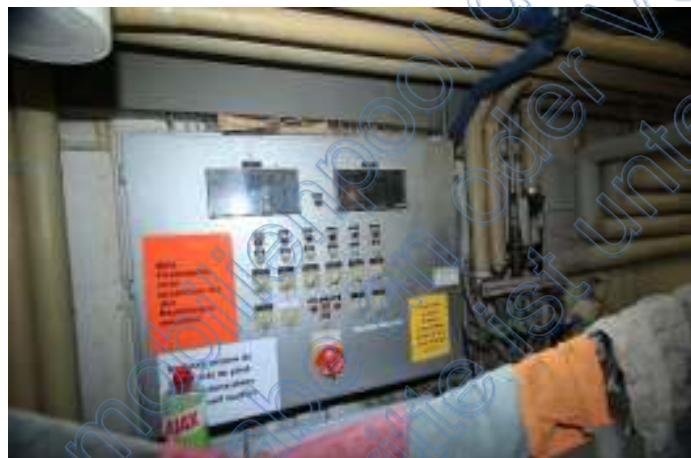


Wasserschaden an der Decke

INNENFOTOS UG WEST



Heizungsraum



Heizungsraum



Alter Heizkessel



Mehl-Lagerraum

INNENFOTOS EG NORD AUSLIEFERUNG



Auslieferung im Norden



Auslieferung im Norden



Ausliefe
ordnen



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



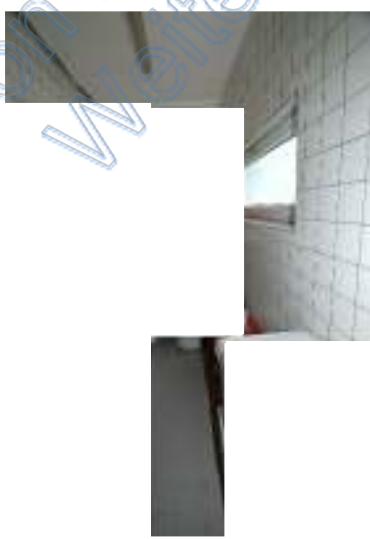
Lagerraum im Süden



Lagerraum im Süden



Anlieferung und Garagenzufahrt im Süden



Aufstellraum

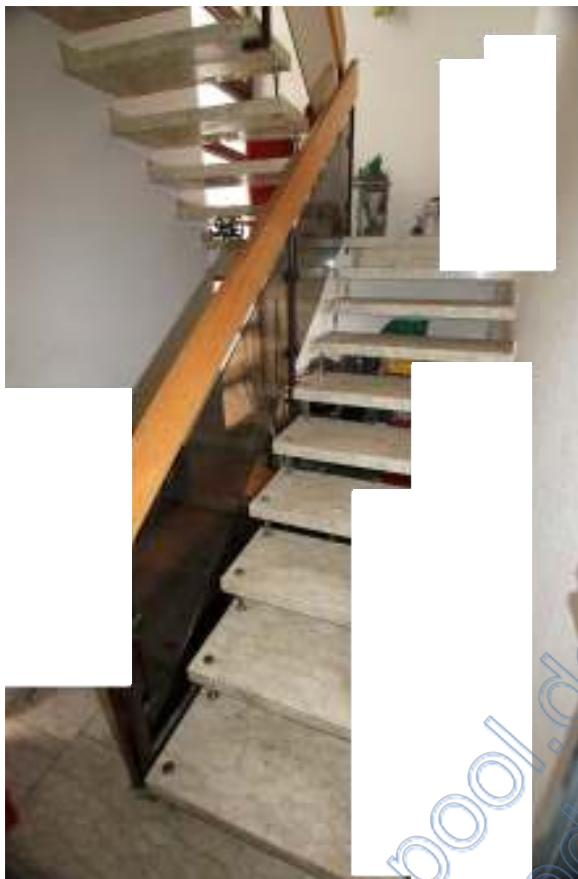


Verpackung



Technik

INNENFOTOS TREPPENHAUS SÜD



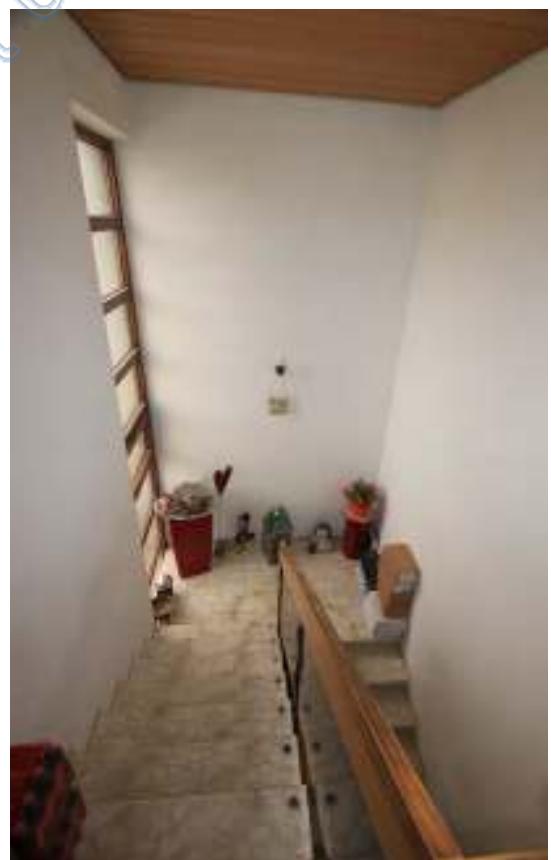
Treppenhaus Süd EG



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

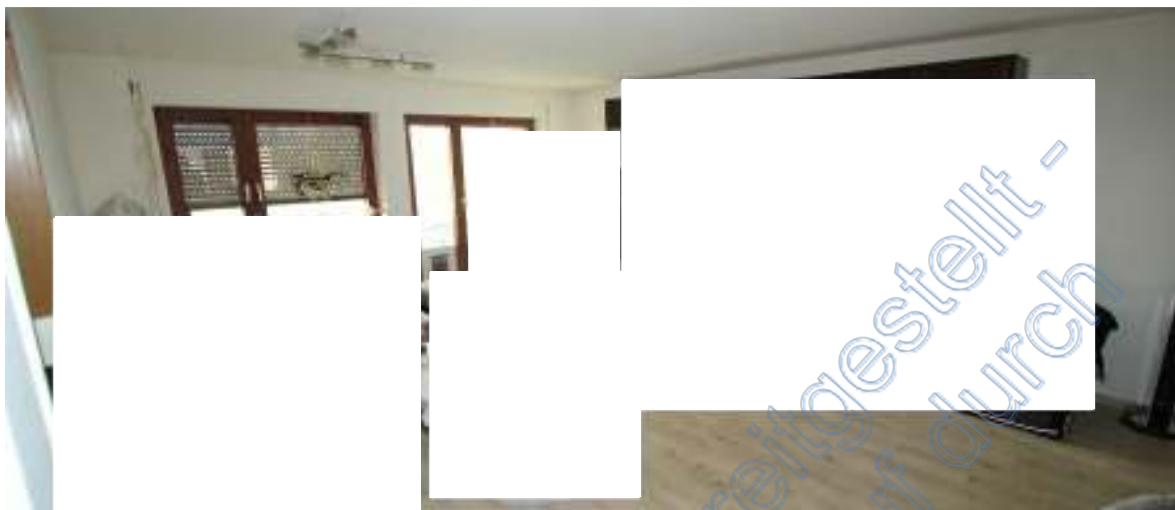


Terrasse im Westen



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 Schlafräumen



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

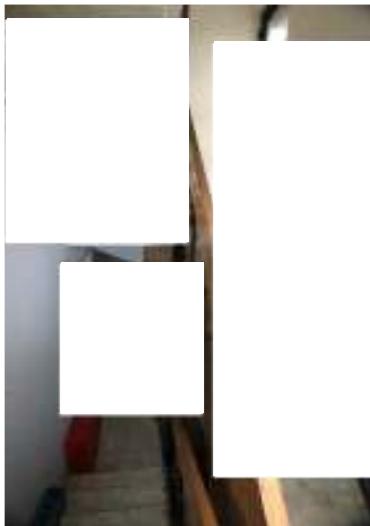


Blick zur westlichen Terrasse nach Norden



Blick aufs Garagendach im Südwesten

FOTOS UG SÜD KELLERRÄUME



Treppe zum UG



Abstellraum Mehrlager, Pfeil Tür zur Außentreppe



Alte Tür

Abstellraum Wohnungen mit Waschküche

FOTOS SÜD BAUSCHÄDEN



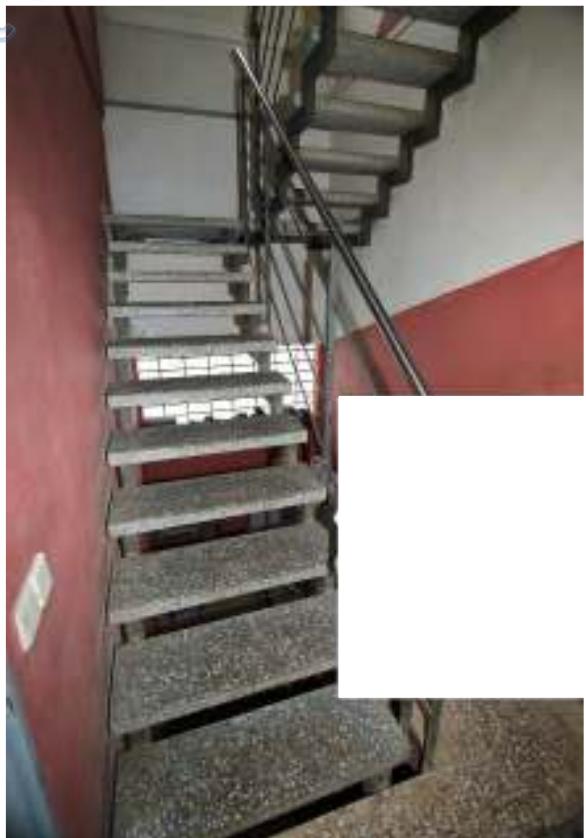
Fliesenschäden



Wandschäden



Fliesenschäden



Abgenutzte Treppenstufen Nord

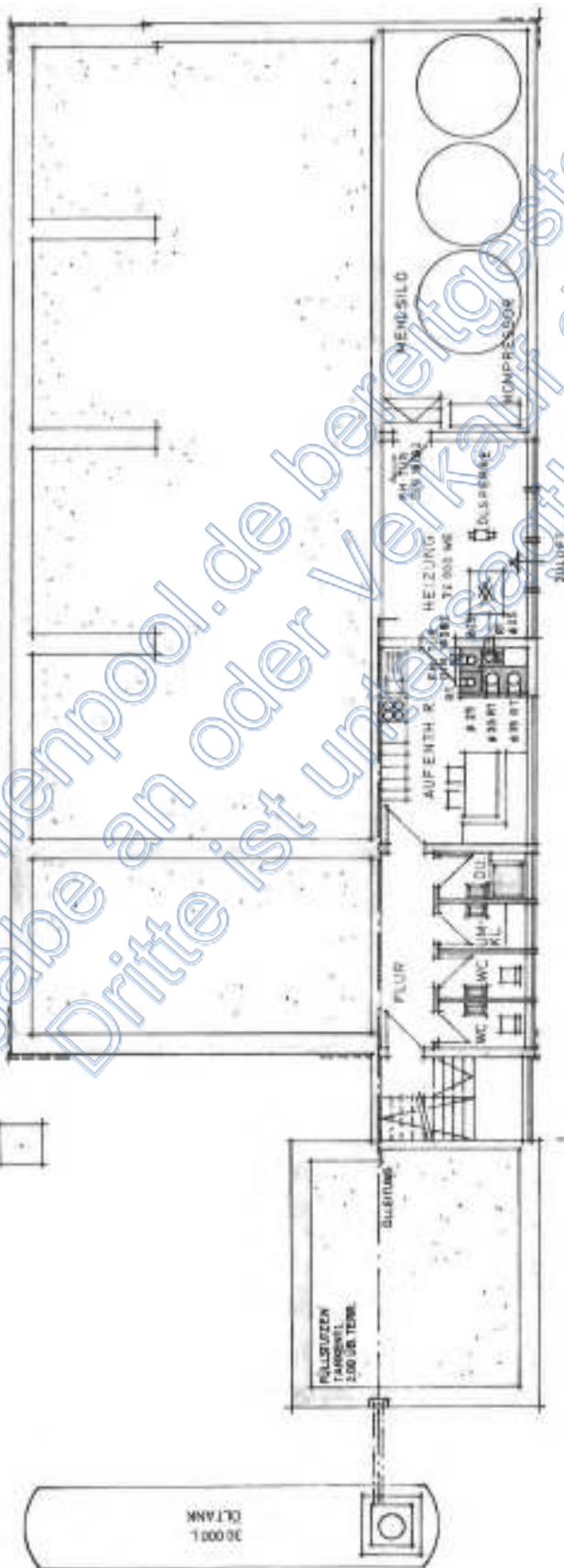
Pläne

1973

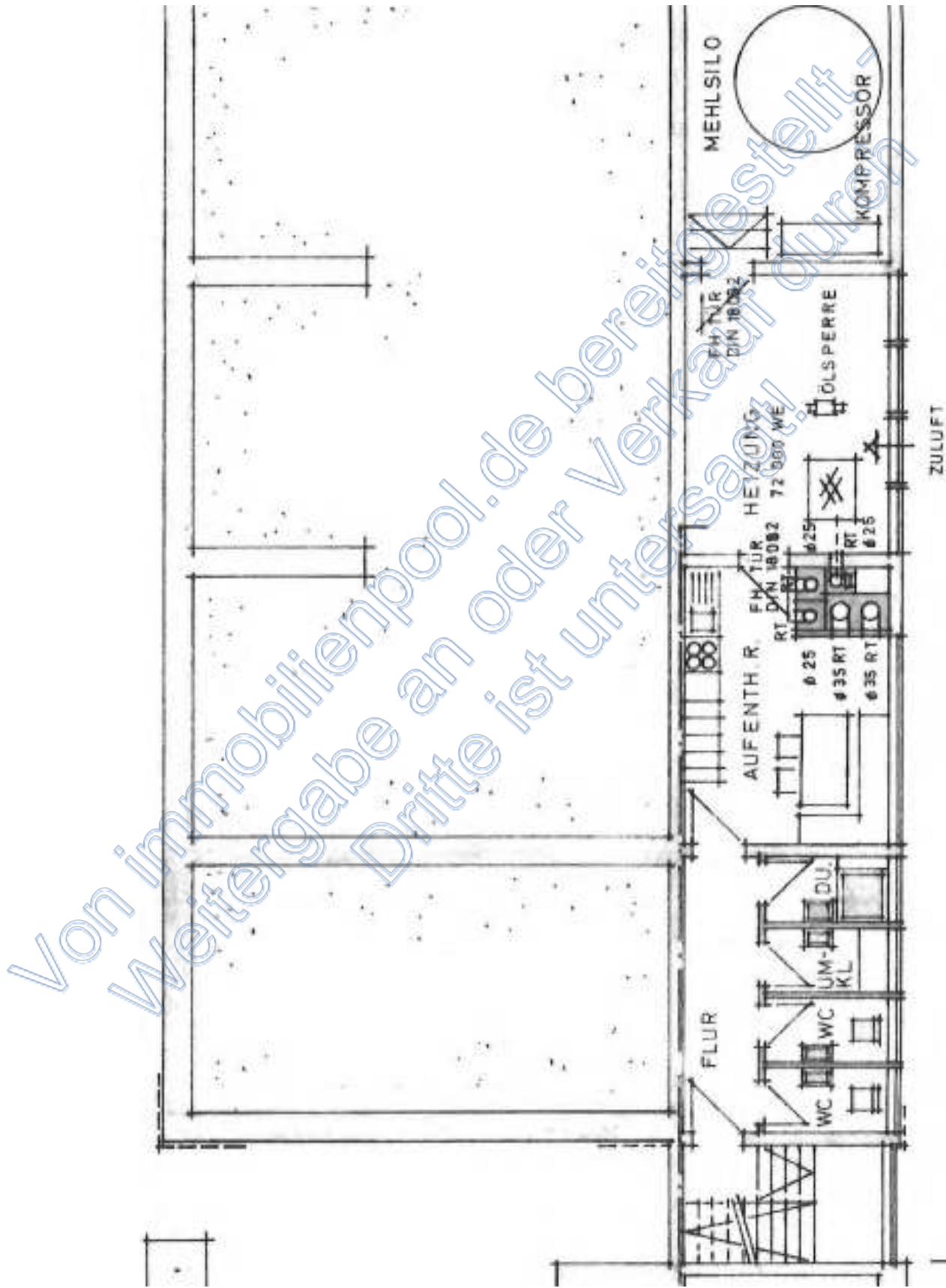
Erstellung einer Backhalle

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Dritte ist untersagt!
Dritter ist verkauf untersagt!

