

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München



GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Wolfratshausen, Aktenzeichen: **2 K 15/2023**,

über den Verkehrswert (Marktwert) des Gewerbegrundstücks



Gewerbehalle



Betriebsleiterwohnung (Einfamilienhaus)

Gewerbering am Brand 12 in 82549 Königsdorf, Fl.Nr. 1477/3, Gemarkung Königsdorf, bebaut mit einer multifunktionalen Gewerbehalle mit rd. 420 m² Gewerbemietfläche (Lager-/Werkstatt-/einfache Produktions- und Bürofläche) und einer Betriebsleiterwohnung (Einfamilienhaus) mit rd. 360 m² Wohn-/Nutzungsfläche sowie einem Carport mit zwei Stellplätzen

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

21.07.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 23-1054 vom 16. August 2023

Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e	4
1.4 Arbeitsunterlagen	5
1.5 Ortsbesichtigung	6
1.6 Erhebungen	6
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	7
2.0 Objektbeschreibung	11
2.1 Lage	11
2.1.1 Makrolage	11
2.1.2 Mikrolage	12
2.2 Grundbuch	14
2.3 Gewerbegrundstück	15
2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand	17
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	17
2.6 Bauliche Anlagen	21
2.6.1 Allgemeines/Überblick	21
2.6.2 Bauweise	21
2.6.3 Energetik	22
2.6.4 Bau- und Unterhaltungszustand	23
2.7 Beschreibung der einzelnen Einheiten	23
2.7.1 Lager-/Produktions-/Werkstattflächen im Erdgeschoss	23
2.7.2 Büroräume im Obergeschoss	24
2.7.3 Betriebsleiterwohnung (Einfamilienhaus)	25
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	27
2.8.1 Genehmigte Nutzung zum Stichtag	27
2.8.2 Tatsächliche Nutzung / vereinnahmter Mietzins zum Stichtag	29
2.8.3 Bewirtschaftungskosten	30
2.8.4 Verwaltung	30
2.9 Drittverwendungsfähigkeit	30
2.10 Marktentwicklung	31
2.11 Zusammenfassung und Beurteilung	33
3.0 Bewertungskriterien	35
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	35
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	37
4.0 Wertermittlung	38
4.1 Vorbemerkung/Erläuterung	38
4.2 Bodenwertableitung	39
4.3 Jahresrohertrag	42
4.3.1 Tatsächlicher Mietzins	43
4.3.2 Mietspiegel/Marktdaten	43
4.3.3 Objektspezifische Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag)	44
4.4 Bewirtschaftungskosten	45

4.5	Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer	47
4.6	Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor	48
4.7	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	51
4.8	Objektspezifische Grundstücksmerkmale	51
4.9	Ertragswertberechnung	53
5.0	Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ)	54
6.0	Verkehrswert	56

Anlagen:

Lage im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen

Übersichtskarten, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000

Ortsplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000

Technische Daten

Flächenaufstellung

Grundrisse Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, Ansichten von Norden, Osten, Süden und Westen sowie Schnitte A-A und B-B

Fotos in Kopie vom 21.07.2023

Bebauungsplan Nr. 25, Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 25, Begründung

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts Wolf-
ratshausen, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Bahnhofstraße 18 in 82515
Wolfratshausen, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d.
§ 194 BauGB des Gewerbegrundstücks

Gewerbering am Brand 12 in 82549 Königsdorf, Fl.Nr. 1477/3, Gemarkung Königs-
dorf, bebaut mit einer multifunktionalen Gewerbehalle mit ca. 214 m² Lager-/Werk-
statt-/einfache Produktionsfläche im Erdgeschoss und ca. 206 m² Bürofläche im
Obergeschoss, einer Betriebsleiterwohnung (Einfamilienhaus) mit ca. 248 m² Wohn-
fläche und ca. 110 m² Nutzungsfläche sowie einem Carport mit zwei Stellplätzen

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßga-
ben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfah-
rens, Geschäftsnummer: 2 K 15/2023 gemäß Anordnungsbeschluss vom
11.05.2023.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qua-
litätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche
Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn,
dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu ei-
nem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 21.07.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 11.05.2023, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Wolfratshausen, Grundbuch von Königsdorf, Blatt 2168, vom 11.05.2023, in Kopie
- Auszug aus der Bewilligung URNr. 1088/2012 vom 05.07.2012, in Kopie
- Auszug aus dem Antrag auf Baugenehmigung mit technischer Baubeschreibung vom 14.06.2010, als PDF-Datei
- Eingabeplan vom 24.08.2010 mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie Schnitte A-A und B-B, in Kopie
- Auszug aus dem Genehmigungsbescheid (Baugenehmigung), Az. 22-BA 2010/0671 vom 29.11.2010, als PDF-Datei
- Eingabeplan vom 24.08.2010 mit Genehmigungsvermerk vom 29.11.2010 mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie Schnitte A-A und B-B, als PDF-Datei
- Tekturplan vom 05.10.2010 mit Genehmigungsvermerk vom 29.11.2010 mit Ansichten von Norden, Osten, Süden und Westen, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Genehmigungsbescheid (Nutzungsänderung), Az. 22-BA 2015/1408 vom 13.07.2017, als PDF-Datei
- Eingabeplan vom 06.12.2016 mit Genehmigungsvermerk vom 13.07.2017 mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, mit Ansichten von Norden, Osten, Süden und Westen sowie Schnitte A-A und B-B, als PDF-Datei
- Auszug aus der Messbescheinigung gemäß Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) vom 11.05.2023, in Kopie
- Auszug aus den undatierten Gewerbemietverträgen für die Hallen 1 und 2, in Kopie
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Wiesen – Ost“, als PDF-Datei
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation der Gemeinde Königsdorf vom 30.06.2023
- Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen,
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 01.08.2023
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 06.07.2023
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjekts erfolgte am 21.07.2023 exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Durch das Objekt führten die Eigentümerin, Frau *.* sowie deren Sohn, Herr *.*.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Innenaufnahmen sind nicht beigefügt, da einer Veröffentlichung nicht zugestimmt wurde.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen und der

- Genehmigungsbescheid (Baugenehmigung), Az. 22-BA 2010/0671 vom 29.11.2010,
- Eingabeplan vom 24.08.2010 mit Genehmigungsvermerk vom 29.11.2010 mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie Schnitte A-A und B-B,
- Tekturplan vom 05.10.2010 mit Genehmigungsvermerk vom 29.11.2010 mit Ansichten von Norden, Osten, Süden und Westen,
- Auszug aus dem Genehmigungsbescheid (Nutzungsänderung), Az. 22-BA 2015/1408 vom 13.07.2017 sowie
- Eingabeplan vom 06.12.2016 mit Genehmigungsvermerk vom 13.07.2017 mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, mit Ansichten von Norden, Osten, Süden und Westen sowie Schnitte A-A und B-B,

jeweils auszugsweise beschafft.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kucheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFlV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen im Rahmen der im möblierten Zustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektromog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Gemeinde Königsdorf mit einer Fläche von ca. 46 km² und rd. 3.200 Einwohnern (Stand: 31.12.2022), bestehend aus dem gleichnamigen Hauptort sowie 22 Ortsteilen, ist im Nordwesten des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen, eingebettet zwischen den Gemeinden Eurasburg im Nordwesten, Geretsried im Norden, Dietramszell im Nordosten, Wackersberg im Südosten und Bad Heilbrunn im Süden sowie dem Landkreis Weilheim-Schongau im Westen, (Luftlinie) rd. 11 km südöstlich bzw. rd. 9 km nordwestlich des jeweiligen Zentrums der Städte Wolfratshausen im Nordwesten bzw. Bad Tölz im Südosten gelegen (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

Königsdorf gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen und gilt als durchschnittliche Wohn- und Gewerbelage mit hohem Freizeitwert. Durch die reizvolle Lage in den bayerischen Voralpen ist die Gemeinde beliebtes Naherholungszentrum im Süden des Ballungsraums München, aber auch eine beliebte Ferien- und Urlaubsregion.

Siedlungsschwerpunkte im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen sind die Städte Bad Tölz, Geretsried, Penzberg und Wolfratshausen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Die wirtschaftlichen Säulen des Landkreises bilden insbesondere der Fremdenverkehr sowie das mittelständische Handwerk und Gewerbe.

Die überregionale Verkehrsanbindung Königsdorfs erfolgt vorrangig durch die das Gemeindegebiet in Nord-/Südrichtung querende Bundesstraße 11 sowie durch die Staatsstraße 2064 im Westen (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

Berichte zur demografischen Entwicklung der Gemeinde lagen dem Unterzeichner nicht vor. Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung ist die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2011 – 2021 für den gesamten Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen mit rd. +7% angegeben.

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich (Luftlinie) rd. 1,5 km nördlich des Hauptorts (Königsdorf) im Gewerbegebiet „Wiesen“, an dessen südöstlichem Bebauungsrand (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Entfernung zum jeweiligen Stadt-/Ortszentrum von Geretsried im Norden beträgt (Luftlinie) rd. 5 km, Holzkirchen im Nordosten rd. 17 km und Penzberg im Südwesten rd. 12 km sowie zur Bundesstraße 11 im Südwesten rd. 0,2 km und zu den Autobahnen A 8 (München – Salzburg) mit Anschlussstelle Holzkirchen im Nordosten rd. 19 km bzw. A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) mit Anschlussstelle Seeshaupt im Westen rd. 9 km (s. Übersichtskarte bzw. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den durchschnittlichen Gewerbelagen und einfachen, immissionsbeeinflussten Wohnlagen mit durchschnittlicher Wohnadresse in Königsdorf.

