

GUTACHTEN

über den Verkehrswert

i. A. Amtsgericht Weilheim für Zwangsversteigerungsverfahren Az: 1 K 56/23

Wildmoos 3b, 82266 Inning am Ammersee

zum Wertermittlungstichtag, dem 11.09.2024



Mit Büro- und Produktionsgebäude bebautes Gewerbegrundstück
Grundbuch von Inning, Blatt 3238, Gmkg. Inning, Flst. 871/35

Das Gutachten darf ohne Genehmigung der Sachverständigen nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben werden oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung für das Zwangsversteigerungsverfahren verwendet werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Auftrag	4
1.2	Bewertungsunterlagen	5
1.3	Hinweise zur Bewertung, Haftung, Urheberrechtsschutz.....	6
2	Rechtliche Gegebenheiten	8
2.1	Grundbuch	8
2.2	Miet-/Pachtverhältnis	9
2.3	Sonstige rechtliche Gegebenheiten.....	9
3	Lagebeschreibung Inning am Ammersee	10
3.1	Ortslage	10
3.2	Infrastruktur	11
4	Gewerbegrundstück Flst. 871/35	14
4.1	Einzellage	14
4.2	Grundstücksbeschreibung	14
4.3	Bauplanungsrechtliche Darstellung Flst. 871/35	16
5	Produktions- und Bürogebäude	19
5.1	Konzeption, Grundrisse etc.	19
5.2	Baubeschreibung	24
5.3	Außenanlagen.....	28
5.4	Bau- und Unterhaltungszustand	28
5.5	Angaben zur Bewirtschaftung.....	29
6	Marktverhältnisse	30
7	Zusammenfassung und Beurteilung	32
8	Wertermittlung	34
8.1	Wertermittlungsverfahren	34
8.2	Bodenwert.....	34
8.2.1	Ausgangsdaten	35
8.2.2	Bodenwertableitung	37
8.3	Ertragswert.....	39
8.3.1	Bestandsmieten	40
8.3.2	Marktmieten	40
8.3.3	Rohertrag bei marktüblicher Miete.....	42
8.3.4	Bewirtschaftungskosten	43
8.3.5	Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	44
8.3.6	Liegenschaftszins	45
8.3.7	Vorläufiger Ertragswert	48
8.3.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	49
8.3.9	Ertragswert mit BoG.....	49
9	Verkehrswert	50
9.1	Verkehrswert für Zwangsversteigerungsverfahren	51

Anlage 1:	Abkürzungen	53
Anlage 2:	Berechnungen GR, GRZ, WGF, WGFZ	54
Anlage 3:	Zusammenstellung der Nutz- und Wohnflächen gem. Werkplänen	56
Anlage 4:	Übersichtskarte	59
Anlage 5:	Ortsplan Inning am Ammersee.....	60
Anlage 6:	Lageplan Gewerbegrundstück	61
Anlage 7:	Luftbild Gewerbegrundstück	62
Anlage 8:	Flächennutzungsplanauszug	63
Anlage 9:	Bebauungsplan	64
Anlage 11:	BRW-Zone.....	66
Anlage 12:	Ausführungspläne Wildmoos 3b	67
Anlage 13:	Baupläne Wildmoos 3b	72
Anlage 14:	Fotos vom Ortstermin am 11.09.2024.....	81

Internetfassung - Bitte Urheberrechtsschutz beachten

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag

- Auftraggeber: Amtsgericht Weilheim i. OB
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Geschäftszeichen: **1 K 56/23**
- Auftrag: Verkehrswertgutachten zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren (Beschluss vom 27.11.2023).
- Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) und in dem Verfahren, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt, gestattet.
- Wertermittlungsobjekt: Wildmoos 3b, 82266 Buch am Ammersee
Gmkg. Buch, Flst. 871/35, Gewerbegrundstück mit Bestandsbebauung: freistehendes Büro- und Produktionsgebäude
- Wertermittlungsstichtag: Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Besichtigungstag am 20.06.2023.
- Ortsbesichtigung: Der Ortstermin fand am 11.09.2024 statt.
Teilnehmer außer der Sachverständigen: (anonymisiert)
- Das Gewerbegrundstück konnte betreten und das Bestandsgebäude auch innen besichtigt werden.
- Die Genehmigung zur Veröffentlichung der zum Ortstermin aufgenommenen Innenraumfotos der Betriebswohnung wurde nicht erteilt.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und darf darüber hinaus und in anderen Zusammenhängen weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung der unterzeichnenden Sachverständigen vervielfältigt oder veröffentlicht werden - auch nicht im Internet. Die Obliegenheit der Sachverständigen und ihre Haftung für das Gutachten bestehen nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung.

1.2 Bewertungsunterlagen

Vom Amtsgericht erhaltene Unterlagen:

- Amtlicher Grundbuchabdruck vom 31.08.2023

Weitere Unterlagen:

- Übersichts- und Ortspläne, Lagepläne (digitale Flurkarten)
- Bauunterlagen der Gemeinde Inning:
- Unterlagen einschließlich der Pläne für den Neubau eines Büro- und Produktionsgebäudes zum Bauantrag vom 01.10.2018 mit Baugenehmigungsbescheid vom 01.07.2019
- Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Starnberg veröffentlichte Bodenrichtwerte und Jahresbericht 2019
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Starnberg
- Immobilienmarktbericht 2022 und Frühjahrsticker 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Diverse Immobilienmarktberichte von Maklerunternehmen
- Aufzeichnungen und Fotos im angetroffenen Bestand und Zustand beim Besichtigungstermin

Allgemeine Unterlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bzw. Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur überschlägigen Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Einschlägige Fachliteratur

1.3 Hinweise zur Bewertung, Haftung, Urheberrechtsschutz

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichtes für Zwangsversteigerungen erstellt werden, gilt der Verkehrswert grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand. Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuches werden aufgeführt; gegebenenfalls wird der Wert etwaiger Belastungen auftragsgemäß zusätzlich zur Information des Gerichtes festgestellt.

Die Beschreibungen der Lage, Umgebung, Erschließung und Verkehrsanbindung, des Gebäudeumfangs, des baulichen Zustands etc. beziehen sich auf den Tag der Ortsbesichtigung.

Bewertungsgrundlage bilden die zur Verfügung stehenden objektbezogenen Arbeitsunterlagen. Die Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte - auch bei den zuständigen Ämtern und Behörden, die generell nur unverbindlich erteilt werden - wird keine Gewähr übernommen; Abweichungen, Änderungen o. Ä. können nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die verwendeten Eingabepläne aus den Bauakten des Bauamtes der Gemeinde Inning bzw. des Landratsamtes Starnberg, die u.a. zur Überprüfung bzw. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen sowie der Grund- und Geschossflächen herangezogen wurden. Für die Übereinstimmung der Maße und Grundrissaufteilungen mit den Ausführungen vor Ort wird keine Gewähr übernommen; ein Aufmaß hat nicht stattgefunden.

Die Beschreibung des Grundstücks und Gebäudes beruht auf den vorliegenden Plänen und der Besichtigung; sie reflektiert den visuell erkennbaren Grundstücks- bzw. Gebäudezustand und bezieht sich auf die augenscheinlich wertrelevanten Ausführungen.

Zur Objektbewertung wird grundsätzlich - wenn nicht gesondert vermerkt - die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des angetroffenen Gebäudebestandes unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass ggf. noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung der Grundstücke erfolgt grundsätzlich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass das betreffende Eigentum frei ist von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen, die dessen Wert beeinflussen könnten.

Bewegliche Sachen auf den Grundstücken wie Möblierungen und Einrichtungen, zu denen u. a. Einbauküchen gehören, sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel und -schäden fand nicht statt - diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige verwiesen. Der Bestand wurde ebenso nicht auf schadstoffhaltige/gesundheitsschädliche Baumaterialien überprüft (z. B. Asbest, Formaldehyd etc.), die bauzeitlich durchaus vorhanden sein können. Die Gebäudebeschreibung beruht auf der Inaugenscheinnahme und reflektiert den nach dem optischen Eindruck erkennbaren Ausstattungsstandard und Gebäudezustand.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird grundsätzlich, soweit nicht nachfolgend besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- oder Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Hausschwamm, Rohrfraß, Elektromog, Boden-/Gebäudeverunreinigungen/Altlasten, Kampfmittel etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen überschreiten den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung; sie erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von ggf. gesondert zu beauftragenden Sachverständigen. Diesbezügliche Anhaltspunkte waren bei der Gutachtenerstellung nicht erkennbar.

Hinweis:

Die im Gutachten enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Internetfassung - Bitte Urheberrechtlich geschützt (Bsp. Foto)

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Amtlicher Abdruck: Die Grundstücke sind beim Amtsgericht Starnberg im Grundbuch von Inning a. A., Blatt 3238, eingetragen. Der amtliche Abdruck vom 31.08.2023 enthält auszugsweise folgende Eintragungen:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 2: Gemarkung Inning, Flst. 871/35 zu 1.853 m²
Wildmoos 3b, Gebäude- und Freifläche

Abteilung I

Eigentümer

Anonymisiert (Datenschutz)

Auflassung vom 09.03.2017; eingetragen am 22.06.2017.

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1: Rückauflassungsvormerkung (Anspruch bedingt) für Zweckverband interkommunaler Gewerbepark Inning/Wörthsee Körperschaft des öffentlichen Rechts, Inning; gemäß Bewilligung vom 09.03.2017 URNr. 558 Notar Michael Volmer, Starnberg; eingetragen am 22.06.2017.

Anmerkung:

Gemäß der Bewilligungsurkunde bezieht sich die Rückauflassungsvormerkung auf die Verpflichtung des Grundstückseigentümers „zur Nutzung und Bebauung des Grundstücks gemäß den Verpflichtungen aus dem Bebauungsplan, spätestens innerhalb einer Frist von 5 Jahren“. Dem Zweckverband interkommunaler Gewerbepark Inning/Wörthsee, Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Sitz in Inning, als damaligen Verkäufer des gegenständlichen Grundstücks, „steht ein Wiederkaufsrecht zu, falls der Käufer das Grundstück oder Teile davon nicht innerhalb einer Frist von 6 Jahren ab Eigentumsübergang vertragsgemäß verwendet oder seinen sonstigen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht nachkommt. Rückkaufpreis ist der der Preis, den der Käufer gezahlt hat.“

Zum Wertermittlungsstichtag ist die 6-Jahres-Frist bereits abgelaufen.

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weilheim, AZ: 1 K 56/23; eingetragen am 31.08.2023.

Anmerkung:

Die Eintragung ist nicht wertrelevant.

Hinweis: Bei der Wertermittlung für Zwangsversteigerungsverfahren werden Eintragungen in Abt. II des Grundbuches entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten grundsätzlich nicht berücksichtigt.

Abteilung III

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden

Etwaige Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs sind für diese Wertermittlung nicht relevant und werden nicht aufgeführt.

2.2 Miet-/Pachtverhältnis

Nutzung/Vermietung: Nach Angaben sind die Nutz- und Wohnflächen zum Stichtag voll vermietet. Die Produktions- und Büroflächen sind überwiegend an die Firma der Geschäftsführung der Grundstückseigentümersin und weitere Flächen z. T. raumweise an Nutzer aus verschiedenen Branchen vermietet; vereinzelt wirken die Räumlichkeiten leerstehend. Nach Angaben wird die oberste Etage vom Hauptmieter gerade geräumt und soll, einschließlich der Kantine, geschoss- oder abschnittsweise fremd vermietet werden. (Vgl. auch 5.5 Bewirtschaftung)

Hinweis: Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand.

2.3 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Baurechtliche Darstellung: Vgl. 4.3 Bauplanungsrechtliche Darstellung

Denkmalschutz: Der Standort des Büro- und Produktionsgebäudes auf dem Grundstück Flst. 871/35 liegt in der Nähe des Bodendenkmals, das den Bereich des Gewerbegebietes, in dem das gegenständliche Grundstück liegt, umschließt und in der Bayerischen Denkmalliste unter Az.: D-1-7932-0175, Siedlung der Hallstattzeit aufgeführt ist.¹

Sonstige Rechte: Sonstige, nicht in das Grundbuch eingetragene, evtl. wertbeeinflussende Rechte, Lasten oder Beschränkungen sind nicht bekannt oder mitgeteilt worden.

¹ Vgl. <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?objtyp=boden&koid=869804>, Abruf zum Stichtag

3 Lagebeschreibung Inning am Ammersee

3.1 Ortslage

Großraumlage: Regierungsbezirk Oberbayern, Landkreis Starnberg, Wirtschafts- und Siedlungsraum im südwestlichen Einzugsbereich der Landeshauptstadt München.

Ortslage Inning²: Die Gemeinde Inning liegt im oberbayerischen Landkreis Starnberg im Fünf-Seen-Land zwischen dem Ostufer des Ammersees und dem Westufer des Wörthsees, rd. 17 km Luftlinie (LL) nordwestlich der Kreisstadt Starnberg und ca. 40 km LL westlich der Stadtmitte Münchens. Inning ist u.a. durch die gute Verkehrsanbindung zu München ein begehrter Wohnstandort.

Ein großer Teil des Gemeindegebiets gehört zum Landschaftsschutzgebiet, rd. 40 % sind bewaldet.

Im Zuge der Gebietsreform haben sich 1975 die Gemeinden Inning am Ammersee und Buch am Ammersee zusammengeschlossen und zählen sechs Gemeindeteile mit insgesamt 4.834 Einwohnern (31.12.2023):

- Inning (namensgebender Hauptort)
- Buch am Ammersee
- Arzla
- Bachern am Wörthsee
- Schlangenhofen
- Stegen

Gewerbepark Inning/W.: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Gewerbepark Inning/Wörthsee in ländlicher Umgebung nördlich des Hauptortes Inning sowie nördlich direkt an der Anschlussstelle „Inning am Ammersee“ der Autobahn A 96 (Lindau - München).

Nach Westen grenzt das Gewerbegebiet an die von der Autobahn nach Grafrath bzw. Fürstenfeldbruck führende Bundesstraße B 471, die über einen Kreisels das Gewerbegebiet erschließt. Nach Norden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an das Gewerbegebiet, weiter südlich verläuft die A 96.

² https://de.wikipedia.org/wiki/Inning_am_Ammersee und https://de.wikipedia.org/wiki/Buch_am_Ammersee

Das Gewerbegebiet ist als interkommunaler Gewerbepark der Gemeinden Inning und Wörthsee konzipiert und durch den Autobahnanschluss verkehrlich gut angebunden. Die Lage zwischen den Ballungsräumen München und Augsburg sowie in der Voralpenregion des Fünf-Seen-Landes macht den Standort attraktiv.

Der seit 2012 existierende Gewerbepark wurde 2020 nach Süden um ein neues Gewerbegebiet (Gewerbegebiet östlich der B 471 und südlich des Verkehrskreisels) sowie eine Sondergebietsfläche mit Tankstelle erweitert.

Der Branchenmix der bisherigen rd. 50 Unternehmen ist vielfältig und reicht von Kindermöbelherstellung, Geschäft für Garten- und Landwirtschaftsgeräte, Produktion von Zielfernrohren und Ferngläsern, Medizintechnik, Versicherer für Juwelen, Glückwunschkartenverlag, Katamaran-Herstellung bis hin zur Softwareentwicklung oder Projektentwicklung für Wohnungsbau. Zudem gibt es im Gewerbepark ein Hotel und eine Kinderkrippe.

Gewerbesteuer:	Gewerbesteuersatz 2024	330 %
----------------	------------------------	-------

3.2 Infrastruktur

Flughafen: Der internationale Flughafen München (MUC) liegt rd. 55 km LL nordöstlich des Gewerbegebiets und ist über die A 96 mit Anschluss an die A 99 und A 92 direkt angebunden.

Der Flughafen Oberpfaffenhofen ist als Sonder- und Forschungsflughafen für Werft- und Entwicklungsbetrieb sowie für qualifizierten Geschäftsflugverkehr zugelassen und ist rd. 10 km LL östlich über die A 96 mit Anschlussstelle Oberpfaffenhofen/Weßling zu erreichen.

Öffentl. Nahverkehr³: Die nur wenige Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernte Bus-Haltstelle befindet sich etwa in der Mitte des Gewerbegebietes in der Straße „Billerberg“ auf Höhe des Kreisels der B 471 und wird von der Linie 820 angefahren und ab Seefeld-Hechendorf (S-Bahn-Haltstelle S 8) u.a. über Bachern, Inning, Grafrath, Buchenau nach Fürstenfeldbruck (je S 4) und zurück führt. Die Busse fahren Montag bis Samstag von morgens bis in die Abendstunden im 1/2-Stunden-Takt. Des Weiteren hält der

³ Quellen: <https://www.muenchen.de/verkehr/elektronische-auskunft/fahrplanauskunft-efa.html>, <https://reiseauskunft.bahn.de>

Regionalbus der Linie 923, der im Stundentakt u.a. nach Steinebach (S 8) fährt.

Die Fahrtzeiten dauern nach Inning, Haltestelle Marktplatz, ca. 4 Minuten, zum S 4-Bahnhof nach Buchenau ca. 17 Minuten zuzüglich rd. 30 Minuten nach München und zum S 8-Bahnhof nach Steinebach etwa 15 Minuten (zuzüglich rd. 40 Minuten nach München Hbf.).

Der ÖPNV wird zusätzlich durch RufTaxi ergänzt.

Individualverkehr:

Über den für das Gewerbegebiet errichteten Verkehrskreisel (Kreisverkehr) der Bundesstraße B 471 ist die ca. 1 km südlich entfernte Anschlussstelle „Inning am Ammersee“ der Autobahn A 96 (München - Lindau), u.a. mit Anschluss an das Autobahnnetz rund um München, in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Autobahn A 8 (München - Stuttgart) ist über die B 471 Richtung Fürstenfeldbruck bis zur Anschlussstelle „Dachau/Fürstenfeldbruck“ ebenfalls gut angebunden.

Die südöstlich gelegene Kreisstadt Starnberg ist über die A 96 bis Gilching oder die Inninger Straße Richtung Seefeld zu erreichen; die Fahrt mit dem PKW benötigt ca. 20 Minuten.

Die Münchner Innenstadt (Marienplatz) ist mit dem Pkw über die Autobahn A 96 in ca. 40 Minuten (ohne Verkehr) erreichbar.

Öffentlicher Parkraum:

Im öffentlichen Straßenraum des Gewerbegebiets sind nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden.

Läden, Gastronomie etc.:

Im Gewerbepark Inning/Wörthsee ist ein Hotel ohne Restaurant (Übernachtung mit Frühstück), aber keine Nahversorgung oder Gastronomie vorhanden.

Der nächste Supermarkt ist in Inning, wo sich neben den Geschäften des täglichen Bedarfs, verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie diverse Gastronomiebetriebe befinden.

Kindergärten, Schulen: Im Gehbereich des Bewertungsobjekts befindet sich eine Kinderbetreuungseinrichtung (Denk mit Kita Inning a.A., Billerberg 10).

Weitere Kinderbetreuungseinrichtungen liegen in Inning und den umliegenden Gemeinden.

Der Ort Inning bietet folgende Bildungseinrichtungen:

- Kinderkrippe und -garten
- Grund- und Mittelschule
- Montessorischule
- Musikschule

Weiterführende Schulen befinden sich in Herrsching, Gilching, Fürstenfeldbruck und Starnberg.

Freizeit: Diverse Erholungs-, Kultur- und Sportangebote in Inning und Umgebung sowie die nahen Berge und verschiedene Seen kennzeichnen einen hohen Freizeitwert.

DSL: Laut Telekom⁴ sind beim Grundstück bis zu 50 MBit/s im Download und bis zu 10 MBit/s im Upload verfügbar.

Der Glasfaserausbau⁵ im Gewerbepark Inning/Wörthsee befindet sich derzeit in der Ausbauphase. Nach Angaben werden zum Stichtag die Glasfaseranschlüsse gebaut; nach Fertigstellung der Maßnahmen soll die Freischaltung erfolgen.

⁴ <https://www.telekom.de/festnetz/tarife-und-optionen/dsl-anschluss>

⁵ https://www.deutsche-glasfaser.de/netzausbau/gebiete/inning_vororte

4 Gewerbegrundstück Flst. 871/35

4.1 Einzellage

Gewerbegrundstück: Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Bebauungsbereich des Gewerbeparks Inning/Wörthsee auf der Nordseite der Straße „Wildmoos“, die die Gewerbegrundstücke nördlich der Zufahrtsstraße „Billerberg“ annähernd hufeisenförmig erschließt.

Umgebung: Der Grundstücksbereich grenzt nach Norden, Osten und Westen an bebaute Nachbargrundstücke.

Die bauliche Umgebung ist durch weitgehend hochwertige Gewerbebebauung geprägt – vorherrschend sind freistehende Hallen- und Bürobauten neuerer Baujahre, meist in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit Flach- oder schwachgeneigten Dächern, die überwiegend auf relativ großen Grundstücken mit entsprechenden Parkplätzen errichtet wurden.

Die im Bebauungsplan beabsichtigte Durchgrünung des Gewerbeparks ist bislang nur teilweise gelungen.

**Beeinträchtigungen/
Immissionen:** Beim Ortstermin waren die Verkehrsgeräusche der nahen B 471, aber keine störenden Immissionen durch die Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft wahrnehmbar.