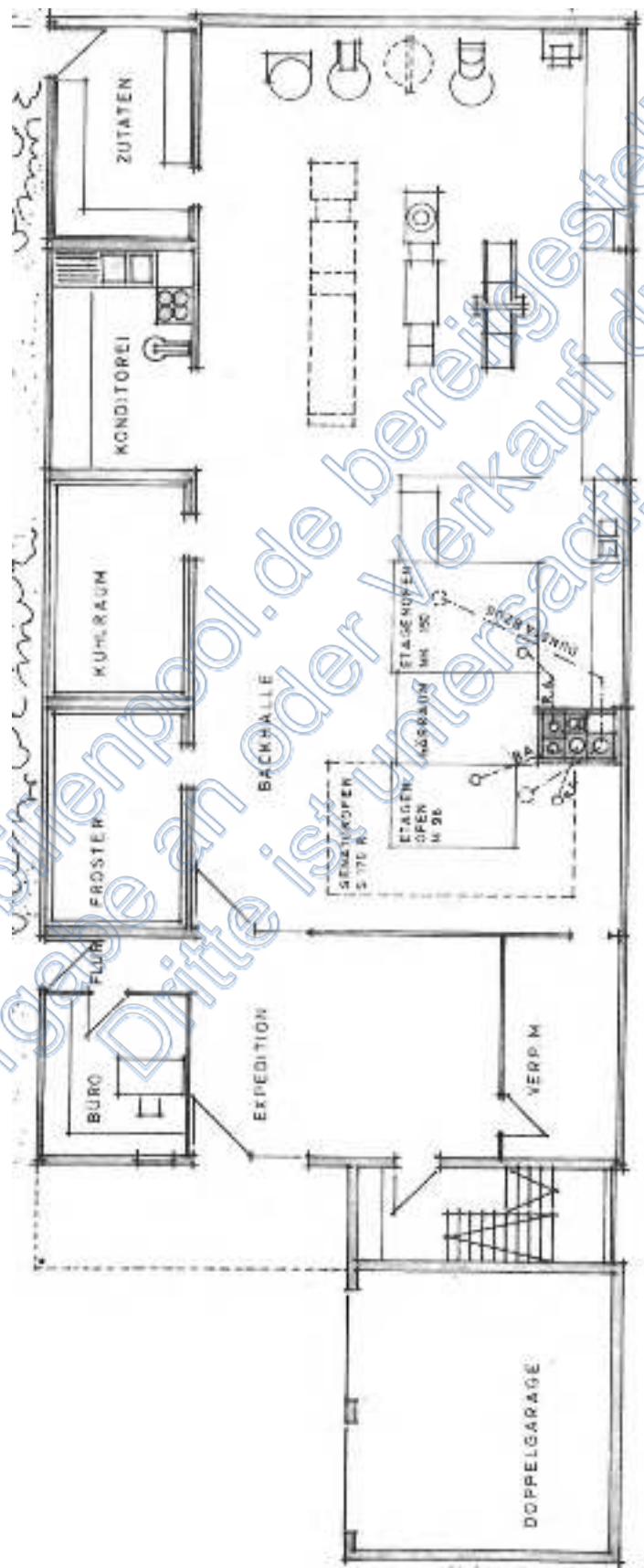
**BAUGESUCH 1973 ERSTELLUNG EINER BACKHALLE
UNTERGESCHOSS**



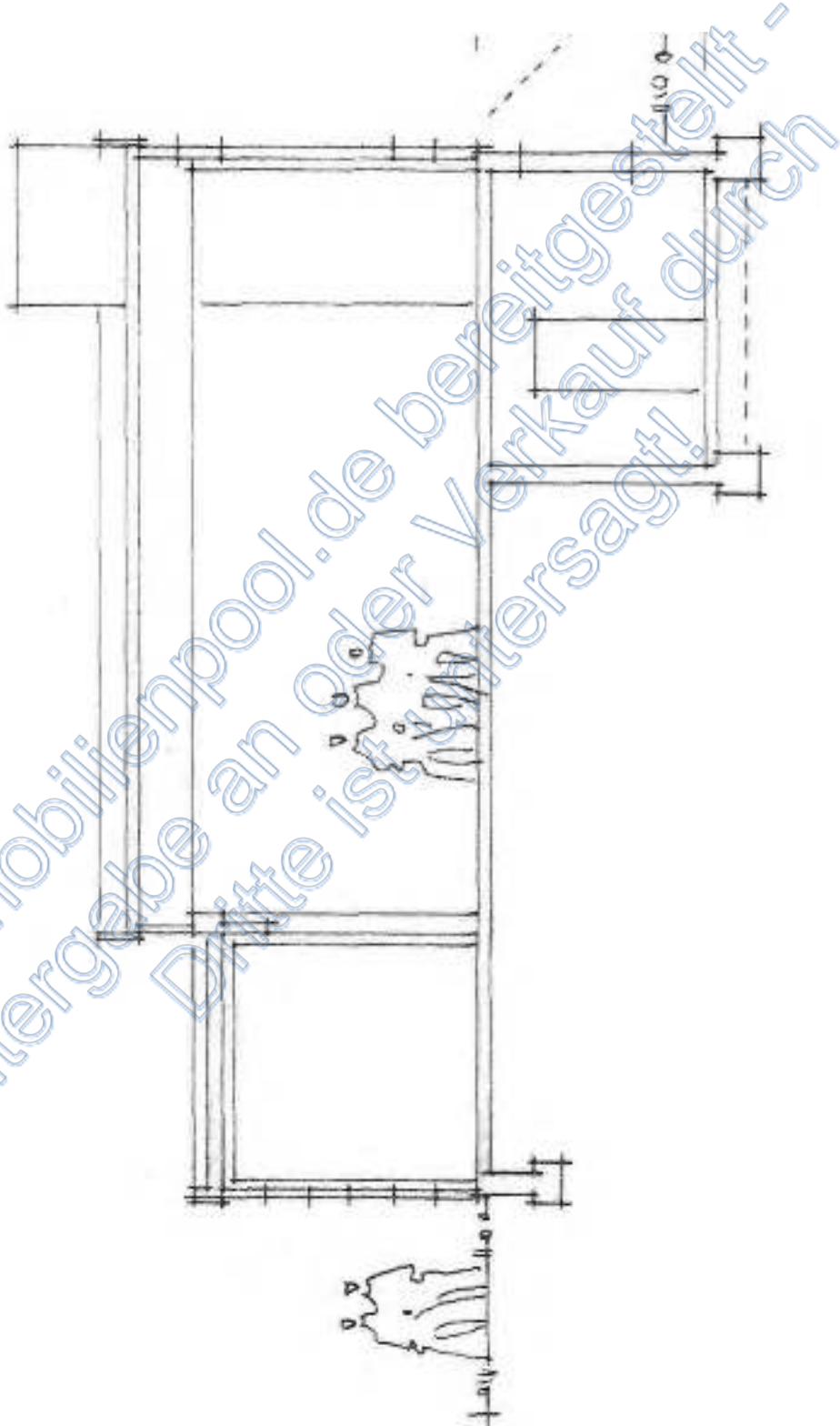
**BAUGESUCH 1973 ERSTELLUNG EINER BACKHALLE
UNTERGESCHOSS SOZIALRÄUME**



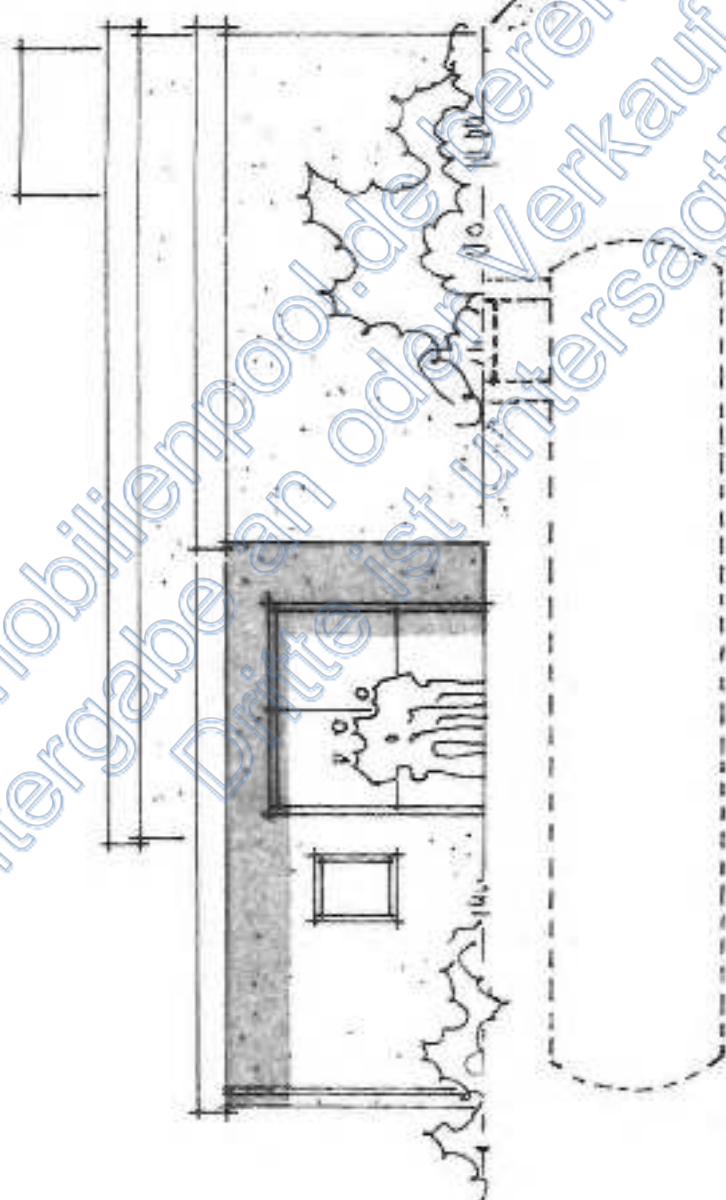
**BAUGESUCH 1973 ERSTELLUNG EINER BACKHALLE
ERDGESCHOSS**



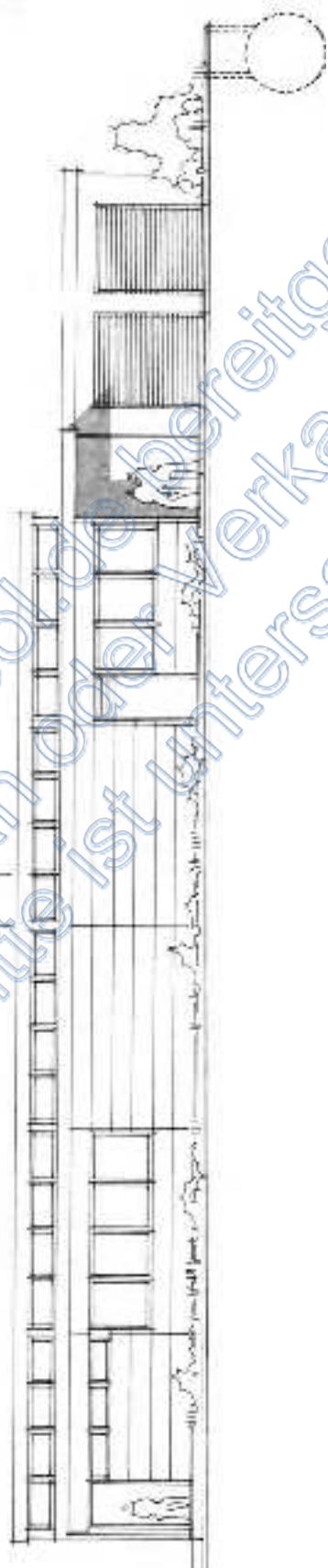
**BAUGESUCH 1973 ERSTELLUNG EINER BACKHALLE
SCHNITT**



**BAUGESUCH 1973 ERSTELLUNG EINER BACKHALLE
ANSICHT NORDEN**

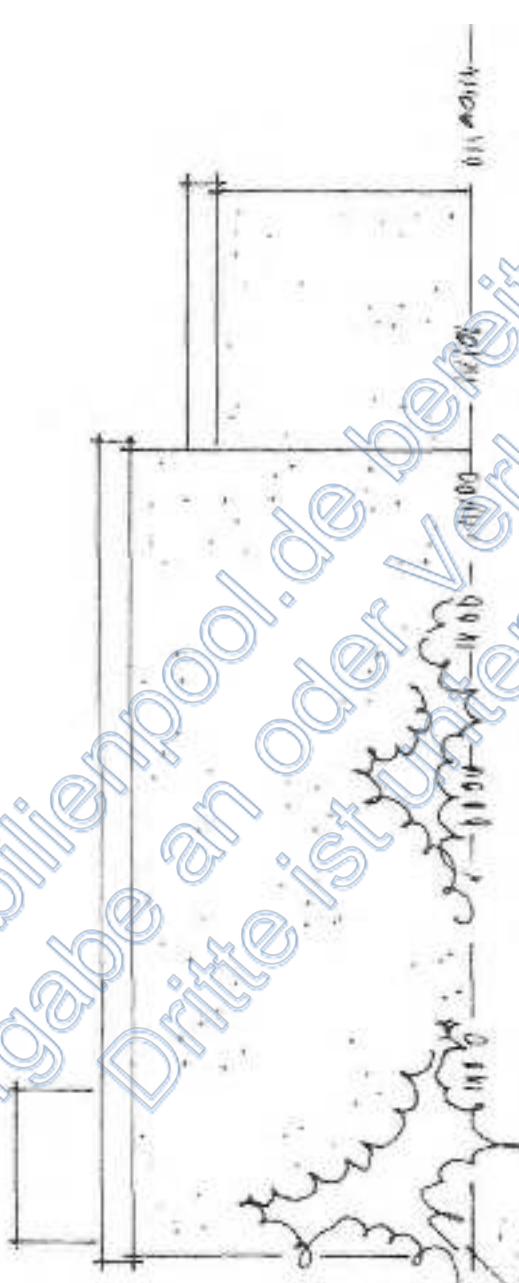


BAUGESUCH 1973 ERSTELLUNG EINER BACKHALLE
ANSICHT OSTEN



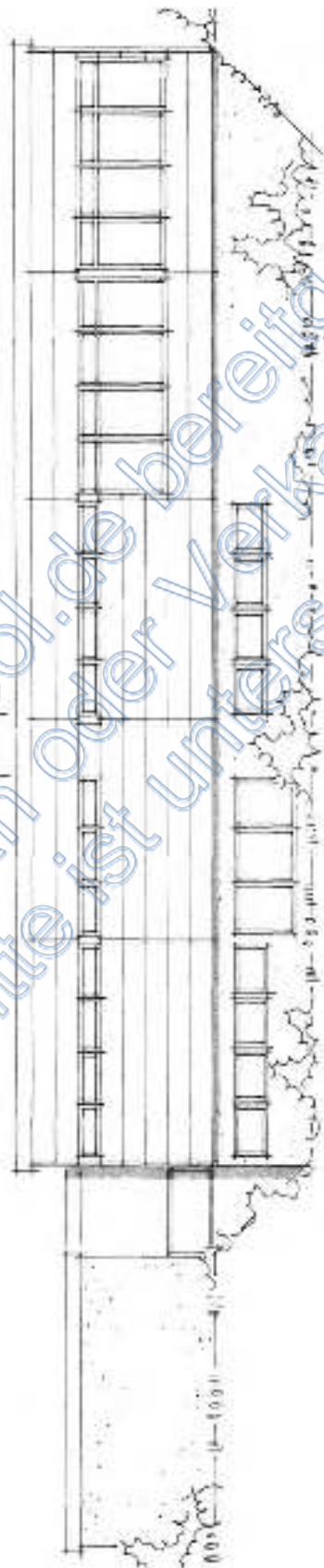
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist Verkauf durch

**BAUGESUCH 1973 ERSTELLUNG EINER BACKHALLE
ANSICHT SÜDEN**



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

**BAUGESUCH 1973 ERSTELLUNG EINER BACKHALLE
ANSICHT WESTEN**



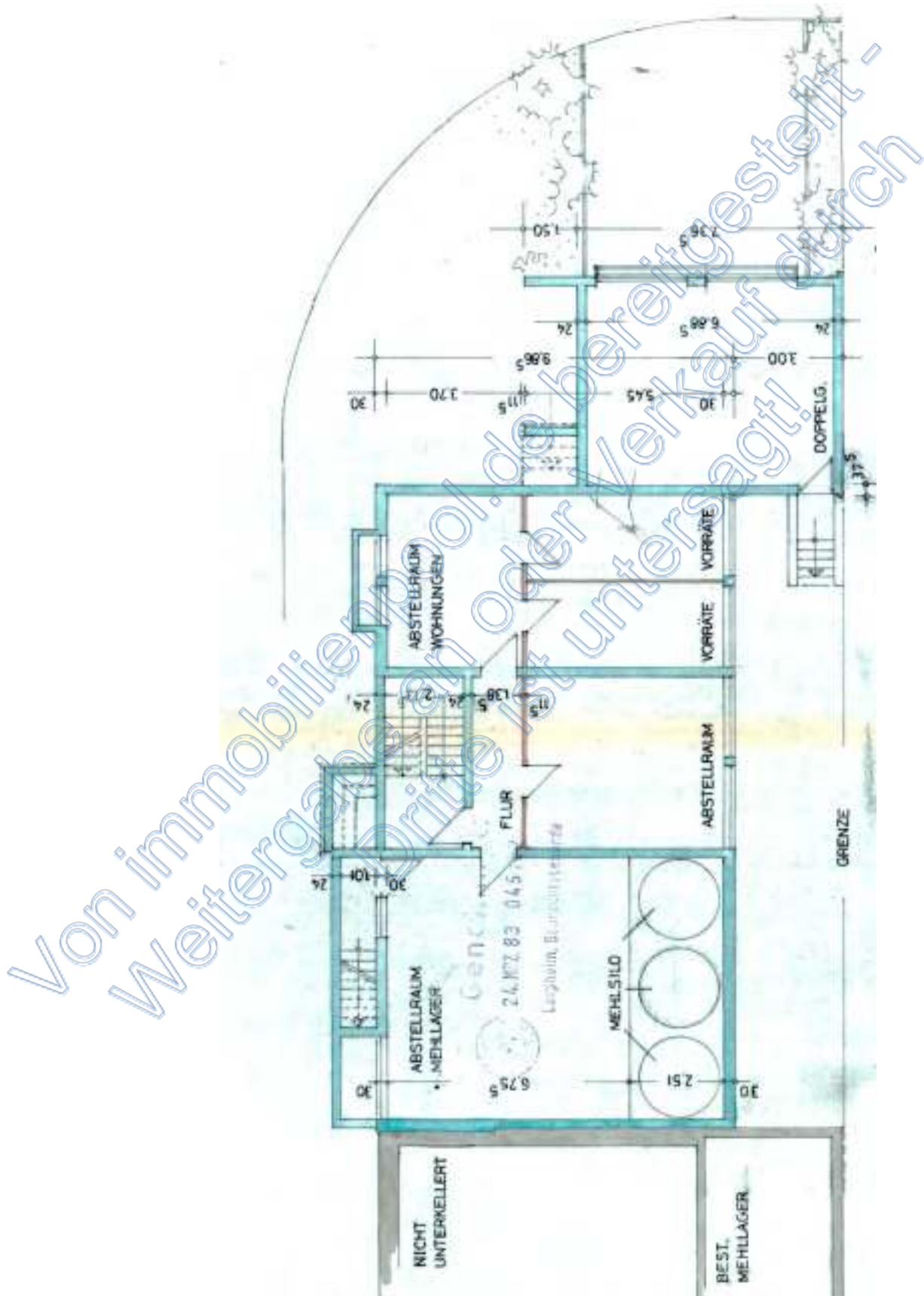
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist Verkauf durch