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch gewerblich genutzte Gebäude (Büro, Handel, Handwerk, Produktion und Transport), teils mit dazugehörigen Betriebsleiterwohnungen/-gebäuden, mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss und bis zu drei Obergeschossen meist unter Satteldach in offener Bauweise neuerer Baualterkategorie. Nordwestlich bzw. nördlich schließen der „Bibisee“, ein beliebter Badesee, bzw. ein Kieswerk mit dem „Fichtner See“ sowie in der weiteren Umgebung Flächen für die Landwirtschaft an. Zudem befindet sich (Luftlinie) rd. 0,7 km westlich ein Segelflugplatz (s. Ortsplanausschnitt bzw. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen (Luftlinie) rd. 2,0 km nordwestlich bzw. südöstlich entfernt aufgestellt (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerörtliches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich auf die (Luftlinie) rd. 200 m südwestlich entfernte Bundesstraße 11 (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage). Entsprechend dem Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) beträgt der Straßenlärm im gegenständlichen Bereich mehr als 50 dB(A) bis 59 dB(A).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu nennen die regionalen Buslinien 370 (Geretsried, Stein – Wolfratshausen), 374 (Penzberg – Wolfratshausen), 376 (Bad Heilbrunn – Wolfratshausen) und 379 (Bad Tölz – Wolfratshausen), alle als Zubringer zur S-Bahn mit gemeinsamer Haltestelle Wiesen, Ort, (Luftlinie), ca. 0,3 km westlich bzw. ca. 17 Gehminuten entfernt.

Ferner steht zur Anbindung an die Münchner Innenstadt ab Wolfratshausen die S-Bahnlinie S7 (Wolfratshausen – Kreuzstraße), Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof ca. 43 min, zur Verfügung.

Hier ist anzumerken, dass Ende 2011 das Planfeststellungsverfahren für die Verlängerung der S-Bahnstrecke von Wolfratshausen nach Geretsried eingeleitet und 2015 eröffnet wurde. Ausgehend vom Bahnhof Wolfratshausen soll die Strecke nach Geretsried in Richtung Süden auf der ehemaligen Regionalbahntrasse durch das Gewerbegebiet Wolfratshausen zum Haltepunkt Gelting und weiter entlang der Bundesstraße 11 zum Haltepunkt Geretsried Mitte auf der „Böhmwiese“ führen. Der weitere Streckenverlauf ist entlang des „Schwaigwaller Hangs“ zum Haltepunkt Süd zwischen der Jeschkenstraße und dem Stadtteil Stein geplant. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens sind Umplanungen im Bereich des Bahnhofs Wolfratshausen notwendig, welche derzeit ausgeführt werden. Mit einem Baubeginn ist nicht vor 2023 zu rechnen, sodass nach einer Bauzeit von ca. 5 Jahren eine Inbetriebnahme frühestens 2028 möglich ist.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind im gegenständlichen Bereich nicht gegeben und finden sich erst in Geretsried bzw. im Hauptort Königsdorf.

Im Hauptort (Königsdorf) finden sich eine Kindertagesstätte sowie eine Grund- und Mittelschule. Infrastruktureinrichtungen (Ärzte, Kirchen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind im Hauptort ebenfalls vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist auf den vorne erwähnten Bibisee, die rd. 2 km östlich entfernte Isar, die Königsdorf umgebenden Waldgebiete, den rd. 11 km westlich gelegenen Starnberger See sowie auf die Voralpen im Süden mit ihren zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie Wintersportmöglichkeiten hinzuweisen.

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 11.05.2023 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Amtsgericht Wolfratshausen
Grundbuch von Königsdorf
Blatt 2168
Gemarkung Königsdorf

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nrn 1 - 5 gelöscht

Lfd. Nr. 6 Fl.Nr. 1477/3 Wiesen, Gewerbering am Brand 12,
Gebäude- und Freifläche zu 0,1700 ha

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 1 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1477; gemäß Bewilligung vom 05.07.2012 URNr. 1088/2012 Notar Dr. *.*; Wolfratshausen; eingetragen am 20.07.2012.

Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wolfratshausen, AZ: 2 K 15/23); eingetragen am 20.04.2023.

Hinweis (nachrichtlich/informativ):

Bei der Eintragung in der Abteilung II, laufende Nr. 1 des Grundbuchs, handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des unmittelbar östlich anschließenden Nachbargrundstücks Fl.Nr. 1477 (herrschendes Grundstück) mit Inhalt, dass der im nachfolgenden Lageplan *grün* markierte Bereich als Zugangs- und Zufahrtsweg durch den berechtigten Eigentümer zum Zwecke des Zu- und Abgangs und der Zu- und Abfahrt mitgenutzt werden kann. Die Wegfläche ist stets freizuhalten. Die Kosten der Unterhaltung, der Instandsetzung und eventuell der Erneuerung sowie die Verkehrssicherungspflicht einschließlich des Winterdienstes tragen die jeweiligen Eigentümer des herrschenden und des gegenständlichen Bewertungsgrundstücks (dienendes Grundstück), im nachfolgenden Lageplan *gelb* markiert, unter sich zu gleichen Teilen.



Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme war die Ausübung des Rechts durch das herrschende Grundstück nicht möglich, da entlang der östlichen Grundstücksgrenze des dienenden Grundstücks bis auf Höhe des Wohnhauses (Betriebsleiterwohnung) eine nicht unerhebliche Menge Bauschutt lagerte (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Gewerbegrundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 1477/3, Gemarkung Königsdorf, mit einem Ausmaß von 1.700 m², hat L-Form mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 47 m x 33 m und ist annähernd nord-/südgerichtet. Die Straßenfront an der Straße „Gewerbering am Brand“ im Westen beträgt rd. 5 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Als Einfriedung dient nach Norden ein ca. 1,2 m hoher Staketenzaun sowie, soweit erkennbar, nach Westen ein Holzzaun. Nach Osten und Süden dient, soweit erkennbar, lediglich Buschwerk als Einfriedung (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Während die Zufahrt, der nördliche, östliche und westliche den Hallentrakt umfassende Grundstücksbereich überwiegend mit Betonformsteinen gepflastert ist, ist der östlich und südlich an die Betriebsleiterwohnung (Wohnhaus) anschließende Bereich als Rasen mit einem Steingarten und Teich gestaltet; die Terrasse ist mit Natursteinplatten belegt (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme wurde entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis auf Höhe des Wohnhauses eine nicht unerhebliche Menge Bauschutt gelagert (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die übrigen unbebauten Flächen hinterlassen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden durchschnittlich gepflegten Eindruck (s. Fotodokumentation i. d. Anlage)

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen auftragsgemäß nicht vorgenommen; derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten. Nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 1477/3, Gemarkung Königsdorf, ist über die Straße „Gewerbering am Brand“ von Westen erschlossen (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Beim Gewerbering am Brand handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine asphaltierte, tageszeitlich unterschiedlich frequentierte, ringförmige Nebenstraße mit einer Breite von ca. 10 m, die in ihrer Verlängerung von der Bundesstraße 11 im Westen kommend zur Erschließung des Gewerbegebiets dient. Straßenentwässerung ist, Gehwege und Straßenbeleuchtung sind nicht vorhanden; Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt gegeben (s. Ortsplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt nach Angabe über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Ein Telefonanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Für den Bereich, zu dem das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 1477/3, Gemarkung Königsdorf, gehört, liegt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Wiesen – Ost“, rechtsverbindlich seit dem 16.06.2010, vor:



Im Wesentlichen sind für das betreffende Grundstück festgesetzt:

- Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Grundfläche (GR) 680 m²
- Baugrenzen
- Maximale Wandhöhe 7,5 m (Geländeoberkante)
- Satteldach mit 20° - 27° Dachneigung

Die Nutzung ist in § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO i. d. F. vom 01.03.2023) wie folgt geregelt:

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse zugeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Folgende Nutzungen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 unzulässig:

Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks und ähnlich wirkende Lagerplätze. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise kann zugelassen werden

- eine Mischform zwischen Einzelhandel und sonstigen gewerblichen Nutzungsformen (kein „isolierter Einzelhandel“),
- der Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Waren gemäß der Anlage zur Begründung zu B II 1.2.1.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

Bezüglich des Immissionsschutzes und der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 Folgendes geregelt:

den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich.