4.2 Grundstücksbeschreibung

Erschließung: Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen; Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten an die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasserkanal, Energie etc.) sind vorhanden. Die Wertermittlung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Die Ortsstraße ist fertig ausgebaut: zweispurige, asphaltierte Fahrbahn (vor dem Objekt ca. 13 m breit), einseitiger Gehweg mit Betonplatten hergestellt, baumbestandene Straßenbegleitbegrünung, Straßenbeleuchtung.

Anmerkung: Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass bis zum Stichtag erhobenen öffentlich-rechtlichen Abgaben, Erschließungs- und sonstigen

4.3 Bauplanungsrechtliche Darstellung Flst. 871/35

Flächennutzungsplan: Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Inning mit Rechtswirksamkeit von 2016 bzw. 2020 stellt das Grundstück Flst. 871/35 als Gewerbefläche (GE) dar.

Bebauungsplan: Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „*Interkommunaler Gewerbepark Inning/Wörthsee östlich der B 471*“, die durch öffentliche Bekanntmachung am 12.08.2015 rechtskräftig wurde (Vgl. Anlage 14).

Wesentliche Festsetzungen BPlan (unvollständig):

Art der baulichen Nutzung: Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkungen (GE m. E.) festgesetzt.
(Vgl. Textliche Festsetzungen 1.1)

(2) Zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, jedoch nicht die, welche gemäß Absatz (3) ausgeschlossen sind
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche pro Betrieb maximal 200 m² beträgt
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- nur betriebsbedingte, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 50 % der Grundfläche von gewerblich genutzten Hauptgebäuden. Insgesamt sind für alle o.g. Wohnungen eines Gewerbebetriebes maximal 110 m² Nettogrundfläche der abgeschlossenen Wohnung zulässig.

(3) nicht zulässig sind:

- Gaststätten als Hauptnutzungen
- Logistikbetriebe
- Kfz.-Gewerbebetriebe
- Schrotthandel
- Bau-, Lebensmittel- und Bekleidungsmärkte, Drogeriemärkte
- Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen, Bordelle
- Tankstellen
- Selbständige Lagerplätze ohne betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben oder sonstigen zulässigen Nutzungen

- Luftschadstoff- und geruchsemitternde Betriebe sind südlich der Linie gemäß Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6.15 dann ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.

Maß der baul. Nutzung:	<p>Im gegenständlichen Grundstücksbereich ist das Maß der baulichen Nutzung auf die Grundflächenzahl GRZ 0,7 und die Firsthöhe von max. 14,50 m beschränkt.</p> <p>(1.2) Im gegenständlichen Grundstücksbereich darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 50 cm über der Randeinfassungshöhe der jeweiligen Grundstückszufahrt liegen. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Firsthöhen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.</p> <p>(Vgl. BPlan Textliche Festsetzungen 1.2 Maß der baulichen Nutzung)</p>
<u>Anmerkung:</u>	<p>Die Firsthöhen und Höhenlage gelten ab Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzte Höhenbezugskorridore.</p>
Gestaltung:	<p>Außer Sheddächer sind alle Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0-20 Grad zulässig.</p> <p>(Vgl. BPlan Textliche Festsetzungen 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen)</p>
Abstandsflächenrecht:	<p>Die Regelung des Abstandsflächenrechtes gemäß Art.6 Abs.5 Satz 2 BayBO ist angeordnet.</p> <p>(Vgl. BPlan Textliche Festsetzungen 1.4)</p>
Immissionsschutz:	<p>(1) „Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schall-emissionen das im Planteil A2 genannte Emissionskontingent LEK nach E DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6:00 h - 22:00 h) noch nachts (22:00 h - 6:00 h) überschreiten.“</p> <p>Zudem sind weitere Festsetzungen zum Schutz gegen Schall-, Luftschadstoff- und Geruchsemissionen zu beachten.</p> <p>(Vgl. BPlan Textliche Festsetzungen 1.7)</p>

Weitere Festsetzungen: Des Weiteren sind u.a. Vorgaben zu Versorgungsflächen und -leitungen (1.6), Stellplätzen, Grundstückszufahrten, Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur Abwasserentsorgung, Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen, Begrünung und Bepflanzung privater und öffentlicher Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Bestandsbebauung: Das Produktions- und Bürogebäude wurde mit Mindestabstand zu den nordöstlichen Grundstücksgrenzen errichtet. Die Freiflächen nach Süden und Westen dienen als Zufahrt und Parkplätze.

Die Baugenehmigung für das Bestandsgebäude liegt vor.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) der baulichen Nutzung beträgt für die Bestandsbebauung bezogen auf die anrechenbare Baulandfläche⁶ rd. 1,34 WGFZ (vgl. Anlage 2).

Zur Bewertung wird angenommen, dass die baulichen Anlagen den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprechen und ggf. alle Auflagen erfüllt sind. Gemäß Akteneinsicht bei den Bauämtern der Gemeinde Inning und des Landratsamtes Starnberg bestehen zum Stichtag keine behördlichen Einwendungen oder laufende bauaufsichtliche Verfahren.

Annahme: Es wird davon ausgegangen, dass das baurechtlich zulässige Maß mit der Bestandsbebauung im Wesentlichen ausgeschöpft ist.

Hinweis: Generell ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Nutzung eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegen die Gutachterin, die zuständige Planungsbehörde oder sonstige Beteiligte abgeleitet werden kann. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß einer über den genehmigten Bestand hinausgehenden, zulässigen Grundstücksbebauung ist nur durch eine Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag zu erhalten. Ein bauaufsichtliches (kostenpflichtiges) Verfahren ist auftragsgemäß nicht im Aufgabenbereich dieser Wertermittlung enthalten.

⁶ Grundstücksfläche lt. Grundbuch: 1.853 m², im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche (zur Straße) lt. Bauantrag: rd. 109 m², anrechenbare Baulandfläche: 1.853 m² - 109 m² = 1.744 m²

5 Produktions- und Bürogebäude

Vorbemerkung: Die Angaben zu Bauweise, Grundriss, Ausstattung und Zustand erfolgen anhand der vorliegenden Unterlagen sowie den eigenen Feststellungen nach dem Augenschein beim Ortstermin.

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die genannten Bauausführungen und Ausstattungen beziehen sich auf die dominierenden Bauweisen und Ausstattung; sie sollen einen Überblick und Gesamteindruck zu Aufbauten und Konzeption der baulichen Anlagen vermitteln und können in Teilbereichen abweichen, insbesondere bei nicht sichtbaren oder nicht besichtigten Gebäude- und Bauteilen. Für die Bewertung sind die Baualtersklasse, die wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der bauliche Zustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend. Schäden und Mängel werden nur aufgeführt, wenn sie bei der Besichtigung erkennbar waren und für die Bewertung von wesentlichem Einfluss sind. Angaben über Art und Güte der verwendeten Materialien sowie Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Gebäude in einem kontaminationsfreien und unbelasteten Zustand befinden.

5.1 Konzeption, Grundrisse etc.

Baujahr, Konzeption: Der Bauantrag vom 01.10.2018 wurde am 01.07.2019 vom Landratsamt Starnberg als zuständige Genehmigungsbehörde genehmigt. Die Nutzungsaufnahme erfolgte gemäß Anzeige beim Landratsamt am 30.01.2020.

Das Produktions- und Bürogebäude wurde als Massivbau errichtet. Es handelt sich um einen nicht unterkellerten dreigeschossigen Baukörper in Quaderform mit rechteckiger Grundfläche und flach geneigtem Walmdach mit ca. 7° Dachneigung laut Plan. Der Gewerbebau wird von Süd- und Nordwesten über zwei Zugänge mit Treppenhaus sowie Aufzug und Hallenzufahrt auf der Südseite erschlossen.

Das Erdgeschoss besteht, neben den im EG und Zwischengeschoss bzw. 1. OG lt. Plan auf der Westseite aneinandergereihten Büros, aus der knapp 6 m (im Lichten) hohen, stützenfreien Montagehalle mit Rolltor nach Süden, die als Lager genutzt wird. Das darüber liegende 2. OG ist ebenfalls als weitgehend stützenfreier, ca. 3 m (im Lichten) hoher Raum konzipiert, der auf der

Nordseite von Büro- und Sozialräumen flankiert wird. Im 3. OG sind zahlreiche Büros und die Kantine mit Küche und Loggia nach Westen sowie eine Betriebswohnung⁷ untergebracht.

Das Gewerbegebäude wird über Wärmepumpen, die vorrangig mit erneuerbarer Energie aus der Photovoltaikanlage betrieben werden und weist nach Angaben eine hohe Energieeffizienz auf (vgl. Energieausweis).

Die Außenfreiflächen sind überwiegend mit Fahrflächen und Stellplätzen (lt. Genehmigungsplan 27 Stellplätze, lt. Mietliste 21 Stellplätze) versiegelt; die unbefestigten Grundstücksstreifen bei den Grenzen nach Norden und Osten (Sickermulden) sowie nach Süden (Private Grünfläche) sind begrünt.

Anmerkung:

Die Gestaltung der westlichen Fassade greift im Bereich der zweigeschossigen Halle die Fensteranordnung der darüber liegenden Geschoss auf und ermöglicht nach geringen Um- und Ausbauten die Halle auch anderweitig zu nutzen (z. B. als Büro, ggf. nach Deckeneinzug).

Nutzung:

Nach Angaben sind die Nutz- und Wohnflächen voll vermietet.

Technische Daten⁸:

Grundstücksgröße lt. Grundbuch	1.853 m ²
./. private Grünfläche ⁹ lt. Bauantrag, rd.	- <u>109 m²</u>
Anrechenbare Baulandfläche	1.744 m ²
Grundfläche Gebäude (GR), rd.	647 m ²
GR Gebäude inkl. Zufahrt, Stellplätze etc., lt. Bauantrag rd.	1.400 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,80
Wertrelevante Geschossfläche (WGF), rd.	2.586 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), rd.	1,34
Bruttorauminhalt (BRI) lt. Bauantrag, rd.:	8.749 m ³
Nutzfläche (NF) Produktion, rd.	1.048 m ²
Nutzfläche (NF) Büro, rd.:	<u>604 m²</u>
Nutzfläche (NF), vermietbar, gesamt, rd.	1.652 m ²
Wohnfläche (WF) Betriebswohnung, rd.	<u>84 m²</u>
Nutz- und Wohnfläche, vermietbar, gesamt, rd.	1.736 m ²

⁷ Laut BPlan bzw. § 8 BauNVO sind nur betriebsbedingte Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig.

⁸ Gemäß Bauantrag bzw. Anlagen 2 und 3

⁹ Im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche an der südlichen Grundstücksgrenze, die gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO nicht zur GRZ-Berechnung gehören.

Energieausweis:	Energieausweis vom 16.10.2020 (gültig bis 15.10.2030) auf Grundlage des Energiebedarfs (Energiebedarfsausweis)
Baujahr Gebäude	2020
Baujahr Wärmeerzeuger:	2020
Energieträger:	Strom-Mix, Erdgas E
Erneuerbare Energie:	Wärmepumpe (Heizung)
Art der Lüftung:	Fensterlüftung
Nettogrundfläche:	2.264,2 m ²
Berechnete Energiebedarfskennzahlen	
Primärenergiebedarf:	95,4 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme:	3,4 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Strom:	51,1 kWh/(m ² a)

Grundrisse/Raumhöhen: Gemäß Planunterlagen und Besichtigung handelt es sich um zweckmäßige Grundrisse und Raumzuschnitte mit angemessenen Raumhöhen (Raumgrößen vgl. Anlage 3). Die Raumangaben beziehen sich auf die der Bauausführung zugrunde liegenden Werkpläne, die in Raumgröße und -zuschnitt teilweise von den Genehmigungsplänen abweichen, in der Gesamtmietfläche aber nahezu gleich sind (Gen.-Pläne: 1.647 m² NF, Werkpläne 1.652 m² NF; Differenz rd. 5 m² NF).

- Erdgeschoss (EG):
- Hauszugänge bei den Südwest- und Nordwestecken, je mit Eingangsdiele und Treppenhaus, auf der Südseite mit Aufzug
 - Fertigungs-/Lagerhalle mit Brückenkran und Hochregal längs der Trennwand nach Westen
 - Raum/Lager (urspr. offen zugänglich und nachträglich abgetrennt für Laserbearbeitung)
 - Raum/Auslieferung mit zweiflügeliger Fenstertür zum Parkplatz (zusätzlicher Zugang)
 - Raum/Lager-Auslieferung
 - 2 Büros
 - Flur
 - WC Herren
 - Haustechnikraum

Nutzflächen (vgl. Anlage 3):

Fertigung (inkl. Halle, Ausliefer., WC, Flur etc.), rd.	445 m ² NF
Büro (inkl. Flur), rd.	40 m ² NF

Lichte Höhe lt. Planangaben:

Montagehalle	5,42 m (Unterzug) bzw. 5,92 m
Hallenbereich unter Zwischengeschoss (1. OG)	2,90 m
Büro, Auslieferung etc. unter Zwischengeschoss	2,91 m

1. Obergeschoss (1. OG)

- bzw. Zwischengeschoss:
- Treppenhaus mit Flur auf der Südseite mit Aufzug und Treppenhaus bei der Nordwestecke
 - Flur
 - 7 Büroräume einschl. Teeküche/Besprechung, vorwiegend mit Wandverglasungen und Glastüren zum Flur (geänderte Aufteilung ggü. Genehmigungsplanung: Trennwände jeweils bei Deckenunterzügen eingebaut)
 - Raum/Produktion
 - Raum/Produktion, klein bzw. Lager
 - Küche/Aufenthaltsraum
 - WC-Damen
 - WC-Herren
 - Raum/Kompressor, Batterie etc.
 - Raum/Elektro

Nutzflächen (vgl. Anlage 3):

Produktion (inkl. Flur, Küche), rd. 100 m² NF

Büroraum (inkl. Teeküche, WCs, Flur), rd. 154 m² NF

Lichte Höhe lt. Planangaben:

Bürotrakt (1. OG) 2,60 m

2. Obergeschoss (2. OG):
- Treppenhaus auf der Südseite (Aufzug in der Fertigungshalle zugänglich) und Treppenhaus bei der Nordwestecke
 - Großraum/Fertigung
 - Aufzug zugänglich im Großraum/Fertigung
 - Büro/Fertigung
 - Büro/Drucker
 - Crimp-Raum
 - Kleinteilelager
 - Flur
 - Umkleide mit Dusche
 - WC-Damen
 - WC-Herren

Nutzflächen (vgl. Anlage 3):
Fertigung (inkl. Lager, Crimp-R., Umkleide) 502 m² NF
Büroräume (inkl. WC, Flur) 33 m² NF

Lichte Höhe lt. Planangaben:
Großraum/Fertigung 3,48 m

3. Obergeschoss (3. OG):
- Treppenhaus auf der Südseite mit Aufzug und Treppenhaus bei der Nordwestecke
 - 8 Büros (u.a. Einkauf, Vertrieb, Buchhaltung etc.)
 - Besprechungsraum klein
 - Besprechungsraum groß
 - Kopierraum (innenliegend)
 - Flur
 - Kantine mit Küche und Loggia
 - Teeküche mit Zugang zu
 - Einzel-WC
 - Flur
 - 2 Abstellräume (innenliegend)
 - WC-Damen
 - WC-Herren

Nutzflächen (vgl. Anlage 3):
Büro (inkl. Nebenräume, WCs, Flur), rd. 313 m² NF
Kantine (inkl. Loggia zu ¼-Ansatz), rd. 65 m² NF
378 m² NF

Lichte Höhe lt. Planangaben:
Kantine 2,85 m

3. Obergeschoss (3. OG): 3-Zimmer-Wohnung
- Diele
 - Eckraum nach Südwesten (Schlafen/Ankleide)
 - Wohnraum mit Küchenseite und Fenstern nach Westen
 - Raum (gefangen) mit Fenstern nach Westen (Kinderzimmer)
 - Bad/WC
 - Abstellraum (innenliegend, mit Gastherme)

Wohnflächen (vgl. Anlage 3):
Wohnung, rd. 84 m² WF

Lichte Höhen lt. Planangaben:
Wohnung/Schlafraum 2,76 m

Zusammenstellung NF: Summe NF Produktion, rd. 1.048 m² NF

	Summe NF Büro, rd.	<u>604 m² NF</u>
	Summe NF gesamt EG - 3. OG, rd.	1.652 m ² NF
Wohnfläche WF:	Betriebswohnung	<u>84 m² WF</u>
	Mietflächen (MF) gesamt	1.736 m ² MF
(Zum Vergleich:	Mietflächen lt. Mietliste - ohne Wohnung, rd.	1.662 m ²)

5.2 Baubeschreibung

Vorbemerkung: Die Baubeschreibung erfolgt gemäß den Werkplänen (M 1:50) der Eigentümerin und den Bauantragsunterlagen (M 1:100) des Bauamtes Inning sowie dem visuellen Eindruck und ggf. den Angaben beim Ortstermin.

Bauweise: Gewerbegebäude in bauzeitüblicher konventioneller Massivbauweise mit Mauerwerk und Stahlbeton.

Gründung, Wände, Decken,
Treppen:

- Bodenplatte aus Stahlbeton mit Dämmung (lt. Antrag Glastschaumschotter)
- Tragende Wände und Stützen (Außenwände 36,5 cm, Innenwände 30 cm, 24 cm) aus Stahlbeton oder Mauerwerk
- Trennwände (15 cm, 11,5 cm) aus Mauerwerk, vereinzelt Trockenbau
- Decken aus Stahlbeton mit Wärmedämmung und Heizestrich
- Geschosstreppen aus Stahlbeton

Dach:

- Schwach geneigtes Walmdach mit Stahlbetondecke, Gefälledämmung und Abdichtung, zahlreiche Lichtkuppeln (automatische Öffnung, Regensensor)
- Spenglerarbeiten aus Zinkblech
- Photovoltaikanlage

- Fassaden:
- Lochfassade mit hellem Außenputz auf Dämmung (Wärmedämmverbundsystem), Sockel grau abgesetzt
 - Dachuntersichten mit Holzverschalung
 - Loggia im 3. OG mit verglasten Brüstungselementen an Geländerpfosten aus Edelstahl
- Gebäudezugänge:
- An der Südwestecke zurückgesetzter, ebenerdiger Haupteingangsbereich mit diagonal angeordneter, zweiteiliger Türanlage aus Kunststoffrahmen mit Verglasung; seitlich wandmontierte Briefkästen und Video-Türsprechanlage; Decken einbauleuchten
 - Weiterer Eingang in der Westfassade am nördlichen Ende, ebenfalls mit zweiteiliger Türanlage aus Kunststoffrahmen mit Verglasung und Video-Türsprechanlage
 - Hallenzufahrt auf der Südseite mit Alu-Rolltor, Zugangsbereich lt. Plan 3,14 m hoch; seitlich neben Rolltor Eingangstür aus Kunststoffrahmen mit Verglasung
- Treppen:
- Stahlbetontreppen, Tritt- und Setzstufen mit Granitplattenbelag, wandmontierter Handlauf und Treppengeländer aus Edelstahlrohr, verglaste Brüstungselemente
 - Personen- und Lastenaufzug mit Traglast 1010 kg bzw. 13 Personen
- Wände und Decken:
- Innenputz bzw. Spachtelung mit Anstrich
 - WC-Anlagen teilweise gefliest, Küchen z.T. mit Fliesenspiegel, vereinzelt Deckenverkleidung mit Holzwolle-Leichtbauplatten
 - Wohnung im 3. OG: Innenputz mit Anstrich, Bad halbhoch bzw. Duschwände deckenhoch gefliest, Küchenzeile mit Fliesenspiegel
- Fenster/Fenstertüren:
- Kunststoffrahmenfenster und -türen mit 3-fach-Verglasung
 - Fenstertüren ab 1. OG mit außenseitigem Brüstungsgitter aus verzinktem Stahlrohr
 - Z. T. Raffstores (vielfach auf der Westseite, vereinzelt andere Fenster; elektrische Einzelsteuerung)
 - Fensterbänke innen überwiegend Granitplatten, außen Aluminium weiß
 - im 3. OG Lichtkuppeln mit elektrischer Steuerung/Öffnung

- Bodenbeläge:
- Montagehalle und Technikraum/EG Betonboden geglättet und gestrichen
 - Produktions- und Lagerbereiche in den Obergeschossen mit Industrielinoleum
 - Büroräume und -flure mit Teppichboden
 - Eingangsbereiche und -flure mit Granitplattenbelag
 - WC-Anlagen, Küchen, Technik- und Nebenräume, Flure sowie Kantine/Küche und Loggia mit Fliesenbelag
 - Wohnung im 3. OG: Diele, Wohn- und Schlafräume mit Parkettboden, Bad und Bereich vor Küchenzeile mit Fliesenbelag
- Innentüren:
- Bürotrakte und Kantine mit Ganzglastüren, verglasten Oberlichtern und Wandverglasungen, ansonsten glatt beschichtete, weiße Holztürblätter an Holzrahmen, zu Halle und Produktionsräumen Stahltüren an Stahlzargen
 - Wohnung im 3. OG: Wohnungs- und Innentüren mit glatt beschichtete, weiße Holztürblättern an Holzrahmen
- Elektroinstallation:
- Hochwertige Elektroinstallation mit Bussystem
 - EDV-Verkabelung, in Halle, Produktions- und Lager-/Auslieferungsbereichen auch Aufputzleitungen und -steckdosen
 - Insgesamt zahlreiche Stromkreise, Kraftstromanschlüsse
 - Photovoltaikanlage auf dem Dach (erneuerbare Energie)
- Sanitärinstallation:
- WC-Anlagen mit dunklen Bodenfliesen, Wände mit Sanitärelementen ca. 1,20 m hoch beige gefliest, Montage-Trennwände und -türen, weiße Sanitärobjekte: Wand-WCs mit Unterputzspülkasten, vereinzelt Urinal (mit Sichtschutzelement), Waschbecken mit Kalt- und Warmwasserarmatur
 - Ebenerdige Einzeldusche im 3. OG mit großformatigen Wand- und Bodenfliesen, Duscharmatur, Linienentwässerung; Waschbecken mit Kalt- und Warmwasserarmatur
 - Wohnung im 3. OG: Bad mit dunklen Bodenfliesen, Wände ca. 1,20 m hoch beige gefliest, Einbauwanne, ebenerdige Dusche wandhoch gefliest, Duscharmatur und Linienentwässerung, Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Aufsatz-Waschbecken mit Schrankunterbau, Waschmaschinenanschluss
 - Dezentrale Lüftung (s. sonstige Installationen)
 - Dezentrale Warmwasserbereitung über Elektroboiler
 - Wasserenthärtungsanlage auf Salzbasis

- Heizungsinstallation:
- Luftwärmepumpenheizung mit zwei Luftwärmepumpen (Aufstellort an nordwestlicher Grundstücksecke) und Fußbodenheizung
 - Ergänzung bzw. Ausfallversorgung über Gasbrennwerttherme (Flüssiggastank im Außenbereich bei Wärmepumpen)
 - Heizwasserleitungen gedämmt
 - Warmwasserbereitung über dezentrale Elektroboiler

- Sonstige Installationen:
- Brückenkrananlage mit Laufkatze (3 t) sowie Hochregal (ohne Wertansatz) in Montage-/Lagerhalle im EG
 - Stromerzeugung über Photovoltaik-Anlage auf dem Dach
 - Dezentrale Lüftung in Halle und Großraum sowie Einzelraumlüftung z.B. WC-Anlagen, Lüftungsgeräte (Fa. Inventer) nach Angaben mit Wärmerückgewinnung (vereinzelte fehlen Geräte)
 - Druckluftleitungen in Produktions-/Fertigungsbereichen (Kompressor im Technikraum/1. OG nach Angaben Mieter-eigentum)
 - Rauchwarnmelder

Anmerkung:

Die vorgenannten sonstigen Installationen und die beim Ortstermin vorgefundene Betriebsausstattung sowie das gesamte Inventar und die Einrichtung, Einbauküchen, Möbeleinbauten, Möblierung, das Zubehör und sonstige bewegliche Gegenstände wie Werkzeuge, Maschinen und Materialien sind nach Angabe oftmals Eigentum der Mieters und im Gutachten nicht mitbewertet.