Pläne

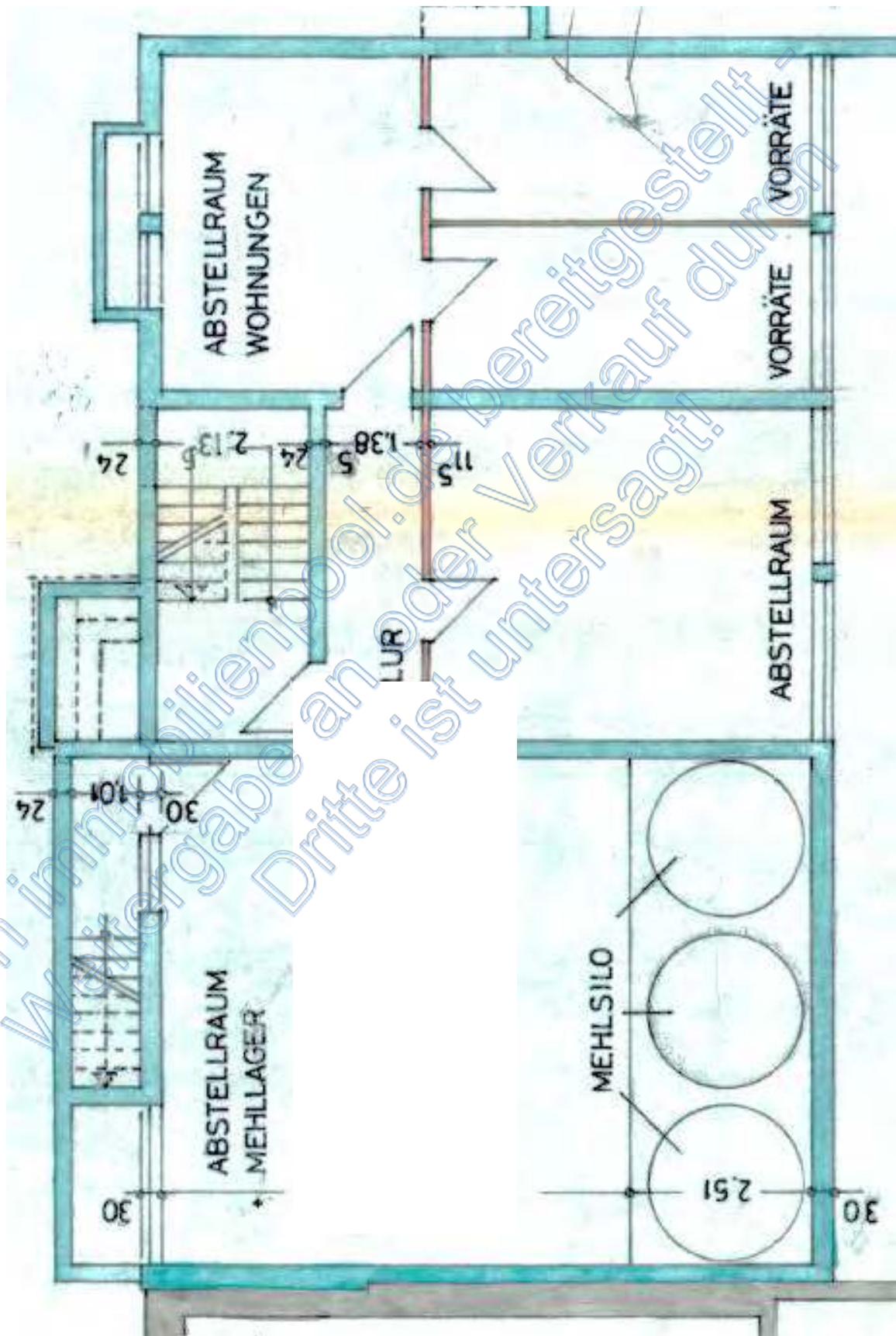
1983

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

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

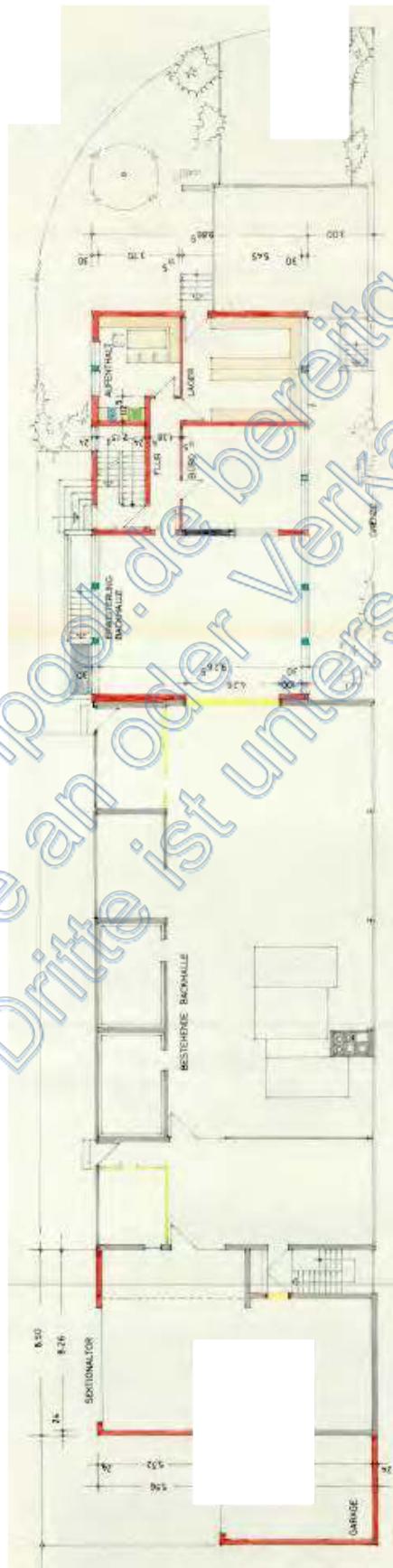


BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen
UNTERGESCHOSS



BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen

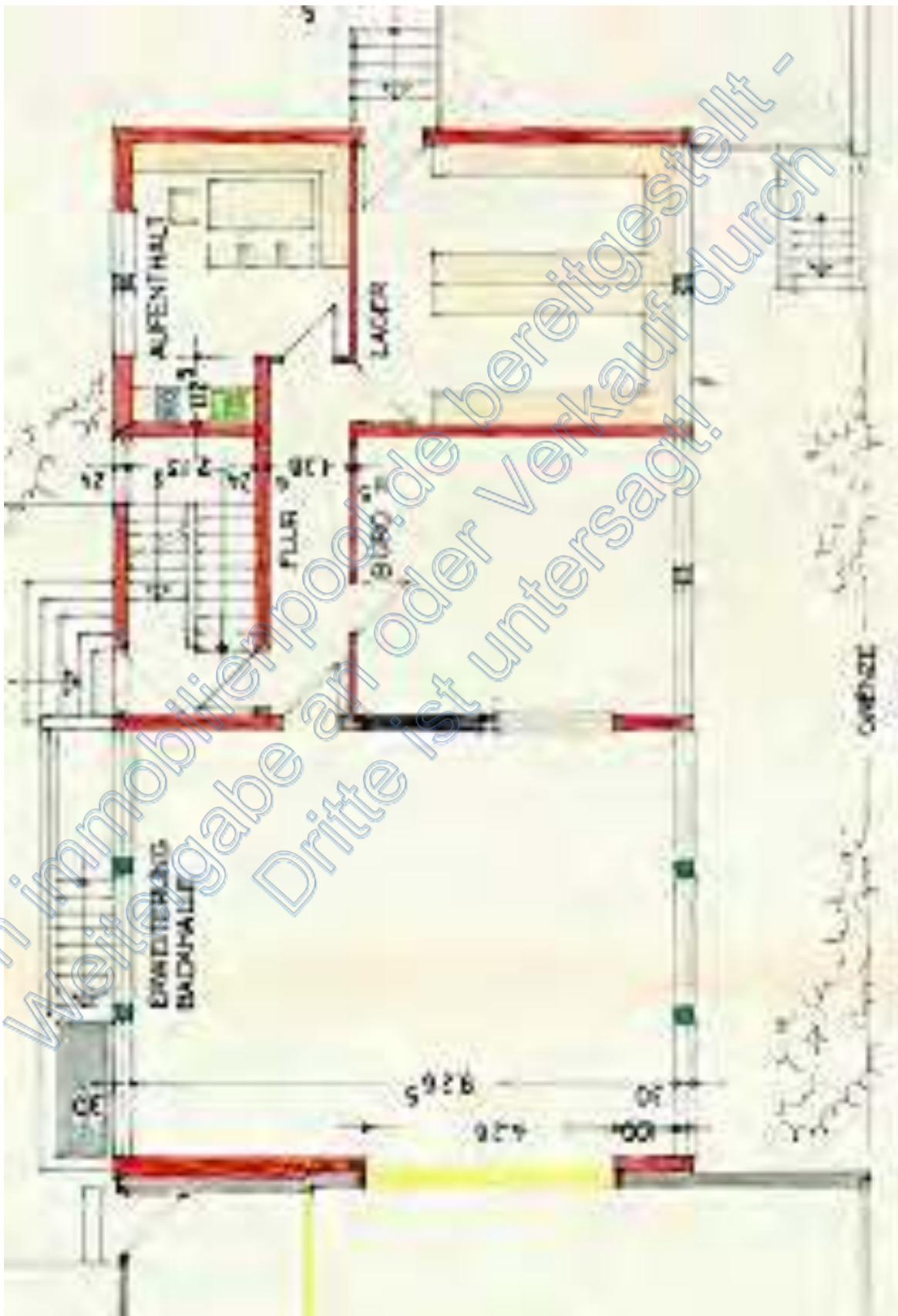
ERDGESCHOSS



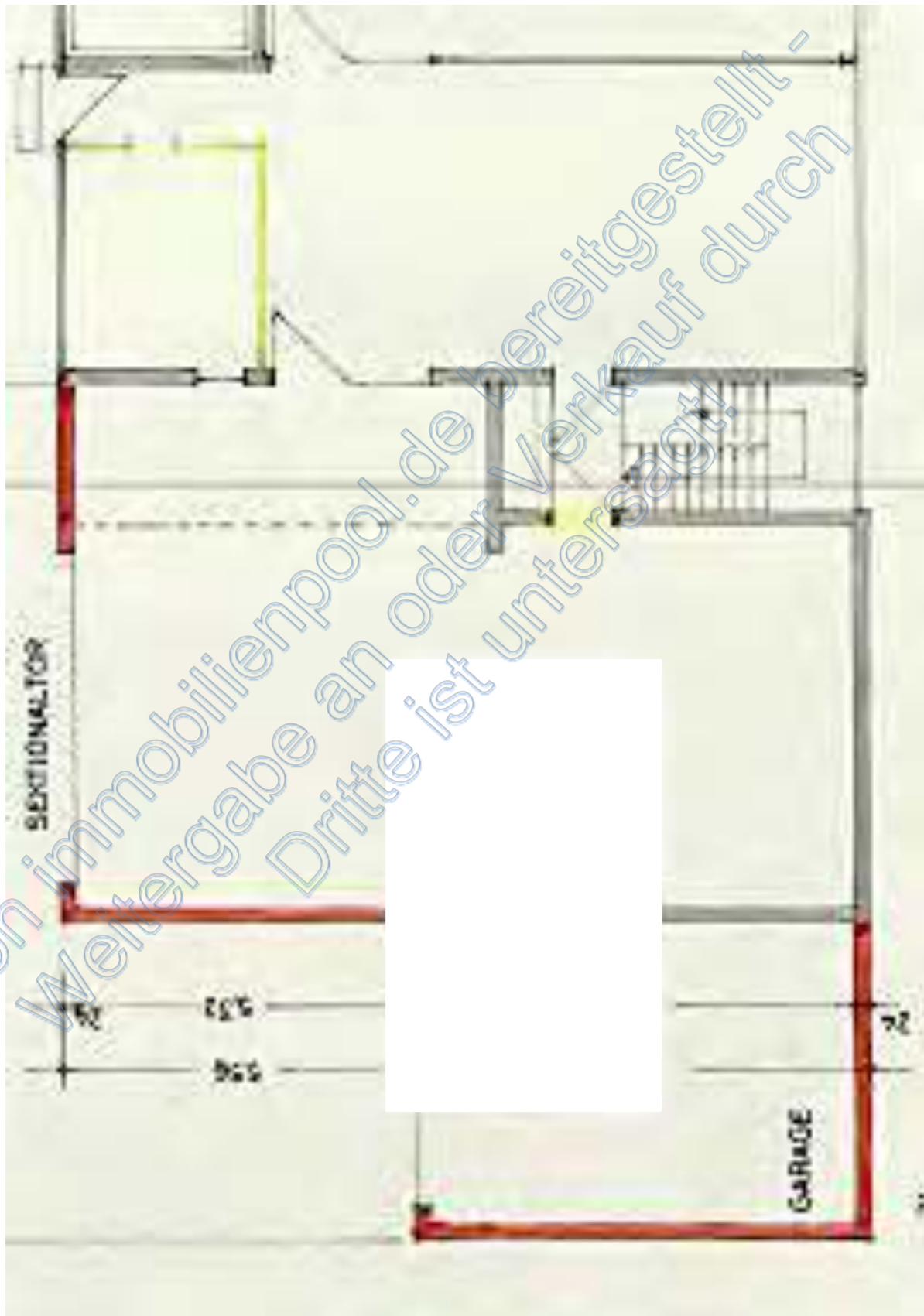
The image shows an architectural floor plan of a building section. The plan includes several rooms labeled in German: 'AUFZUG' (elevator), 'EINGANG' (entrance), 'DACHGAUKE' (attic hatch), 'TREPPEN' (staircase), 'LADEN' (store), 'BÜRO' (office), 'WANDELRAUM' (wandering room), 'KÜCHE' (kitchen), 'STÜBE' (living room), 'SCHLAFZIMMER' (bedroom), 'BADM' (bathroom), and 'WASCHZIMMER' (washroom). The plan also features a central staircase and various doorways. Dimension lines indicate the width of rooms and the overall building footprint. A red rectangular outline highlights a specific area in the upper part of the plan.

BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen

ERDGESCHOSS

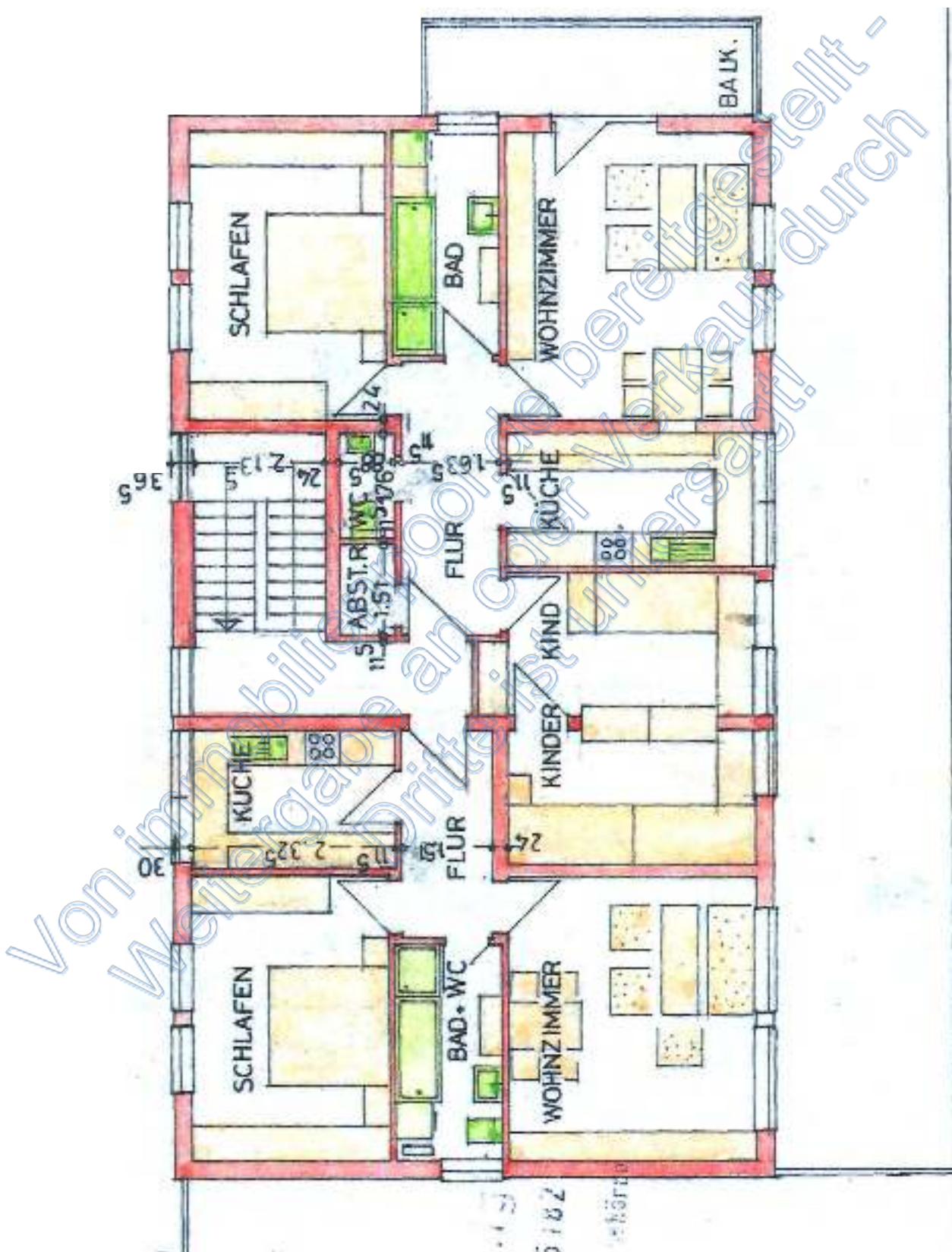


**BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen
ERDGESCHOSS**

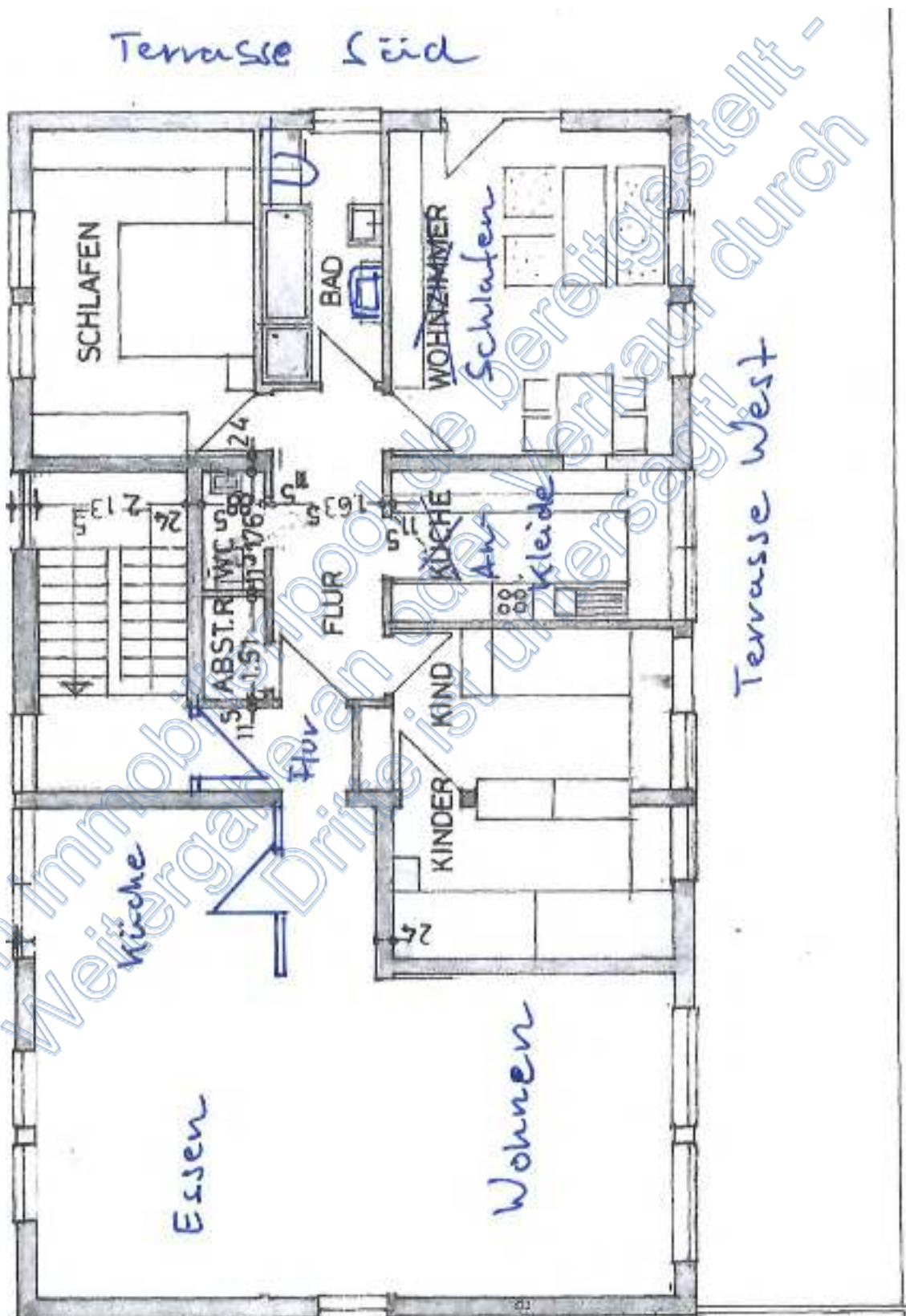


BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen

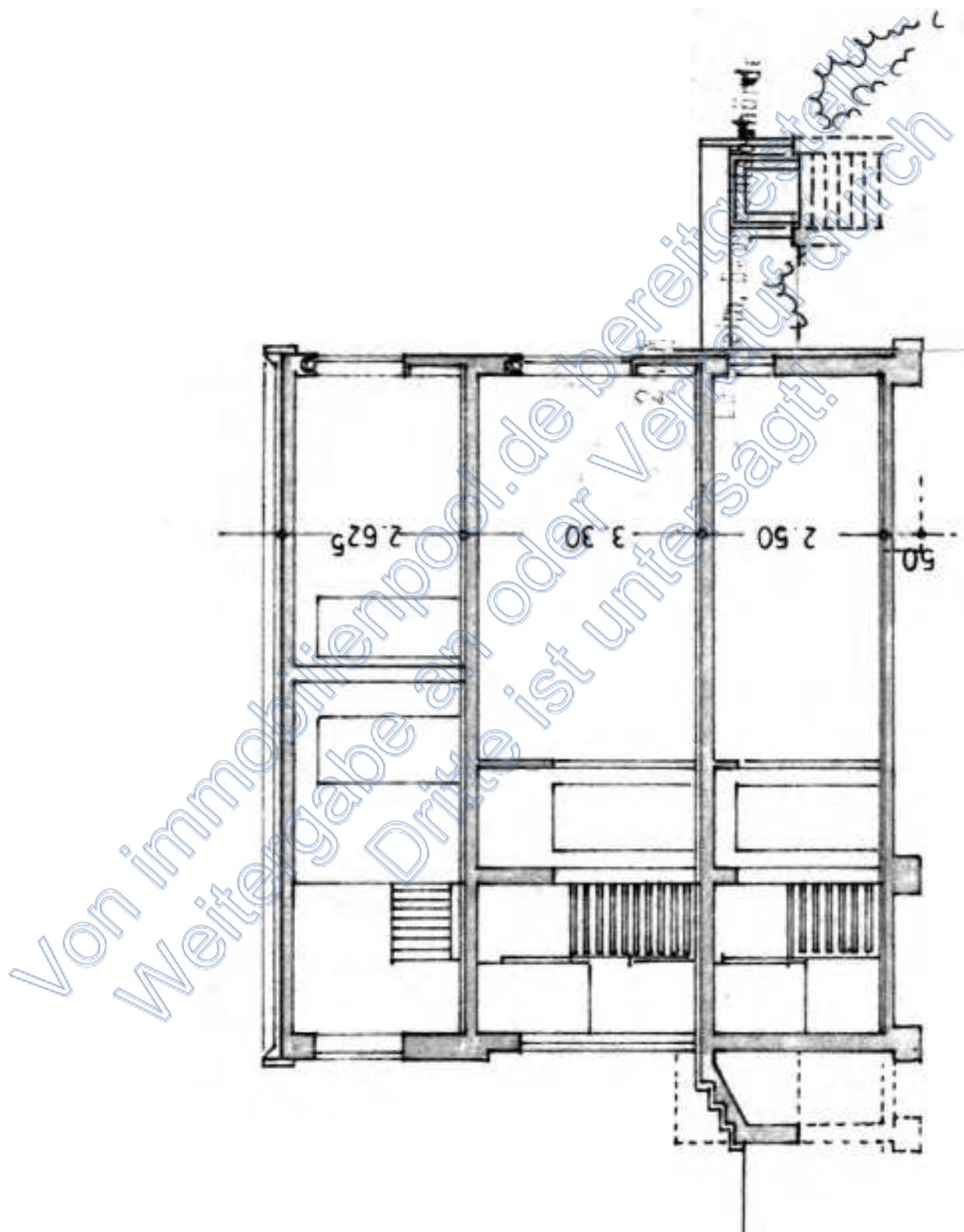
OBERGESCHOSS



AKTUELLER GRUNDRISS GROSSWOHNUNG OBERGESCHOSS



BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen
SCHNITT



BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen

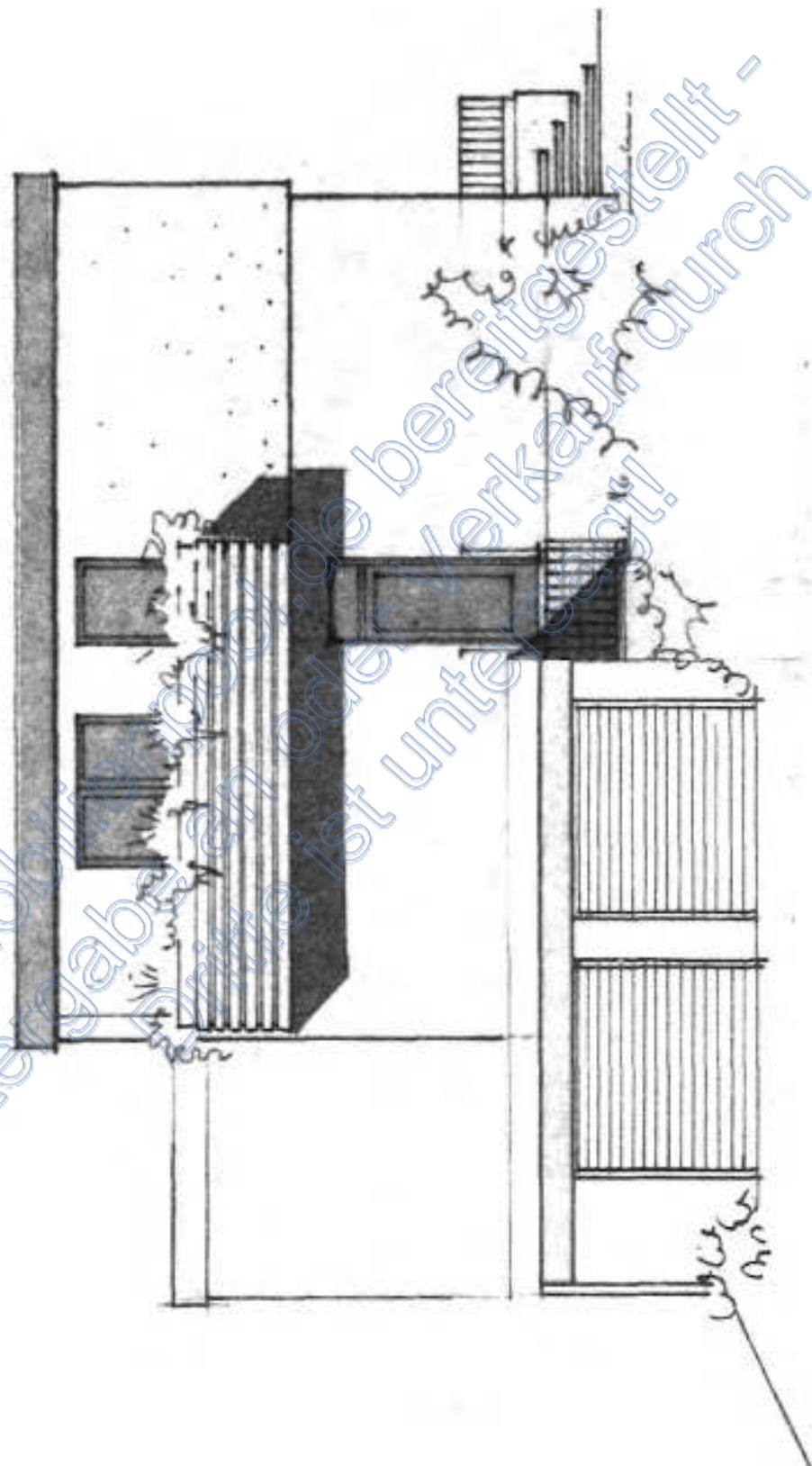
ANSICHT OSTEN



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

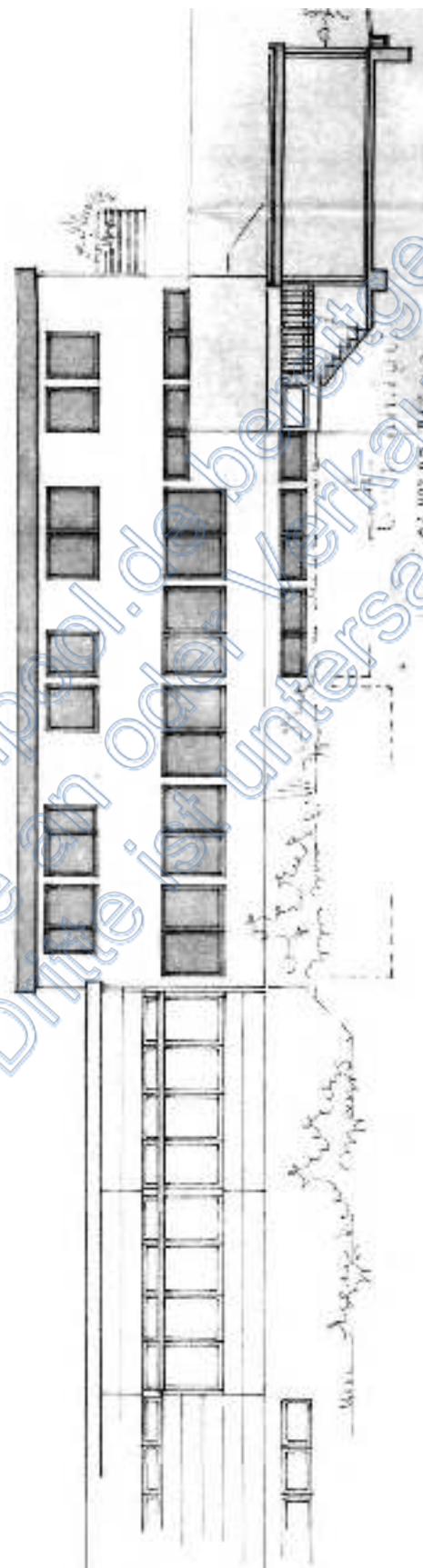
BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen

ANSICHT SÜDEN



BAUGESUCH 1983 Erweiterung Betriebsgebäude + 2 Wohnungen

ANSICHT WESTEN



Pläne

1992

Edelstahlelement- kaminanlage

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

BAUGESUCH 1992 Edelstahlelementkaminanlage

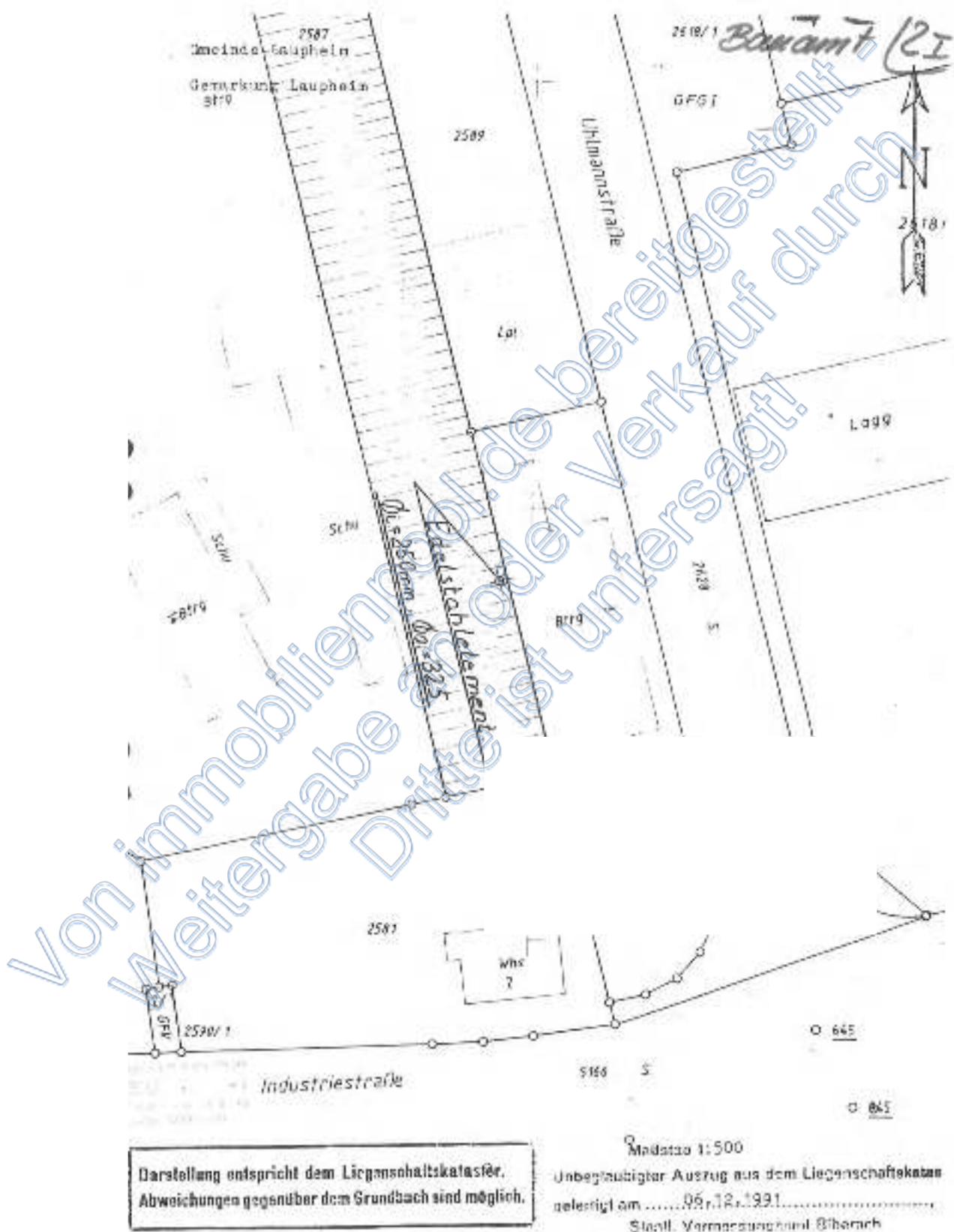
LAGEPLAN



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

BAUGESUCH 1992 Edelstahlelementkaminanlage

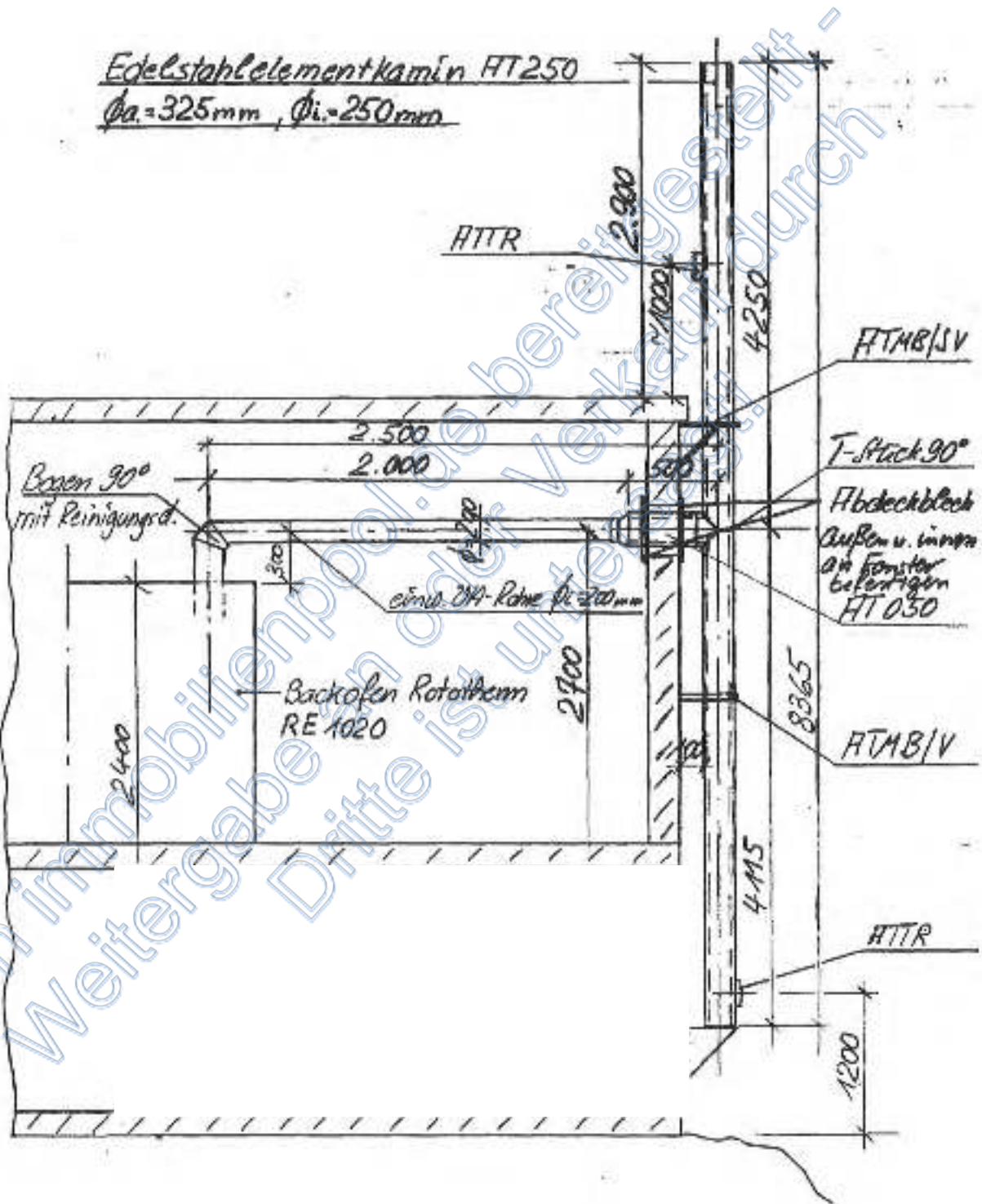
LAGEPLAN



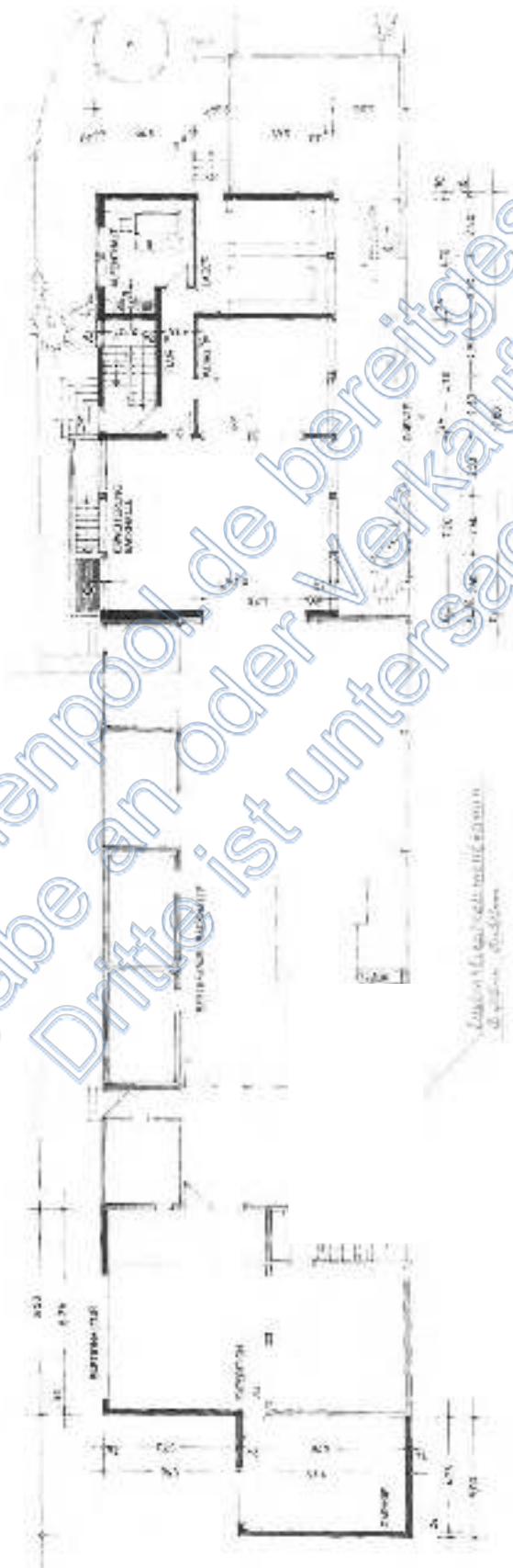
Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