2.6 Bauliche Anlagen

2.6.1 Allgemeines/Überblick

Nach Aktenlage wurde das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 1477/3, Gemarkung Königsdorf, ca. 2011 teils in konventioneller Massivbau-, teils in Skelett- bzw. teils in Holzständerbauweise mit einer multifunktionalen Gewerbehalle, bestehend aus einem nichtunterkellerten, zweigeschossigen Hallen-/Bürogebäude sowie einem vollunterkellerten Einfamilienwohnhaus (Betriebsleiterwohnung) mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss, beide unter Satteldach mit First in Nord-/Südrichtung, bebaut. Zudem wurde nachträglich ein Carport, ebenfalls unter Satteldach mit First in Ost-/Westrichtung, errichtet (s. Planmaterial bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Während die Gewerbehalle mit nach Süden anschließender Betriebsleiterwohnung (Einfamilienwohnhaus) relativ zentral im Grundstück situiert ist, ist der Carport zwischen Betriebsleiterwohnung und westlicher Grundstücksgrenze aufstehend (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

2.6.2 Bauweise

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Ergänzend hierzu wird auf die Planunterlagen sowie die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Gründung:	Fundamentplatte nach Statik
Kellerwände außen:	Stahlbeton nach Statik, gedämmt
Geschosswände:	Mauerwerk, Betonskelett- bzw. Holzständerbau in verschiedenen Wandstärken
Innenwände:	Mauerwerk bzw. Holzständer/Leichtbau in verschiedenen Wandstärken
Geschossdecken:	Stahlbeton nach Statik
Dach:	Wärmegeprägter Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegeleindeckung und ca. 22° Dachneigung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Fassade:	Verputzt mit Anstrich
Balkone:	Holzkonstruktion
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen, Marmorfenster- und Leichtmetallsohlbänken
Treppen:	Betontreppenläufe, keramikgefließt
Heizung/Warmwasser:	Gasheizung (Baujahr: 2011, Nennleistung: 25 kW) mit zentraler Warmwasseraufbereitung; Luftwärmepumpe (Baujahr/Nennleistung: ohne Angabe)
Bes. Ausstattung:	Aufdach-Photovoltaikanlage (Inbetriebnahme: 10/2011, Nennleistung: 30,0 kWp)
Carport:	Holzkonstruktion unter Satteldach mit Falzziegeleindeckung

Hinweis:

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass es im Rahmen dieser Wertermittlung nicht Aufgabe des Sachverständigen war, die Eigentums-/Besitzverhältnisse der Photovoltaikanlage sowie auch die aus dem Einspeisevergütungsvertrag resultierenden Erträge zu überprüfen. Theoretisch ist der Abbau der Anlage jederzeit möglich; somit handelt es sich hierbei nicht um Zubehör i. S. d. § 93 ff. BGB. Insofern findet ein eventueller Zusatzwert durch die Photovoltaikanlage bei dieser Wertermittlung keine Berücksichtigung.

2.6.3 Energetik

Die aufstehende Bebauung wurde ca. im Jahr 2011 fertiggestellt. Gegebenenfalls entsprechen einzelne Bauteile nicht mehr den heutigen verschärften Vorschriften der Wärmeschutzverordnung. Eine Überprüfung im Detail ist im vorliegenden Fall nicht erfolgt. Auftragsgemäß umfasst dies nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung. Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch wurde nicht in Vorlage gebracht.

2.6.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Der entsprechend der Bauzeit und der Nutzung gestaltete Baubestand stellt sich, soweit optisch erkennbar, in einem insgesamt relativ regelmäßig gepflegten Zustand mit alters- und nutzungsentsprechenden Gebrauchsspuren dar. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme stand der Schutzanstrich der Holzbalkone und -bauteile zu Ausführung an (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

2.7 Beschreibung der einzelnen Einheiten

Die Gewerbehalle umfasst einen Lager-/Bürotrakt mit ca. 214 m² Lager-/Produktions-/Werkstattfläche im Erdgeschoss und ca. 206 m² Bürofläche im Obergeschoss. Unmittelbar kommun schließt hieran nach Süden die Betriebsleiterwohnung (Einfamilienwohnhaus) mit ca. 248 m² Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss und ca. 110 m² Nutzungsfläche im Kellergeschoss an (s. Eingabeplan vom 06.12.2016 bzw. Flächenaufstellung i. d. Anlage).

Der tatsächliche Grundriss der einzelnen Einheiten weicht teilweise erheblich von der Darstellung von dem in Vorlage gebrachten Planmaterial ab. Zum besseren Verständnis wurden die im Ortstermin festgestellten Abweichungen vom Unterzeichner vereinfacht und unmaßstäblich, ohne Anspruch auf Richtigkeit, in die in der Anlage beigefügten Grundrisspläne übertragen (s. Grundrisse *Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss* i. d. Anlage).

2.7.1 Lager-/Produktions-/Werkstattflächen im Erdgeschoss

Grundrissstruktur/Nutzfläche

Der tatsächliche Grundriss beschreibt sich annähernd wie im Eingabeplan vom 06.12.2016 mit Genehmigungsvermerk vom 13.07.2017 dargestellt. Vorhanden sind zwei voneinander getrennte Gewerbehallen mit ca. 160 m² (Halle 1) und ca. 54 m² (Halle 2) bewertungstechnischer Gewerbemietfläche. Nicht im Eingabeplan dargestellt ist ein in der Halle 1 mittels Holzständerwänden abgetrennter Büroraum; zudem verfügt die Halle über eine Werkstattgrube (s. Grundriss *Erdgeschoss* bzw. Flächenaufstellung i. d. Anlage).

Ausstattung

Stützraster:	Ca. 4,6 m
Tore:	Leichtmetall-Segmenthebetore, elektrisch bedienbar
Böden:	Fundamentplatte nach Statik
Wände:	Sichtbeton oder verputzt, jeweils mit Anstrich
Decken:	Sichtbeton mit Anstrich
Beheizung d. Räume:	N. A. elektrische Heizstrahler
Elektroinstallation:	Funktions- und nutzungsgerechte Elektroausstattung überwiegend auf Putz im Leerrohrsystem
Sanitärausstattung:	Boden: keramikgefliest; Wände: keramikgefliest; keramisches Handwaschbecken mit Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
Sonstiges:	In der Halle 1 befindet sich eine Werkstattgrube sowie zudem als betriebsspezifische Einrichtung eine Hebebühne.

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die Ausstattung entspricht, soweit erkennbar, überwiegend der Baualtersklasse des Gebäudes und wird als einfach und zweckmäßig beurteilt. Übliche Gebrauchs- und Abnutzungsspuren waren teils deutlich erkennbar; der Unterhaltungszustand wird als gebrauchsspezifisch durchschnittlich gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

2.7.2 Büroräume im Obergeschoss

Nutzfläche

Entsprechend dem zur Verfügung gestellten Eingabeplan vom 06.12.2016 mit Genehmigungsvermerk vom 13.07.2017 ergibt sich die bewertungstechnische Gewerbemietfläche im Obergeschoss mit rd. 206 m² (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissstruktur

Hierzu wird auf den Grundrissplan *Obergeschoss* i. d. Anlage verwiesen. Nicht im Grundriss dargestellt ist eine Galerie im „Büro 1“ sowie eine weitere Galerie über dem Mittelflur des „Büro 3“ (s. Grundriss *Obergeschoss* i. d. Anlage).

Ausstattung

Eingang:	Kunststoffelement mit Glaseinsatz und Edelstahlbeschlag
Innentüren:	Beschichtete Türen mit Edelstahlbeschlägen
Böden:	Keramikgefliest
Wände:	N. A. Gipskarton mit Anstrich
Decken:	N. A. Gipskarton mit Anstrich
Dachschrägen:	Holzstichdachstuhl
Beheizung d. Räume:	N. A. Fußbodenheizung
Elektroinstallation:	Überwiegend unter Putz, Anzahl der Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend der Baualtersklasse vorhanden
Sanitärausstattung:	Böden: keramikgefliest; Wände: keramikgefliest; keramische Waschbecken, Duschtassen, Armaturen als Einhebelmischer, Stand- oder Hänge-WC mit Auf- oder Unterputz-Spülkästen

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme wurden die Räume wohnwirtschaftlich genutzt. Die Ausstattung entspricht, soweit erkennbar, überwiegend der Baualtersklasse des Gebäudes und wird bezogen auf die wohnwirtschaftliche Nutzung zum Stichtag als durchschnittlich beurteilt, der Nutzungswert bezogen auf die genehmigte Büronutzung dagegen als einfach bis mittel. Übliche Gebrauchs- und Abnutzungsspuren waren erkennbar; der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

2.7.3 Betriebsleiterwohnung (Einfamilienhaus)

Wohn- und Nutzungsfläche

Gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit rd. 250 m². Die bewertungstechnische Nutzungsfläche im Kellergeschoss wurde aus dem Planmaterial mit rd. 110 m² ermittelt (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung

Hierzu wird auf die Darstellung in den Grundrissen *Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss* i. d. Anlage verwiesen.

Anmerkung:

Von den Südbalkonen ist die Alpenkette im Süden sichtbar.

Ausstattung

Eingang:	Lasiertes Holzelement mit Glaseinsatz und Leichtmetallbeschlag
Innentüren:	Beschichtete Türen mit Edelstahlbeschlägen
Treppen:	Betontreppenläufe, Tritt-/Setzstufen keramikgefliest, Treppenbeleuchtung
Böden:	<u>KG/ EG:</u> keramikgefliest <u>OG:</u> Laminat <u>DG:</u> teils keramikgefliest bzw. teils Laminat
Wände:	Überwiegend verputzt mit Anstrich; Versorgungsleitungen im KG meist auf Putz
Decken:	<u>KG:</u> teils verputzt bzw. teils Sichtbeton, jeweils mit bzw. teils ohne Anstrich <u>EG/OG:</u> verputzt mit Anstrich; teilweise integrierte Niedervoltbeleuchtung
Dachschrägen:	Holzlichtdachstuhl
Sanitärausstattung:	<u>EG, Gäste-WC:</u> Boden: keramikgefliest; Wände: halbhoch keramikgefliest; übrige Wand- und Deckenflächen: verputzt mit Anstrich; keramisches Handwaschbecken mit Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten <u>OG, Bad/WC:</u> Boden: keramikgefliest; Wände: halbhoch bzw. hinter der Dusche raumhoch keramikgefliest, Bordüre umlaufend; übrige Wand- und Deckenflächen: verputzt mit Anstrich; keramisches Waschbecken, Einbau-Eckbadewanne, Duschtasse mit PVC-Abtrennung, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten <u>DG, Bad/WC:</u> Boden: keramikgefliest; Wände: halbhoch bzw. hinter der Dusche auf ca. 2,0 m hoch keramikgefliest, übrige Flächen: verputzt mit Anstrich; Holzlichtdecke; Waschtisch, Einbau-Badewanne, Duschtasse mit PVC-Abtrennung, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
Beheizung d. Räume:	Fußbodenheizung; im Wohnzimmer Grundofen zur Bestückung mit festen Brennstoffen
Elektroinstallation:	Überwiegend unter Putz, Anzahl der Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend der Baualtersklasse vorhanden
Anschlüsse:	Elektro, Wasser, Kanal, Telefon, Satellit
Terrasse:	Natursteinplattengepflastert