5.3 Außenanlagen

Außenanlagen: Zu den Außenanlagen zählen die Entwässerungs- und Versorgungsanlagen innerhalb des Grundstücks, die Hof- und Wegebefestigungen, die Einfriedungen sowie die Gartenanlagen mit Aufwuchs.

- Anschlüsse an Abwasserkanal, Wasser- und Energieversorgung mit üblicher Erdverlegung
- Grundstückszufahrt, Fahrflächen und 22 Pkw-Stellplätze (inkl. 1 Behinderten-Parkplatz) mit Betonsteinpflaster befestigt
- Gartenflächen im Wesentlichen mit Rasen bzw. Wiese, Gehölzen und Bäumen gestaltet,
- Vernachlässigter Pflegezustand der Außen- und Gartenbereiche
- Grundstücksgrenzen mit Stabgitterzaun an Betonpfosten oder mit Maschendrahtzaun eingefriedet

Anmerkung: Gemäß Plan zur Baugenehmigung handelt es sich um 27 Kfz.-Stellplätze (inkl. des Behinderten-Parkplatzes). Allerdings sind hiervon 5 Stellplätze ungünstig gelegen bzw. anzufahren oder erschweren die Anfahrt zur Halle.

5.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Gesamteindruck: Grundrisse, Bauweise und Ausstattung des Büro- und Produktionsgebäudes sind zweckmäßig und funktional.

Das Gewerbegebäude und die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt durchschnittlichen Pflege- und Instandhaltungszustand; gravierende Bauschäden waren bei der Besichtigung nicht sichtbar.

Beim Ortstermin wurde im Wesentlichen Folgendes festgestellt:

- Stellenweise Beschädigungen des Hallenbodens
- Risse in den Decken-/Wandanschlussbereichen - vornehmlich in den oberen Geschossen
- Vereinzelt Anstrichschäden im Bereich der Decken im 3. OG sowie der Fenster bzw. Fensterbänke
- Teilweise fehlende Lüftungsgeräte
- Fehlende Anschlüsse und Ableitungen der Dachentwässerung (Regenrohre) in die Muldenversickerung im Außenbereich auf den West- und Nordseiten

5.5 Angaben zur Bewirtschaftung

Bewirtschaftung: Die Räumlichkeiten sind nach Angaben voll vermietet; eine Mietaufstellung wurde zugesendet. Neben großflächigen Vermietungen sind mehrere Büro- und weitere Räume auch einzeln vermietet.

Mietverträge oder weitere Angaben zur Bewirtschaftung (Betriebskosten etc.) wurden nicht vorgelegt; Angaben zu Umfang, Leistung und Ertrag der Photovoltaikanlage liegen nicht vor.

Nähere Angaben zu den Mietverhältnissen, speziell zu den Mietern und Miethöhen, dürfen aufgrund des Datenschutzes im Gutachten nicht gemacht bzw. nicht im Internet veröffentlicht werden. Dem Gericht liegt die Mietenliste vor.

Anmerkung: Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt auftragsgemäß grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand, d.h. bestehende Mietverhältnisse bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

Internetfassung - Bitte Urheberrechtlich prüfen

6 Marktverhältnisse

Statistische Daten: Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug zum Stichtag (noch) 3,65 % ([de.statistika.com](https://www.de.statistika.com)), im Oktober 2024 wird eine weitere Zinssenkung erwartet.

Die Inflationsrate in Deutschland lag im September 2024, am Verbraucherpreisindex gemessen, bei 1,6 % ([de.statistika.com](https://www.de.statistika.com)). Die Arbeitslosenquote ergab im September 2024 in Bayern 3,8 % ([de.statistika.com](https://www.de.statistika.com)), im Bundesgebiet 6,0 % ([arbeitsagentur.de](https://www.arbeitsagentur.de)).

Gewerbeimmobilienmarkt: Die mit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine einsetzenden Preissteigerungen, vor allem in den Bereichen Energie, Lebensmittel, Rohstoffe und Bauen, haben Inflation und nachfolgende Zinserhöhungen, die auch besonders den Immobilienmarkt betreffen, ausgelöst. Trotz der zwischenzeitlich wieder erfolgten Zinssenkungen stagniert die Gesamtwirtschaft; es drohen Insolvenzen und Massenentlassungen.

Die wirtschaftliche Schieflage betrifft auch besonders den Gewerbeimmobiliensektor. Gemäß dem Marktbericht September 2024 der Deutschen Hypo¹⁰: sind zwar leichte Erholungstendenzen auf den Immobilienmärkten zu beobachten, jedoch zeigt sich die anhaltende Unsicherheit über die konjunkturelle Entwicklung weiterhin „in einer zögerlichen Nutzernachfrage in Bezug auf den Flächenbedarf. Bei den Büroimmobilien stehen zudem der Bedarf nach flexiblen Nutzungskonzepten und die Einschätzung von nachhaltigen Home-Office-Quoten im Fokus. Qualitativ hochwertige Objekte in guten Lagen, die die ESG-Kriterien erfüllen, sind weiterhin gefragt.“

Der örtliche Gewerbeimmobilienmarkt im südwestlichen Einzugsgebiet der Landeshauptstadt München ist zum Stichtag durch die allgemeine Verunsicherung und gedämpfte Nachfrage mit deutlich längeren Vermarktungszeiten und zunehmenden Leerständen gekennzeichnet.

GAA Lkr. Starnberg
Marktbericht 2019:

Da der zuletzt veröffentlichte Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Starnberg von 2019 stammt, wird zum Vergleich auf die

¹⁰ Nord/LB Real Estate Finance, [deutsche-hypo-immobilienklima.de](https://www.deutsche-hypo-immobilienklima.de)

aktuellen Publikationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München zurückgegriffen.

GAA LH München
Marktbericht 2023¹¹:

Auf dem Münchner Immobilienmarkt wurden 2023 im Marktsegment der bebauten Gewerbegrundstücke insgesamt 31 Verkäufen getätigt; 13 Kaufverträge¹² beziehen sich auf höherwertiges Gewerbe (Bürohäuser, Büro- und Geschäftshäuser inkl. Hotels). Zur Preisentwicklung liegen keine Angaben vor: *„Die Trends auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sind aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen nur schwer bestimmbar.“*

GAA LH München
Halbjahresreport 2024¹³:

Im 1. Halbjahr 2024 sind im Marktsegment der bebauten Gewerbeimmobilien (Bürohäuser, Büro- und Geschäftshäuser inkl. Hotels) die Vertragsanzahl (plus 63 %) und der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich gestiegen. *„Der hohe Unterschied beim Geldumsatz zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus drei innerstädtischen Verkäufen von großen Bürokomplexen mit einer Summe von über 1,0 Milliarde Euro.“* Weitere Angaben zu Gewerbeverkäufen und Preisentwicklung liegen nicht vor. Verkäufe von Gewerbeimmobilien, die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind, wurden nicht getätigt.

Ausblick:

Mit Blick auf die gesamtwirtschaftliche Stagnation, die hohen Finanzierungshürden und die allgemeinen Unsicherheiten in die Zukunft ist mit weiterhin geringer Nachfrage nach vergleichbaren Gewerbeimmobilien außerhalb der guten Stadtlagen in München zu rechnen.

Hinweis:

Die gesamt- und individualwirtschaftlichen Auswirkungen auf den regionalen Immobilienmarkt sind derzeit nicht konkret abschätzbar. Da aktuell keine belastbaren Angaben (z.B. des Gutachterausschusses Starnberg) zu den Folgen für das betreffende Immobilienmarktsegment zum Bewertungsstichtag vorliegen, ist die Bewertung grundsätzlich mit entsprechenden Unwägbarkeiten behaftet.

¹¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der München: Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht 2023, S. 6 Kurzüberblick

¹² Ebenda, S. 9 Tab. 3

¹³ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München: Der Immobilienmarkt in München, Halbjahresreport 2024, S. 6

7 Zusammenfassung und Beurteilung

Lage: Das zu bewertende Gewerbegrundstück liegt im modernen interkommunalen Gewerbepark Inning/Wörthsee am nördlichen Ortsrand von Inning am Ammersee und ist durch die Nähe zur Autobahn A 96 (Lindau - München) und zur Bundesstraße B 471 Richtung Grafrath bzw. Fürstenfeldbruck für den Individual- und Lieferverkehr gut angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Buslinien 820 und 923, die Haltestellen der S-Bahn-Linien S 4 und S 8 ansteuern, abgedeckt.

Im Gehbereich des Bewertungsobjekts wird eine Kinderkrippe betrieben. Außer-Haus-Verpflegung oder Nahversorgung ist im Gewerbepark nicht vorhanden; im rd. 1 km entfernten Inning sind verschiedene Geschäfte sowie gastronomische und sonstige Betriebe zu finden.

Die Mikrolage am nördlichen Gewerbegebietsrand ist durchschnittlich, das gewerbliche Umfeld ist eher heterogen und von handwerklicher bis Büro-Nutzung geprägt.

Grundstück Flst. 871/35: Das laut Grundbuch 1.853 m² große Gewerbegrundstück hat einen im Prinzip rechteckigen Zuschnitt mit weitgehend ebenem Gelände und erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung mit direkter Anbindung an die Straße Wildmoos zur Erschließung von Süden.

Das Grundstück ist mit der aufstehenden Bebauung und den Außenstellplätzen einschließlich der Hallenzufahrt nahezu gänzlich versiegelt, Begrünung ist nur an den Grenzen nach Osten und Norden sowie zur Straße (private Grünfläche) vorhanden. Die zulässige bauliche Nutzung ist mit der Bestandsbebauung, die sich mit WGFZ 1,34 errechnet, wohl ausgeschöpft.

Gebäude: Das 2020 fertig gestellte, viergeschossige Gebäude verfügt neben den Büros in allen Geschossen, über eine integrierte Fertigungs-/Lagerhalle, die sich über ca. die Hälfte der Grundfläche und über zwei Geschosse (EG/1. OG) erstreckt, und Produktionsflächen im 2. OG. Im 3. OG sind Büros und eine Kantine mit offener Küche und großer Loggia sowie eine 2-Zimmer-Betriebswohnung untergebracht.

Vermietbare Nutz- und Wohnflächen

Werkhalle, Produktionsflächen, EG - 2. OG, rd.	1.048 m ² NF
Büroflächen, EG - 3. OG, rd.	604 m ² NF
Betriebswohnung, 3. OG, rd.	84 m ² WF

Die Gebäudeerschließung erfolgt über 2 Treppenhäuser, einen Personen- und Lastenaufzug und eine Einfahrt mit Rolltor zur Halle - eine Hallendurchfahrt ist nicht möglich und die Anliefer-situation für einen größeren Warenums-chlag nicht geeignet, son-der-n eher für eine Werkhalle. Die Halle ist stützenfrei, die Pro-duktionsflächen im 2. OG bis auf 4 Stützen ebenfalls und jeweils belüftet und beheizt. Die Büros sind teilweise einzeln oder auf der Westseite in Reihe mit Flur angeordnet und entweder im Zu-sammenhang mit der Halle bzw. den Produktionsflächen oder separat, auch einzeln, nutz- bzw. vermietbar.

Die Grundrisse und Raumzuschnitte sind funktional und weitge-hend flexibel. Die Produktionsflächen im 2. OG erstrecken sich über die gesamte Gebäudebreite rd. 16,70 m und sind über Fenster in den Außenwände belichtet und (wie zahlreiche Räume und die Halle) ergänzend mit automatischen Lüftungsge-räten mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die innenliegen-den Raumbereiche im 3. OG (Kantine/Küche, Loggia, 2 Büros bzw. Besprechungsräume) sind über Lichtkuppen im Dach be-lichtet.

Die Ausstattung ist zweckentsprechend und hochwertig.

Das Gewerbegebäude wird über Wärmepumpen, die vorrangig mit erneuerbarer Energie aus der Photovoltaikanlage betrieben werden und weist nach Angaben eine hohe Energieeffizienz auf. Gemäß Energieausweis betragen die berechneten Energiebe-darfskennzahlen:

Primärenergiebedarf:	95,4 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme:	3,4 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Strom:	51,1 kWh/(m ² a)

Marktgängigkeit:

Wenngleich der Flächenmix mit günstiger Energiebilanz und die verkehrsgünstige Lage des Bewertungsobjekts Interessenten finden dürften, wird die Verwertbarkeit zum Stichtag aufgrund der zurückhaltende Nachfrage am örtlichen Gewerbeimmobilienmarkt mit deutlich längeren Vermarktungszeiten und zunehmen-den Leerständen als eingeschränkt eingeschätzt.

8 Wertermittlung

8.1 Wertermittlungsverfahren

ImmoWertV: Gemäß § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen und zu begründen.

Bewertungsverfahren: Der Art und Nutzung entsprechend wird das Grundstück mit der gewerblichen Bebauung marktüblich nach dem Ertragswert bewertet. Zusätzlich wird als alternative Betrachtung (z.B. für Selbstnutzung) der vorläufige Sachwert ermittelt. Eine Plausibilisierung anhand von Vergleichskauffällen aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses kann wegen fehlender Vergleichsdaten nicht erfolgen.

8.2 Bodenwert

ImmoWertV: *„Der Bodenwert ist (...) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“¹⁴*

Ermittlungsmethode: Der Bodenwert eines Grundstücks wird im Wesentlichen bestimmt von der Lage, der Größe, dem Zuschnitt, der Beschaffenheit, der Art und dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt.

Der Wert des Bodens wird in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück (fiktiv unbebaut) durch Preisvergleich ermittelt (direkter Vergleich).

¹⁴ § 40 Abs. 1 u. 2 ImmoWertV

Anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden (indirekter Vergleich).

Da nach Auskunft des regional zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Starnberg für den vorliegenden Fall keine vergleichbaren, aktuellen Verkaufspreise aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung stehen, wird die Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert abgestellt.

8.2.1 Ausgangsdaten

Bodenrichtwert:

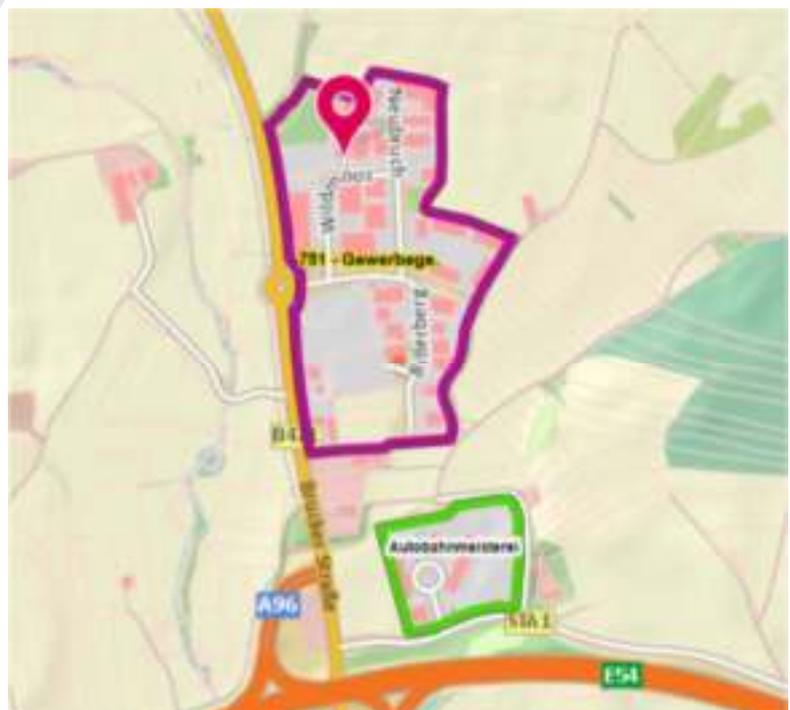
Der zum Bewertungsstichtag aktuelle Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2024 festgestellt.

Für die Richtwertzone 751 „Gewerbegebiet Billerberg“ in der das Bewertungsgrundstück liegt wurde folgender Bodenrichtwert für baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke der Nutzungsart GE (= Gewerbegebiet) festgesetzt:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024:	450 €/m ²
Entwicklungsstand:	B (Baureifes Land)
Erschließungszustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	GE (Gewerbegebiet)
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	1,40

Anmerkung:

Der BRW-Angabe ist mit * gekennzeichnet, d.h., dem BRW liegen drei oder weniger Vergleichspreise zugrunde.



Gewerbegrundstück: Für die Ertragswertermittlung wird nur der Teil des Bodens angesetzt, aus dem der Ertrag erzielt wird (sog. rentierlicher Bodenwert). Da die Grundstücksteilfläche der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche nicht als Bauland zu bewerten ist, wird der Bodenwertansatz des Gesamtgrundstücks für die Ertragswertermittlung aufgeteilt. Die fiktive Teilung ergibt folgende bewertungstechnische Grundstückssondierung:

Gemarkung Inning, Flst. 871/35 zu	1.853 m ²
Teilfläche Bauland mit Bestand-WGFZ 1,34 ¹⁵	1.744 m ²
Teilfläche Private Grünfläche, lt. Bauantrag rd.	<u>109 m²</u>
Gesamtfläche	1.856 m ²

Nutzungsmaß: Das Maß der baulichen Nutzung wird in erster Linie durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Bei der Ermittlung von Grundstückswerten wird die modifizierte „wertrelevante“ Geschossflächenzahl (WGFZ) berücksichtigt (Definition Anlage 2).

Der geltende Bebauungsplan legt das maximal zulässige Nutzungsmaß nicht konkret mittels GFZ-Angabe fest. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans errechnet sich für das gegenständliche Grundstück nach Abzug der privaten Grünfläche von rd. 109 m² (lt. Baugenehmigungsantrag) für die verbleibende Baulandfläche von 1.744 m² die WGFZ rd. 1,34, die für die Bodenwertermittlung zugrunde gelegt wird (vgl. Anlage 2).

Anmerkung: Die in dieser Wertermittlung verwendete WGFZ bezieht sich auf die Definition des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Starnberg, die zur Auswertung der Kaufdaten und der Ableitung der Bodenrichtwerte zugrunde gelegt wurde, und nicht auf die Definition § 16 (4) ImmoWertV 2021.

WGFZ-Anpassung: Gemäß der Empfehlung des Gutachterausschusses für den Landkreis Starnberg erfolgt die Umrechnung von WGFZ-Unterschieden bei Gewerbegrundstücken (GE bzw. SO-GE) linear¹⁶

Marktanpassung: Zwischen dem Bewertungsstichtag, dem 11.09.2024, und dem Stand des Bodenrichtwertes, dem 01.01.2024, wird das Preisniveau für Gewerbeflächen als gleichbleibend angenommen; ein Zu-/Abschlag ist nach sachverständiger Beurteilung nicht erforderlich.