BAUGESUCH 1992 Edelstahlelementkaminanlage

GRUNDRISS

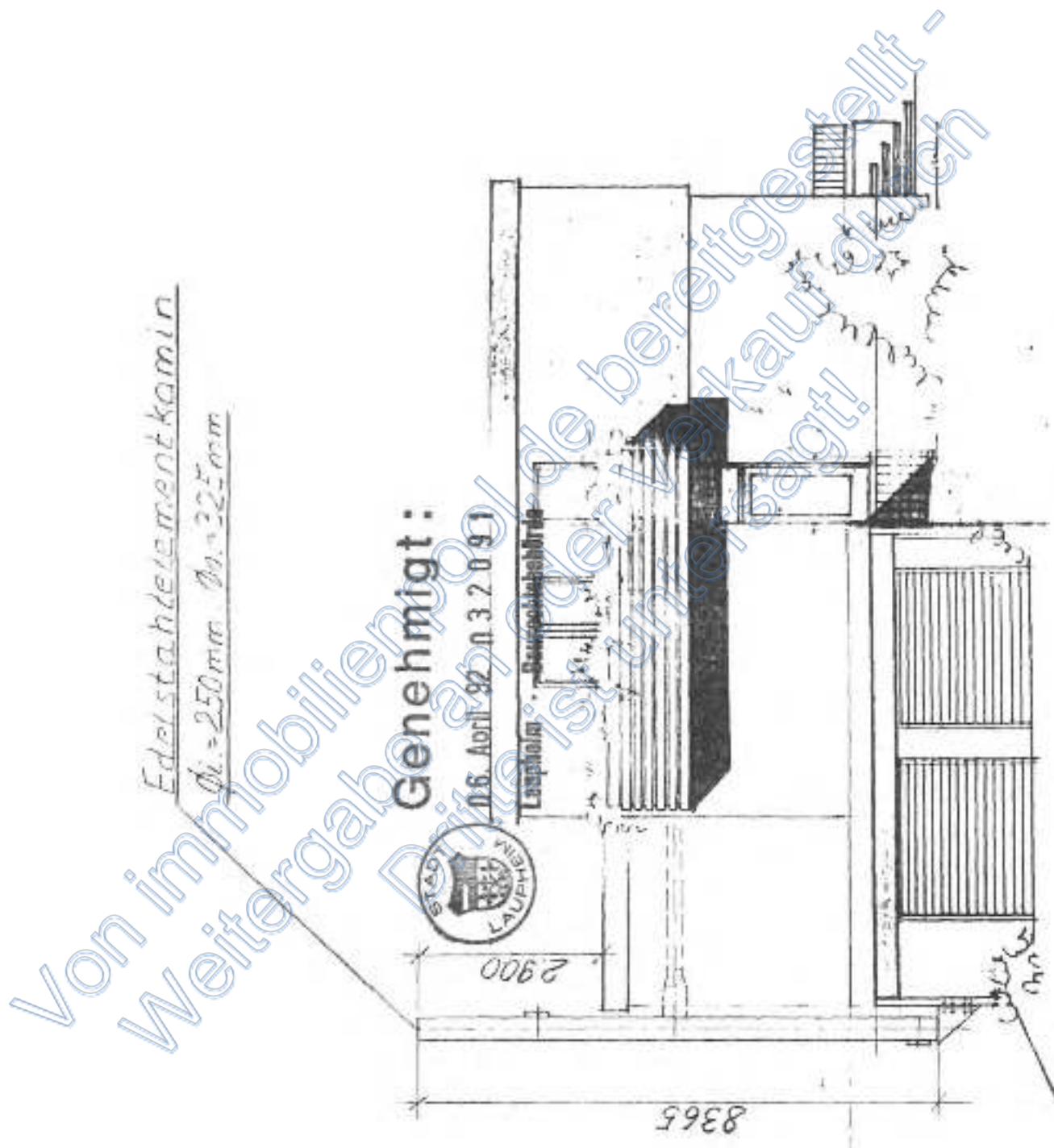


**BAUGESUCH 1992 Edelstahlelementkaminanlage
ERDGESCHOSS**



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

**BAUGESUCH 1992 Edelstahlelementkaminanlage
ANSICHT SÜDEN**

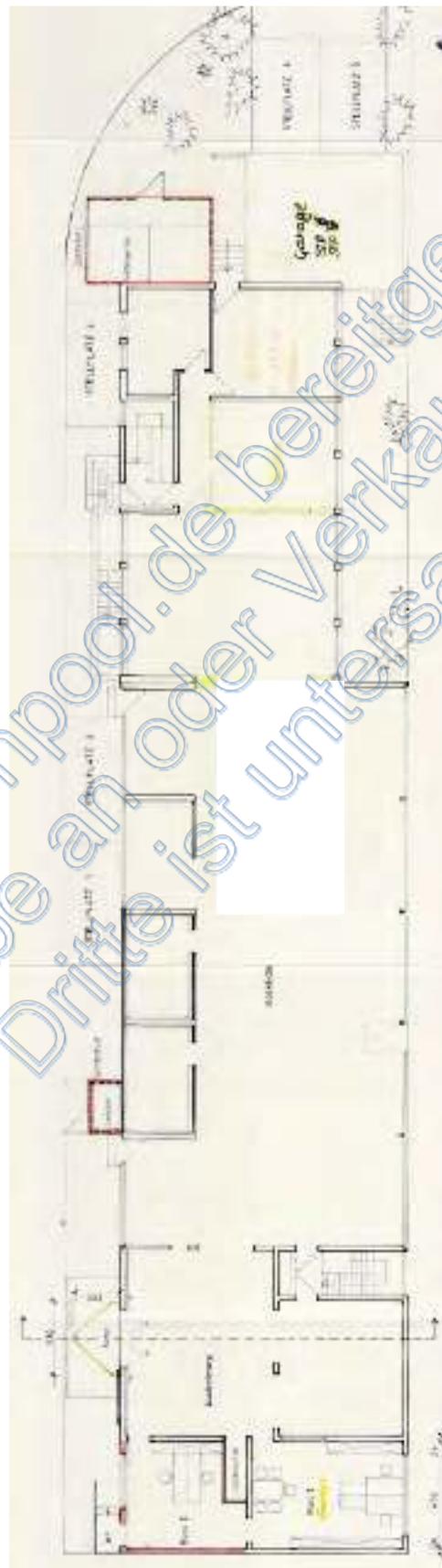


Pläne

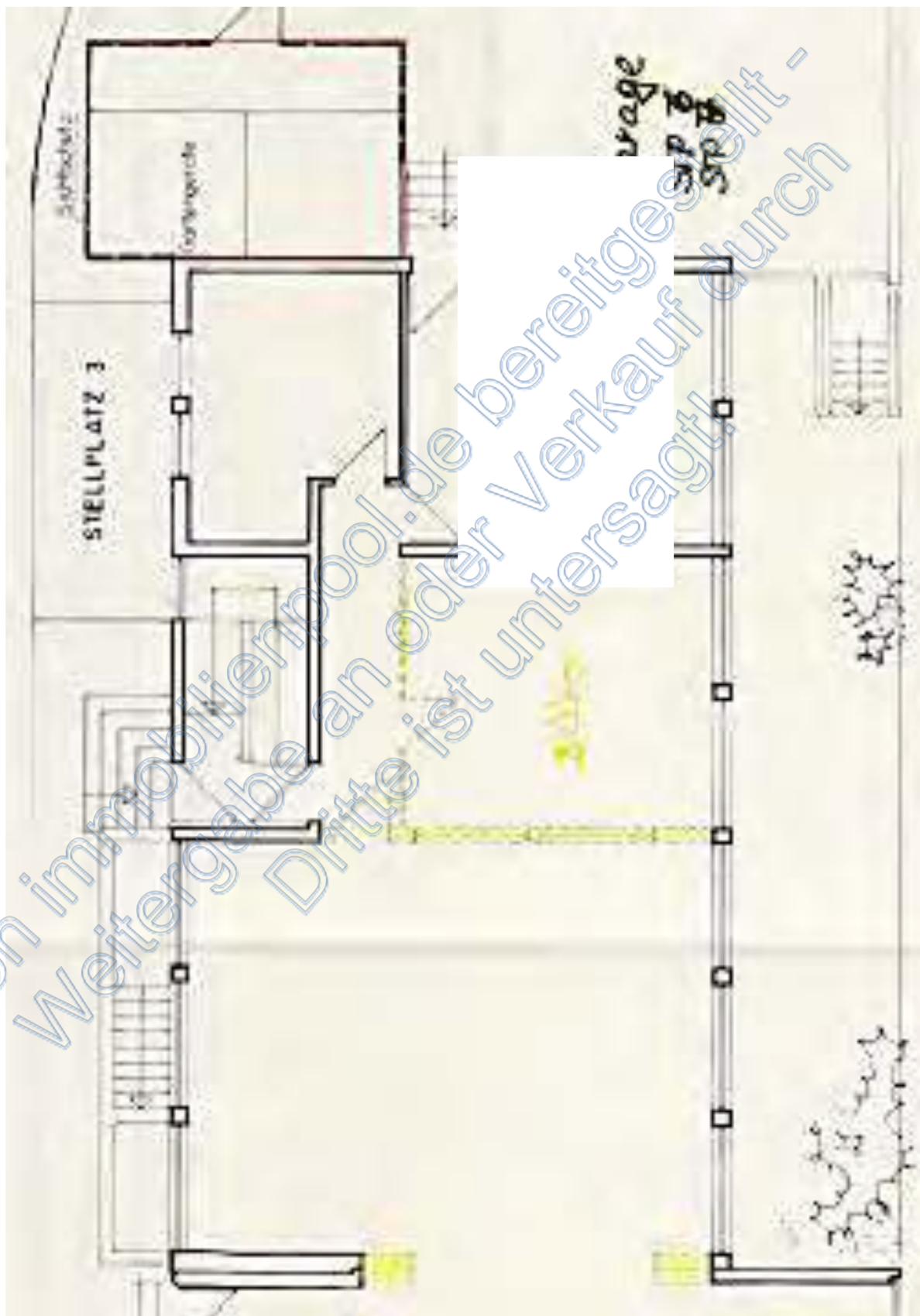
1995

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

BAUGESUCH 1995 Erweiterung Betriebsgebäude + Umbau Garage
ERDGESCHOSS

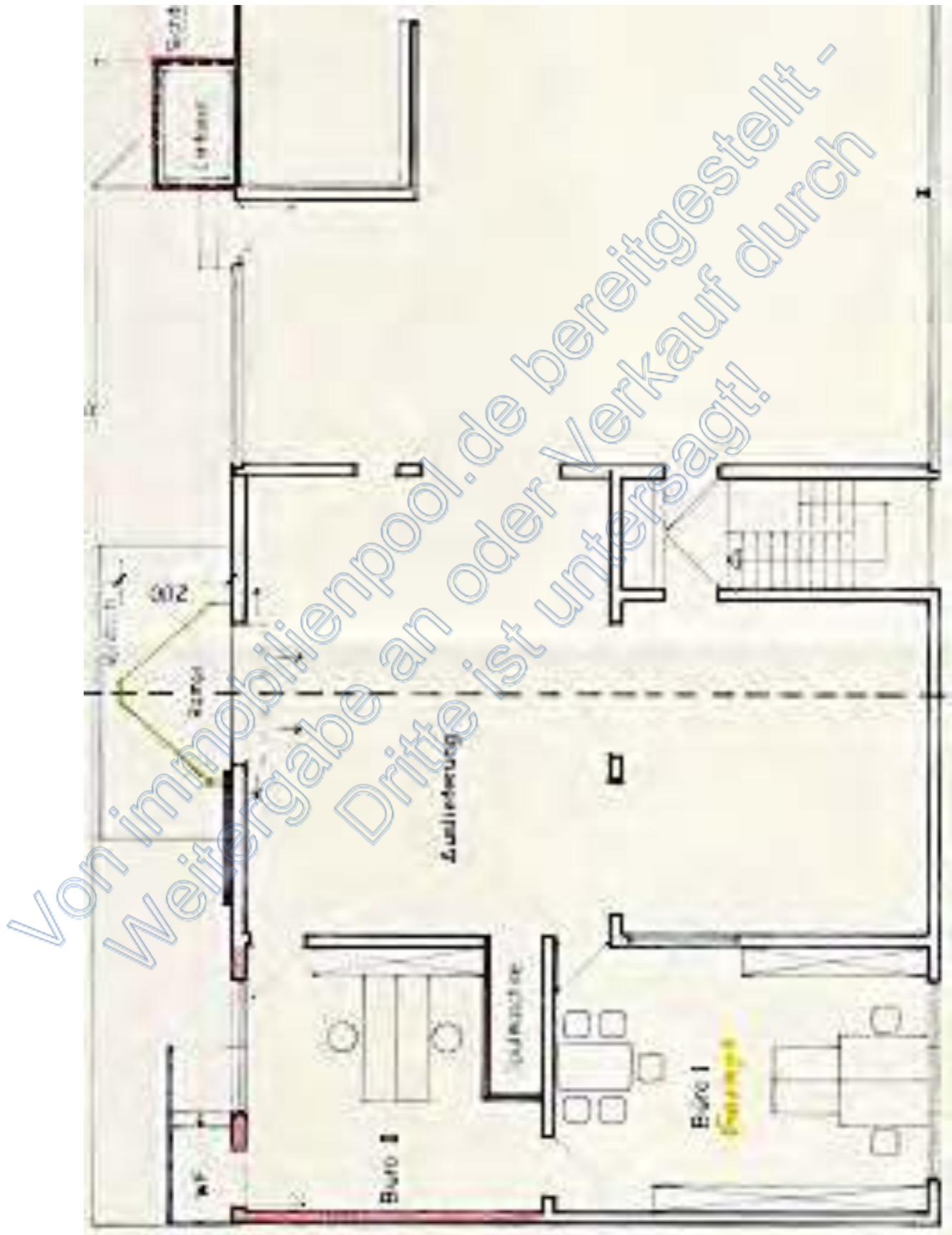


BAUGESUCH 1995 Erweiterung Betriebsgebäude + Umbau Garage
ERDGESCHOSS



BAUGESUCH 1995 Erweiterung Betriebsgebäude + Umbau Garage

ERDGESCHOSS

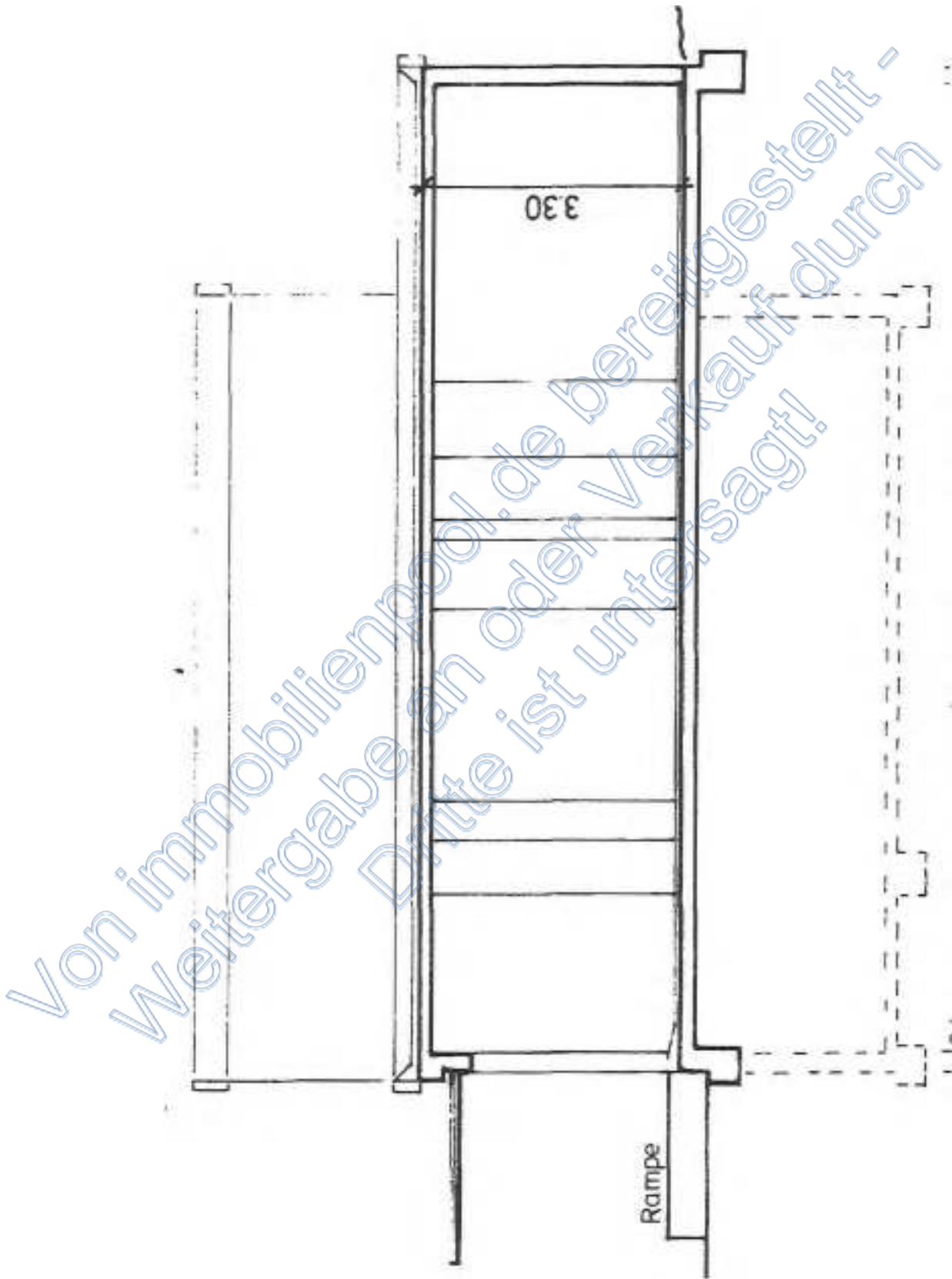


BAUGESUCH 1995 Erweiterung Betriebsgebäude + Umbau Garage
STELLPLATZNACHWEIS



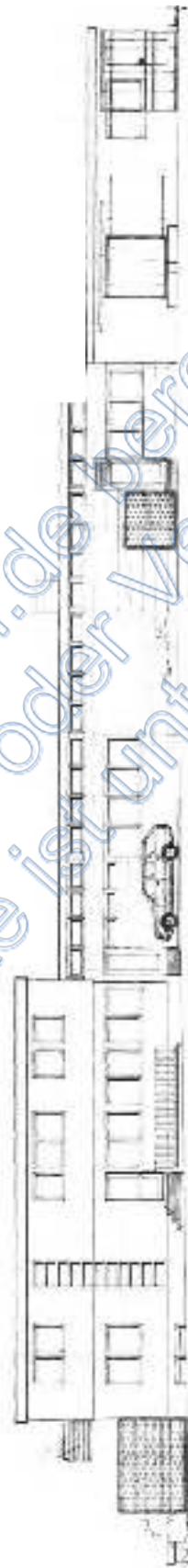
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
oder Verkauf durch

BAUGESUCH 1995 Erweiterung Betriebsgebäude + Umbau Garage
SCHNITT



BAUGESUCH 1995 Erweiterung Betriebsgebäude + Umbau Garage

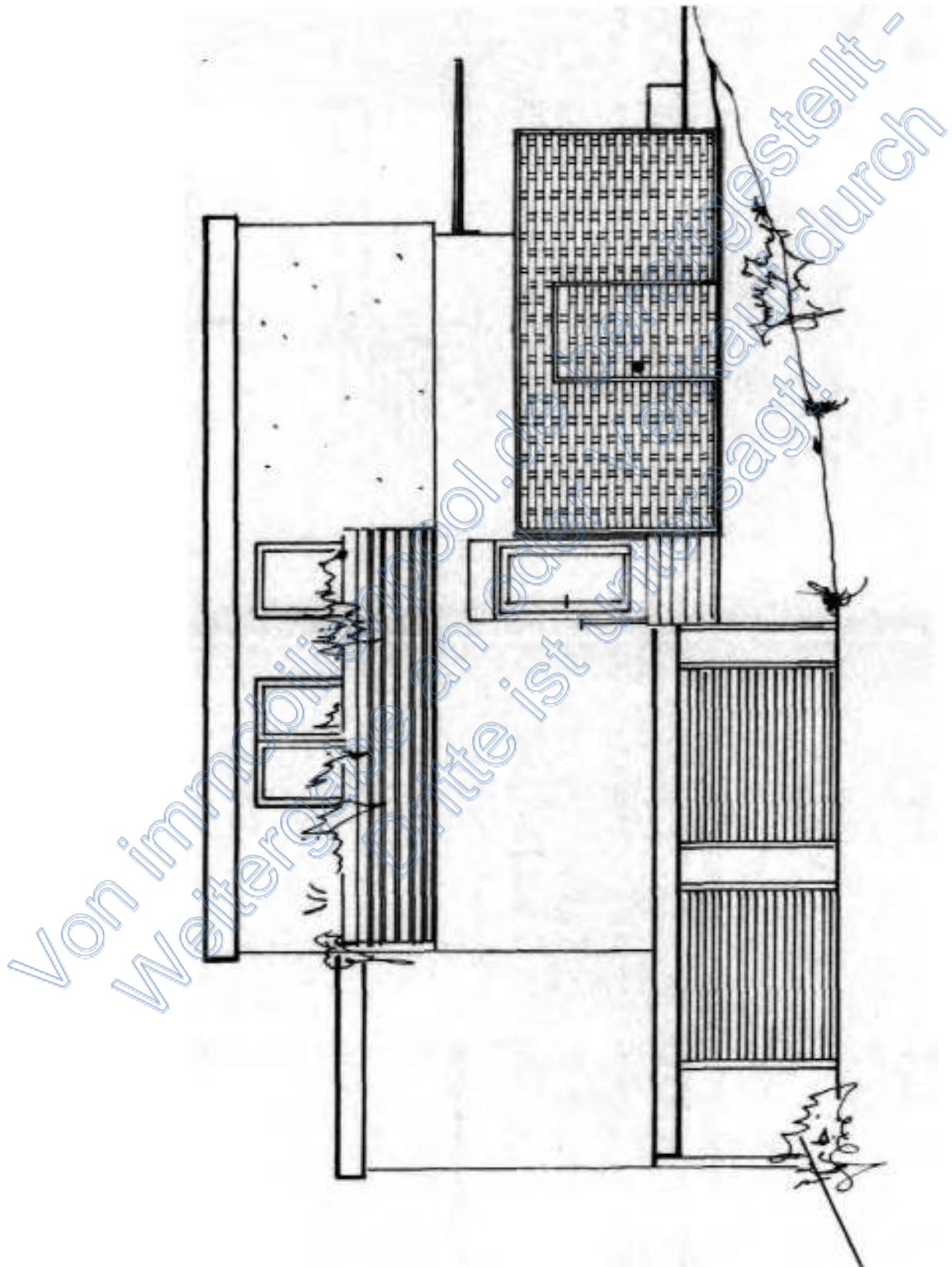
ANSICHT OSTEN



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

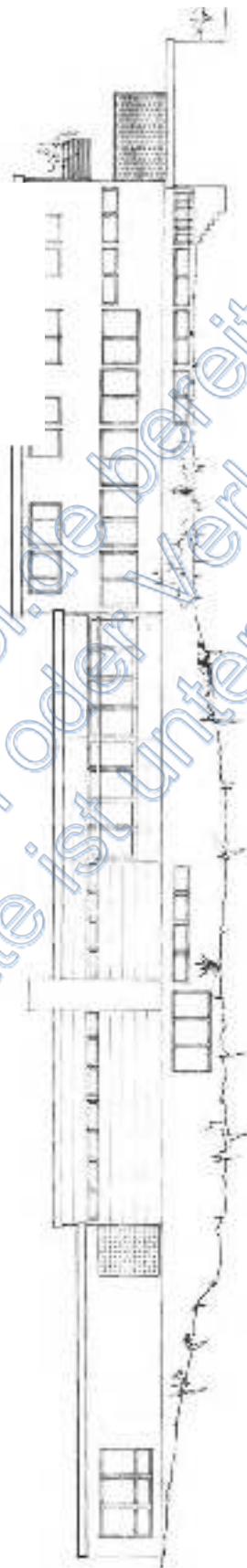
BAUGESUCH 1995 Erweiterung Betriebsgebäude + Umbau Garage

ANSICHT SÜDEN



BAUGESUCH 1995 Erweiterung Betriebsgebäude + Umbau Garage

ANSICHT WESTEN



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

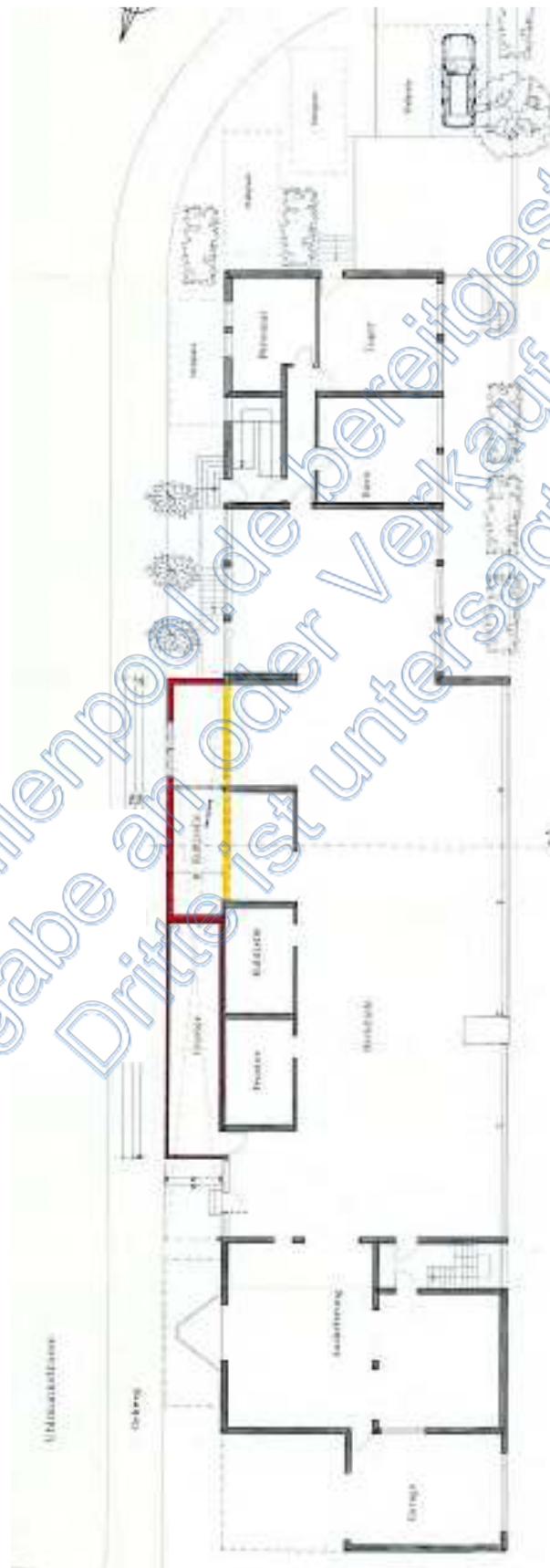
Pläne

1998

**Erweiterung Backstube
durch einen Kühlcontainer**

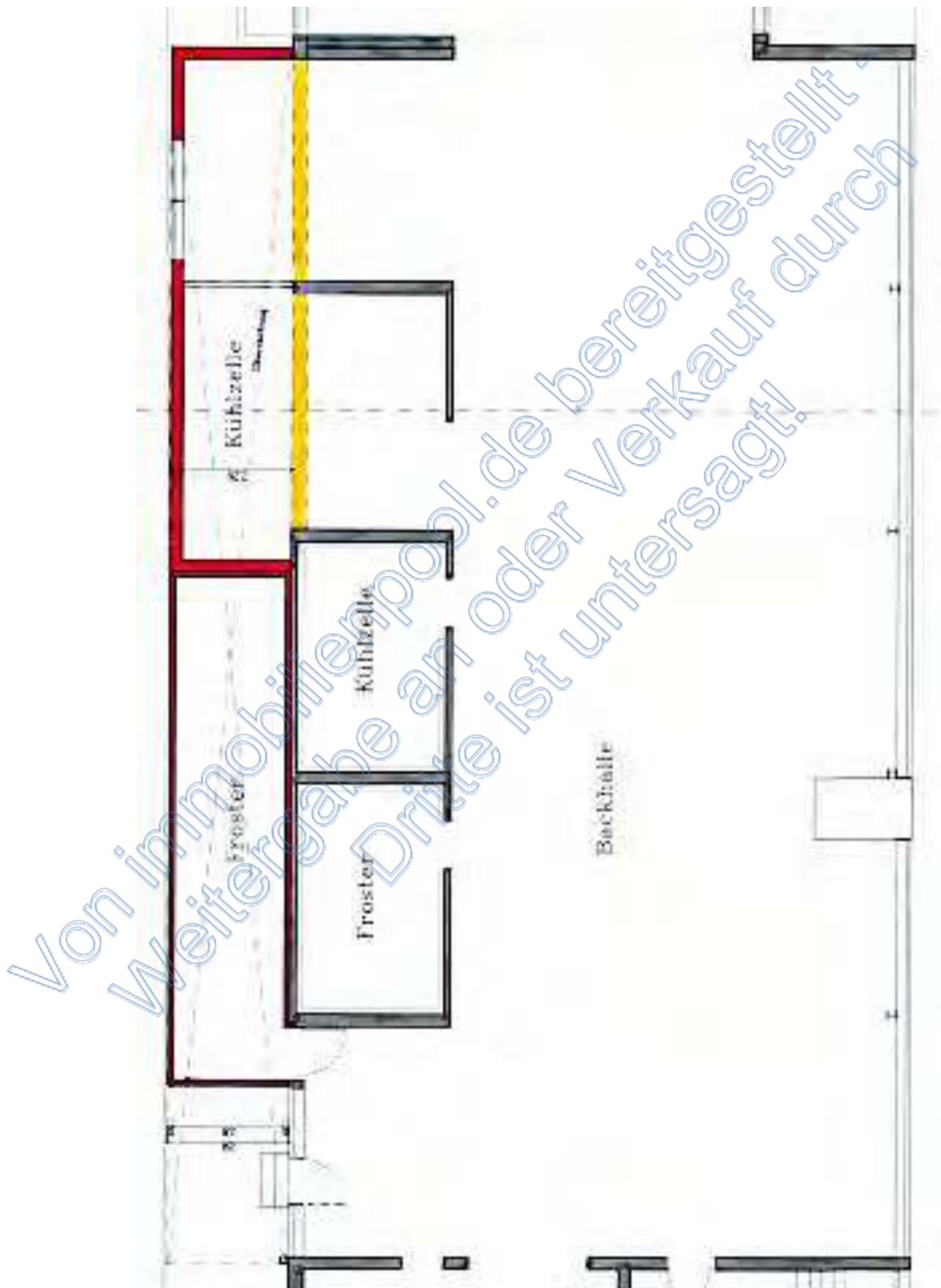
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe oder Verkauf untersagt!
Dritte

