
Exposé
für das Amtsgericht Weilheim i. OB

Seite 1 von 6

Zwangsversteigerungsverfahren Az: 1 K 56/23

Bezugnahme: Gutachten vom 29.11.2024

Hinweis: Das Exposé wurde im Auftrag des Amtsgerichtes Weilheim i. OB für das Zwangsversteigerungsverfahren erstellt und erfolgt ohne Haftung. Die Sachverständige ist nicht berechtigt, Auskünfte und Angaben zum Objekt zu erteilen.

Objektadresse: Wildmoos 3b, 82266 Inning am Ammersee

Objektart: Gewerbegrundstück mit Büro- und Produktionsgebäude

Wertermittlungstichtag: 11.09.2024

Verkehrswert für ZV: 3.500.000 EURO
(auftragsgemäß im lasten- und mietfreien Zustand)

Besichtigung: Ortstermin am 11.09.2024. Das Grundstück konnte betreten und das Bestandsgebäude innen und außen besichtigt werden.

Nutzung: Das Anwesen ist vermietet.

Grundbuch: Grundbuch von Inning a. A., Blatt 3238
Gemarkung Inning, Flst. 871/35 zu 1.853 m²
Wildmoos 3b, Gebäude- und Freifläche

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. Der ÖPNV wird zusätzlich durch RufTaxi ergänzt.

Im Gehbereich des Bewertungsobjekts wird eine Kinderkrippe betrieben. Außer-Haus-Verpflegung oder Nahversorgung ist im Gewerbepark nicht vorhanden; im rd. 1 km entfernten Inning ist eine Auswahl an Geschäften, zudem 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, gesamt, rd.	1.736 m ² NF, WF
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 Anliefersituation für einen größeren Warenumschlag nicht geeignet, sondern eher für eine Werkhalle. Die Halle ist stützenfrei, die Produktionsflächen 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 Zusammenhang mit der Halle bzw. den Produktionsflächen oder separat, auch einzeln, nutz- bzw. vermietbar.

Die Grundrisse und Raumzuschnitte sind funktional und weitgehend 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 Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die innenliegenden Raumbereiche im 3. OG (Kantine/Küche, Loggia, 2 Büros bzw. Besprechungsräume) sind über Lichtkuppen im Dach belichtet.

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.

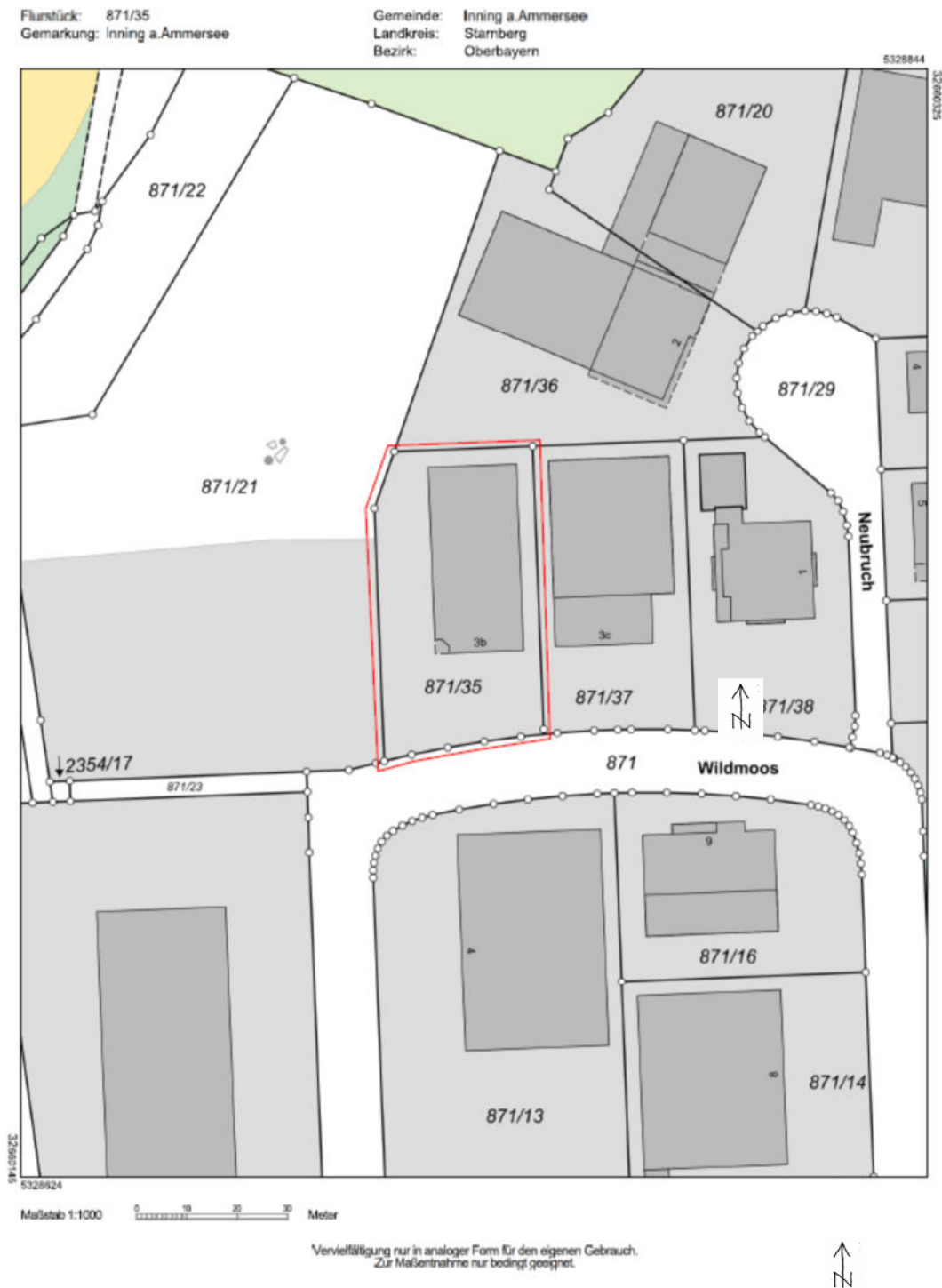
Gemäß Energieausweis betragen die berechneten Energiebedarfskennzahlen:

Primärenergiebedarf:	95,4 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme:	3,4 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Strom:	51,1 kWh/(m²a)

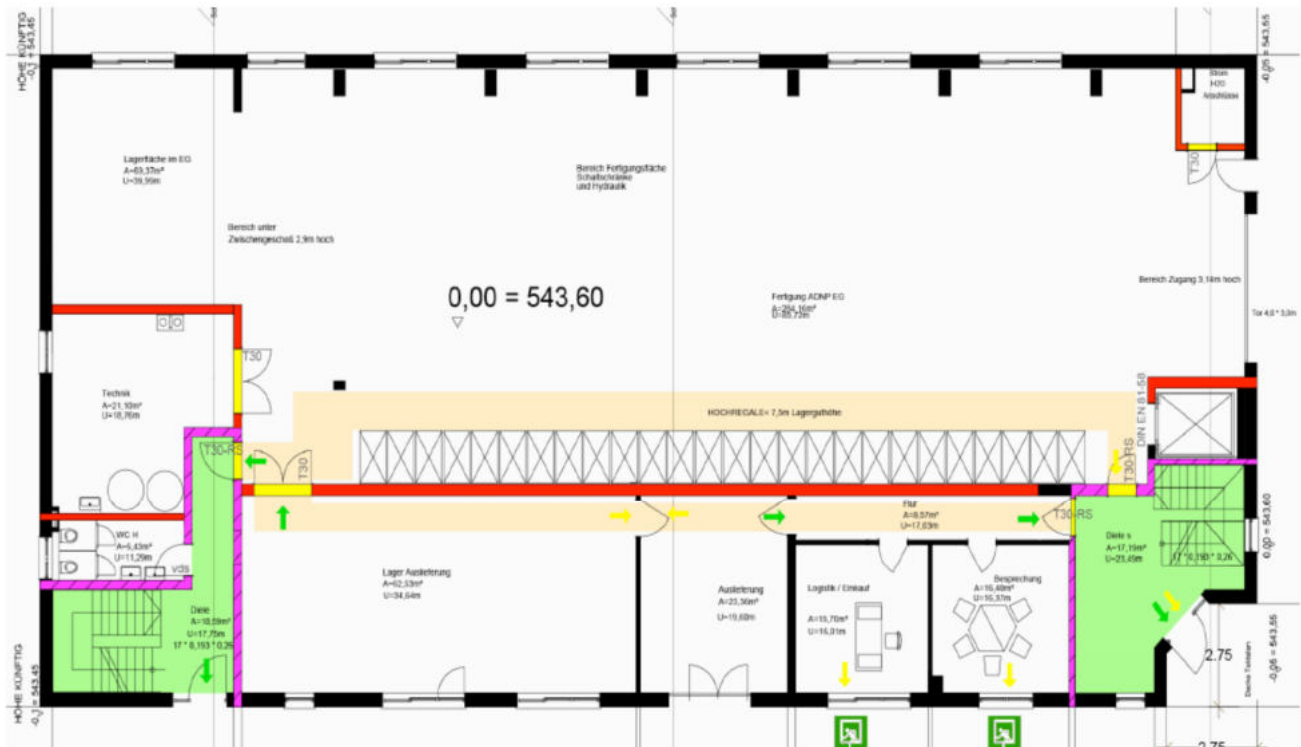
Lageplan (Digitale Flurkarte)