¹⁵ Vgl. Berechnung Anlage 2

¹⁶ Vgl. Bodenrichtwertliste 2024 des Gutachterausschusses für den Landkreis Starnberg, Vorbemerkung / Wichtige Erläuterungen, S. 7

Lageanpassung: Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Teil der Richtwertzone. Die positiven Lagemerkmale wie Anschluss an Autobahn und ÖPNV, günstige LKW-Anlieferung, Grundstückstopographie und -zuschnitt, Kinderbetreuungsmöglichkeit, Standort-Image etc. treffen auf die meisten Grundstücke in der Richtwertzone zu. Hinsichtlich der Lagemerkmale innerhalb der Richtwertzone entspricht das Bewertungsgrundstück dem Durchschnitt der Richtwertzone und bedarf keiner Lageanpassung.

8.2.2 Bodenwertableitung

Grundstücksqualität: Nach Abzug der privaten Grünfläche handelt es sich um eine 1.744 m² große Grundstücksfläche mit angenommen zulässiger WGFZ 1,34 und Grundstücksqualität als Bauland im erschließungsbeitragsfreien Zustand¹⁷.

Ansatz Baulandfläche:	Ausgangswert BRW zum 01.01.2024	450 €/m ²
	Faktor zur WGFZ-Anpassung (1,34/1,4)	0,957
	450 €/m ² x 0,957 =	430,65 €/m ²
	Bodenwertansatz Baulandfläche, rd.	430,65 €/m ²

Bodenwert Bauland:	Gemarkung Inning, Flst. 871/35 zu	1.853 m ²
	Teilfläche Bauland mit Bestand-WGFZ 1,34	1.744 m ²
	Bodenwertansatz Baulandfläche, rd.	430,65 €/m ²
	1.744 m ² x 430,65 €/m ² =	751.056,60 €
	Bodenwert Baulandfläche zum Stichtag, rd.	751.000 €

Dieser Bodenwertanteil (Baulandfläche) wird als rentierlicher Bodenwert für die Ertragswertermittlung übernommen.

¹⁷ Gemäß BauGB und KAG

Ansatz priv. Grünfläche: Für vergleichbare Grundstücksflächen liegen keine Bodenrichtwerte oder Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung vor. In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur¹⁸ sind keine Angaben zu finden – mit Ausnahme von Hausgärten bei Wohnbaugrundstücken, für die Handelsspannen von etwa 10 % - 30 % des angrenzenden Baulandwerts angegeben werden. In Anlehnung daran wird der Bodenwert mit rd. 25 % des angepassten Bodenwertansatzes für die Baulandfläche abgeleitet.

Bodenwert Grünfläche:	Bodenwertansatz Baulandfläche:	430,65 €/m ²
	430,65 €/m ² x 0,25 =	107,66 €/m ²
	Bodenwertansatz private Grünlandfläche, rd.	107,66 €/m ²
	109 m ² x 107,66 €/m ² =	11.734,94 €
	Bodenwert Grünlandfläche zum Stichtag, rd.	12.000 €

Dieser Bodenwertanteil wird als Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BoG) übernommen (vgl. 7.3.7).

¹⁸ Vgl. Kleiber, V Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2020, § 5 ImmoWertV 8.3.2 Hausgarten Rn. 304 und Systematische Darstellung Vergleichswertverfahren IV, 5.3.6 Grundstücksgröße, -tiefe, -zuschnitt, Rn. 247 ff.

8.3 Ertragswert

Ertragswertverfahren: Bei dem gegenständlichen Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gewerbegrundstück in verkehrsgünstiger Lage, das mit einem voll vermieteten Produktions- und Bürogebäude bebaut ist.

Als potenzielle Erwerber derartiger Objekte kommen Eigentümern oder Kapitalanleger in Frage, die ihre Werteinschätzung vornehmlich an der Ertragsfähigkeit messen und ihre Kaufpreisüberlegungen im Wesentlichen daran orientieren, welche Rendite - unter Berücksichtigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten - langfristig zu erzielen ist.

Das gegenständliche Grundstück wird deshalb nach dem Ertragswertverfahren in Verbindung mit dem Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes bewertet und aus dem Ergebnis der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren basiert auf den markt- und ortsüblichen Nettokaltmieten (Rohertrag), die abzüglich der beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten den Reinertrag ergeben. Der Reinertrag wird um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts vermindert und mit einem Vervielfältiger (Barwertfaktor), der sich aus dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen errechnet, kapitalisiert. Das Ergebnis bestimmt den Ertragswert der baulichen Anlage und stellt, zusammen mit dem Bodenwert, den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks dar.

Sofern erforderlich, erfolgt die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und ggf. anschließend die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) des Bewertungsgrundstücks (objektspezifische Anpassung) und ergibt den Ertragswert des Bewertungsobjekts (§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren), von dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

Internetfassung - Bitte Verkehrswertgutachten

8.3.1 Bestandsmieten

Bestandsmieten: Nach Angaben sind zum Stichtag alle Flächen, z.T. geschossübergreifend oder als Einzelbüros, vermietet. Die Betriebswohnung ist ebenfalls (fremd-)vermietet.

Nach der vorliegenden Mietliste¹⁹ beträgt die Durchschnittsmiete, ohne Differenzierung nach Flächenqualität sowie inkl. 21 Stellplätze und überwiegend inkl. Nebenkosten (Pauschalmieten), umgerechnet auf die dem Gutachten zugrundeliegende

Gesamtnutzfläche:	1.652 m ² NF, rd.	14,50 €/m ² NF
Betriebswohnung:	84 m ² WF, rd.	9,50 €/m ² WF

Nach Abzug der Stellplätze, die mit rd. 40 €/Stellplatz angesetzt werden, und der bei den Pauschalmieten enthaltenen Betriebskosten, die mit rd. 1,50 €/m² NF bzw. WF angenommen werden, liegen die Mietangaben, ohne MwSt., umgerechnet bei folgenden durchschnittlichen Nettokaltmieten:

Büros, Halle, Produktion:	1.652 m ² NF, rd.	12,48 €/m ² NF
Betriebswohnung:	84 m ² WF, rd.	8,00 €/m ² WF
Außenstellplätze:	21 Stück	40,00 €/Stellpl.

8.3.2 Marktmieten

Marktrecherchen: Der IVD-Gewerbepreisspiegel Bayern Frühjahr 2024 gibt für Inning am Ammersee oder vergleichbare Nachbargemeinden keine Mietpreisangaben für Büro-, Lager- oder Produktionsflächen an.

Laut Marktbericht für Gewerbeimmobilien 2024 der IHK München erzielt die Medianmiete für Büros in Oberbayern (einschl. Großstädte) 16,50 €/m² NF.

¹⁹ Die Mietliste weist die Mieten ohne MwSt., aber inkl. Stellplätze und überwiegend inkl. Nebenkosten (vermutlich als Pauschalmieten ohne Abrechnung) aus; in zwei Fällen sind Nettomieten und Betriebskosten-Vorauszahlungen angegeben.

Der Marktbericht Gewerbeimmobilien 2023/24 der Immobilienmakler Wörl GmbH²⁰, Dachau, benennt durchschnittliche Nettokaltmieten für Fürstenfeldbruck/Umgebung (ohne Stadtbereich), jeweils in guten Lagen und mit gehobener Ausstattung:

Büros bis 250 m ² NF	9,50 – 10,50 €/m ²
Büros ab 250 m ² NF	10,00 €/m ²
Halle/Produktion	7,00 - 9,00 €/m ²

Internetforen²¹:

Recherchen zum Wertermittlungsstichtag in den einschlägig bekannten Internetforen Immoscout, Immonet und Immowelt ergeben folgende Angebotsmieten (netto, kalt) für neue (Erstbezug) bzw. für neuwertige Mietflächen (Neuvermietung nach Sanierung) in meist höherwertigen Gewerbegebieten:

Inning, Büro ca. 600 m ² , teilbar ab ca. 35 m ²	13,00 €/m ²
Inning, Büro ca. 700 m ² , teilbar ab 90 m ²	13,00 €/m ²
Seefeld, Büro ca. 900 m ² , teilbar ab 85 m ²	13,20 €/m ²
Wörthsee-Ettersschlag, Büro ca. 70 m ²	13,41 €/m ²
Inning, Halle ca. 1.800 m ² , teilbar ab 130 m ²	11,00 €/m ²
Maisach, Büro ca. 350 m ² , zusammen mit Lager/ Produktion ca. 330 m ² , lichte Höhe 2,48 m	5,90 €/m ²
Kfz.-Außenstellplätze	35 - 50 €/Stellplatz

Anmerkung:

Bei den vorgenannten Mieten handelt es sich um Angebotsmieten, die durchaus von den vereinbarten Vertragsmieten abweichen können.

²⁰ www.immowoerl.de

²¹ immoscout.de, immonet.de, immowelt.de

8.3.3 Rohertrag bei marktüblicher Miete

§ 31 ImmoWertV²²: „Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind.“

Kalkulatorischer

Rohertrag:

Für die Ertragswertermittlung sind marktüblich erzielbare Mieten anzusetzen. Die erzielten durchschnittlichen Nettokaltmieten liegen etwa auf marktüblichem Niveau.

Für die Betriebswohnung ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Wohnung im Gewerbegebiet handelt, die nur durch Betriebsangehörige (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet sind) genutzt werden kann. (Vgl. 4.3 Art der baulichen Nutzung, § 8 BauNVO).

Kalkulatorischer Ansatz: Für die Berechnung des Rohertrags werden folgende, als marktüblich erzielbar erachtete und nach Flächenqualität differenzierte Nettokaltmieten pro Monat angesetzt:

Büroflächen, rd.	12,50 €/m ² NF
Betriebswohnung, rd.	12,50 €/m ² WF
Halle, Produktionsflächen, rd.	11,00 €/m ² NF
Außenstellplätze	40 €/Stellpl.

Marktüblicher Rohertrag:	Büro	604 m ² NF á	12,50 €/m ²	7.550,00 €
	Betriebswohnung	84 m ² WF á	12,50 €/m ²	1.050,00 €
	Halle, Produktion	1.048 m ² NF á	11,00 €/m ²	11.528,00 €
	Außenstellplätze	21 Stück á	40,00 €/Stck	<u>840,00 €</u>
	Rohertrag pro Monat:			20.968,00 €
	Rohertrag pro Jahr:	20.968,00 € x 12 Monate =		251.616,00 €

²² § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV

8.3.4 Bewirtschaftungskosten

§ 32 ImmoWertV: *Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.*

Gewerbe: Zu den Bewirtschaftungskosten zählen die Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Gewerbemieten können frei ausgehandelt werden und unterliegen nicht den restriktiven gesetzlichen Bestimmungen der Wohnungsbewirtschaftung. Mit Ausnahme der Kosten für Verwaltung, Mietausfall und Gebäudeinstandhaltung (für "Dach und Fach") werden die Bewirtschaftungskosten, insbesondere die Betriebskosten, üblicherweise auf den Mieter umgelegt.

Mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) gilt seit 01.01.2023 die gesetzlich vorgegebene Aufteilung zwischen Mietern und Vermietern der CO₂-Kosten, die für die mit fossilen Brennstoffen (Heizöl, Erd- und Flüssiggas etc.) erzeugte Heizungswärme- und Warmwasserversorgung anfällt. Bei Gewerbeimmobilien ohne Denkmalschutz liegt die Aufteilung bei 50:50 (hälftige Aufteilung²³).

Zu den tatsächlich anfallenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten liegen keine Angaben vor.

Der vorliegenden Fall betrifft ein energieeffizientes Gebäude, das vorwiegend mit erneuerbarer Energie aus mit Photovoltaikstrom betriebenen Luftwärmepumpen und nach Angaben nur ausnahmsweise bzw. im Notfall mit Flüssiggas beheizt wird und insofern allenfalls einen geringen CO₂-Ausstoß verursacht, der hilfsweise pauschal mit rd. 1.000 € im Jahr angenommen wird.

Die dem Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze gemäß Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreiten.

²³ § 8 CO₂KostAufG, Abs. 4: *Die hälftige Aufteilung der Kohlendioxidkosten bei Nichtwohngebäuden wird im Jahr 2025 von einem Stufenmodell für Nichtwohngebäude abgelöst werden.*

Angesetzte Bewirtschaftungskosten:

CO ₂ -Kostenanteil p.a.:	Kalkulatorischer Ansatz CO ₂ -Kosten pro Jahr: 1.000 € Hälftiger Anteil Vermieter pro Jahr:	500,00 €
Instandhaltung p.a.:	Die Instandhaltungskosten der Produktionsflächen Die Außenstellplätze sind in den Ansätzen enthalten. Büro 604 m ² NF 13,00 €/m ² Halle, Produktion 1.048 m ² NF 6,00 €/m ² Betriebswohnung 84 m ² WF 13,00 €/m ² Instandhaltungskosten pro Jahr: (entspricht rd. 6 % des Jahresrohertrags)	7.852,00 € 6.288,00 € <u>1.092,00 €</u> 15.232,00 €
Verwaltung p.a.:	3 % des Jahresrohertrags 251.616,00 € x 3 % pro Jahr =	7.548,48 €
Mietausfallwagnis p.a.:	4 % des Jahresrohertrags 251.616,00 € x 4 % pro Jahr = Summe p.a.	<u>10.064,64 €</u> 33.345,12 €
Bewirtschaftungskosten p.a., rd.		33.345,00 €
Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrags, rd.		13,25 %

8.3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

- § 4 ImmoWertV:
- (1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.
 - (2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.
 - (3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer: Gemäß den in Anlage 1 der ImmoWertV vorgegebenen Modellansätzen beträgt die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für

Bürogebäude	60 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre

Restnutzungsdauer: Der Gebäudebestand wurde 2020 errichtet; das Alter beträgt zum Stichtag rd. 4 Jahre.

In Anbetracht der Bauweise und der hochwertigen Flächenqualität der gemischten Flächen sowie des Objektzustandes zum Stichtag ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 50 Jahren angemessen.

8.3.6 Liegenschaftszins

Definition: Gemäß § 21 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze die „*Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden*“. Aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt sich der Barwertfaktor (Vervielfältiger), mit dem der Reinertragsanteil (nach Abzug des Verzinsungsbetrags des Bodenwerts) multipliziert wird.

GAA Starnberg: Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Starnberg ermittelt keine Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien.

Nachbar- GAA: Die benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bereich der angrenzenden Landkreise München, Landsberg am Lech und Fürstfeldbruck ermitteln keine Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien.

GAA München: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München gibt in seinem jährlich erscheinenden Marktbericht 2023²⁴ Liegenschaftszinssätze (Durchschnitt

²⁴ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, Immobilienmarktbericht München 2023, S. 45, Tabelle 44

und Spanne) für Büro- und Geschäftshäuser, ohne Denkmalschutz, im Wiederverkauf im Stadtbereich München, ohne Innenstadtbereich, in der Umgebung des Mittleren Rings und sonstigen dezentralen Büro- und Geschäftslagen an:

Datenbasis	Anzahl Auswertungen	Spanne	Arithmetischer Mittelwert
2022/2023	11	1,9 - 4,3 %	2,9 %
2023	3	3,5 - 4,3 %	3,9 %

Soweit für eine Objektklasse keine Daten vorliegen, kann laut Gutachterausschuss München für generalisierende Verfahren (z. B. Regelverfahren nach Bewertungsgesetz) für Büro- und Geschäftshäuser außerhalb des Altstadtrings auf 4,5 % Zinssatz zurückgegriffen werden.²⁵

Anmerkung:

Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien der vorliegenden Art werden aufgrund des geringen Handelsvolumens bereits seit Jahren nicht mehr veröffentlicht.

IVD²⁶:

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht Spannen zu Liegenschaftszinssätzen als Orientierungshilfe, „wenn keine qualifizierteren Daten vorhanden sind bzw. durch die örtlichen Gutachterausschüsse bekannt gegeben werden“. Demnach liegt die mittlere Spanne (Stand 01.01.2024) für

C1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 8,5 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 - 8,5 %

Colliers²⁷:

Der Marktbericht Büovermietung München für das 2. Quartal 2024 des Maklerunternehmens Colliers gibt für Büros in München die Durchschnittsmiete mit rd. 24 €/m² (3 % niedriger als im Vorjahr) und die Spitzenmiete mit rd. 51,50 €/m² (Zentrumslagen, Anstieg um 14 %) an. Im Immobilieninvestmentmarkt liegen die Renditen in Zentrumslagen bei 4,5 % (= Brutto-Spitzenrendite), in Randlagen und Peripherie mit leichtem Anstieg bei 6,1 %. „Die konjunkturelle Entwicklung lässt keine deutliche Steigerung der Nachfrage erwarten.“

²⁵ Ebenda, S. 45 unten

²⁶ Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Süd e.V. (ehemals RDM Bundesverband e.V.) ivd.net

²⁷ Colliers International Deutschland GmbH, [colliers.de](https://www.colliers.de)

bulwiengesa AG²⁸:

Der Marktbericht für das 1. Halbjahr 2024 nennt Bruttoanfangsrenditen²⁹ für Produktionsimmobilien in Deutschland von durchschnittlich 7,1 % - 9,7 % in einer Minimum-Maximum-Spanne von 6,0 % - 11,5 %. „Auch im ersten Halbjahr 2024 lässt sich noch keine Belegung am Investmentmarkt beobachten. (...) Die wirtschaftlichen Unsicherheiten, sowie die teilweise auch zur Jahresmitte 2024 noch anhaltende Phase der Preisfindung beeinträchtigen das Transaktionsgeschehen weiterhin.“³⁰

Ansatz Liegenschaftszins: Bezogen auf das Bewertungsobjekt sind folgende Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszins zu berücksichtigen:

- Moderner Gewerbepark im westlichen Einzugsgebiet Münchens
- Verkehrsgünstiger Standort für hochwertige Produktion
- Keine klassische Bürolage
- Fehlende Möglichkeit zu Verköstigung oder Lebensmitteleinkauf im Gewerbepark
- Kaum öffentliche Parkplätze
- Objekt für gemischte Nutzung von Büro und höherwertiger Produktion/Fertigung
- Hohe Energieeffizienz des Gebäudes (lt. Angaben)
- Teilvermietung geschoss- oder raumweise möglich
- Schwieriges Marktumfeld
- Durchschnittliche bis erschwerte Vermietbarkeit

Unter Berücksichtigung der Art und Lage des Objekts, der gemischten Nutzung, der Teilvermietungsmöglichkeit sowie der örtlichen Gewerbemarktsituation und der zum Stichtag vorhandenen und weiterhin zu erwartenden schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage wird für die Bewertung des Objekts zum Stichtag ein Liegenschaftszinssatz von 6,0 % als angemessen erachtet.

²⁸ INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN der bulwiengesa AG (Beratungs-, Analyse- und Bewertungsunternehmen für die Immobilienbranche in Deutschland),

²⁹ Marktbericht Nr. 21, 1. Halbjahr 2024 S. 10: „Bruttoanfangsrenditen stellen den Quotienten der Nettorohmieteinnahmen und der Nettokaufpreise zum Zeitpunkt der Transaktion dar.“

³⁰ Ebenda, S. 4

8.3.7 Vorläufiger Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert

11.09.2024

Nutzung	Wfl / Stück m ² /Stück	Rohertrag			RND Jahre	Kap.Zins %
		Ansatz € m ² Wfl/Nfl bzw. Einheit	monatlicher nachhaltiger Rohertrag	Prozent des Gesamtertrags		
Flächenart 1 (Nutz- oder Wohnfläche)						
Büro	604	12,50	7.550,00		90.600,00	50
Betriebswohnung	84	12,50	1.050,00		12.600,00	50
Summe	688		8.600,00	91%	103.200,00	
Flächenart 2 (Nutzfläche)						
Produktion/Fertigung	1.048	11,00	11.528,00		138.336,00	50
Summe	1.048		11.528,00		138.336,00	
Flächenart 3						
Summe						
Flächenart 4						
Summe						
Stellplätze						
	21	40,00	840,00		10.080,00	50
Summe Stellplätze	21		840,00	9%	10.080,00	
Rohertrag		monatlich	9.440,00	jährlich	251.616,00	251.616 €
./. Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltung Flächenart 1	688		13,00 €/m ²		8.944 €	
Flächenart 2	1.048		6,00 €/m ²		6.288 €	
Flächenart 3			€/m ²			
Flächenart 4			€/m ²			
Stellplätze im Freien	21		€/Stck			
Verwaltung			3,0 %		7.548 €	
Mietausfallwagnis			4,0 %		10.065 €	
nicht umlagefähige Betr.-Kost.			%			
			500 €		500 €	
Summe der BVK	(=	19,21 €)				33.345 €
	(=	13,25 %)				
Reinertrag						218.271 €
./. anteilige Bodenwertverzinsung						
Grundstück:	1.744 m ²	à	430,65 €/m ²		751.054 €	
Grundstück 2:	m ²	à		=	€	
Liegenschaftszins:	6,00 %	aus			751.000 €	gerundet
alternativ angesetzt	%					751.000
Gebäude-Ertragsanteil						173.211 €
x Barwertfaktor	15,76		RND	50 Jahre		= 2.729.805 €
zzgl. Bodenwert						+ 751.000 €
Vorläufiger Ertragswert						3.480.805 €
umgerechnet			13,8 -facher Rohertrag		2.005 €/m ² NF, WF	

8.3.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

- § 8 Abs. 3 ImmoWertV: *„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Dazu gehören auch solche Grundstücksmerkmale, die von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellsätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*
- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
 - 2. Baumängeln und Bauschäden,*
 - 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
 - 4. Bodenverunreinigungen,*
 - 5. Bodenschätzen sowie*
 - 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.“*

BoG Grünlandfläche: Für den vorläufigen Ertragswert wurde nur der Bodenwert der bebauten Teilfläche im Sinne des „rentierlichen Bodenwerts“ berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird die von der Bodenwertermittlung ausgenommene Grünland-Teilfläche als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt:

Bodenwert Grünlandfläche (vgl. 7.2.2), rd. 12.000 €

8.3.9 Ertragswert mit BoG

Vorläufiger Ertragswert:	Bodenwert	751.000 €
	Vorläufiger Ertragswert bauliche Anlagen	<u>2.729.805 €</u>
	Vorläufiger Ertragswert, Summe	3.480.805 €

entspricht umgerechnet:	Vielfaches des Rohertrages bei 1.736 m ² NF, WF	13,8-fach 2.005 €/m ²
-------------------------	---	-------------------------------------

BoG:	Bodenwert Grünlandfläche (vgl. 7.2.2), rd.	+ <u>12.000 €</u>
		3.492.805 €

Ertragswert:	objektspezifisch und gerundet	3.493.000 €
---------------------	--------------------------------------	--------------------

entspricht umgerechnet:	Vielfaches des Rohertrages bei 1.736 m ² NF, WF	13,6-fach 2.012 €/m ²
-------------------------	---	-------------------------------------

9 Verkehrswert

§ 194 BauGB:

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

Wert für ZV-Verfahren:

Abweichend zur vorgenannten Definition des Verkehrswertes und den Bestimmungen der ImmoWertV werden Wertbeeinflussungen aus Abteilung II des Grundbuches im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Demnach bezieht sich der Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG grundsätzlich auf das unbelastete Objekt, frei von evtl. wertbeeinflussenden Lasten und Rechten sowie sonstigen öffentlichen oder privatrechtlichen Beschränkungen.