BAUGESUCH 1998 Erweiterung Backstube durch Kühlcontainer
ERDGESCHOSS

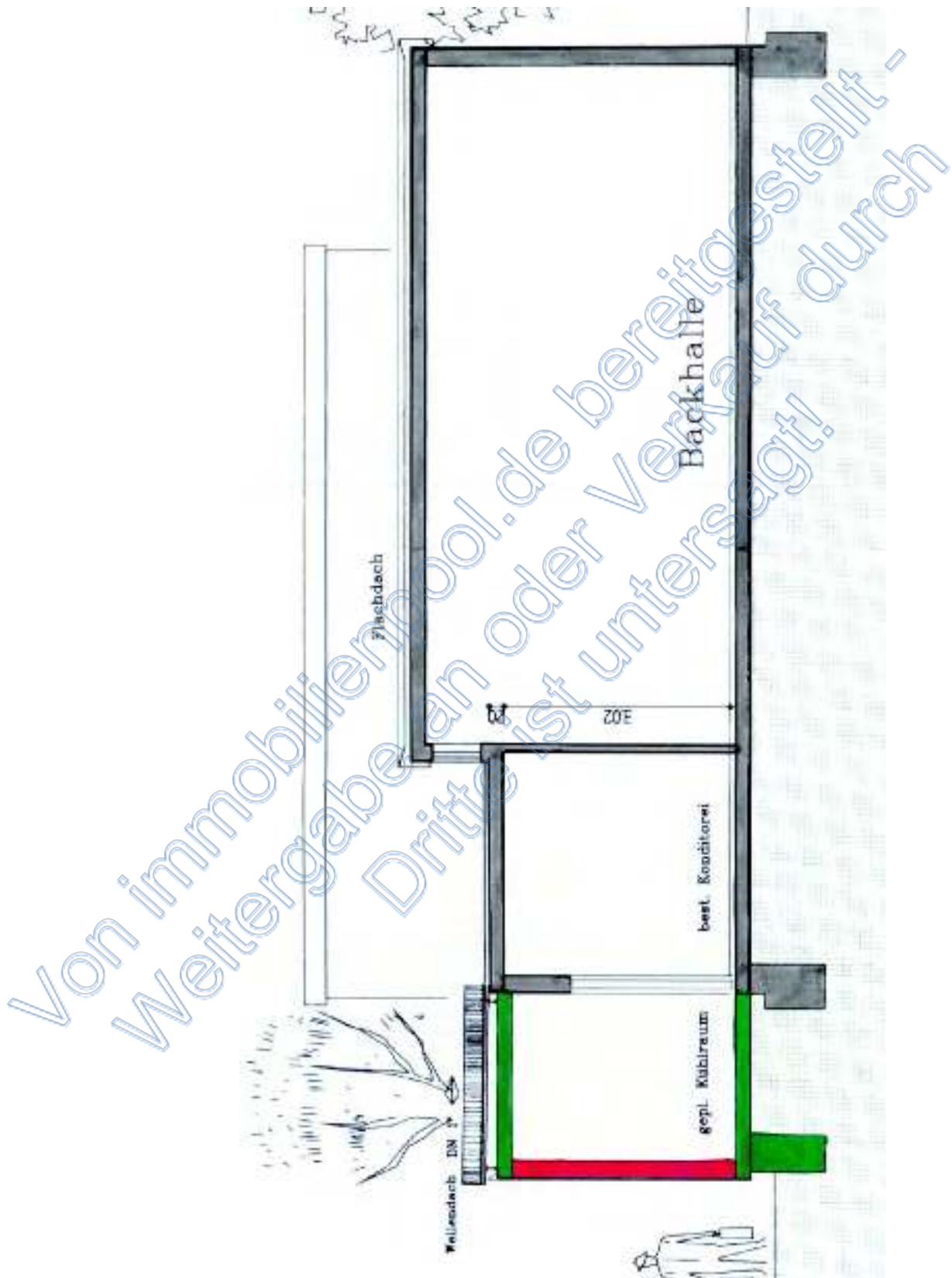


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist Verkauf durch

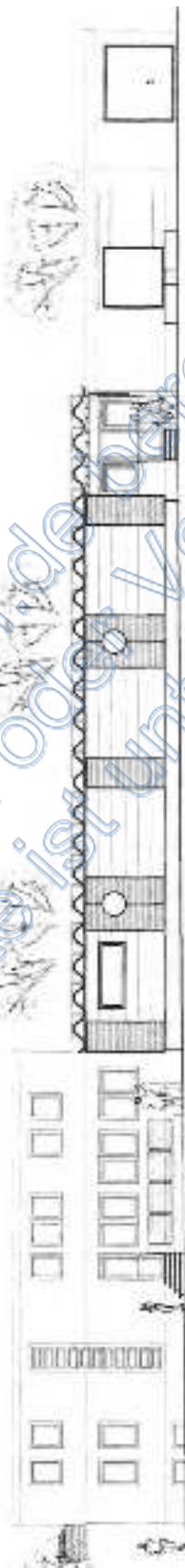
BAUGESUCH 1998 Erweiterung Backstube durch Kühlcontainer
ERDGESCHOSS



BAUGESUCH 1998 Erweiterung Backstube durch Kühlcontainer
SCHNITT

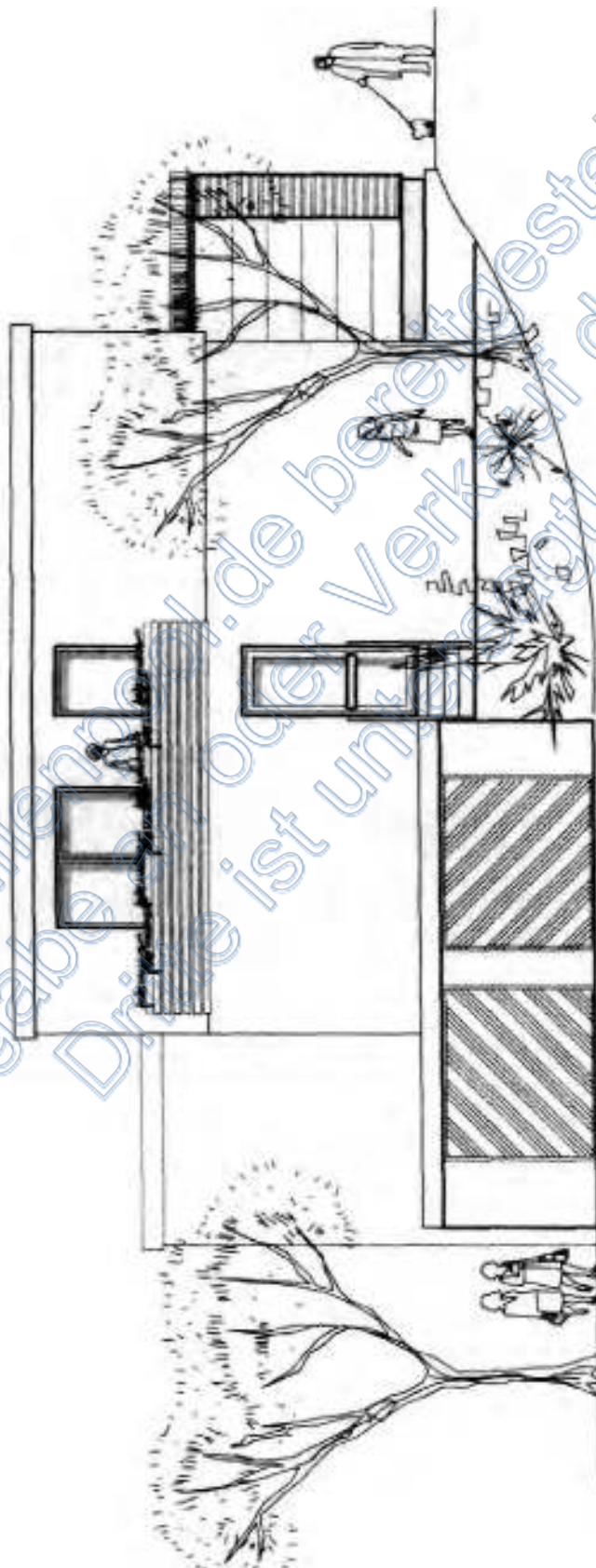


BAUGESUCH 1998 Erweiterung Backstube durch Kühlcontainer
ANSICHT OSTEN



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

BAUGESUCH 1998 Erweiterung Backstube durch Kühlcontainer
ANSICHT SÜDEN



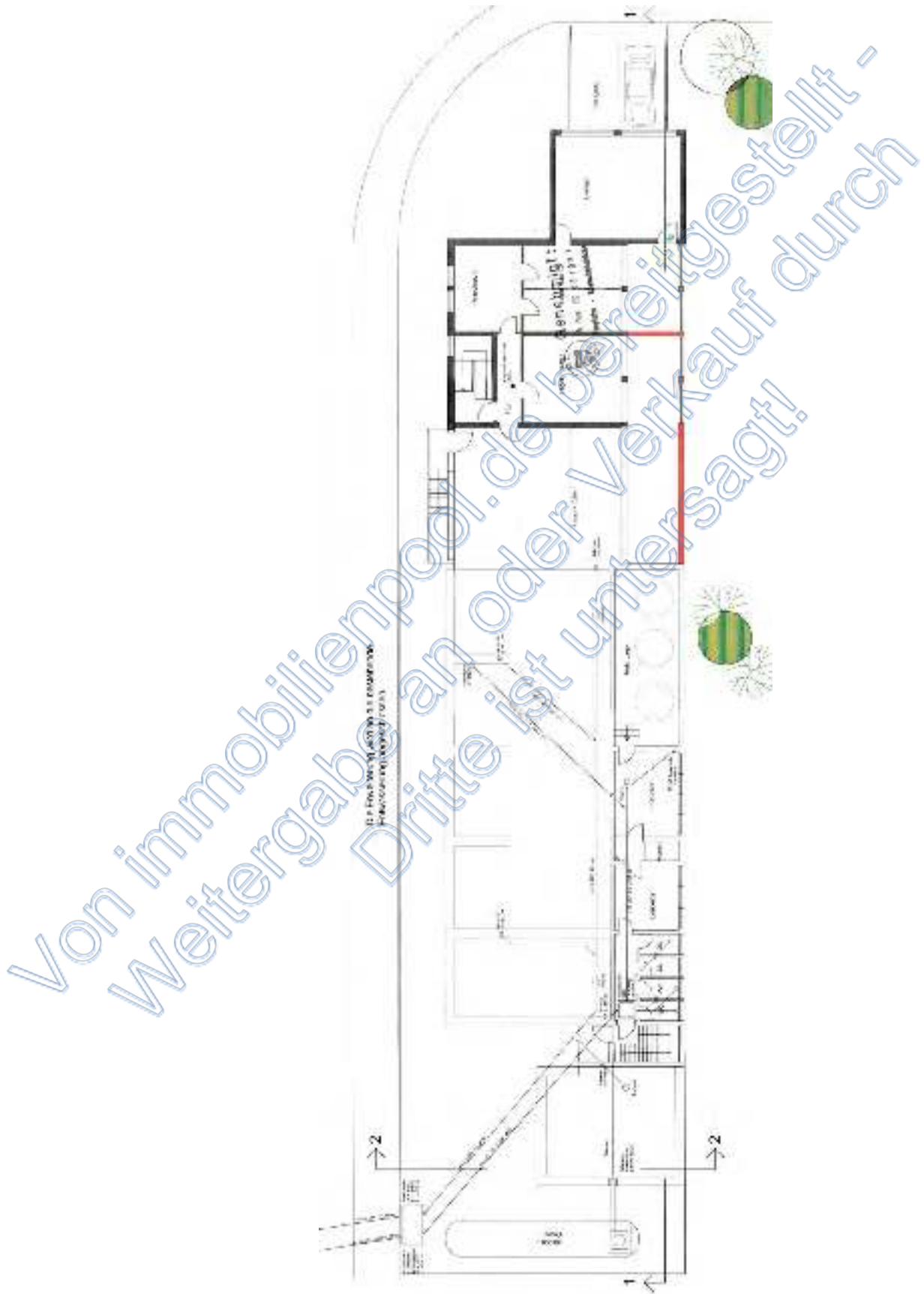
Pläne

2006

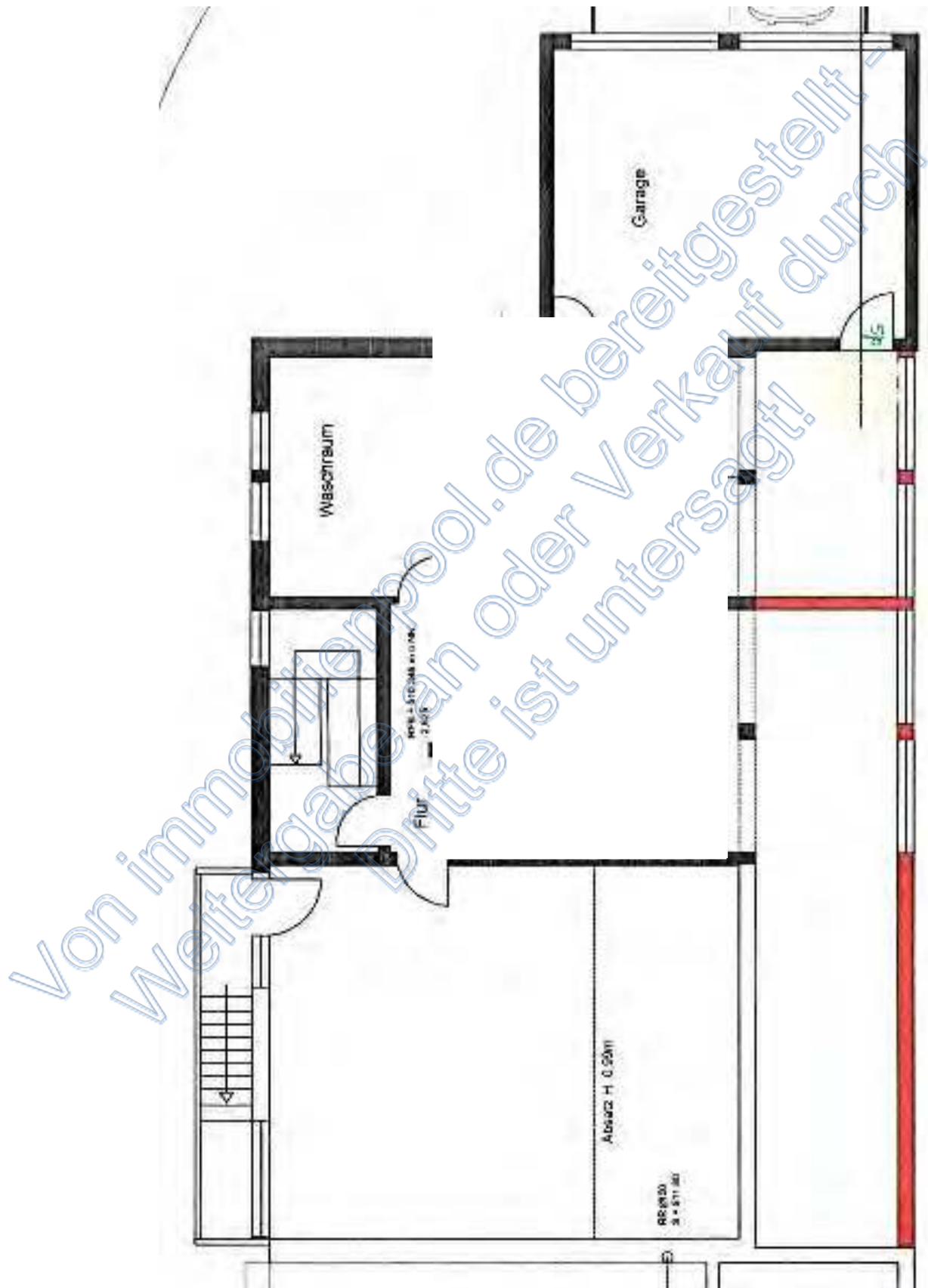
Erweiterung Betriebsgebäude

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

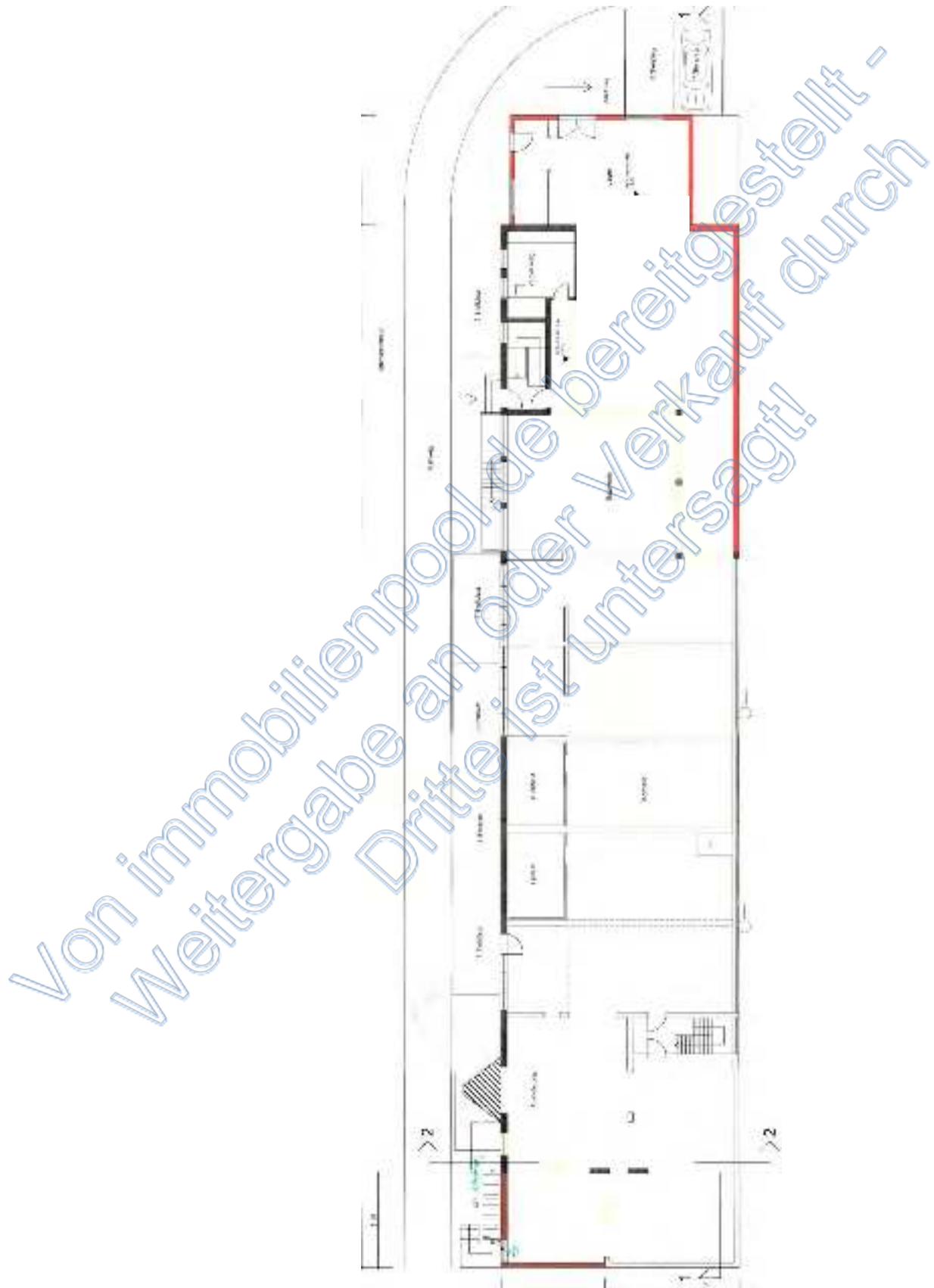
BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude UNTERGESCHOSS



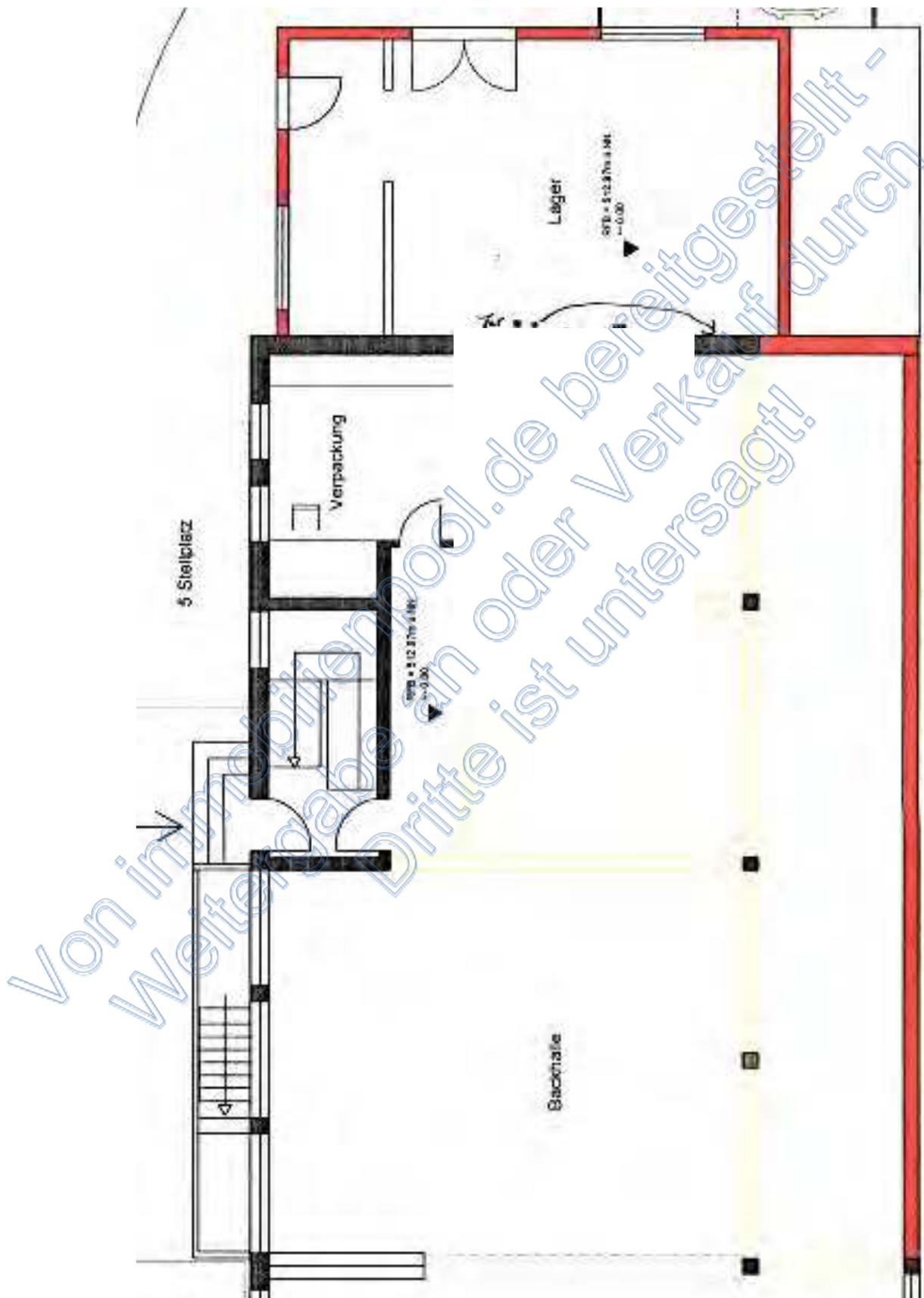
**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude
UNTERGESCHOSS SÜD**