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (ohne Maßstab)

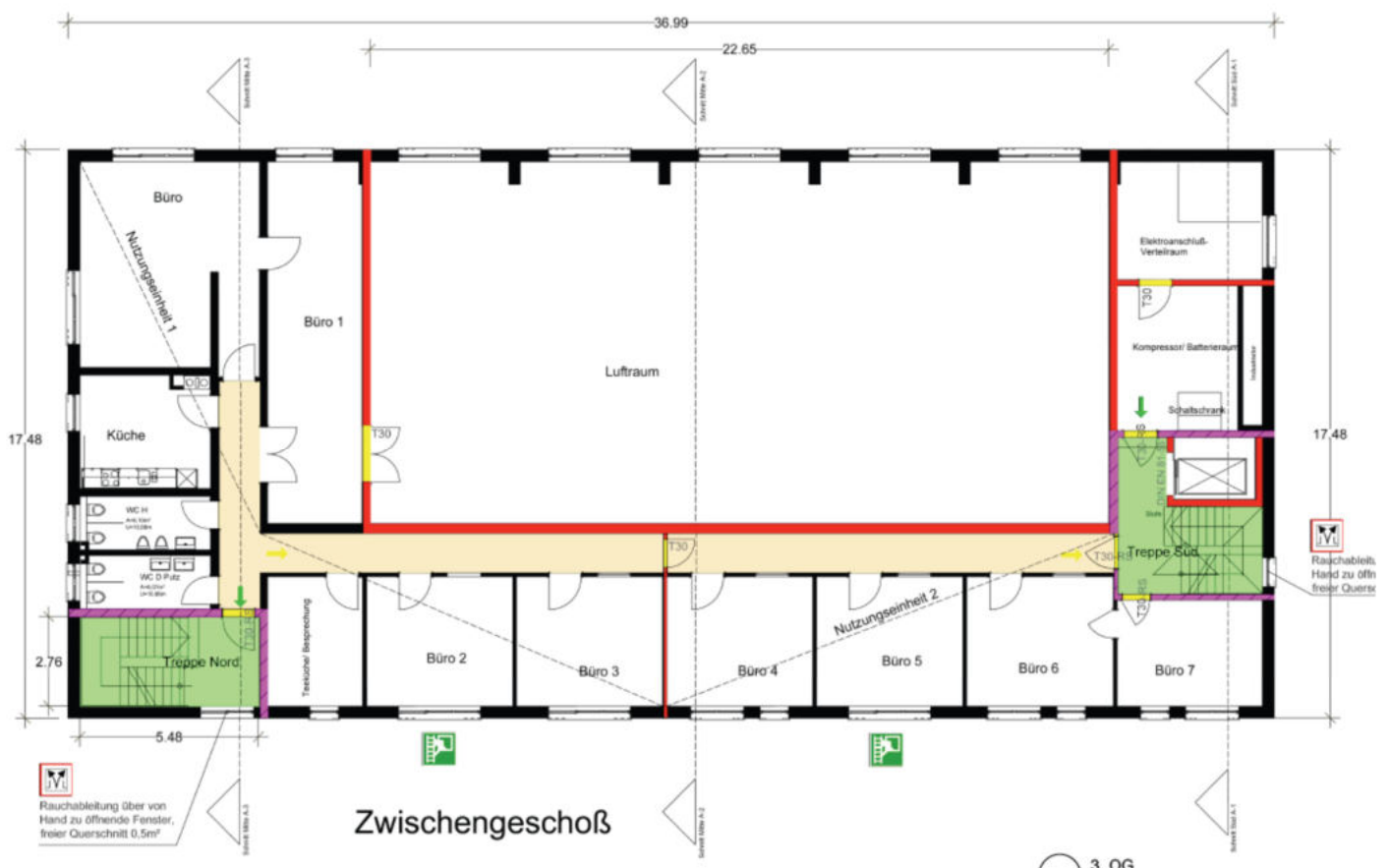
Bewertungsgrundstück Flst. 871/35 rot gerahmt