Internetfassung - Bitte Urheberrechtlich geschützt zu halten

9.1 Verkehrswert für Zwangsversteigerungsverfahren

Ertragswertermittlung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Büro- und Produktionsgebäude, das im Ertragswertverfahren bewertet wurde.

Gewerbeobjekte werden als Renditeobjekte marktüblich nach dem Ertragswert gehandelt. Der Ertragswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt und die objektspezifischen Merkmale wurden berücksichtigt. Zusätzliche besonders zu berücksichtigende Marktverhältnisse liegen nicht vor.

Da in den letzten Jahren keine vergleichbaren Gewerbeimmobilien gehandelt wurden, können keine ausgewerteten Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachtachterausschusses zum Vergleich und zur Plausibilitätsprüfung herangezogen werden.

Auftragsgemäß wurde bei der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Stichtag fiktiv von einer Vollvermietung zu marktüblichen Konditionen ausgegangen, es wurden keine Ansätze für evtl. abweichende Erträge, für Leerstandszeiten oder Vermietungskosten berücksichtigt.

Der Verkehrswert wird direkt aus dem ermittelten Ertragswert mit objektspezifischen Merkmalen abgeleitet und marktüblich auf volle Zehntausend Euro gerundet: 3.500.000 €

Internetfassung - Bitte Urheberrechtlich geschützt

Verkehrswert: Bei der Wertermittlung wurden die wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere die Marktgegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag und die individuell wertbeeinflussenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts hinreichend berücksichtigt; weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der wertprägenden Merkmale und der objektspezifischen Kriterien sowie des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und insbesondere der Lage auf dem Immobilienmarkt zum Wertermittlungszeitpunkt, wird für das Zwangsversteigerungsverfahren Az: 1 K 56/23³¹ zum Wertermittlungsstichtag, dem 11.09.2024, der

Verkehrswert - im miet- und lastenfreien Zustand -

für das mit einem Büro- und Produktionsgebäude bebaute
Gewerbegrundstück Flst. 871/35, Gmkg. Inning
Wildmoos 3b, 82266 Inning am Ammersee
mit rd.

3.500.000 €

(dreimillionenfünfhunderttausend Euro)

geschätzt.

Kennzahlen:	Verkehrswert	3.500.000 €
	Marktüblicher Rohertrag	251.616 €
	Bodenwert einschl. privater Grünfläche (BoG)	762.000 €
	Bodenwertanteil am Verkehrswert (%)	21,9 %
	Verzinsung Rohertrag:	7,19 %
	Vielfaches des Rohertrags	13,91 %
	Pro m ² vermietbare Fläche (1.736 m ²), rd.	2.016 €/m ² NF, WF

München, den 29.11.2024

Dipl.-Ing. Ingrid Zimmermann
Sachverständige

³¹ Der Verkehrswert für das Zwangsversteigerungsverfahren gilt auftragsgemäß frei von Lasten in Abt. II des Grundbuchs und sonstigen, nicht eingetragenen Lasten und Rechten sowie Miet- oder Pachtverhältnissen, eventuellen Erschließungs- oder ähnlichen Kosten, Grundstücksabtretungen, sonstigen wertbeeinflussenden Kosten, Abgaben etc. Dem Auftrag entsprechend wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

Anlage 1: Abkürzungen

II. BV	= Zweite Berechnungsverordnung (bis 24.11.2003)
AWM	= Wertminderung wegen Alters
BauGB	= Baugesetzbuch (ab 01.07.1987)
BauNVO	= Baunutzungsverordnung
BayBO	= Bayerische Bauordnung
BBauG	= Bundesbaugesetz (bis 30.06.1987)
BetrKV	= Betriebskostenverordnung (seit 25.11.2003)
B-Plan	= Bebauungsplan
DG	= Dachgeschoss
DH, DHH	= Doppelhaus, Doppelhaushälfte
ebf.	= erschließungsbeitragsfrei
ebp.	= erschließungsbeitragspflichtig
EFH	= Einfamilienhaus
EG	= Erdgeschoss
ETW	= Eigentumswohnung
EW-RL	= Ertragswertrichtlinie
Flst., Flste.	= Flurstück, Flurstücke
GAA	= Gutachterausschuss
GF	= Geschossfläche
GFZ	= Geschossflächenzahl
GND	= Gesamtnutzungsdauer
GR	= Grundfläche
GRZ	= Grundflächenzahl
ImmoWertV (2010)	= Immobilienwertermittlungsverordnung (bis 31.12.2021)
ImmoWertV (2021)	= Immobilienwertermittlungsverordnung (ab 01.01.2022)
KAG	= Kommunalabgabengesetz
KG	= Kellergeschoss
MEA	= Miteigentumsanteil
NF	= Nutzfläche (meist gewerbliche Nfl.)
OG	= Obergeschoss
RH	= Reihenhaushaus
RND	= Restnutzungsdauer
SE	= Sondereigentum
SNR	= Sondernutzungsrecht
SW-RL	= Sachwertrichtlinie
TE	= Teilungserklärung
TG	= Tiefgarage
UG	= Untergeschoss
VW-RL	= Vergleichswertrichtlinie
WE	= Wohnungseigentum
WEG	= Wohnungseigentumsgesetz
WertR	= Wertermittlungsrichtlinien
WertV	= Wertermittlungsverordnung (bis 30.06.2010)
WF	= Wohnfläche
WGFZ	= Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFlV	= Wohnflächenverordnung
WW	= Warmwasser

Anlage 2: Berechnungen GR, GRZ, WGF, WGFZ

Definition wertrelevante Geschossfläche (WGF) und wertrelev. Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Ermittlung der Geschossflächenzahl basiert auf dem Ansatz der Geschossfläche (GF) und nicht auf der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277). Der Begriff Geschossflächenzahl (GFZ) kommt aus dem Baurecht (§ 20 BauNVO) und gibt an, wie viele Quadratmeter GF je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind ($GFZ = \text{Geschossfläche} / \text{Grundstücksfläche}$). Die GF ist nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen bzw. baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln.

Der Begriff „Vollgeschosse“ ist in Art. 2 Abs. 5 der BayBO (in der (veralteten) Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997) definiert - diese Vorschrift gilt nach den Übergangsvorschriften Art. 83 Abs. 7 BayBO (i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007) insoweit auch weiterhin: *„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“*³²

Die Bodenrichtwerte werden i.d.R. mit Bezug auf eine angegebene wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) festgestellt. Nach den Vorbemerkungen/Erläuterungen des Gutachterausschusses Starnberg sind *„gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021 auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ).“*

*Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung bzw. der Bodenrichtwertermittlung werden somit durch den Gutachterausschuss – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als „Vollgeschosse“ gelten = NVG), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Wenn keine genehmigten Pläne für das auszuwertende Grundstück vorhanden sind, wird durch den Gutachterausschuss z.B. für die Geschossfläche im Dachgeschoss (NVG) je nach Art und Bauweise unter Berücksichtigung der realisierbaren Wohnfläche meist ein Berechnungsansatz von 0,5 bis 0,6 unterstellt.“*³³

Insofern ist die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert oder Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung angegebene WGFZ nicht unbedingt identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn und enthält auch keine Information über die tatsächlich zulässige Bebaubarkeit eines Grundstücks.

³² Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Starnberg, Bodenrichtwertliste zum 01.01.2022, S. 6 Vorbemerkung/Wichtige Erläuterungen, Erläuterung zur Geschossflächenzahl / wertrelevanten Geschossflächenzahl

³³ a.a.O.

Anlage 2: Fortsetzung Berechnungen

Berechnung der Grund- und Geschossflächen (GR und GF) und der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Berechnungen erfolgen überschlägig anhand der Eingabepläne zum Genehmigungsbescheid vom 01.07.2019 aus der Bauakte beim Bauamt Inning am Ammersee bzw. der zugesendeten Pläne des Geschäftsführers der Eigentümerin. Eine Überprüfung der Maße wurde nicht vorgenommen, insofern können sich Abweichungen ergeben. Fehlende Angaben wurden grafisch ermittelt oder ggf. geschätzt, sämtliche Angaben sind ca.-Angaben.

Die nachstehenden Angaben dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine andere Verwendung nicht vorgesehen.

Grundfläche (GR) und wertrelevante Geschossfläche (WGF)						
Wildmoos 3b: Büro- und Produktionsgebäude						
	Länge m	Breite m	GR Faktor	WGF Faktor	GR m ²	WGF m ²
EG	36,99	17,475	1,0	1,0	646,40	646,40
1. OG (Zwischengeschoss)	36,99	17,475		1,0		646,40
Abzgl. Luftraum Halle	22,65	11,13		-1,0		-252,09
Zzgl. Stützen Halle Ostseite	0,65	0,35		4,0		0,91
2. OG	36,99	17,475		1,0		646,40
3. OG	36,99	17,475		1,0		646,40
Σ					646,40	2.334,42
Σ rd.					646 m ²	2.334 m ²

Berechnungen GRZ und WGFZ Bestandsbebauung

Grundstücksfläche lt. Grundbuch:	1.853 m ²
. /. Im BPlan festgesetzte private Grünfläche, lt. Bauantrag rd.	- <u>109 m²</u>
Anrechenbare Baulandfläche:	1.744 m ²

GRZ Bestandsbebauung

Grundflächenzahl (GRZ):	Σ GR / Grundstücksfläche
Berechnung GRZ inkl. Zufahrt, Stellplätze etc., lt. Antrag rd.	1.400 m ² : 1.744 m ² = 0,803
	rd. 0,8 GRZ

WGFZ Bestandsbebauung

Geschossflächenzahl (WGFZ):	Σ WGF / Baulandfläche
Berechnung WGFZ	2.334 m ² : 1.744 m ² = 1,338
	rd. 1,34 WGFZ

Anlage 3: Zusammenstellung der Nutz- und Wohnflächen gem. Werkplänen

Die Flächenangaben der Werkpläne der Eigentümerin VACANT Vermietungs- und Verpachtungs GmbH & Co. KG vom 07.10.2019 wurden nach Plausibilitätsprüfung anhand der Eingabepläne bzw. des Berechnungsblatts zum Genehmigungsbescheid vom 01.07.2019 aus der Bauakte beim Bauamt Inning und in Anlehnung an die WoFIV bzw. II. BV, einschl. 1 bzw. 2 % Abzug für Putz³⁴, übernommen. Die Werkpläne weichen hinsichtlich der Grundrisse und Raumgrößen vereinzelt von den Genehmigungsplänen ab, sind aber in Bezug auf den Flächenumfang und das Gebäudevolumen gleich.

Eine Überprüfung der Maße vor Ort hat nicht stattgefunden, insofern können sich Abweichungen ergeben. Fehlende Angaben wurden grafisch ermittelt oder ggf. geschätzt, sämtliche Angaben sind ca.-Angaben. Die nachstehenden Angaben dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine andere Verwendung nicht vorgesehen.

Wildmoos 3b, 82266 Inning am Ammersee: Büro- und Produktionsgebäude

Zusammenstellung der Nutzflächen

Lage	Nutzung	Fläche Rohbau- maß m ²	Fläche inkl. Putzabzug m ²	NF vermietbar m ²	NF Produktion, Lager m ²	NF Büro m ²
EG	Treppenhs Süd / Eingangsdiele	17,19	16,85			
	Heizraum / Technik	25,58	25,07			
	Treppenhs Nord / Flur	5,63	5,52	5,52	5,52	
	WC Herren	6,15	6,03	6,03	6,03	
	Fertigungshalle	284,16	281,32	281,32	281,32	
	Lager bis 2,90 m	69,37	67,98	67,98	67,98	
	Auslieferung	23,36	22,89	22,89	22,89	
	Lager / Auslieferung	62,53	61,28	61,28	61,28	
	Logistik / Büro	15,70	15,39	15,39		15,39
	Besprechung / Büro	16,40	16,07	16,07		16,07
Flur	8,57	8,40	8,40		8,40	
Summe NF EG:		534,64	526,80	484,88	445,02	39,86
1. OG	Zwischengeschoss					
	Treppenhs Süd	Ohne Angabe				
	Treppenhs Nord	6,66	6,53			
	Technikraum / Kompressor	15,76	15,44			
	Elektroraum	16,10	15,78			
	Flur Nord	23,31	22,84	22,84	22,84	
	Produktion	34,23	33,55	33,55	33,55	
Produktion klein	31,80	31,16	31,16	31,16		

³⁴ I.d.R. 2 % Putzabzug, Halle/Fertigung und Großraum/Fertigung 1 % Putzabzug

Anlage 3 - Fortsetzung: Zusammenstellung der Nutz- und Wohnflächen

Lage	Nutzung	Fläche Rohbau- maß m ²	Fläche inkl. Putzabzug m ²	NF vermietbar m ²	NF Produktion, Lager m ²	NF Büro m ²
	Küche / Nebenraum	13,12	12,86	12,86	12,86	
	WC Herren	6,10	5,98	5,98		5,98
	WC Damen	6,06	5,94	5,94		5,94
	Teeküche / Besprechung	11,44	11,21	11,21		11,21
	Büro 2	17,54	17,19	17,19		17,19
	Büro 3	17,54	17,19	17,19		17,19
	Büro 4	17,51	17,16	17,16		17,16
	Büro 5	17,53	17,18	17,18		17,18
	Büro 6	17,60	17,25	17,25		17,25
	Büro 7	14,32	14,03	14,03		14,03
	Flur	31,39	30,76	30,76		30,76
Summe NF 1. OG:		298,01	292,05	254,30	100,41	153,89
2. OG	Treppenhs Süd	ohne Angabe				
	Treppenhs Nord	ohne Angabe				
	Fertigung	415,71	411,55	411,55	411,55	
	Kleinteilelager	41,51	40,68	40,68	40,68	
	Crimpraum	14,60	14,31	14,31	14,31	
	Drucker / Büro	18,60	18,23	18,23	18,23	
	Umkleide mit Dusche	17,71	17,36	17,36	17,36	
	WC Herren	6,10	5,98	5,98		5,98
	WC Damen	6,13	6,01	6,01		6,01
	Flur	4,23	4,15	4,15		4,15
	Büro Fertigung	16,86	16,52	16,52		16,52
Summe NF 2. OG:		541,45	534,79	534,79	502,13	32,66
3. OG	Treppenhs Süd	11,67	11,44			
	Treppenhs Nord	5,16	5,06			
	Büro	32,60	31,95	31,95		31,95
	Büro 11	18,68	18,31	18,31		18,31
	Einkauf / Büro	20,71	20,30	20,30		20,30
	Vertrieb / Büro	23,09	22,63	22,63		22,63
	Vertrieb / Büro	23,16	22,70	22,70		22,70
	Buchhaltung / Büro	23,16	22,70	22,70		22,70
	Personal / Büro	23,14	22,68	22,68		22,68
	Konstruktion / Büro	27,25	26,71	26,71		26,71
	Besprechung klein	20,12	19,72	19,72		19,72
	Kopierer	7,11	6,97	6,97		6,97

Anlage 3 - Fortsetzung: Zusammenstellung der Nutz- und Wohnflächen

Lage	Nutzung	Fläche (Rohbau- maß) m ²	Fläche inkl. Putzabzug m ²	NF vermietbar m ²	NF Produktion, Lager m ²	NF Büro m ²
	Besprechung groß	28,52	27,95	27,95		27,95
	Flur	36,26	35,53	35,53		35,53
	Flur	10,53	10,32	10,32		10,32
	Teeküche	3,62	3,55	3,55		3,55
	WC	2,59	2,54	2,54		2,54
	WC Herren	6,42	6,29	6,29		6,29
	WC Damen	6,43	6,30	6,30		6,30
	Putzraum	2,79	2,73	2,73		2,73
	Serverraum	3,26	3,19	3,19		3,19
	Kantine mit Küche	52,81	51,75	51,75		51,75
	Loggia (1/4-Ansatz)	52,81	13,20	13,20		13,20
Summe NF 3. OG:		441,89	394,50	378,02		378,02
Summe NF EG - 3. OG		1.815,99		1.651,99	1.047,56	604,43

Zusammenstellung differenziert nach Nutzungen	NF vermietbar gesamt	NF Produktion, Lager	NF Büro
Vermietbare Nutzfläche EG - 3.OG, rd.	1.652 m²		
Ansetzbare Nutzfläche Produktion, rd.		1.048 m ²	
Ansetzbare Nutzfläche Büro, rd.			604 m ²

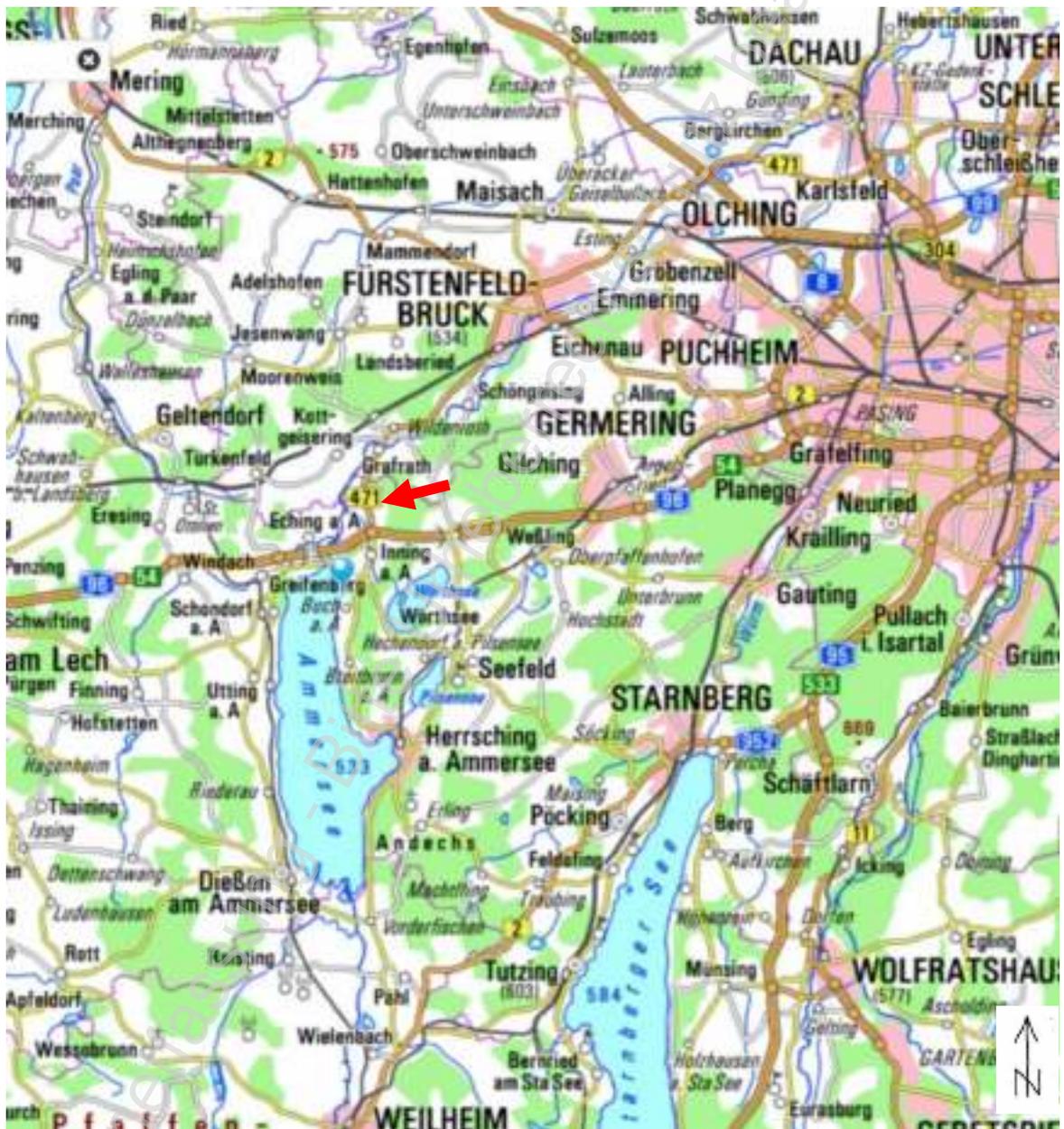
Zusammenstellung Wohnfläche

Lage	Nutzung	Einzelangabe (Rohbaumaß) m ²	WF inkl. 2 % Putzabzug m ²	WF vermietbar m ²
3. OG	Wohnung			
	Diele	9,22	9,04	9,04
	Raum mit Küche	32,46	31,81	31,81
	(Schlaf-)Raum (gefangen)	15,96	15,64	15,64
	(Schlaf-)Raum	18,15	17,79	17,79
	Bad/WC	8,46	8,29	8,29
	Abstellraum	1,29	1,26	1,26
Summe WF im 3. OG, rd.		85,54	83,83	83,83
Ansetzbare Wohnfläche, rd.				84 m ²