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die Ausstattung entspricht, soweit erkennbar, überwiegend der Baualtersklasse des Gebäudes und wird als durchschnittlich bis gut beurteilt. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

2.8.1 Genehmigte Nutzung zum Stichtag

Mit Bescheid vom 13.07.2017 wurde die Nutzungsänderung für einen Hausmeisterservice und Brennholzhandel samt Betriebsleiterwohnung wie folgt genehmigt:

- I. **Dem Bauherrn wird nach Maßgabe der mit Genehmigungs- bzw. Bestandteilsvermerk versehenen Bauvorlagen erteilt:**
 - die **Baugenehmigung** für das oben genannte Vorhaben der Gebäudeklasse 3 im vereinfachten Genehmigungsverfahren gem. Art. 59 BayBO
 - die **Ausnahme** von § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNV) für die Erweiterung der Betriebsleiterwohnung (gemäß Bebauungsplanfestsetzung A.11.5)
- ...
4. **Das bereits abweichend von dieser Baugenehmigung ausgeführte Vorhaben muss entsprechend dieser Baugenehmigung, einschließlich der am 11.07.2017 nur eingeschränkt bautechnisch geprüften Bauzeichnungen, binnen 5 Monaten ab Bestandskraft dieses Bescheides abgeändert (= unter anderem Rückbau des Balkons und der Außentreppe jeweils auf der Ostseite, Aufgabe der Wohnnutzung und Wiederherstellung der gewerblichen Nutzung im Dachgeschoss samt Errichtung einer neuen Treppe als Zugang von außerhalb der Betriebswohnung und Zumauerung der Treppe zur Betriebsleiterwohnung etc.) und abschließend fertiggestellt sein.
Bei Verstoß gegen diese Auflage wird ein Zwangsgeld von 2.500 EURO zur Zahlung fällig.**
5. Nach örtlicher Satzung sind 4 zusätzliche, insgesamt 11 **Kraftfahrzeugstellplätze** entsprechend den genehmigten Plänen bis zur Nutzungsaufnahme des Vorhabens funktionsfähig herzustellen; sie müssen entsprechend unterhalten und dem Vorhaben zugeordnet werden und bleiben.
6. Das Vorhaben ist an die **gemeindliche Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage** anzuschließen.
- ...

IV. Nebenbestimmungen des fachlichen Immissionsschutzes:

1. Die gegenständlichen Auflagen ersetzen die Auflagen unserer Stellungnahme vom 17.11.2010 vollständig.
2. Die im Zusammenhang mit den beantragten Nutzungen geplanten Änderungen sind beschreibungsgemäß zu errichten und die Gewerbetätigkeiten entsprechend zu betreiben. Die Betriebsbeschreibungen zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung für die Gewerbeeinheit Hausmeisterservice und Brennholzhandel sowie die für die Gewerbeeinheit Büronutzung - jeweils datiert vom 16.11.2016- sind Bestandteil der Baugenehmigung. Bestandteil der Baugenehmigung ist auch das mit den Antragsunterlagen eingereichte Betriebs- und Nutzungskonzept vom 15.12.2015.
3. Lärmrelevante Änderungen oder Abweichungen von den unter Ziffer 2 der Auflagen festgelegten Nutzungen sind nur möglich, wenn ein qualifizierter Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit vorgelegt wird.
4. Der Beurteilungspegel aller durch den Betrieb des Hausmeisterservice, des Brennstoffhandels und der Büronutzungen verursachten Geräusche einschließlich des zurechenbaren Fahrverkehrs dürfen an den nachgenannten maßgeblichen Immissionsorten folgende, um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte (IRW_{red}) während der Tageszeit (6:00 - 22:00 Uhr) nicht überschreiten:

Immissionsorte (jeweils Gem. Königsdorf)	Gebietseinstufung	$IRW_{red}^{1)}$
Fl.-Nr. 1477/2	GE	59 dB(A)
Fl.-Nr. 1477/4	GE	59 dB(A)
Fl.-Nr. 1476	GE	59 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen tagsüber im Gewerbegebiet (GE) 95 dB(A) nicht überschreiten.

¹⁾ Der um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwert gewährleistet, dass die o.g. Betriebe nicht maßgeblich zur Lärmbelastung gemäß Ziffer 3.2.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm beitragen und mithin auch keine Untersuchung der Vorbelastung durch die Anlage bei Errichtung weiterer gewerblicher Anlagen erforderlich ist.

5. Nachtbetrieb in der Zeit von 22:00 bis 06:00 ist nicht zulässig.
6. Beurteilungsgrundlage für die Schallimmissionen ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998.
7. An- und Auslieferungen von Gütern mittels Fahrzeugen sowie deren Be- und Entladung und das Herrichten von Holz zum Verkauf, sind nur tagsüber in der Zeit von 7:00 Uhr bis 19:00 Uhr zulässig.
8. Lärmintensive mechanische und händische Tätigkeiten (Arbeiten mit Handmaschinen) auf den Freiflächen oder vor den Lagertoren sowie der Betrieb geräuschintensiver Maschinen (z.B. Kompressor) sind nicht zulässig und haben zu unterbleiben.

9. Im Rahmen der Hausmeistertätigkeit anfallende Gartenabfälle dürfen nicht auf dem Grundstück gelagert werden, sondern sind ordnungsgemäße zu entsorgen.
10. Das für den Holzhandel vorgesehene Brennholz darf nicht auf dem Grundstück zerkleinert werden.
11. Das Laufenlassen von Fahrzeugmotoren ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Abfallentsorgung:

12. Abfälle zur Verwertung (z.B. leere Gebinde, Verpackungsmaterialien und dgl.) dürfen nicht lose und vor Witterungseinflüssen ungeschützt im Freien gelagert werden. Sie sind einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Hinweis:

Die einschlägigen Vorschriften zum Grundwasser- und Gewässerschutz sowie die abfallrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

13. Abfälle sind in geeigneten Behältern nach Abfallfraktionen getrennt zu halten, zu lagern und so zum Abtransport bereitzustellen, dass Beeinträchtigungen der Umwelt (z. B. Geruchsbelästigungen) nicht eintreten können

Hinweis:

Die Vorschriften der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 19.6.2002 sind zu beachten.

14. Soweit gewerbliche Siedlungsabfälle nicht verwertet werden können, sind sie aufgrund des bestehenden Anschluss- und Überlassungszwanges dem Abfallwirtschaftsunternehmen des Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (AWU) zu überlassen. Die jeweiligen Anforderungen an die Abfallüberlassung regelt die Abfallwirtschaftssatzung des Abfallwirtschaftsunternehmens des Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen in der jeweils gültigen Fassung.

2.8.2 Tatsächliche Nutzung / vereinnahmter Mietzins zum Stichtag

Entsprechend den in Vorlage gebrachten Mietverträgen sind die Gewerbehallen im Erdgeschoss für unbestimmte Dauer als Lager, Büro, Werkstatt (Halle 1) bzw. als Werkstatt (Halle 2) vermietet. Laut Mietverträgen beträgt die monatliche Bruttowarmmiete inklusive Heiz- und Nebenkosten zuzüglich gesetzlicher

Mehrwertsteuer zum Stichtag insgesamt, rd.

1.340 €

(dies entspricht (rd. 1.340 € / ca. 214 m² Mietfläche) rd. 6,26 €/m²)

Nach Angabe konnten die Büroräume im Obergeschoss der Gewerbehalle trotz intensiver Bemühungen bislang nicht fremdvermietet werden. Zum Stichtag wurden die Räume von einem der Söhne der Eigentümerin unentgeltlich wohnwirtschaftlich genutzt.

Die Betriebsleiterwohnung (Einfamilienwohnhaus) wurde nach Angabe von der Eigentümerin selbst genutzt und war ebenfalls nicht fremdvermietet.

Anmerkung:

Aufgrund des Datenschutzes werden keine näheren Angaben zu den Mietverhältnissen gemacht; die Mietverträge liegen dem Gericht auszugsweise vor.

2.8.3 Bewirtschaftungskosten

Angaben über die Höhe der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten zum Stichtag wurden nicht gemacht.

2.8.4 Verwaltung

Das gegenständliche Bewertungsobjekt wurde zum Stichtag von der Eigentümerin selbst verwaltet.

2.9 Drittverwendungsfähigkeit

Die Mikrolage im Gewerbegebiet erfüllt die Anforderungen an Gewerbetreibende, die keiner dauernden Passantenfrequenz bedürfen, und ist somit für Betriebe, die „bewusst“ vom Kunden angefahren werden oder weitgehend autark auch ohne Kundenbesuch geführt werden können, geeignet.

Die aufstehende Bebauung wurde ca. 2011 errichtet und als „Betreiberimmobilie“ (Gewerbehalle mit Büroflächen samt dazugehöriger Betriebsleiterwohnung) mit Ausrichtung auf die spezifischen Bedürfnisse des damaligen Nutzers konzipiert. Aufgrund der multifunktionalen Nutzbarkeit der Gewerbehalle wären in Abstimmung mit der Gemeinde Königsbrunn auch andere Nutzungen, vorrangig eigengenutzte Handwerksbetriebe mit entsprechendem Bedarf an Lager-, Werkstatt-, Produktions-, Ausstellungs- und Büroflächen samt Betriebsleiterwohnung, denkbar.