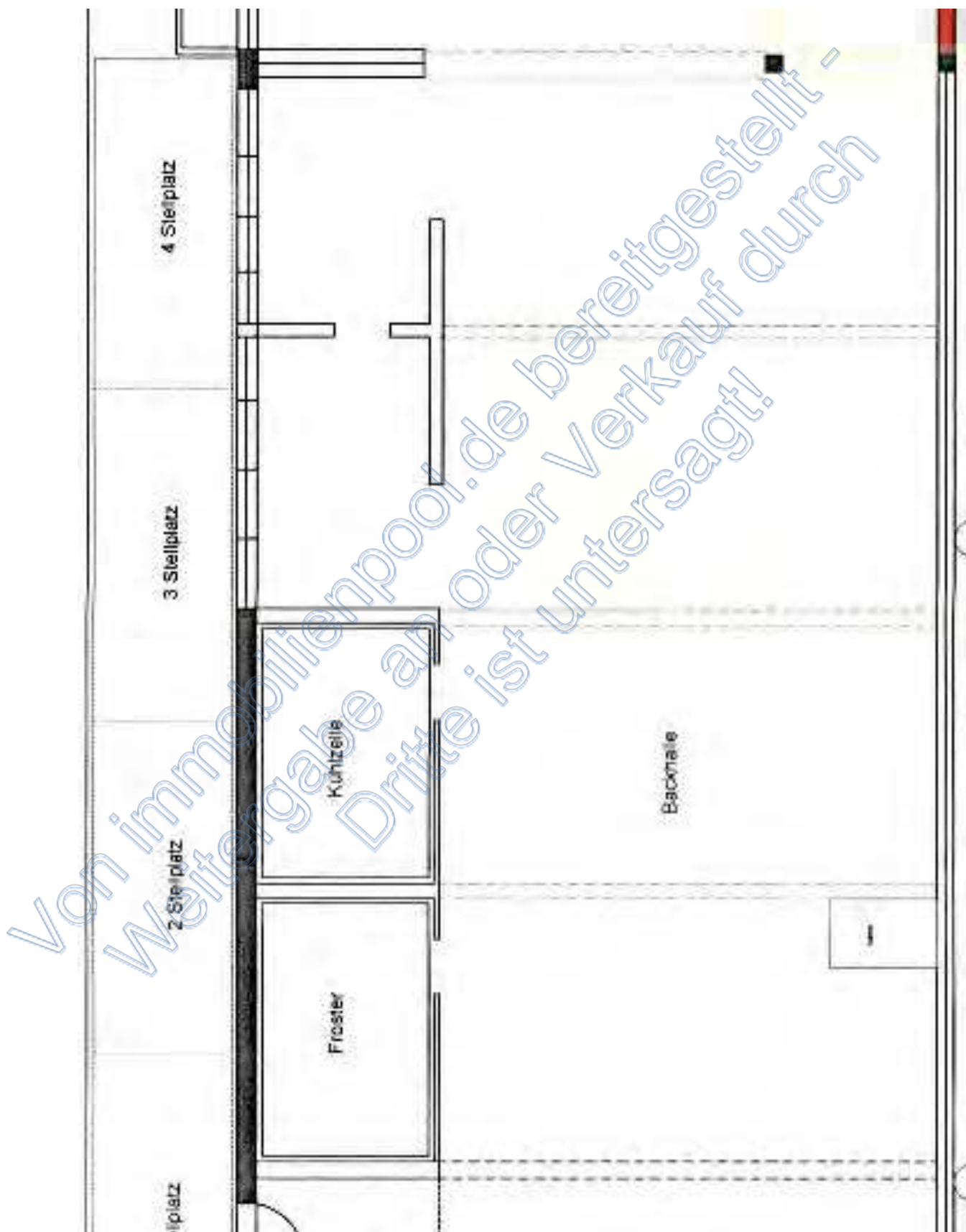
**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude
ERDGESCHOSS**



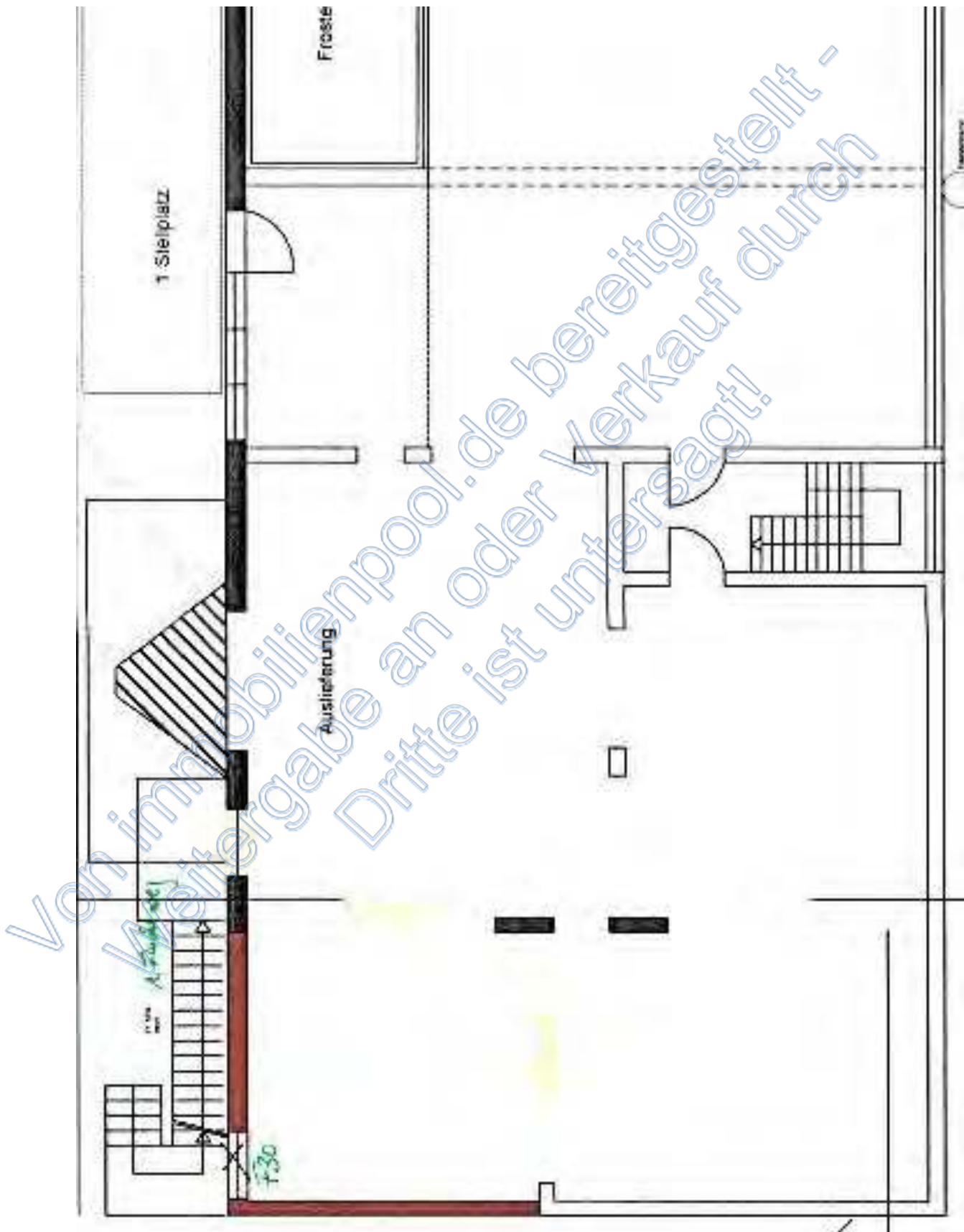
**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude
ERDGESCHOSS SÜD**



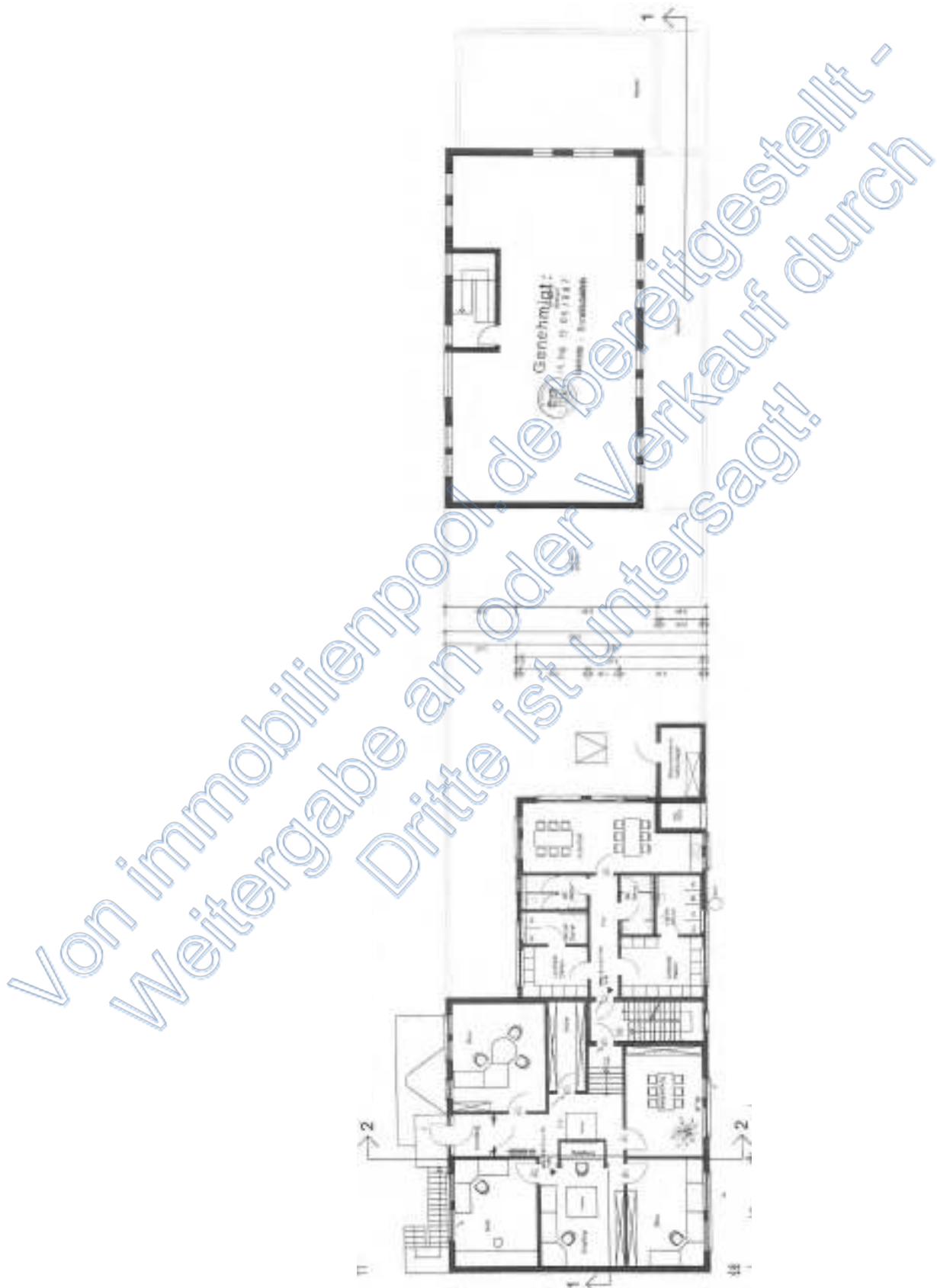
**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude
ERDGESCHOSS MITTE**



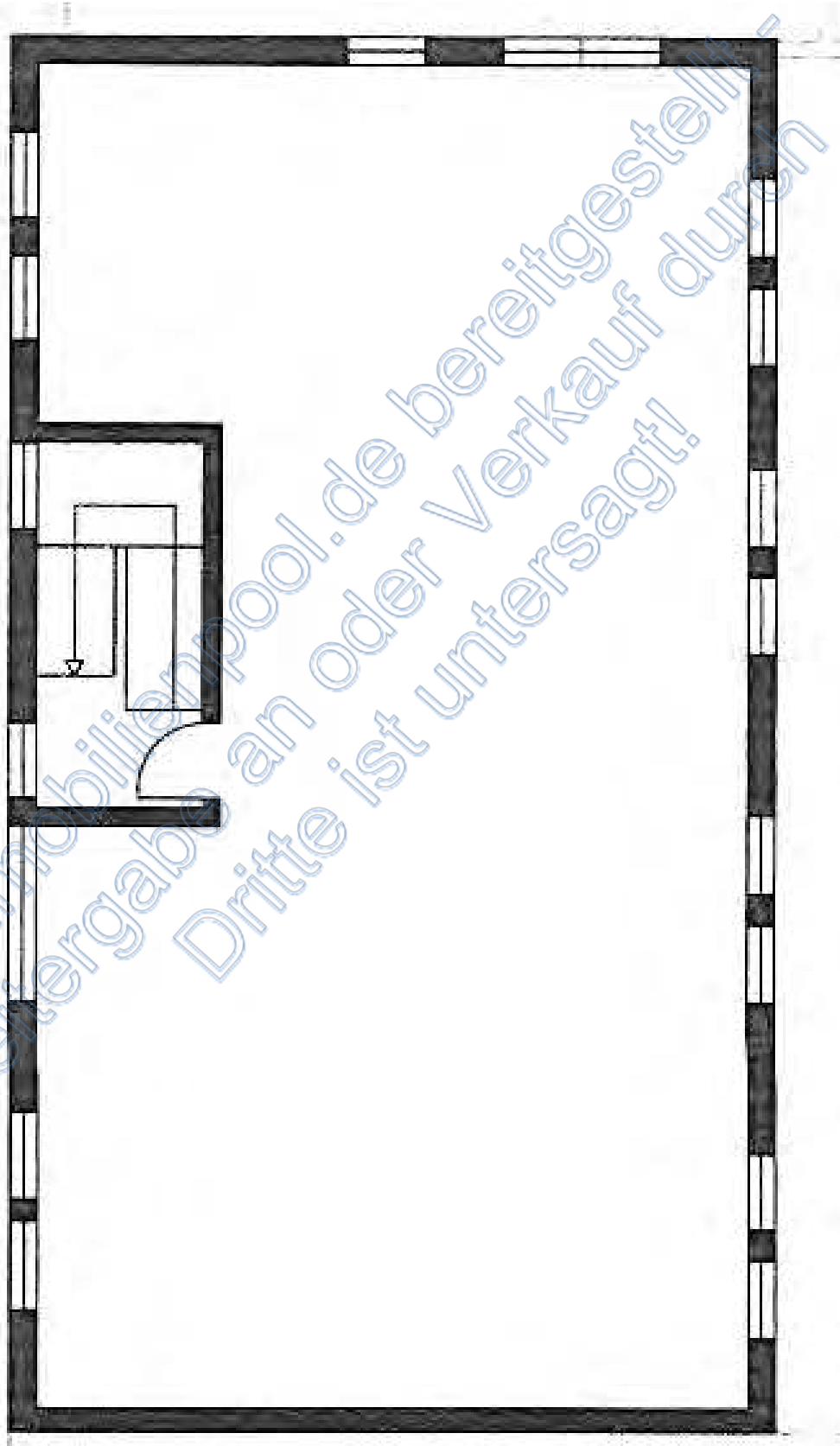
**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude
ERDGESCHOSS NORD**



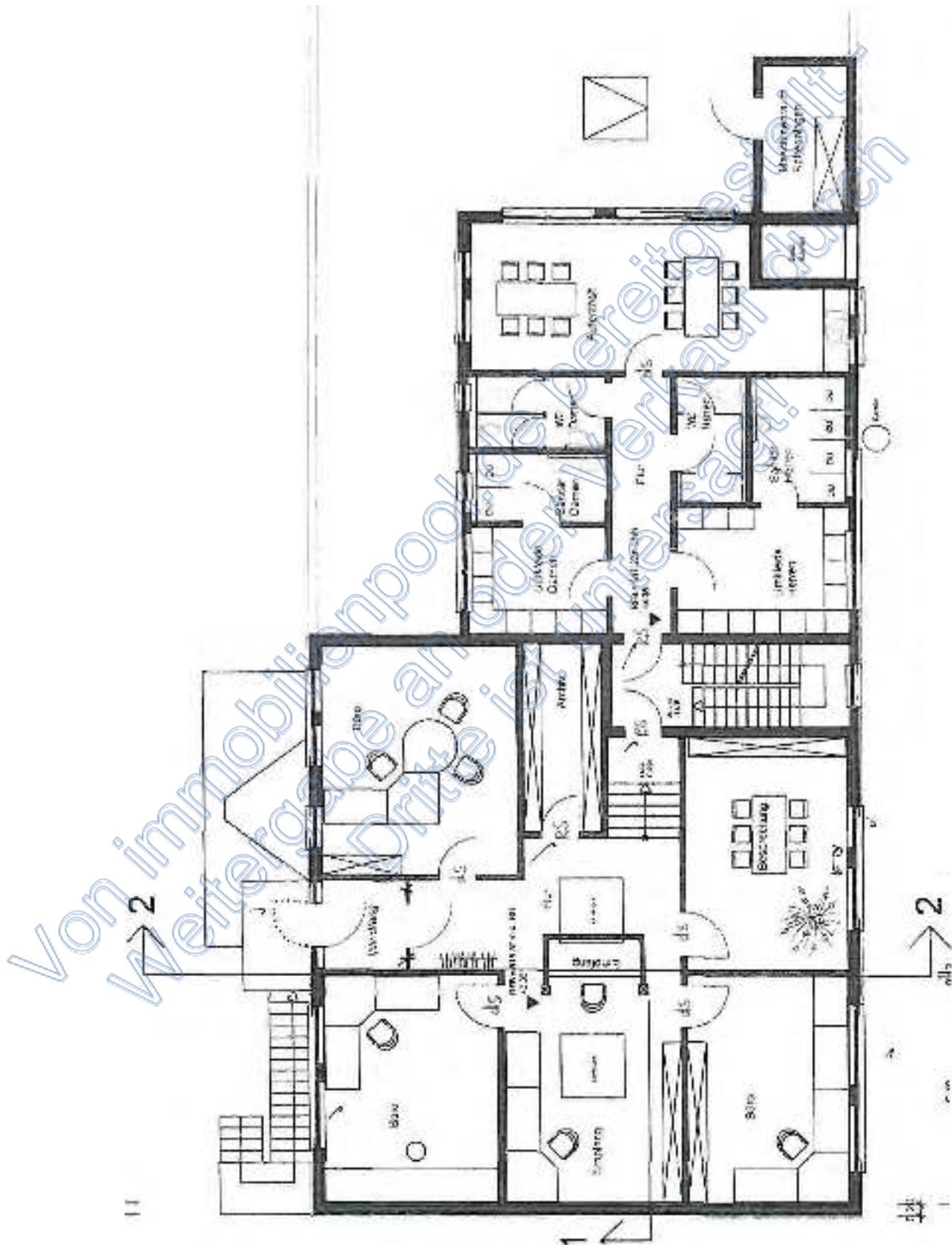
**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude
OBERGESCHOSS ÜBERSICHT**



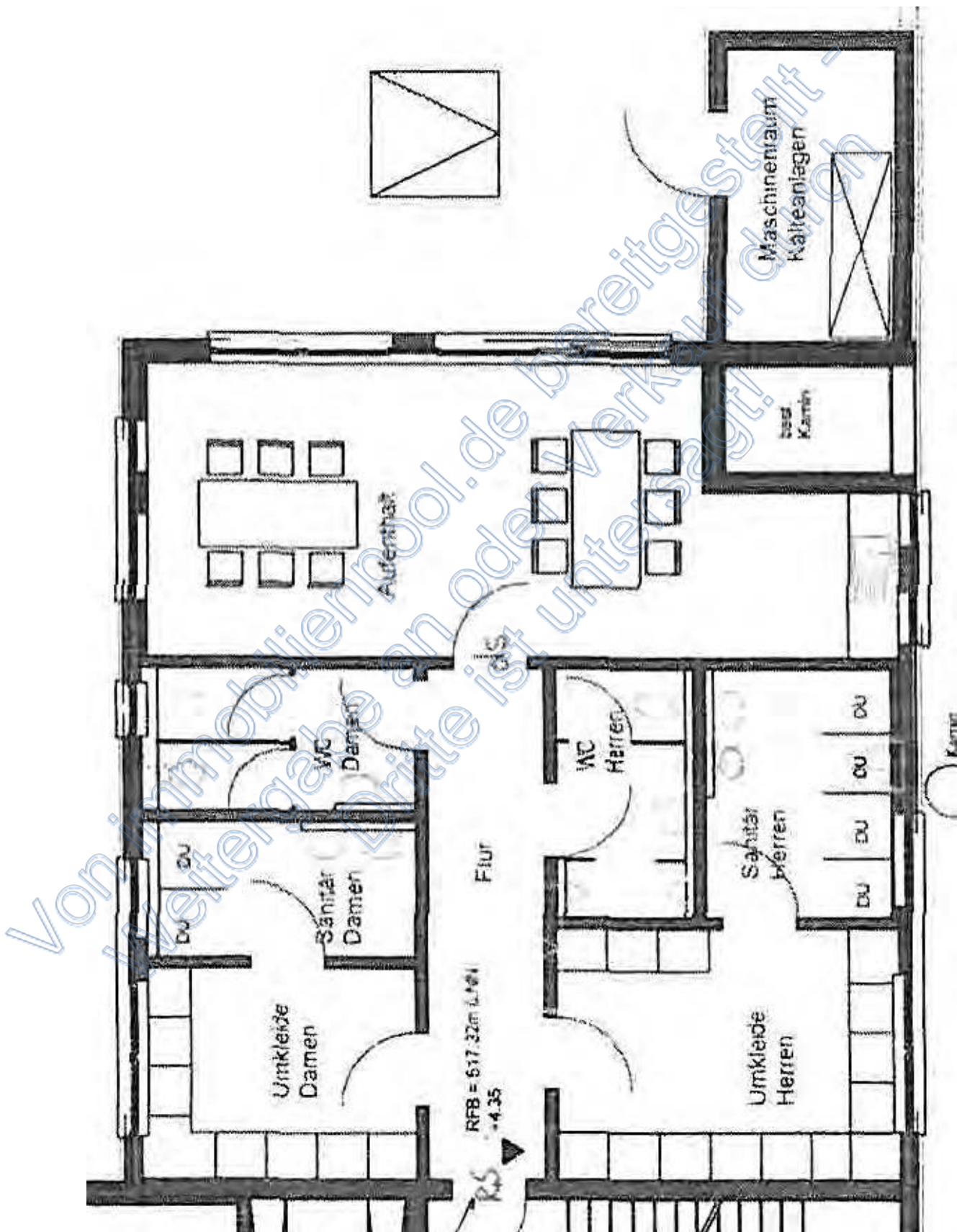
**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude
OBERGESCHOSS NORD WOHNUNG
(GRUNDRISS FEHLT)**