Anlage 4: Übersichtskarte

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung

Ortsteil Buch am Ammersee (mit rotem Pfeil markiert)



Anlage 5: Ortsplan Inning am Ammersee

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung

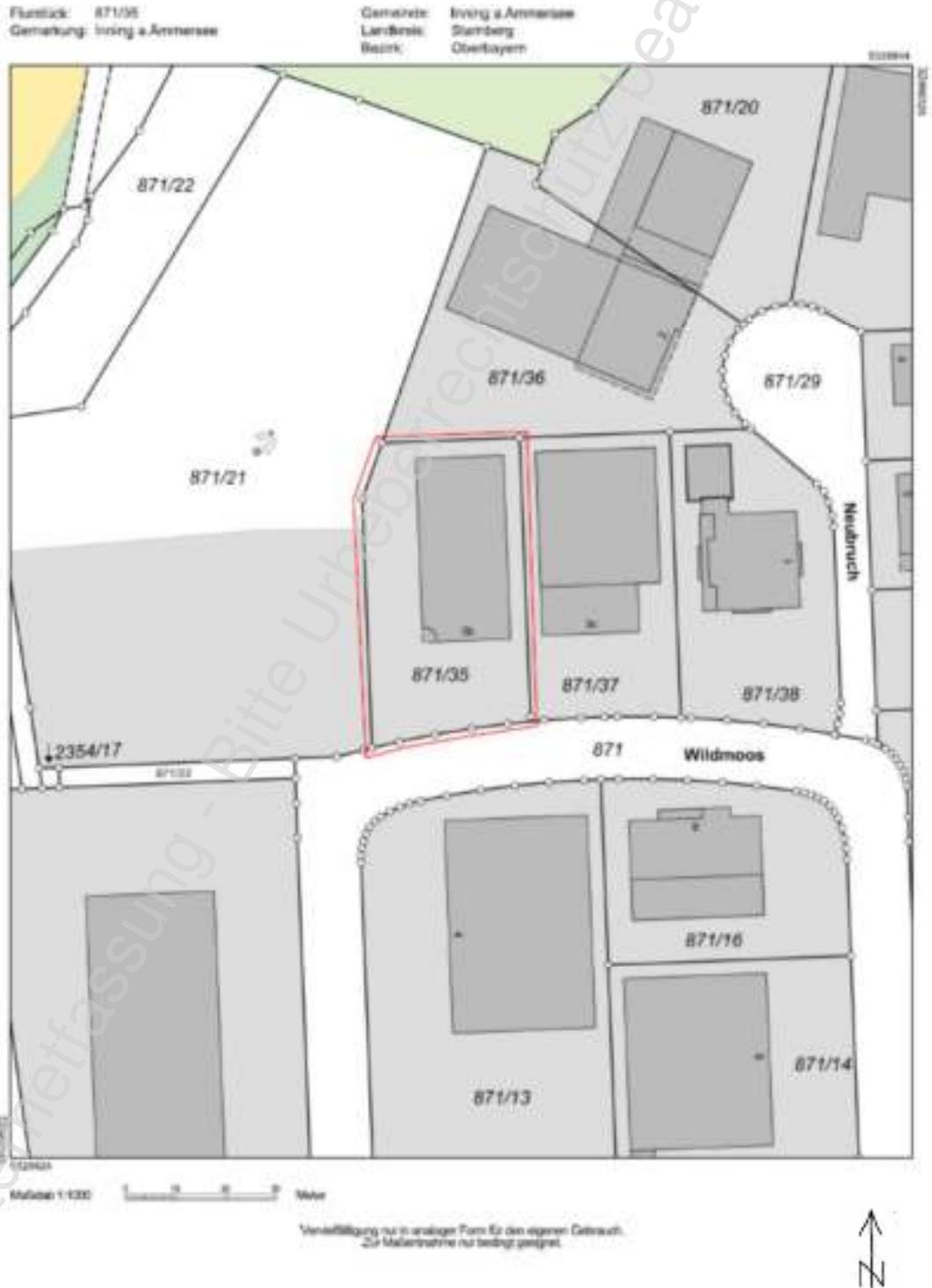
Bewertungsgrundstück Flst. 871/35 (mit blauer Nadel markiert)



Anlage 6: Lageplan Gewerbegrundstück

Digitale Flurkarte, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Bewertungsgrundstück Flst. 871/35 (rot gerahmt)



Anlage 7: Luftbild Gewerbegrundstück

Digitale Flurkarte, Open Data 32660_5328

Geobasisdaten: „Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de“

(Keine Änderung, außer roter Pfeil zur Kennzeichnung Bewertungsobjekt),

<https://creativecommons.org/licenses/by-nd/4.0/deed.de>

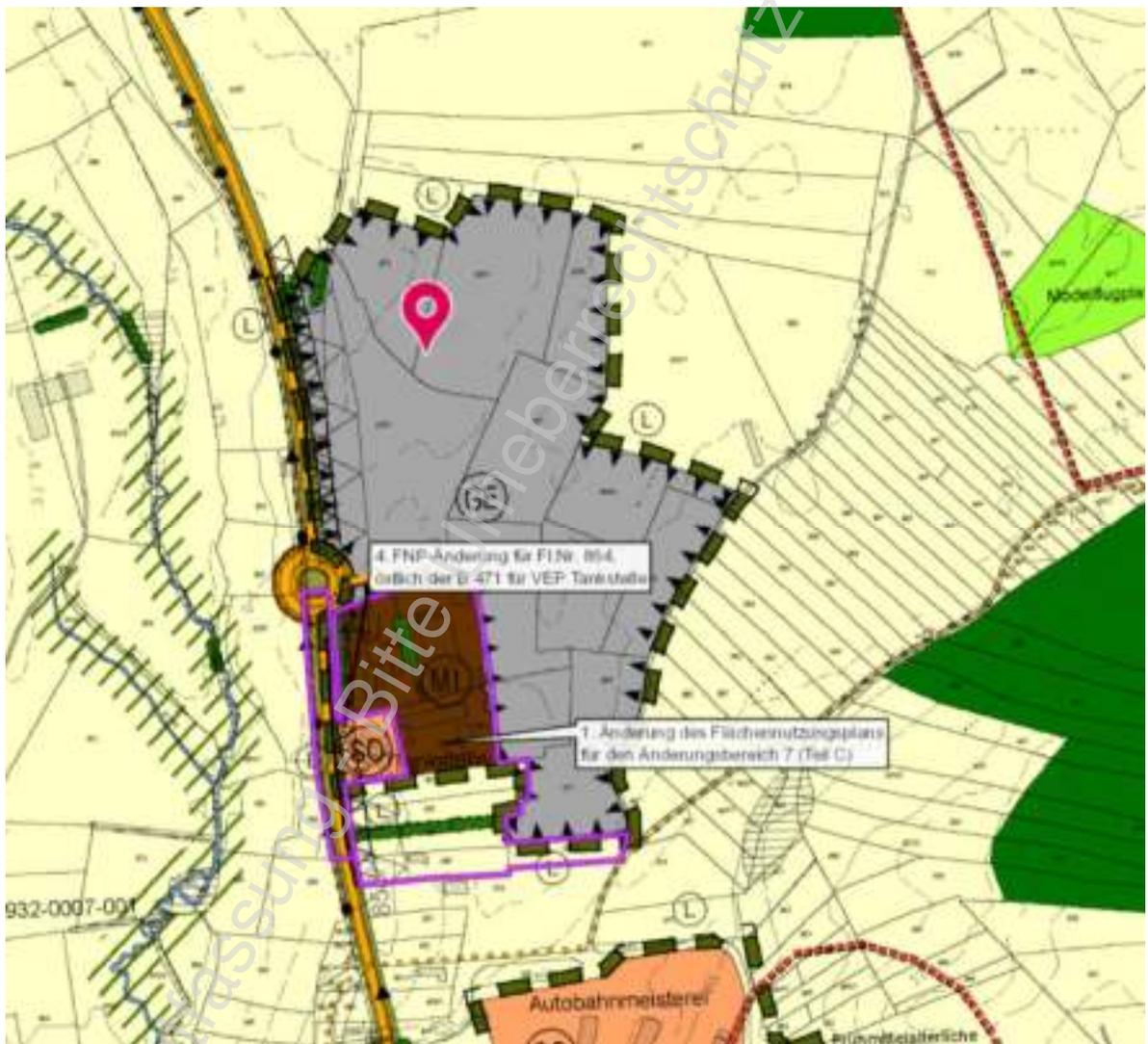
Bewertungsgrundstück Flst. 871/35 (roter Pfeil)



Anlage 8: Flächennutzungsplanauszug

(c) GeoLIS Landratsamt Starnberg, (c) Landratsamt Starnberg Geo-Service
<https://geolis.lk-starnberg.de/GeoLISmapapps/resources/apps/Flaechennutzungsplaene/index.html?lang=de>

Ausschnitt mit Bewertungsgrundstück Flst. 871/35 (rot markiert)
im FNP als Gewerbefläche (GE) dargestellt



Anlage 10: Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark Inning/Wörthsee, östlich der B 471“

(c) GeoLIS Landratsamt Starnberg, (c) Landratsamt Starnberg Geo-Service
<https://geolis.lk-starnberg.de/Geodokument/Dokumente-Internet/Bebauungsplan/915400202101.pdf>

**1. Änderung Auszug aus Teil A 2: Festsetzung der Emissionskontingente
Bewertungsgrundstück Flst. 871/35 (mit rotem Pfeil markiert)**



Anlage 11: BRW-Zone

(c) GeoLIS Landratsamt Starnberg, (c) Landratsamt Starnberg Geo-Service
<https://geolis.lk-starnberg.de/GeoLISmapapps/resources/apps/Bodenrichtwertzonen/index.html?lang=de>

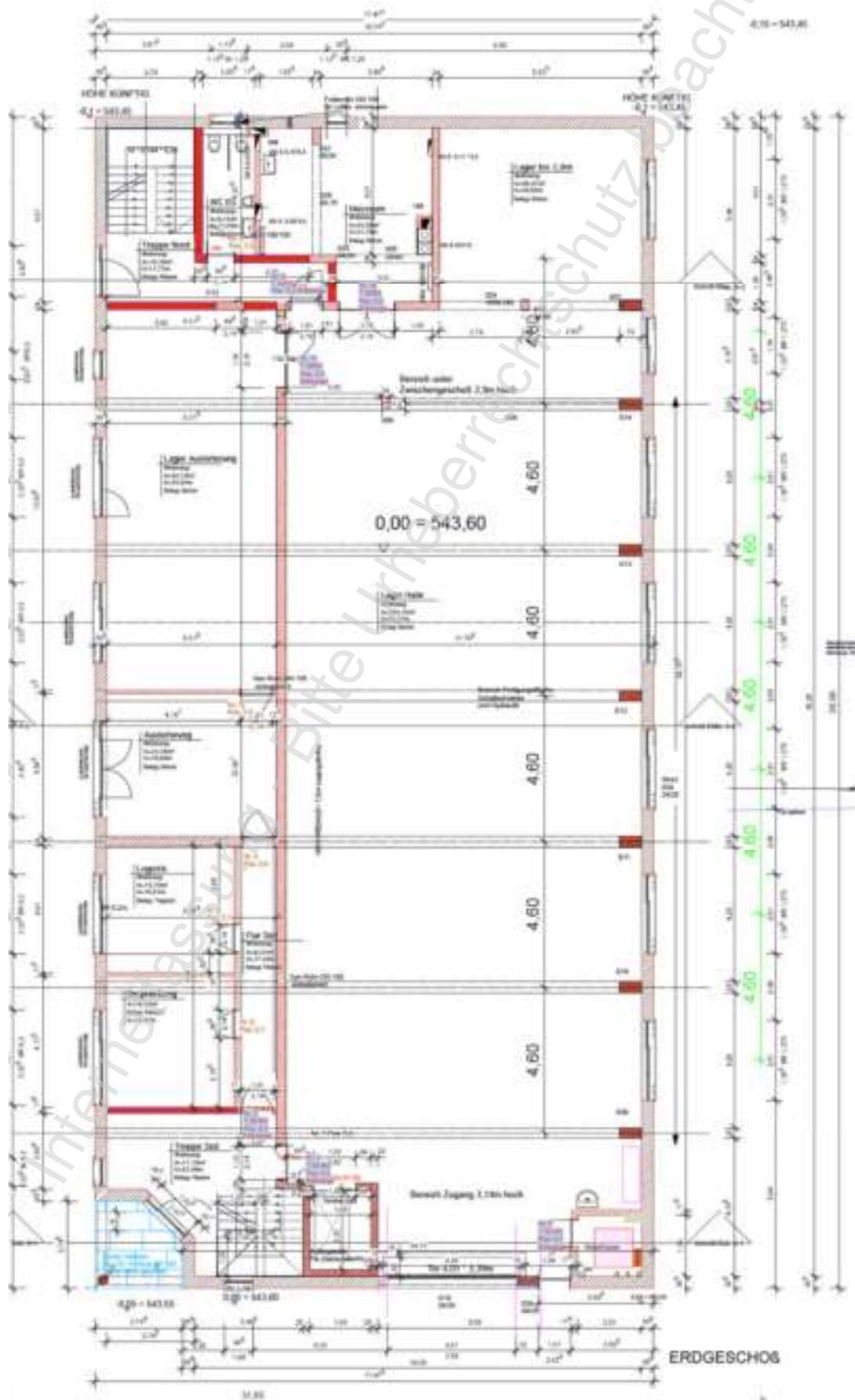
BRW-Zone 751 Gewerbepark Inning/Wörthsee (Flst. 871/35 rot markiert)



Anlage 12: Ausführungspläne Wildmoos 3b

Ursprungsmaßstab 1:50, unmaßstäblich verkleinert

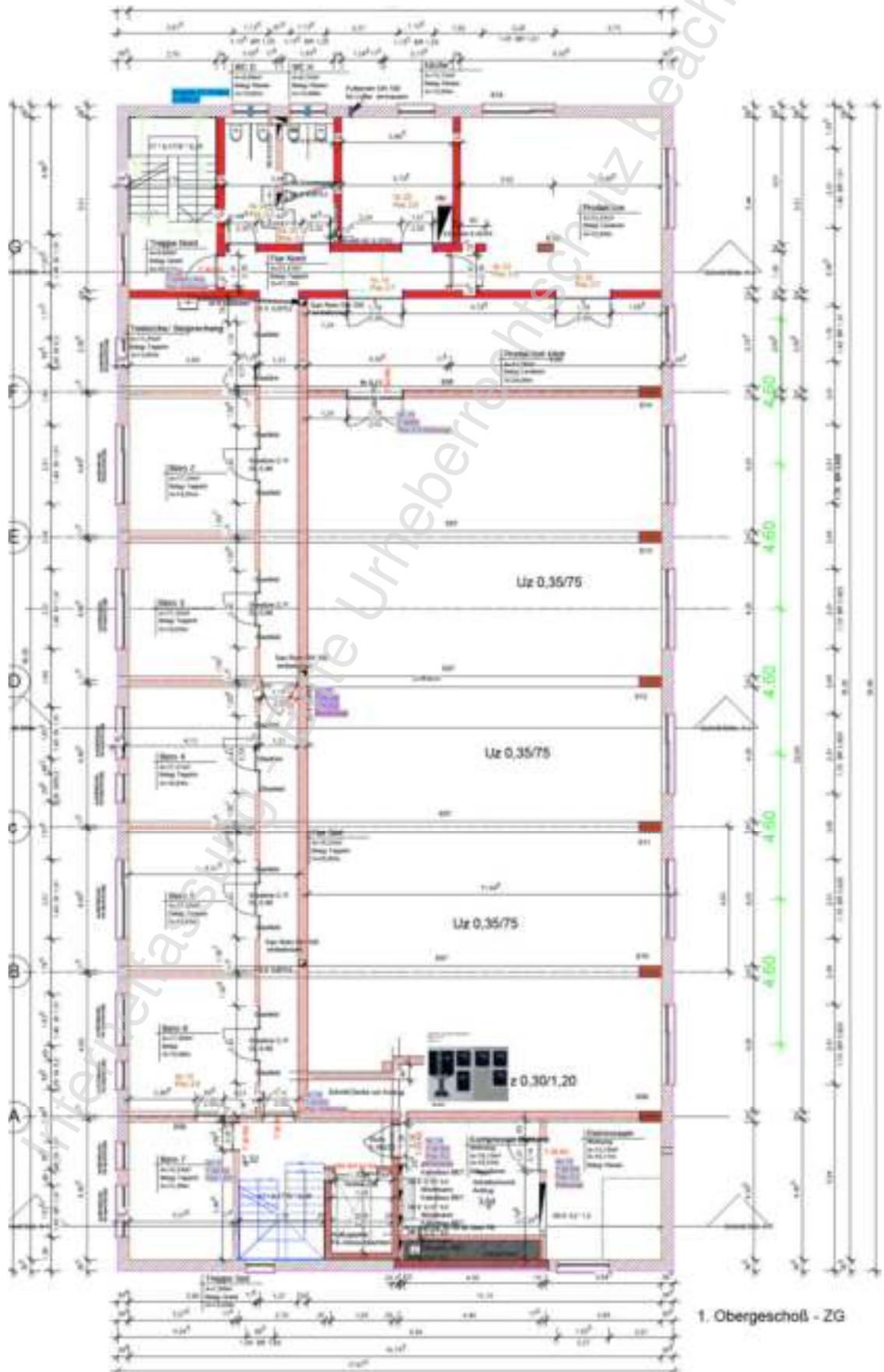
Grundriss Erdgeschoss



Anlage 12: Ausführungspläne Wildmoos 3b

Ursprungsmaßstab 1:50, unmaßstäblich verkleinert

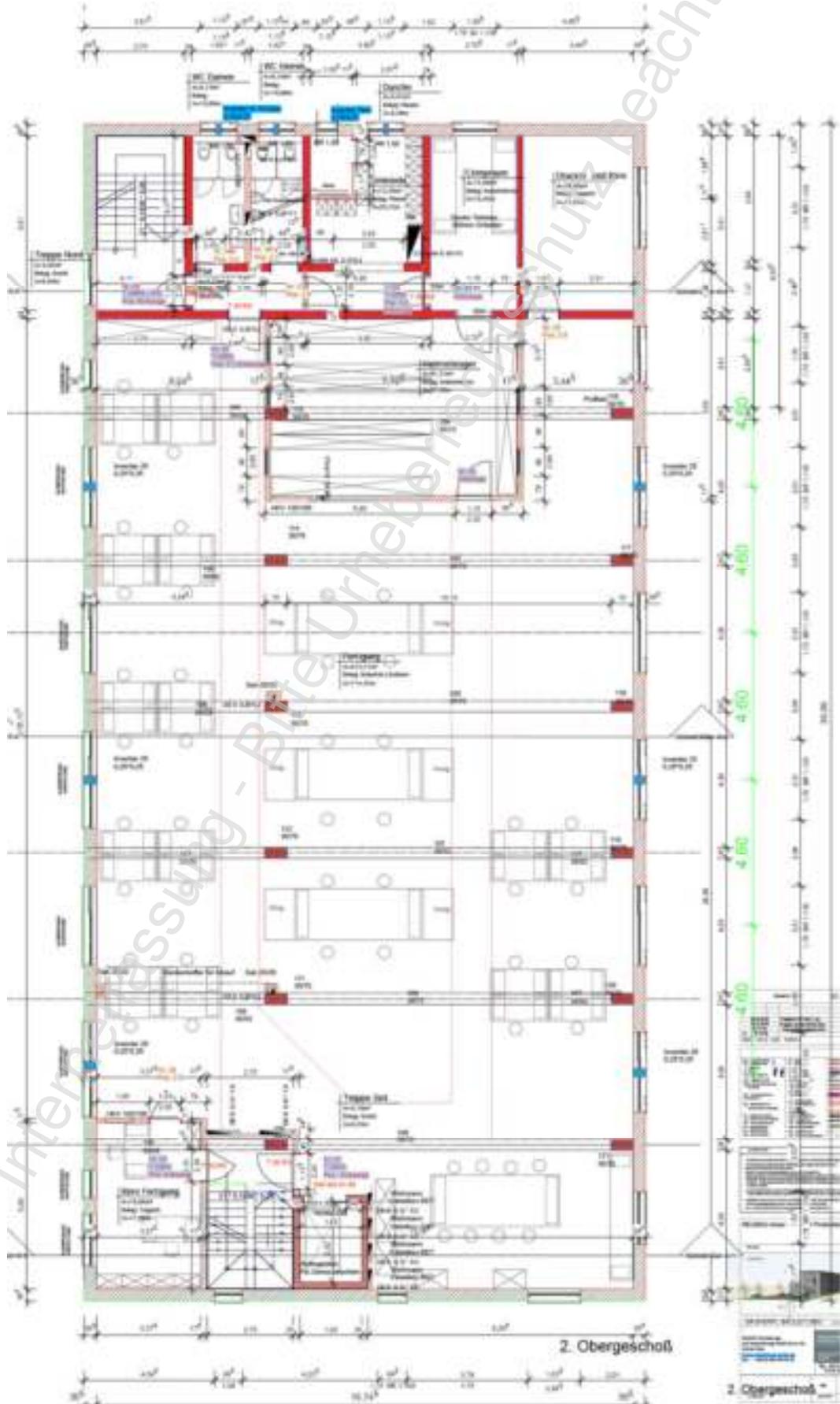
Grundriss 1. Obergeschoss bzw. Zwischengeschoss