Mit dem Kauf einer Bestandshalle muss der Käufer (Eigennutzer) i. d. R. jedoch Nachteile hinnehmen, da die baulichen Anlagen nicht exakt nach seinen Anforderungen errichtet wurden. Insofern besteht für Eigennutzer als marktbestimmende Nachfrager als Alternative zum Erwerb einer Bestandshalle in der Regel die Möglichkeit

des Erwerbs eines meist günstigen Baugrundstücks direkt von der Gemeinde und die Errichtung eines Neubaus entsprechend seinen Bedürfnissen.

Im hier gegebenen Fall ist nach Auffassung des Unterzeichners für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung der Umbau und die Unterteilung der Büroflächen im Obergeschoss in kleinere Einheiten unabdingbar. Dies wird dadurch bestätigt, dass seit geraumer Zeit keine Vermietung der Flächen mehr stattgefunden hat. Ein Umbau wird jedoch durch die vorhandene Erschließungssituation und Gebäudestruktur stark eingeschränkt und ist zudem mit entsprechend hohen Revitalisierungs-/Modernisierungskosten verbunden. Insofern wird die Drittverwendungsfähigkeit des gegenständlichen Bewertungsobjekts insgesamt als eingeschränkt beurteilt.

2.10 Marktentwicklung

Kennzahlen zur allgemeinen Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes für den Bereich, zu dem das gegenständliche Bewertungsobjekt gehört, werden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen nicht veröffentlicht.

Laut Statistischem Landesamt sank in Bayern das Volumen der im Jahr 2021 fertiggestellten Nutzflächen von Handels-, Lager- bzw. Verwaltungsgebäuden im Jahresvergleich 2020 zu 2021 lediglich geringfügig um rd. 1%. Im Jahr 2022 war die Anzahl der Baugenehmigungen sowohl für Handels- und Lagergebäude als auch für Verwaltungsgebäude mit rd. 3% bzw. 11% im Jahresvergleich zu 2021 deutlich rückläufig. Zudem waren steigende Leerstandsquoten zu verzeichnen.

Im Teilsegment der **unbebauten gewerblichen Baugrundstücke** sind die jährlichen Fallzahlen im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen relativ gering. Das Preisniveau für derartige Gewerbegrundstücke ist seit ca. zehn Jahren weitgehend stabil. Dies wird durch die vom örtlichen Gutachterausschuss regelmäßig veröffentlichten Bodenrichtwerte bestätigt.

Die Landkreise Bad Tölz – Wolfratshausen und Miesbach bilden den südlichen Teil der wirtschaftsstarke Metropolregion München, die zu den am stärksten wachsenden und prosperierenden Regionen zählt. Einige Städte und Gemeinden entwickeln sich aufgrund besonderer Lagevorteile, wie z. B. attraktive, landschaftlich reizvolle

Umgebung, hoher Freizeitwert im Voralpenland, Nähe zur Landeshauptstadt München sowie zudem gute überregionale Anbindung sowohl für den Individual- als auch öffentlichen Personennahverkehr, unverändert dynamisch. Die hohe Attraktivität der Region als Arbeits- und Wohnstandort, Ausweicheffekte angesichts des mangelnden oder sehr hochpreisigen Angebots in München und Niedrigzinsen haben seit geraumer Zeit für eine enorme Nachfrage nach Wohnraum in der gesamten Region gesorgt. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, grundlegend geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant steigende Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Jahresbeginn nahezu vervierfacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen eines immer weiter eskalierenden Russland-Ukraine-Konflikts. Zwischenzeitlich wird von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. In verschiedenen Pressemitteilungen teilte der IVD Süd (Immobilienverband Deutschland Süd) mit, dass die Immobilienumsätze in Bayern zwischenzeitlich signifikant zurückgingen. Die Anzahl der angebotenen Objekte stieg wieder deutlich im Vergleich zum Vorjahr. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition. Marktteilnehmer berichten vermehrt, dass die Stimmung gekippt sei und für die Vermarktung von Objekten,

die nicht als begehrte Anlageobjekte gelten, zwischenzeitlich längere Zeiten und teils signifikante Preisreduktionen einzuräumen sind.

2.11 Zusammenfassung und Beurteilung

Die ländlich geprägte Gemeinde Königsbrunn hat sich trotz ihrer attraktiven landschaftlichen Lage, der Nähe zur Landeshauptstadt München sowie zu den Städten Geretsried und Wolfratshausen und der guten überörtlichen Anbindung für den Individualverkehr den Charakter eines typischen altbayerischen Dorfes bewahrt. Baulich setzt die Gemeinde auf Innenentwicklung durch Nachverdichtung. Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets „Wiesen“, aber auch durch die Flächen in Geretsried, insbesondere im nahegelegenen „Gewerbegebiet Süd“ im Nordosten, sind zum Stichtag Angebot und Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im gegenständlichen Bereich weitgehend ausgeglichen.

Das gegenständliche Bewertungsobjekt ist am südöstlichen Bebauungsrand des Gewerbegebiets Wiesen in durchschnittlicher Gewerbelage, ohne Visibilität sowohl von der Bundesstraße 11 im Süden als auch vom Gewerbering am Brand im Westen, mit guter Anbindung für den Individual-, jedoch sehr einfacher Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr, gelegen. Durch die immissionsbeeinflusste Lage im Gewerbegebiet ist die Wohnlage als einfach zu beurteilen. Insofern dürften für die Anschlussnutzung vorrangig (eigengenutzte) Gewerbe infrage kommen, die keiner stetigen Passantenfrequenz bedürfen oder weitgehend autark ohne Kundenbesuch geführt werden können.

Das laut Grundbuch 1.700 m² große Grundstück verfügt über einen L-förmigen Zuschnitt und ist annähernd nord-/südgerichtet. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben. Die Frei- und Parkplatzflächen wurden überwiegend funktionell gestaltet. Ob für den errichteten Carport eine Baugenehmigung erteilt wurde, wurde nicht in Erfahrung gebracht. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme wurde entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis auf Höhe des Wohnhauses (Betriebsleiterwohnung) eine nicht unerhebliche Menge Bauschutt gelagert.

Die aufstehende Bebauung wurde ca. 2011 errichtet und als „Betreiberimmobilie“ mit Ausrichtung auf die spezifischen Bedürfnisse des damaligen Nutzers konzipiert. Das

Alter der Gebäude beträgt zum Stichtag rd. 12 Jahre. Die Gewerbehallen im Erdgeschoss verfügen über eine funktionale Ausstattung mit einfachem Nutzungswert. Die Büroflächen im Obergeschoss verfügen über einen einfachen bis durchschnittlichen Nutzungswert. Im Verhältnis zur gewerblichen Gesamtmietfläche sind sie jedoch überdimensioniert. Die Betriebsleiterwohnung verfügt über einen großzügig geschnittenen Grundriss mit hellen Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Die Gesamtkonzeption des Einfamilienhauses dürfte dem Platzbedarf einer größeren Familie genügen. Der Ausstattungsstandard ist als gut zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Mit Bescheid vom 13.07.2017 wurde die Nutzungsänderung für einen Hausmeisterservice und Brennholzhandel samt Betriebsleiterwohnung genehmigt. Zum Stichtag waren die beiden Gewerbehallen mit insgesamt ca. 214 m² Mietfläche im Erdgeschoss vermietet. Abweichend von der genehmigten Nutzung wurde das gesamte Obergeschoss mit ca. 206 m² unentgeltlich wohnwirtschaftlich genutzt, die Betriebsleiterwohnung mit rd. 250 m² Wohnfläche wurde von der Eigentümerin selbst genutzt und war ebenfalls nicht fremdvermietet. Aufgrund der multifunktionalen Nutzbarkeit der Gewerbehalle wären in Abstimmung mit der Gemeinde Königsbrunn auch andere Nutzungen, vorrangig (eigengenutzte) Handwerksbetriebe mit entsprechendem Bedarf an Lager-, Werkstatt-, Produktions-, Ausstellungs- und Büroflächen samt Betriebsleiterwohnung, denkbar. Für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung ist nach Auffassung des Unterzeichners der Umbau der Büroflächen im Obergeschoss und die Unterteilung in kleinere Einheiten erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation und Gebäudestruktur dürfte ein Umbau stark eingeschränkt und zudem mit entsprechend hohen Revitalisierungs-/Modernisierungskosten verbunden sein. Insofern wird die Drittverwendungsmöglichkeit des gegenständlichen Bewertungsobjekts insgesamt als eingeschränkt beurteilt.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten objektspezifischen Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, insbesondere der beschränkten Drittverwendungsfähigkeit, sowie der geänderten Marktsituation zum Stichtag, als eingeschränkt, gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bei bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

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

Nachfolgende Wertermittlung orientiert sich am Ablaufschema der Ertragswertrichtlinie, im hier gegebenen Fall nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren, wie es in der Regel bei Objekten anzuwenden ist, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung an der Verzinsung im Vordergrund steht. Dies betrifft insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke. Der so ermittelte Ertragswert des/r Bewertungsobjekts/e wird nachrichtlich anhand von Marktdaten auf Plausibilität geprüft.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Wertermittlungstichtag: 21.07.2023

Grundstück:

Fl.Nr. 1477/3, Gemarkung Königsdorf:			1.700 m ²
Bebaute Grundfläche (GR):		ca.	430 m ²
Grundflächenzahl (GRZ):	430 m ² / 1.700 m ²	rd.	0,25
Realisierte Geschossfläche (GF _{real}):		ca.	830 m ²
Realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	830 m ² / 1.700 m ²	rd.	0,49

Aufstehende Bebauung:

Gewerbehalle:

Baujahr:		ca.	2011
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2023 - 2011	ca.	12 Jahre
Geschossfläche (GF):		ca.	480 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):		ca.	480 m ²
Gewerbemietfläche (MF):			
Halle 1:		ca.	160 m ²
Halle 2:		ca.	54 m ²
Büro 1:		rd.	53 m ²
Büro 2:		rd.	59 m ²
Büro 3:		rd.	94 m ²
Gesamt:			<u>420 m²</u>

Betriebsleiterwohnung (Einfamilienhaus):

Baujahr:		ca.	2011
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2023 - 2011	ca.	12 Jahre
Geschossfläche (GF):		ca.	349 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):		ca.	547 m ²
Wohnfläche (WF):		ca.	248 m ²
Nutzungsfläche (NUF):		ca.	110 m ²

Carport:

Baujahr:		ca.	o. A.
Brutto-Grundfläche (BGF):		ca.	51 m ²
Anzahl der Stellplätze:			2 Stpl.