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

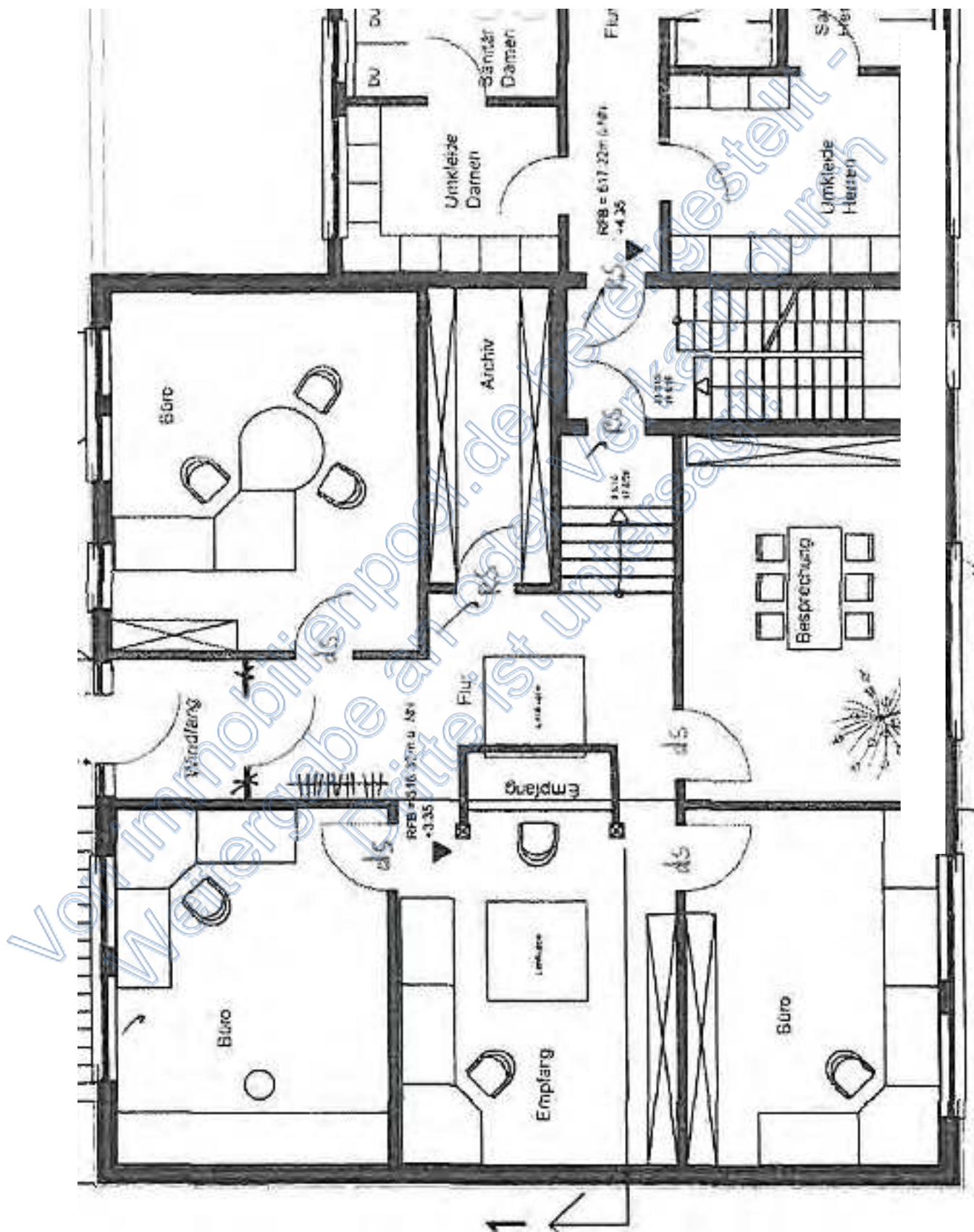


**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude
OBERGESCHOSS SOZIALTRAKT MITTE**



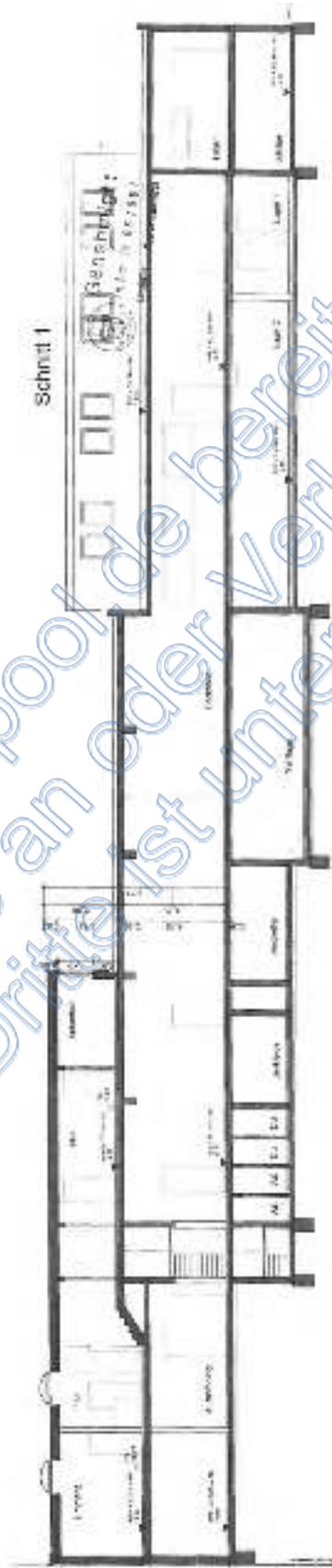
BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude

OBERGESCHOSS BÜROTRAKT NORD



BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude

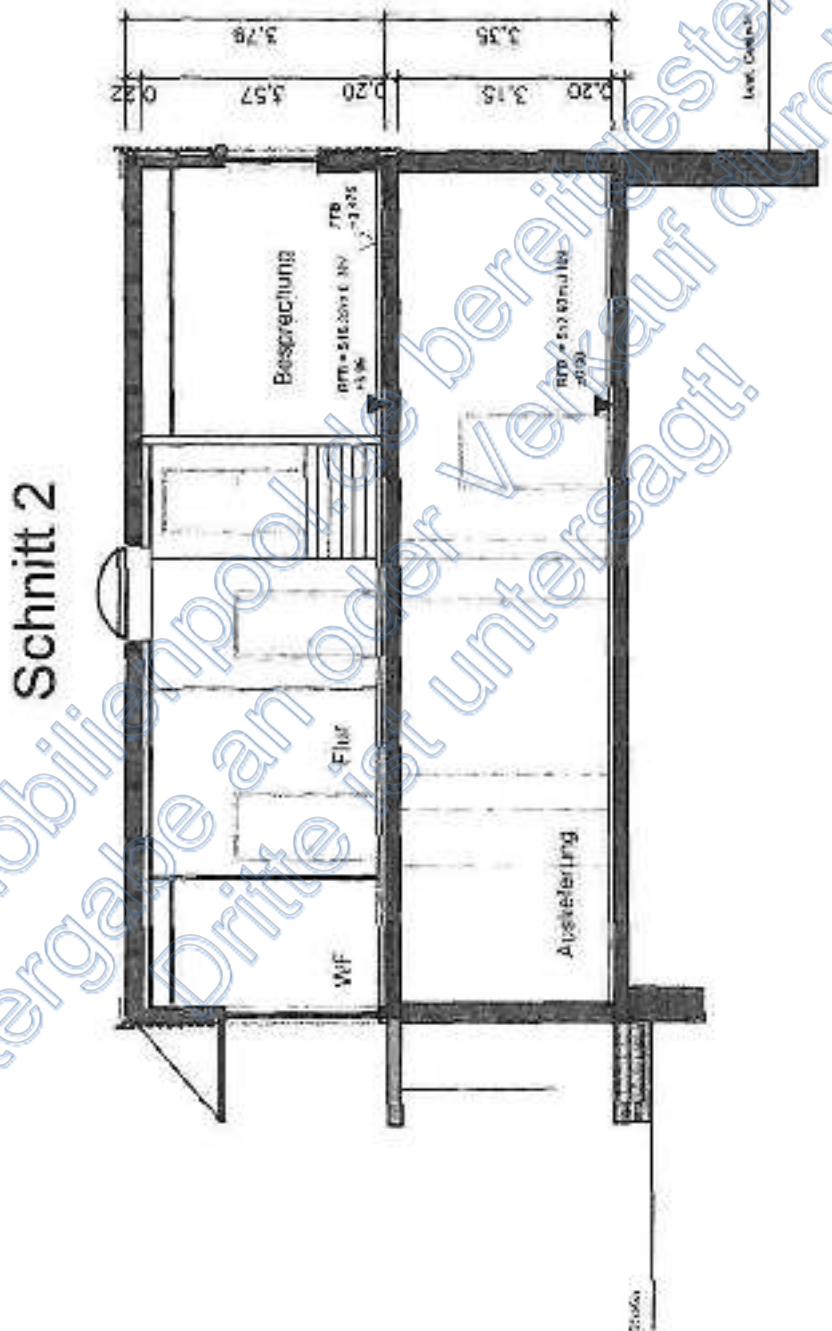
SCHNITT 1



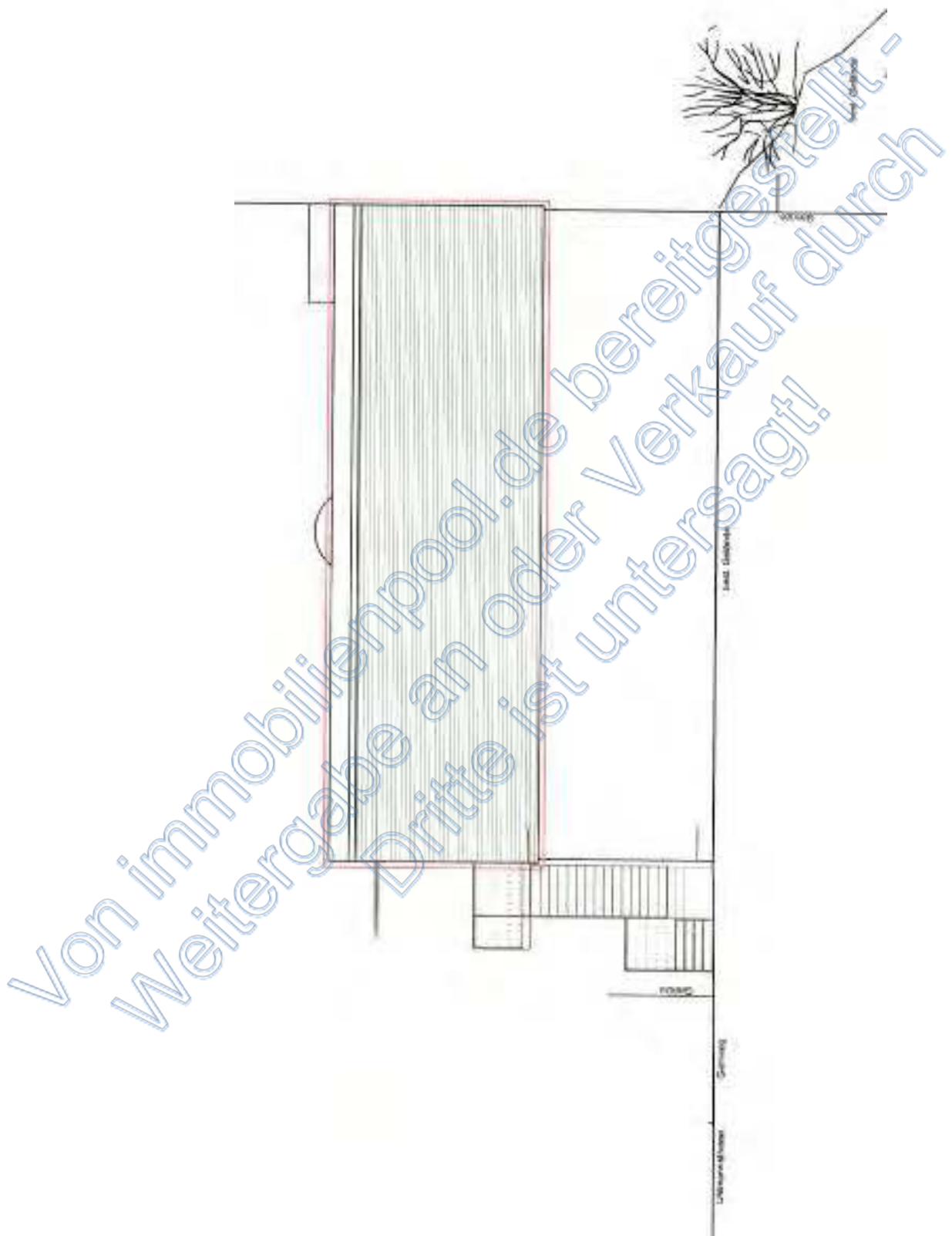
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
oder Verkauf durch

BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude

SCHNITT 2

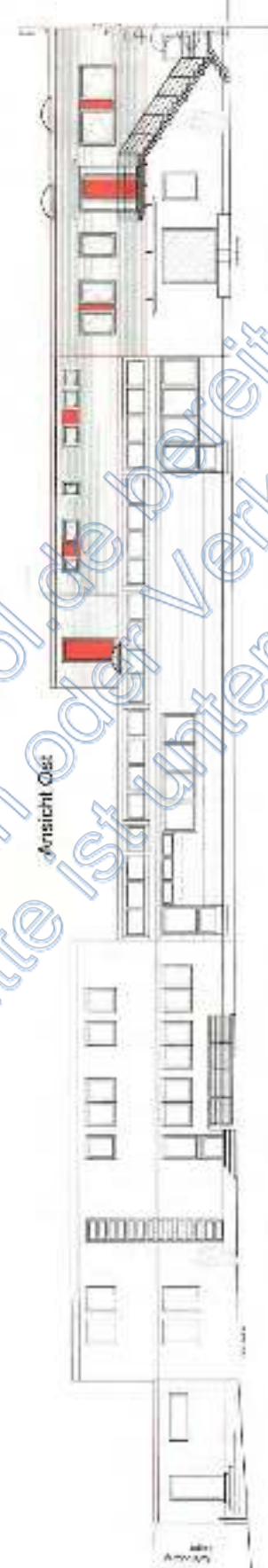


**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude
ANSICHT NORDEN**



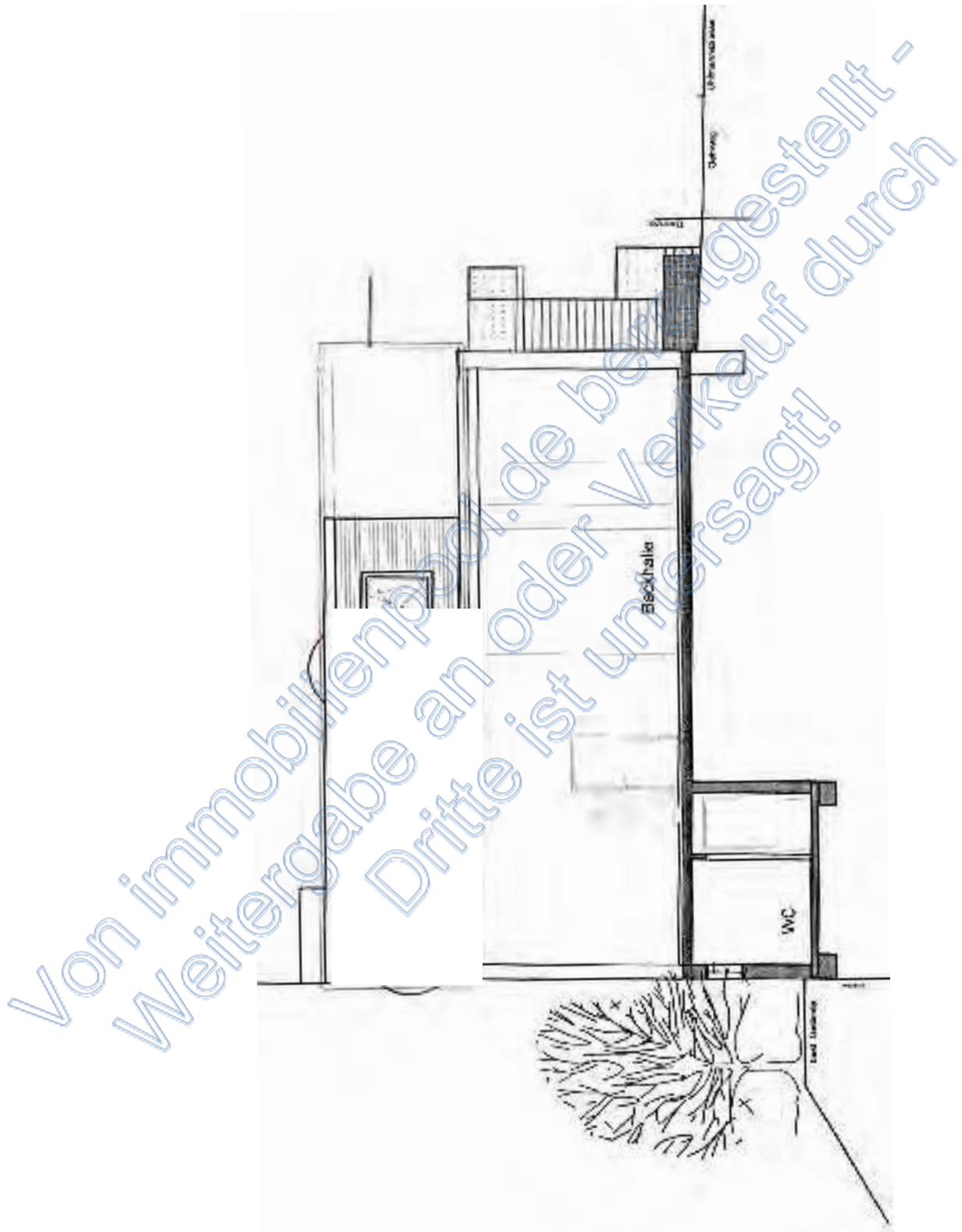
BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude

ANSICHT OSTEN

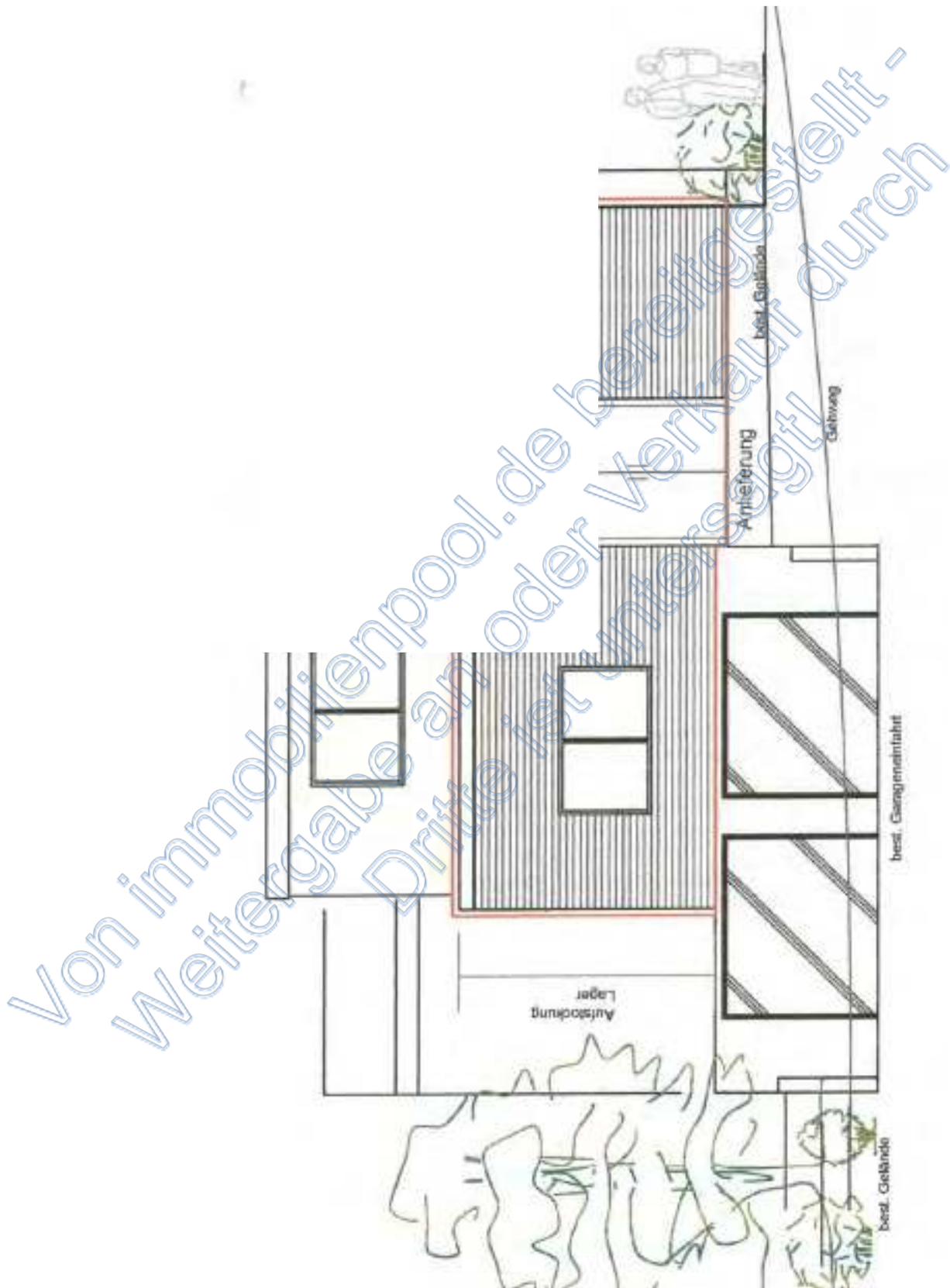


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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



**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude
ANSICHT SÜDEN**



**BAUGESUCH 2006 Erweiterung Betriebsgebäude
ANSICHT WESTEN**