Anlage 12: Ausführungspläne Wildmoos 3b

Ursprungsmaßstab 1:50, unmaßstäblich verkleinert

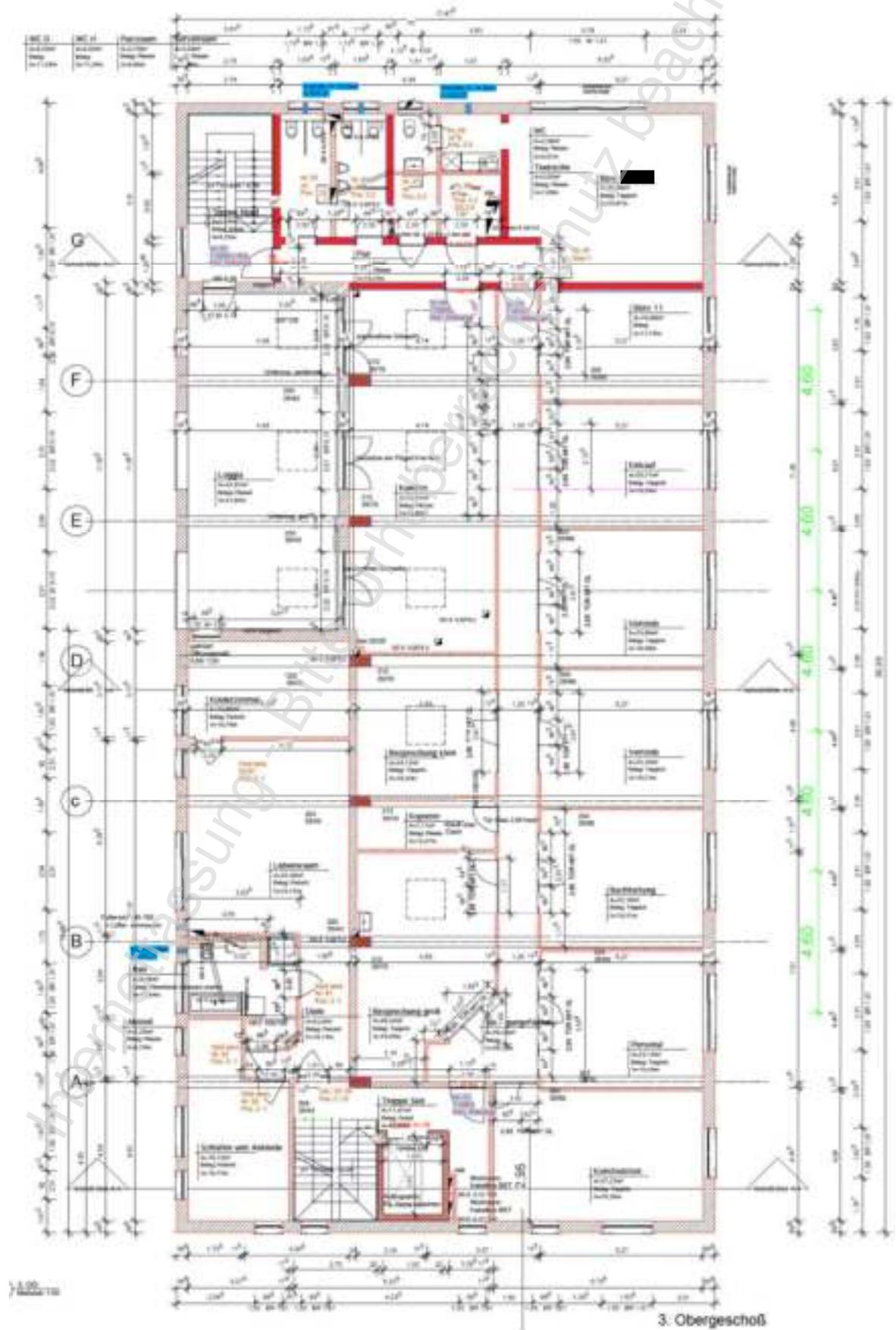
Grundriss 2. Obergeschoss



Anlage 12: Ausführungspläne Wildmoos 3b

Ursprungsmaßstab 1:50, unmaßstäblich verkleinert

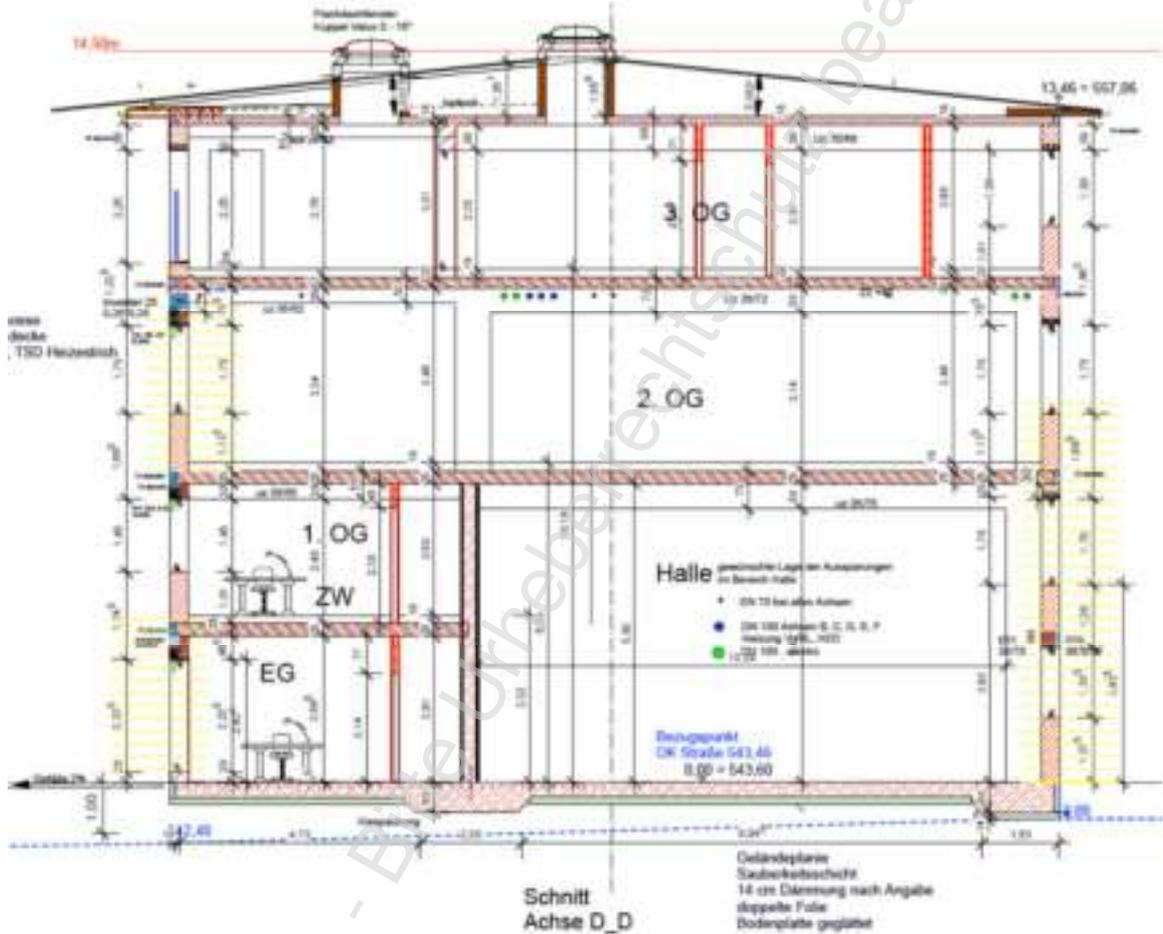
Grundriss 3. Obergeschoss



Anlage 12: Ausführungspläne Wildmoos 3b

Ursprungsmaßstab 1:100, unmaßstäblich verkleinert

Schnitt



Anlage 13: Baupläne Wildmoos 3b

Antragspläne zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mit Bescheid vom
01.07.2019

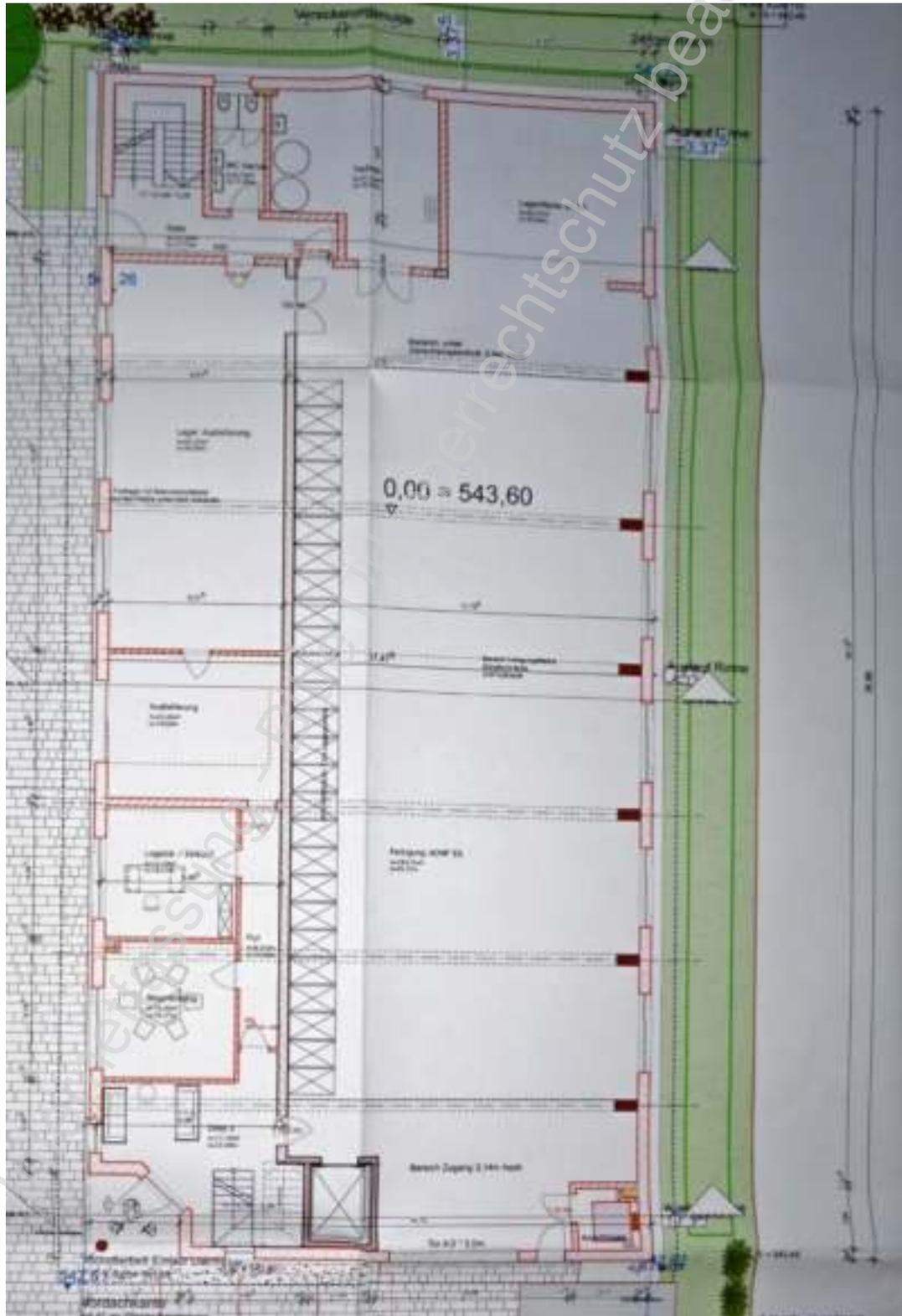
Grundriss Erdgeschoss mit Freiflächenplan



Anlage 13: Baupläne Wildmoos 3b - Fortsetzung -

Antragspläne zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mit Bescheid vom
01.07.2019

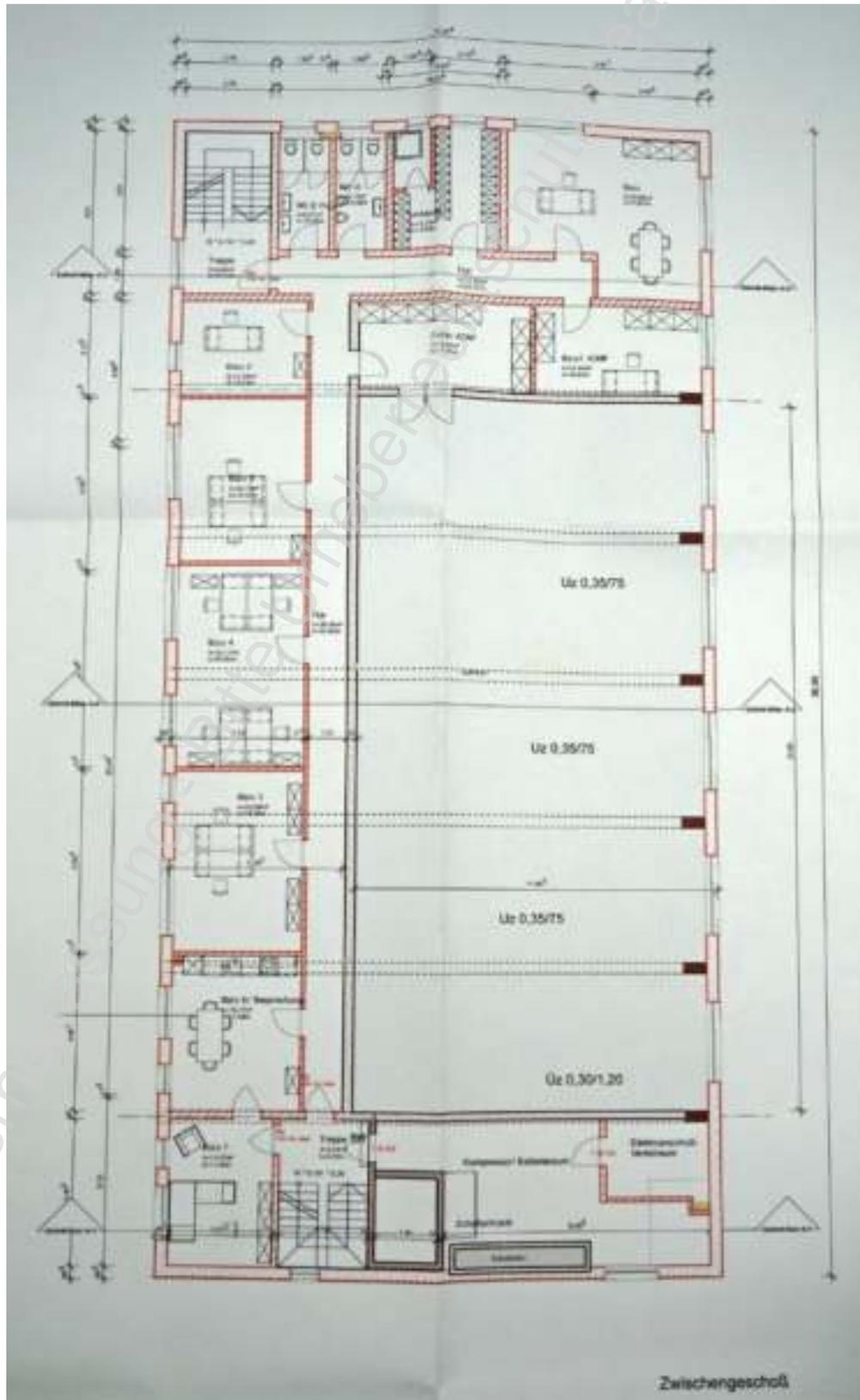
Grundriss Erdgeschoss



Anlage 13: Baupläne Wildmoos 3b - Fortsetzung -

Antragspläne zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mit Bescheid vom
01.07.2019

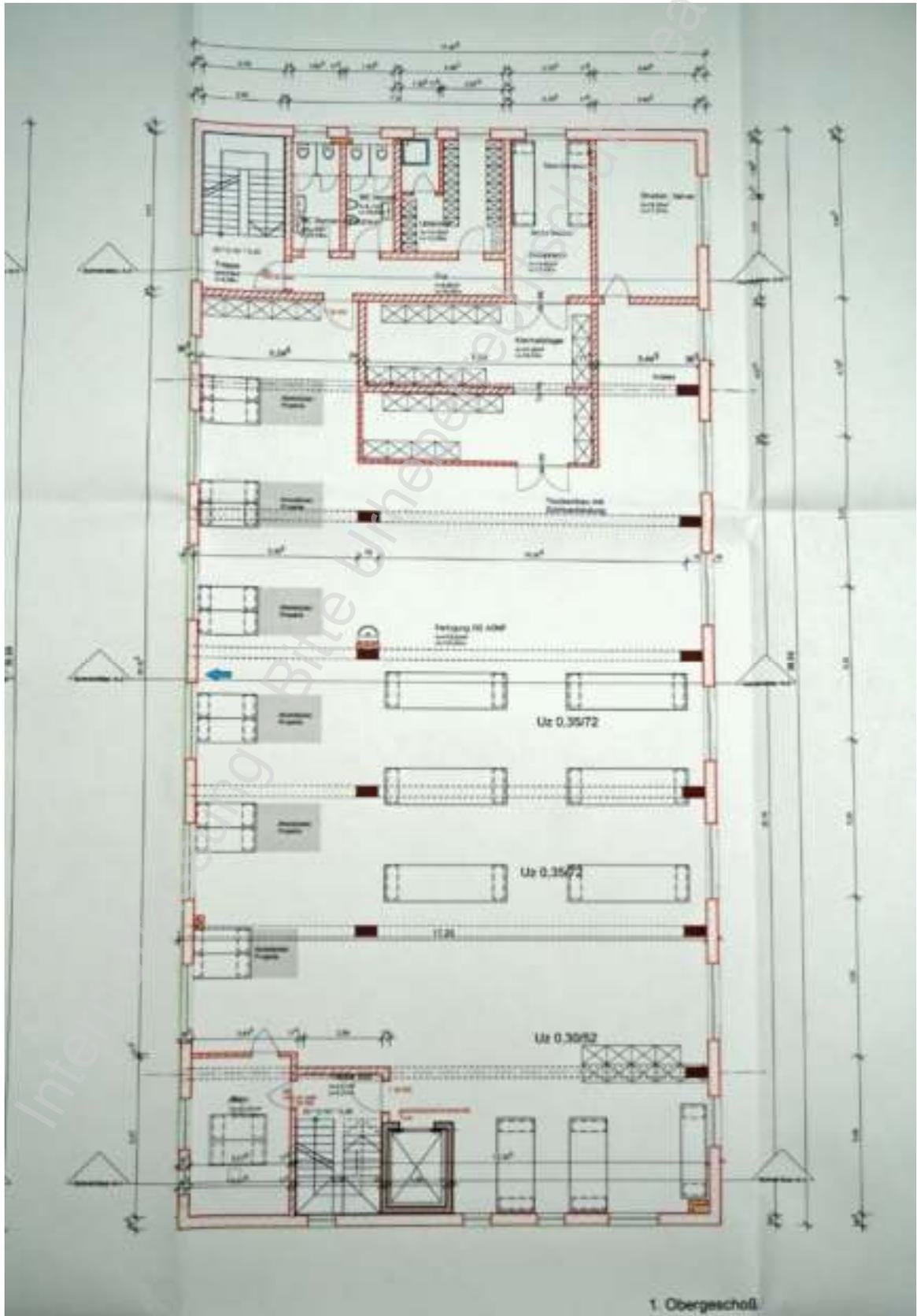
Grundriss 1. Obergeschoss bzw. Zwischengeschoss lt. Plan



Anlage 13: Baupläne Wildmoos 3b - Fortsetzung -

Antragspläne zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mit Bescheid vom
01.07.2019