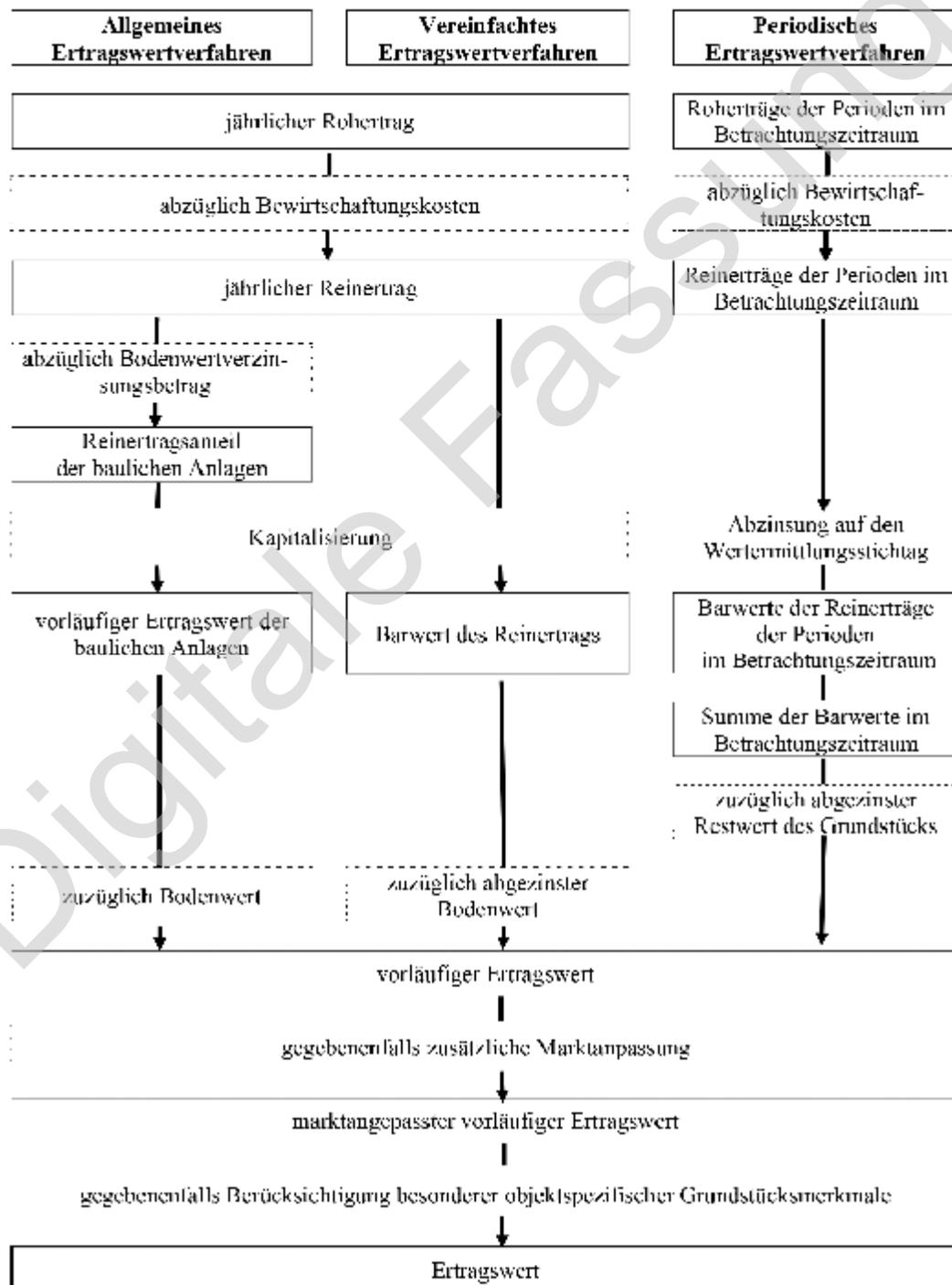
Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer

Alter der/des Gebäude/s zum Stichtag:		ca.	12 Jahre
Modelltheoretische Ø Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	60 Jahre
Geschätzte Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	60 Jahre - 12 Jahre	rd.	50 Jahre

4.0 Wertermittlung

4.1 Vorbemerkung/Erläuterung

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV) durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertermittlung am Markt im Vordergrund steht:



Quelle: Bundesanzeiger, Auszug aus der Ertragswertrichtlinie

Dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53 ImmoWertV) folgend wird dabei auf die Modellbeschreibung und -vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen bzw., wo erforderlich, auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München abgeleiteten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie auf das Geschehen und die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.

4.2 Bodenwertableitung

Laut § 40 ff. ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, d. h. mit dem Wert, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Der Bodenwert kann sowohl auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise (unmittelbarer Preisvergleich) als auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte (mittelbarer Preisvergleich) abgeleitet werden. Dabei sind die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich abgabenrechtlichem Zustand, planungsrechtlicher Situation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Bei dieser Wertermittlung wird auf die Einholung spezieller Einzelkaufpreise verzichtet und auf den markt-/lageangepassten (modifizierten), objektspezifischen Bodenrichtwert abgestellt.

Mittelbarer Preisvergleich

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen ergaben folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenrichtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen (W) im Bereich, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, zuletzt festgestellt zum 01.01.2022:

Königsdorf, Gewerbegebiet Wiesen, Zone 14005040, ohne WGFZ **160 €/m²**

Anmerkung:

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen

Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Immissionsbelastungen oder Erschließungszustand, erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 19 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2022. Nach Auskunft des Gutachterausschusses war die Marktentwicklung in diesem Zeitraum, insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte 2022, von stagnierenden bzw. in Teilsegmenten von nachgebenden Preisen gekennzeichnet. Insofern wird im hier gegebenen Fall für die zeitliche Entwicklung von einem Ab- bzw. Zuschlag abgesehen.

Die entsprechende Richtwertzone erstreckt sich auf das gesamte Gewerbegebiet. Die Qualitätsmerkmale wie z. B. Makro-/Mikrolage, Infrastruktur, Art der Nutzung (Gewerbebauland), Erschließungszustand etc. stimmen beim gegenständlichen Bewertungsobjekt mit denen der Grundstücke innerhalb der betreffenden Richtwertzone weitestgehend überein, sodass nach Auffassung des Unterzeichners diesbezüglich keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Unmittelbarer Preisvergleich

Die unten folgenden Einzelkaufpreise für unbebaute, baureife Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen entnommen und hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Lage, Form, Größe und Ausrichtung** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung** in Bezug gesetzt. Die unterschiedlichen Wertkriterien sind durch entsprechende Zu- und Abschläge nach billigem sachverständigen Ermessen zu berücksichtigen.

Nr.	Verk.- Datum	Größe	Mögl. Nutz- art	Mögl. GRZ	Kauf- preis	*Summe markt-/objekt- spezifisch	
						Zu-/Ab- schlag +/-	angepasster vorläufiger Bodenwert
1	Aug 22	2.020 m ²	G/MI	o. A.	384 €/m ²	-5%	365 €/m ²
2	Okt 22	1.895 m ²	G/MI	0,60	155 €/m ²	5%	163 €/m ²
3	Jun 23	2.182 m ²	G/MI	o. A.	183 €/m ²	-5%	174 €/m ²
Arithmetische Mittelwerte rd.:					240 €/m²		230 €/m²

Kaufpreisspanne:	min. rd.	160 €/m ²	160 €/m ²
	max. rd.	380 €/m ²	370 €/m ²
Medianwert:	rd.	180 €/m ²	170 €/m ²
Standardabweichung:	rd.	120 €/m ²	110 €/m ²
	rd.	50%	48%
Differenz Kaufpreis'/Kaufpreis":			4%

*Zu-/Abschlag wegen Minderausnutzung, Makro-/Mikrolage, Nutzart, Größe, Ausrichtung, Verkaufszeitpunkt/Marktlage usw.
Legende: G/MI = klassische/höherwertige Gewerbe-/Mischnutzung; GRZ = Grundflächenzahl

Der geschätzte Werteeinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsgrundstück abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsgrundstücks zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Anmerkung:

Die benannten Preise stammen sämtlich aus dem Bereich der Gemarkungen Bad Heilbrunn und Geretsried, in gut vergleichbaren Gewerbelagen, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; Geretsried, Gewerbegebiet Süd, weitgehend vergleichbare, bessere Gewerbelage; größeres Gewerbegrundstück zur Bebauung mit Gewerbe-/Mischnutzung
- zu 2) Bad Heilbrunn, Gewerbegebiet, weitgehend vergleichbare Gewerbelage; etwas größeres Gewerbegrundstück zur Bebauung mit Gewerbe-/Mischnutzung
- zu 3) Geretsried, Gewerbegebiet Süd, weitgehend vergleichbare, bessere Gewerbelage mit sehr guter Visibilität; größeres Gewerbegrundstück zur Bebauung mit Gewerbe-/Mischnutzung

Ableitung des angemessenen Bodenwerts

Der qualitäts-/zeitangepasste, objektspezifische Richtwert für unbebaute, baureife Gewerbebauflächen im gegenständlichen Bereich wurde abgeleitet mit, rd. 160 €/m²

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der markt-/objektspezifische Bodenwert für das Bewertungsgrundstück in einer Spanne zwischen rd. 160 € bis 370 € je m² Grundstücksfläche liegt. Der Mittelwert der Verkaufspreise liegt bei rd. 230 €/m² Grundstücksfläche mit einer sehr hohen Standardabweichung (Varianz) von rd. 48%, der Medianwert liegt bei rd. 170 €/m².