Grundriss Erdgeschoss

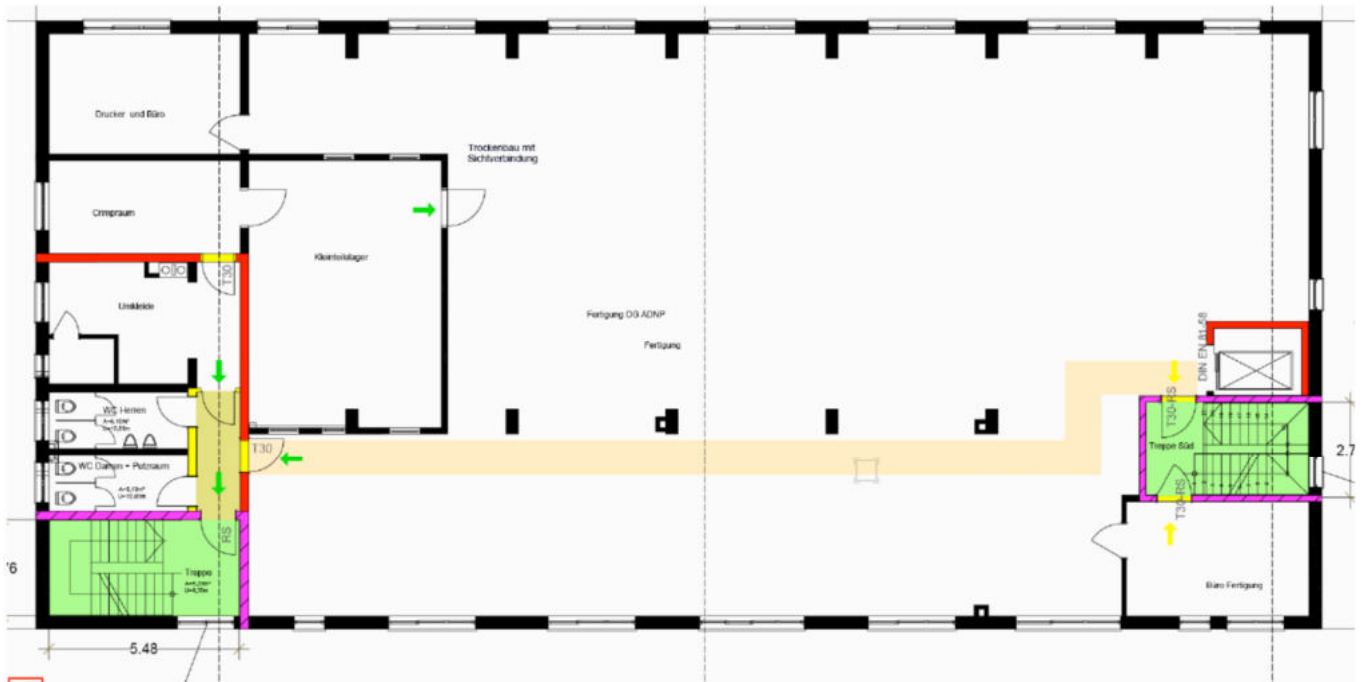


Grundriss 1. Obergeschoss/Zwischengeschoss



Baupläne zum Neubau eines Büro- und Produktionsgebäudes

Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss 3. Obergeschoss



Fotos vom Ortstermin am 11.09.2024



Wildmoos 3b: Blick von der Straße auf die Ost- und die Südfassade mit Rolltor zur Halle



Blick von Südwesten auf Westfassade und Eingangsbereich



EG: Blick in die Halle



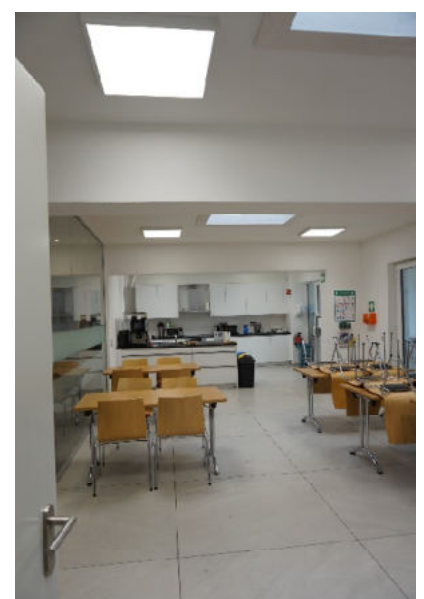
2. OG: Produktionsflächen



1. OG/Zwischengeschoss: Büro



2. OG: Toilettenanlagen



3. OG: Kantine mit Küche