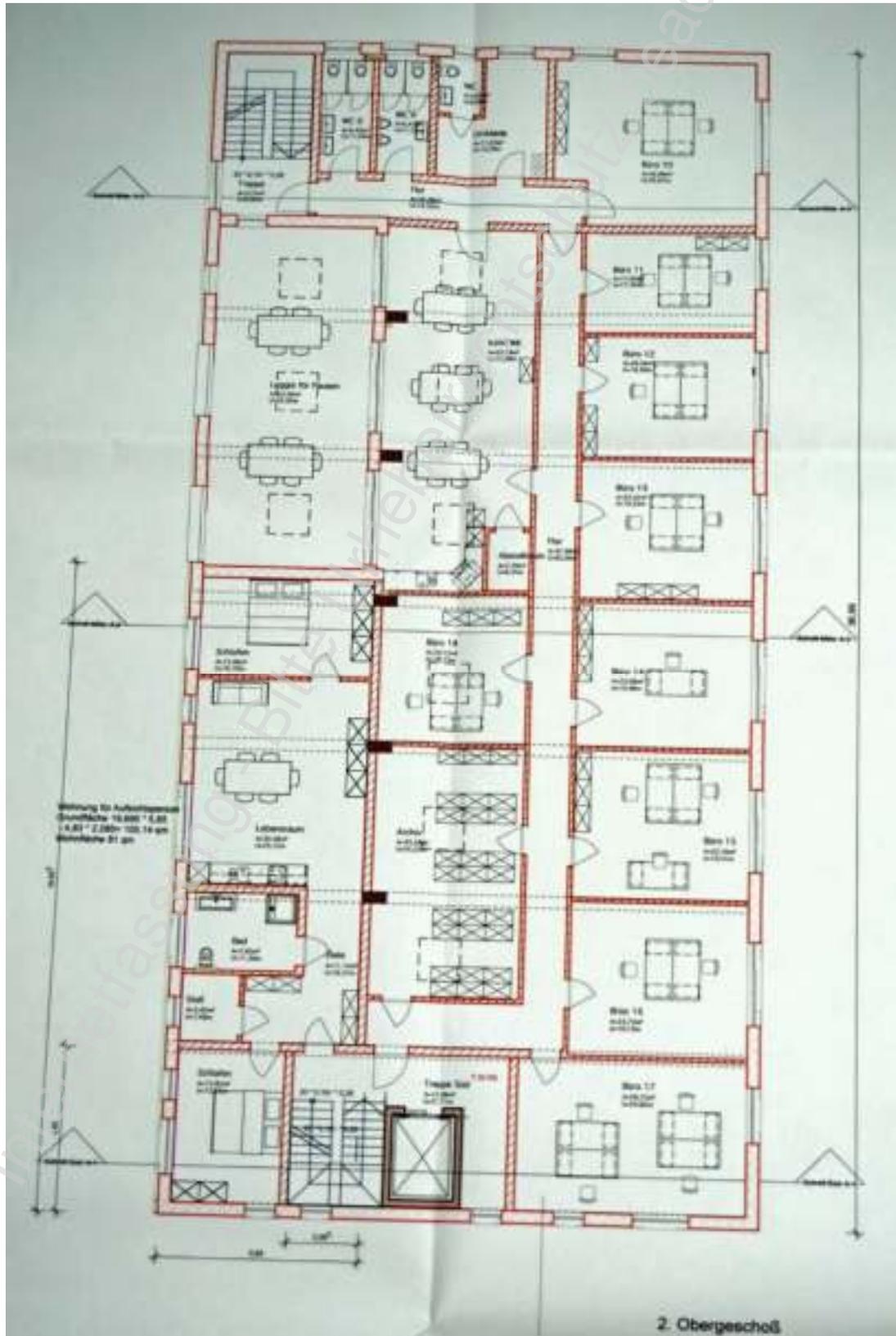
Grundriss 2. Obergeschoss bzw. 1. Obergeschoss lt. Plan



Anlage 13: Baupläne Wildmoos 3b - Fortsetzung -

Antragspläne zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mit Bescheid vom
01.07.2019

Grundriss 3. Obergeschoss bzw. 2. Obergeschoss lt. Plan



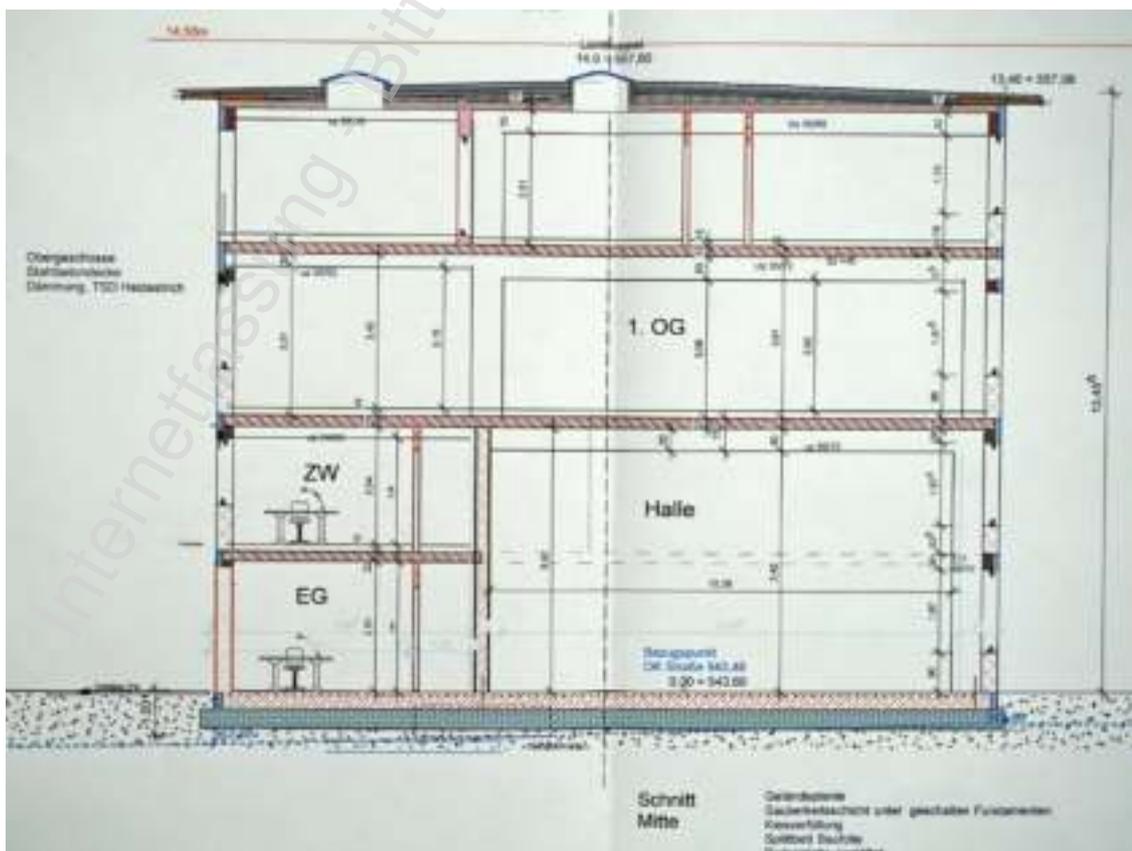
Anlage 13: Baupläne Wildmoos 3b - Fortsetzung -

Antragspläne zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mit Bescheid vom
01.07.2019

Schnitt - Nord -



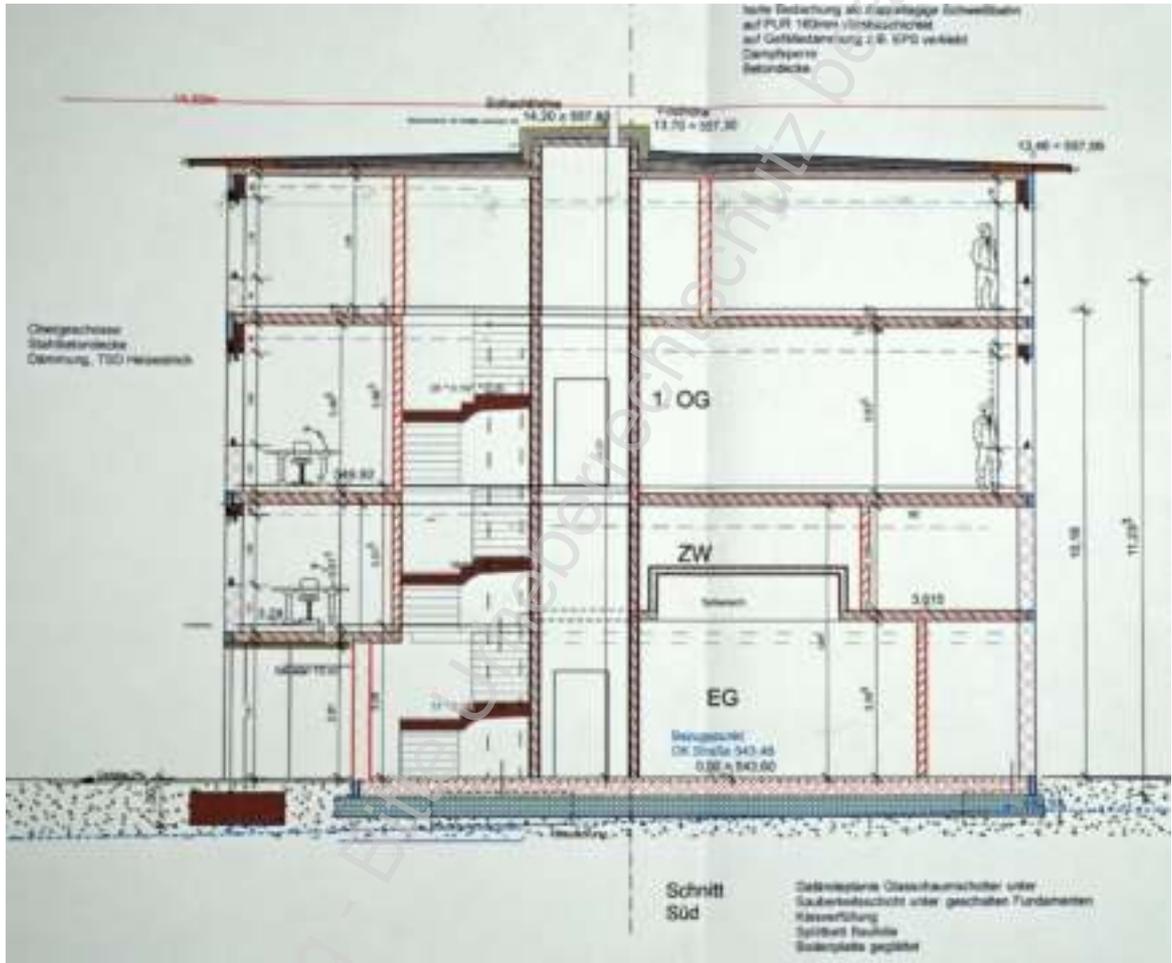
Schnitt - Mitte -



Anlage 13: Baupläne Wildmoos 3b - Fortsetzung -

Antragspläne zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mit Bescheid vom
01.07.2019

Schnitt - Süd -



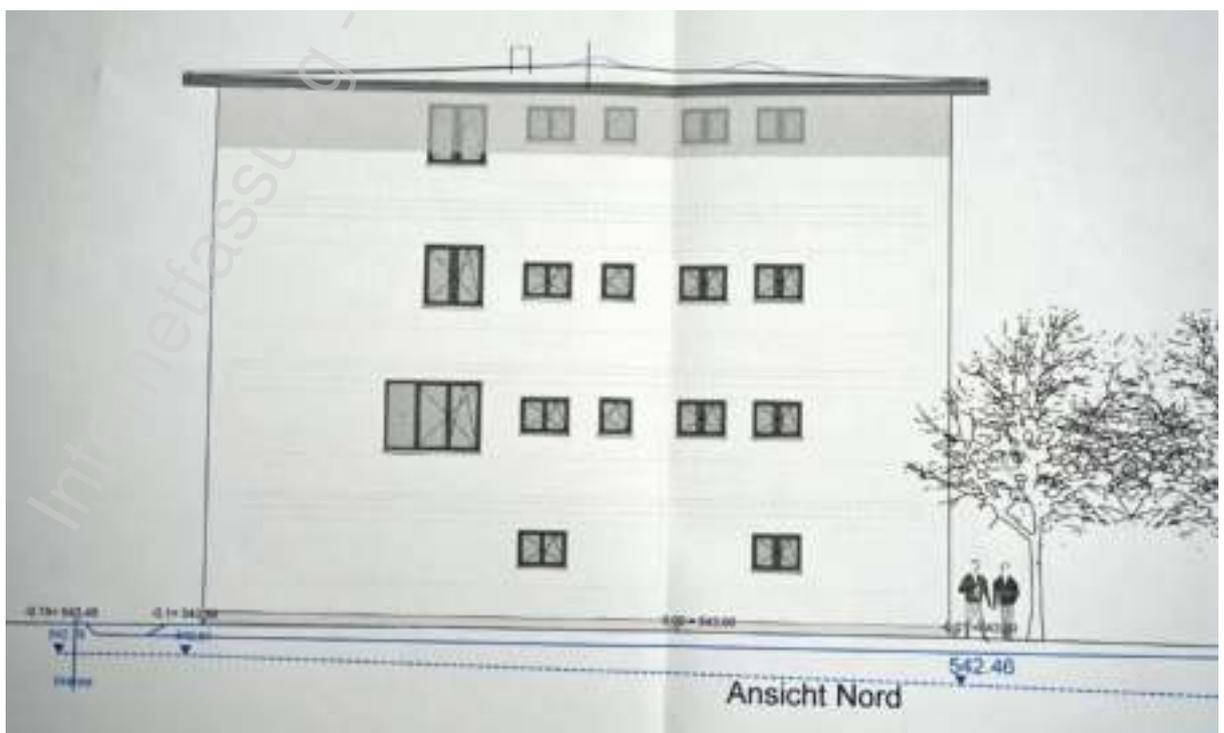
Anlage 13: Baupläne Wildmoos 3b - Fortsetzung -

Antragspläne zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mit Bescheid vom
01.07.2019

Ansicht - Süd - Straßenansicht



Ansicht - Nord



Anlage 13: Baupläne Wildmoos 3b - Fortsetzung -

Antragspläne zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mit Bescheid vom
01.07.2019

Ansicht - Ost -



Ansicht - West -



Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 11.09.2024

Hinweis: Keine Ausfertigung von Innenaufnahmen der Wohnung gestattet



Wildmoos 3b: Blick von der Straße bzw. von Südosten auf die Südfassade mit Rolltor zur Halle und z. T. auf die Ostfassade



Blick von Südwesten auf Westfassade und Eingangsbereich



Blick auf der Ostseite nach Norden

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 11.09.2024



Blick von Westen auf die Nordfassade



Blick bei Nordostecke: fehlender Anschluss des Fallrohrs der Dachentwässerung an die Versickerungsmulde

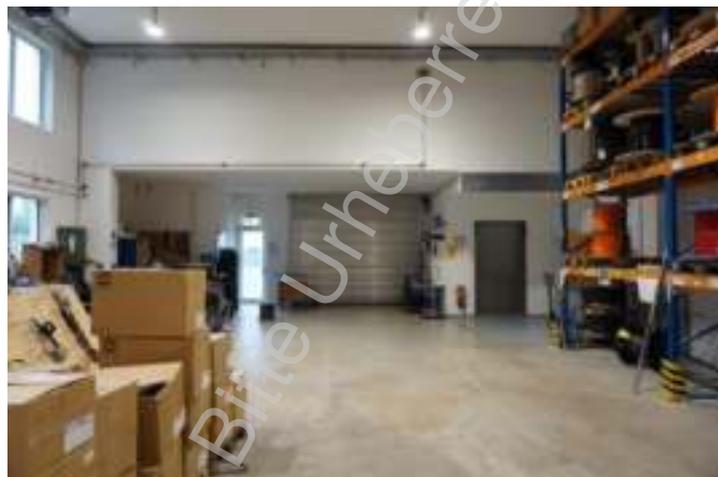


Blick bei Nordwestecke auf den hinteren Eingang

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 11.09.2024



EG: Blick in die Halle mit Hochregal



EG: Blick in der Halle zur Fensterseite



EG: Blick in den Lagerraum Auslieferung

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 11.09.2024



EG: Toilettenanlage



EG: Eingangsbereich



1. OG/Zwischengeschoss: Büro

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 11.09.2024



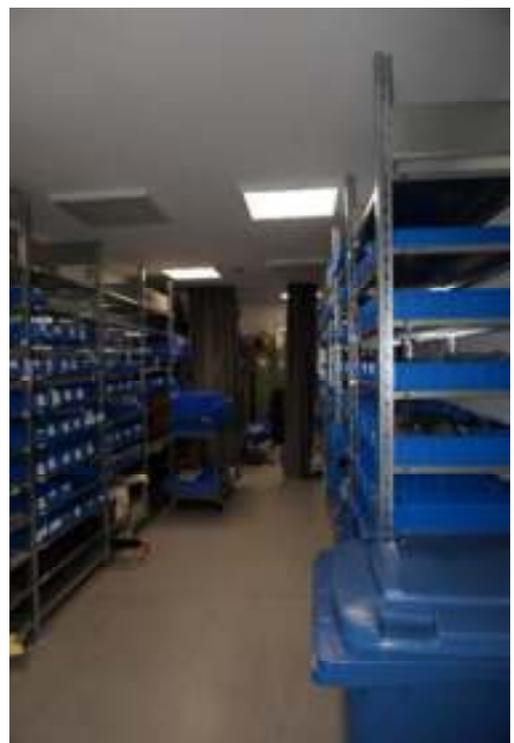
1. OG: Büro mit Verglasung zum Flur



1. OG: Toilettenanlagen



1. OG/Zwischengesch.: Produktionsraum



1. OG: Lagerraum

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 11.09.2024



1. OG/Zwischengeschoss: Aufenthalts-/Pausenraum mit Küchenzeile



2. OG: Produktionsraum



2. OG: Produktionsraum

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 11.09.2024



2. OG: Produktionsraum

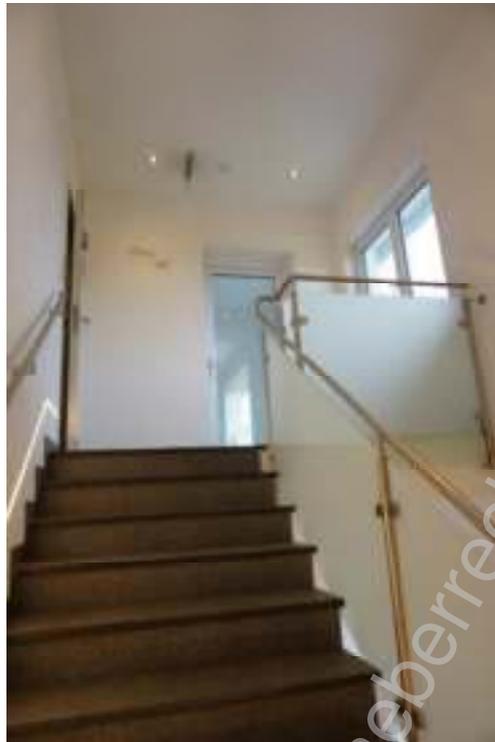


2. OG: Crimpraum



2. OG: Lagerraum

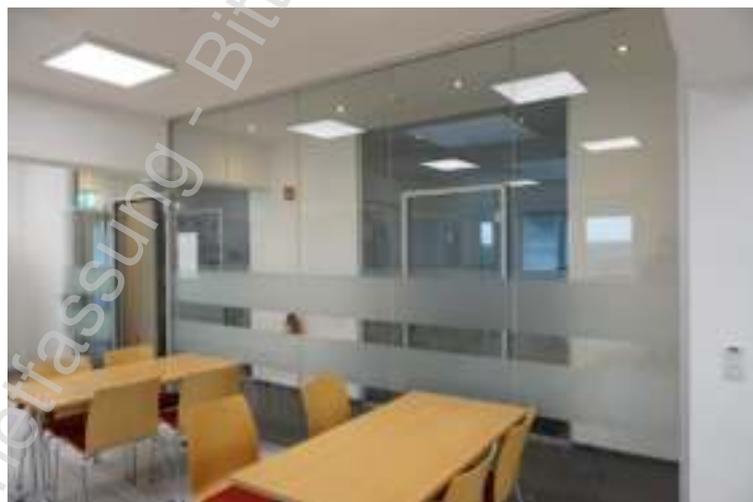
Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 11.09.2024



Hinterer Treppenaufgang an der Nordwestecke zum 3. OG



3. OG: Kantine mit offener Küche

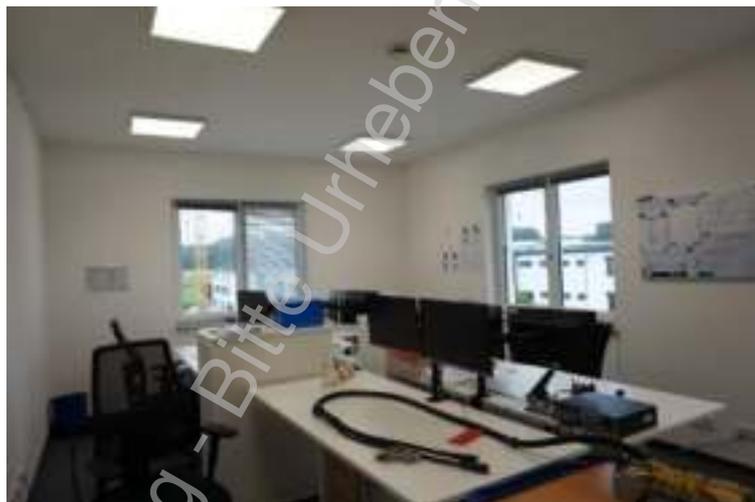


3. OG: Kantine mit verglaster Wand und Tür zum Flur

Anlage 14: Fotos vom Ortstermin am 11.09.2024



3. OG: Loggia vor Kantine, auch vom Treppenhaus und von der Betriebswohnung zugänglich



3. OG: Büro an Südostecke



3. OG: Innenliegender Besprechungsraum mit Lichtkuppeln im Dach