Aufgrund der geringen Anzahl und der hohen Divergenz der Vergleichspreise wird nachfolgend auf den qualitäts-/zeitangepassten, objektspezifischen Richtwert in Höhe von rd. 160 €/m² Grundstücksfläche abgestellt.

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation, des Erschließungsgrades sowie des realisierten baulichen Nutzungsgrades für den Bestand wird für das Grundstück Fl.Nr. 1477/3, Gemarkung Königsdorf, ein Bodenwert in Höhe von rd. 160 €/m² Grundstücksfläche begutachtet:

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert für
Fl.Nr. 1477/3, Gemarkung Königsdorf:
Somit:

160 €/m²
1.700 m² x 160 €/m² = rd. 272.000 €
gerundet **270.000 €**

4.3 Jahresrohertrag

Bei der Ermittlung des Jahresrohertrages werden die Einnahmen (Mieten, Pachten, Werbeeinnahmen usw.) angesetzt, die als nachhaltig erzielbar erachtet werden. Liegen die tatsächlichen Erträge unter diesen und ist eine entsprechende Anhebung kurzfristig nicht möglich (z. B. aufgrund längerfristiger Verträge oder wegen gesetzlicher Begrenzung der Mietsteigerungen wie z. B. Kappungsgrenze oder Mietpreisbremse), sind die Mindereinnahmen zu kapitalisieren und als Negativposten (negativer Sonderwert) zu berücksichtigen. Die umlegbaren Nebenkosten (gemäß BetrKV)

werden nicht berücksichtigt, da diese vom Mieter getragen werden und aus Sicht des Eigentümers als durchlaufende Posten zu bewerten sind.

4.3.1 Tatsächlicher Mietzins

Wie vorne unter „2.8.2 Tatsächlicher Mietzins zum Stichtag“ bereits ausgeführt, beträgt die zum Stichtag vereinnahmte jährliche Bruttowarmmiete inklusive Heiz- und Nebenkosten zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer unter Berücksichtigung der/s Eigennutzung/Leerstandes 1.340 € monatlich x 12 Monate, rd. **16.080 €**

4.3.2 Mietspiegel/Marktdaten

Die Gemeinde Königsdorf verfügt weder über einen qualifizierten Mietspiegel mit Marktdaten, wie z. B. durchschnittliche „ortsübliche“ Nettokaltmiete je m² Wohnfläche (zuzüglich Nebenkosten) für frei finanzierte Wohnungen in Gebäuden unterschiedlicher Baualterskategorie, noch über einen Gewerbemietspiegel mit entsprechenden Marktdaten.

Im Preisspiegel vom Frühjahr 2023 des Immobilien Verband Deutschland (IVD) sind für Büromieten, differenziert nach ihrem Nutzungswert, folgende Spannen (einfacher bis mittlerer Nutzungswert) angegeben:

Egling, rd.	5,00 €/m ² bis 6,00 €/m ²
Geretsried, rd.	6,80 €/m ² bis 7,80 €/m ²

Im Research-Report der Jones Lang LaSalle SE, Halbjahresbericht 2022, werden für Logistikimmobilien im Münchner Umland Süd Mietpreisspannen von 6,50 €/m² bis 7,50 €/m² angegeben.

Die vom Sachverständigen durchgeführten Erhebungen ergaben, dass zum Stichtag im gegenständlichen Bereich sowie in der näheren Umgebung kaum Angebot an entsprechenden Gewerbehallenflächen (Bestands-/Neubauobjekte) vorhanden ist. Laut Internetportal ImmobilienScout 24 wurden zum Stichtag in einem Umkreis von 10 km je nach Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage

Gewerbehallen mit Büroanteil für rd.	7,50 €/m ² bis 9,50 €/m ²
Hallen-/Produktionsflächen mit Büroanteil für rd.	6,00 €/m ² bis 8,50 €/m ²
Büroräume für rd.	7,00 €/m ² bis 12,30 €/m ²

angeboten.

Nach Rücksprache mit einem ortsansässigen Makler werden im Hauptort Königsdorf freistehende Einfamilienhäuser durchschnittlich für ca. 1.850 € Nettokaltmiete vermietet.

4.3.3 Objektspezifische Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag)

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Unter Bezugnahme auf die zitierten Marktdaten und Würdigung aller Gesamtumstände wird bei der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Anlehnung an den örtlichen Mietmarkt von folgender erzielbaren, durchschnittlichen objektspezifischen Marktmiete (kalkulatorischer Rohertrag/ Nettokaltmiete) ausgegangen:

Bezeichnung der Mietsache	Fläche ca. / Anzahl	Ø €/m ² p. Monat	Ø Miete p. Monat rd.	Ø Miete p. a. / rd.
Gewerbehalle:				
Halle 1: (inkl. Außenanlagen/Kfz-Stellplätze)	ca. 160 m ² x	5,50 €/m ² =	880 €	
Halle 2: (inkl. Außenanlagen/Kfz-Stellplätze)	ca. 54 m ² x	6,00 €/m ² =	324 €	
Bürofläche (gesamt): (inkl. Außenanlagen/Kfz-Stellplätze)	ca. 206 m ² x	6,50 €/m ² =	1.339 €	
	ca. 420 m ²	6,05 €/m ²	2.543 €	30.520 €
Betriebsleiterwohnung (Einfamilienhaus):				
Wohnfläche (inkl. Gartennutzung/Kfz-Stellplätze)	ca. 248 m ² x	6,25 €/m ² =	1.550 €	18.600 €
Gesamtmietfläche/monatlicher Rohertrag:		668 m ²	4.090 €	
(dies entspricht Ø rd. 6,12 €/m ² Gesamtmietfläche)				

Diese Einschätzung des Unterzeichners wurde nach Rücksprache mit einem ortsansässigen Makler bestätigt.

Anmerkung:

Der Verkehrswert für Objekte der vorliegenden Art (Renditeobjekte) bemisst sich auf Grundlage der Rendite zum Stichtag und den zukünftigen Vermarktungschancen. Dabei werden bei Objekten mit langfristigen Mietvertragsvereinbarungen mit einem solventen Mieter regelmäßig höhere Verkaufspreise erzielt als bei Objekten mit kurzen Mietvertragslaufzeiten und höherem Risiko. Auch die Höhe der Umlage der anteiligen Bewirtschaftungskosten auf den Mieter spielt hierbei eine wichtige Rolle. Insofern ist der Verkehrswert des gegenständlichen Bewertungsobjekts vorrangig von der Qualität der vorhandenen und zukünftigen Mietvertragsgestaltung abhängig, da ein Erwerber letztendlich in die mietvertraglichen Vereinbarungen unter Renditegesichtspunkten investiert. Bei Abweichung von den dieser Wertermittlung zugrunde gelegten wertbildenden Faktoren, insbesondere der angenommenen marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete, kann der Kaufpreis sowohl positiv als auch negativ vom ermittelten Verkehrswert abweichen, gegebenenfalls wäre eine entsprechende Modifizierung der Wertermittlung erforderlich!

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietansätze im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung nach allgemeiner Kenntnis des örtlichen Mietmarktes in freier Einschätzung ohne gesicherte statistische Einzelerhebung angesetzt werden. Die Ansätze werden aus vorab zitierten Marktdaten hergeleitet. Die Mietansätze dienen ausschließlich zur Ermittlung des Ertragsanteils in diesem Gutachten und sind ggf. für andere Zwecke nicht verwendbar. So genügen sie z. B. gerichtlichen Anforderungen, wie sie an Mietgutachten bei Mieterhöhungsverlangen im Zuge von vermögens- und unterhaltsrechtlichen Verfahren usw. gestellt werden, nicht.

4.4 Bewirtschaftungskosten

„Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind“ (§ 32 (1) ImmoWertV). Zu den berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 BGB. Die Bewirtschaftungskosten werden nach Erfahrungssätzen angesetzt, wobei diese im Allgemeinen bei Gewerbeflächen niedriger als bei Wohnraum anzusetzen sind.

Anmerkung:

Die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 BGB umfassen die umlagefähigen Betriebskosten, die der Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf den Mieter umlegen will. Im hier gegebenen Fall wird jedoch darauf abgestellt, dass sämtliche umlagefähigen Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

Verwaltungskosten: „Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit“ (§ 32 (2) ImmoWertV).

Bei Gewerbeobjekten werden üblicherweise ca. 3% des Rohertrages für Verwaltungskosten angesetzt. Da es sich hier um ein „Eigennutzerobjekt“ handelt, wird ein Ansatz von 2%, bezogen auf den Jahresrohertrag, als angemessen erachtet.

Instandhaltungskosten: „Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten“ (§ 32 (3) ImmoWertV).

Die objektspezifischen Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die Ansätze der II. Berechnungsverordnung (II. BV) bzw. Ertragswertrichtlinie (EW-RL) angesetzt:

Hallen ca.	2,00 €/m ²
Büro/Wohnen ca.	6,00 €/m ²
Außenanlagen/Kfz-Frestellplätze ca.	1,00 €/m ²

Das Mietausfallwagnis (§ 32 (4) ImmoWertV) umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Für die Ertragswertberechnung wird, unter der Berücksichtigung der kalkulatorischen, als durchschnittlich marktüblich erzielbar erachteten objektspezifischen Nettokaltmiete, das Mietausfallwagnis für das Gewerbeobjekt mit 4% des Rohertrages geschätzt.

4.5 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Maßgebend ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND), nicht die restliche technische Lebensdauer der baulichen Anlage. Die Restnutzungsdauer wird durch die nach Marktverhältnissen wirtschaftliche Nutzbarkeit bestimmt, sie ist in der Regel kürzer als die technische „Restlebensdauer“. Andererseits ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Größe zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen.

Gemäß Ertragswertrichtlinie ist bei der Bemessung der Restnutzungsdauer auf das Modell abzustellen, das bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurde. Da der örtliche Gutachterausschuss in seinen Marktberichten keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, erfolgt die nachfolgende Wertermittlung in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss im Bereich der Landeshauptstadt München abgeleiteten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Dabei geht der Münchner Gutachterausschuss bei seiner Auswertung (z. B. für Liegenschaftszinssätze) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ohne Modernisierung von folgenden Gesamtnutzungsdauern aus:

Gewerbe- und Industriegebäude	30 bis 50 Jahre
Einfamilienhäuser	60 bis 80 Jahre
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Ertragsanteil bis 80%)	50 bis 70 Jahre

Ergänzend weist der Gutachterausschuss darauf hin, dass er in seinen Auswertungen bei Altbauten, u. a. auch bei denkmalgeschützten Gebäuden, meist eine Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren (Rundung auf 5 Jahre) unterstellt, da i. d. R. nach Ablauf der Restnutzungsdauer eine Grundsanie rung/Modernisierung angenommen werden muss.

Die aufstehende, gemischt genutzte Bebauung wurde ca. 2011 errichtet. Im Hinblick auf die Bauausführung, den gewerblichen Mietertragsanteil von rd. 52% sowie den

im Ortstermin gewonnenen optischen Eindruck wird im konkreten Fall eine „wirtschaftliche“ Restnutzungsdauer von (geschätzt) ca. 50 Jahren angenommen. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

4.6 Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor

Weder vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen, zu dem das gegenständliche Bewertungsobjekt gehört, noch von den Gutachterausschüssen der benachbarten Landkreise wurden zum Stichtag Marktdaten, wie z. B. Liegenschaftszinssätze oder sonstige Kennzahlen veröffentlicht.

Für gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50% gewerblichen Mietanteil wurde in älteren Veröffentlichungen der Wertermittlungsliteratur ein Ansatz von 5,5%, mit mehr als 50% gewerblichen Mietanteil ein Zinssatz von 6,0% genannt.

Im vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München zuletzt 2022 veröffentlichten Jahresbericht sind folgende Liegenschaftszinssätze (Wiederverkauf) veröffentlicht:

Büro- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2022, ohne Innenstadtbereich/Denkmal-schutz) in der Umgebung des Mittleren Rings und sonstigen dezentralen Büro-/Geschäftslagen

- Liegenschaftszins (Mittelwert) 2,6%
(Spanne/Standardabweichung: 2,0% bis 3,2% / 2,1% bis 3,0%)

Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser (Datenbasis 2021/2022)

- Liegenschaftszins (Mittelwert) 1,3%
(Standardabweichung: 0,7% bis 2,0%)

Dabei sind laut Frühjahrsticker 2023 des Gutachterausschusses steigende Liegenschaftszinssätze zu beobachten.

Für klassisches Gewerbe sowie Hallen-/Produktionsgebäude hat selbst der Gutachterausschuss im Bereich des Landeshauptstadt München in den letzten Jahren keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Im Marktbericht „Investmentüberblick, Deutschland, 2. Quartal 2023“ berichtet Jones Lang La-Salle für die sogenannten „Big7“ und die steigenden Renditen bei Investmentimmobilien:

Büro-Spitzenrendite (in %)	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023
Berlin	2,60	2,70	3,20	3,45	3,70
Düsseldorf	2,80	2,95	3,35	3,60	3,90
Frankfurt (Main)	2,80	2,85	3,40	3,65	3,90
Hamburg	2,70	2,80	3,25	3,50	3,75
Köln	2,65	2,85	3,35	3,55	3,90
München	2,75	2,75	3,20	3,45	3,70
Stuttgart	2,75	2,95	3,40	3,50	3,60

Spitzenrendite (Aggregierte Nettoanfangsrendite in den Big 7 in %)	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023
Büro	2,72	2,84	3,31	3,53	3,78
Einzelhandel: Shopping Center	4,85	4,85	5,00	5,00	5,00
Einzelhandel: Fachmarktzentren	3,50	3,65	3,90	4,15	4,40
Einzelhandel: einzelne Fachmärkte	4,50	4,70	4,90	5,10	5,50
Einzelhandel: Geschäftshäuser	2,91	2,91	3,21	3,39	3,49
Wohnen: Mehrfamilienhäuser	2,44	2,69	2,98	3,14	3,38
Logistik-Industrie	3,11	3,43	3,93	3,93	4,03

Für die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes gelten u. a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszins	Zuschlag zum Liegenschaftszins
gute bis sehr gute Lage	schlechte bis sehr schlechte Lage
große Nachfrage	geringe Nachfrage
wachsende Bevölkerung	abnehmende Bevölkerung
eher Eigennutzer	eher Kapitalanleger
Funktionalität; gute Drittverwendungsfähigkeit	Individualität; geringe Drittverwendungsfähigkeit
geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Objektrisiko; gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; geringes Leerstandsrisiko	erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Objektrisiko; nicht gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; hohes Leerstandsrisiko
besonders niedrige Mieteinnahmen	besonders hohe Mieteinnahmen

Im hier gegebenen Fall sind insbesondere folgende Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszins zu berücksichtigen:

- Durchschnittliche Gewerbelage ohne Passantenfrequenz/Visibilität.
- Einfache, tageszeitlich unterschiedlich immissionsbelastete Wohnlage in einem Gewerbegebiet ohne nennenswerte Infrastruktur.
- Gute Anbindung für den Individual-, jedoch sehr einfache Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr.
- „Betreiberimmobilie“, konzipiert auf die spezifischen Bedürfnisse des damaligen Nutzers, mit einfachem bis durchschnittlichem Nutzungswert mit eingeschränkter Drittverwendungsmöglichkeit.
- Zum Stichtag sind Angebot und Nachfrage an „Betreiberimmobilien“ relativ ausgeglichen.
- Aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation und Gebäudestruktur dürfte ein Umbau stark eingeschränkt und zudem mit entsprechend hohen Revitalisierungs-/Modernisierungskosten verbunden sein.
- Multifunktionale Nutzbarkeit in Abstimmung mit der Gemeinde denkbar.
- Die Vermietbarkeit wird aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und Vermietungssituation sowie der Objekteigenschaften als schwierig, das Leerstandsrisiko als relativ hoch beurteilt.
- Die der Ertragswertermittlung zugrunde gelegten kalkulatorischen Mieterträge liegen im unteren Bereich der marktüblichen Mieten; der Gewerbeanteil am Rohertrag ist mit rd. 52% ausgeglichen.

- Einschränkungen durch öffentlich-rechtliche Belange (Erhaltungssatzung, Denkmal-/Ensembleschutz etc.) sind nicht gegeben.

Insgesamt wird das wirtschaftliche Risiko, das sich im Liegenschaftszinssatz ausdrückt, als relativ hoch beurteilt. Deshalb wird im konkreten Fall nach billigem sachverständigen Ermessen unter Berücksichtigung der objektspezifischen Parameter und der allgemeinen wirtschaftlichen Situation zum Stichtag ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von ca. 3,75% als marktüblich geschätzt.

Gemäß § 34 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 50 Jahren und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz in Höhe von ca. 3,75% ergibt sich ein Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)

von 22,43

4.7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV ist bereits durch den Ansatz von marktüblichen erzielbaren Erträgen (kalkulatorische Durchschnittsmiete) sowie des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt, sodass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

4.8 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Üblicherweise sind im hier angewendeten Ertragswertverfahren besondere objektspezifische Merkmale, wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, in den der Berechnung zugrundeliegenden Parametern, wie z. B. Marktmiete/Jahresrohertrag, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, bereits berücksichtigt.

Wie bereits ausführlich erläutert, sind im vorliegenden Fall wegen der eingeschränkten Vermietbarkeit u. a. Umbauarbeiten, deren Höhe der Kosten von den Ansprüchen eines zukünftigen Nutzers abhängig ist und somit nicht exakt beziffert werden kann, erforderlich. Unter Beachtung der Modellkonformität ist gemäß § 8 (3) ImmoWertV

(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) bei dieser Wertermittlung hierfür zum Stichtag ein pauschaler Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von frei geschätzt ca. 3% auf den vorläufigen Ertragswert wertmindernd zu berücksichtigen.

Hinweis:

Die Höhe der Kosten für die Beseitigung des auf dem Grundstück lagernden Bauschutts sind bei dem hier vorgenommenen Abzug explizit nicht berücksichtigt. Hierzu wären weitere Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener Verunreinigungen etc. von hierfür qualifizierten Sachverständigen mit besonderen Fach- und Sachkenntnissen erforderlich, die jedoch den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten würden.

Anmerkung:

Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“) aufgrund des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen optischen Eindrucks nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall die Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird sichergestellt, dass in der Bewertung nicht die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbeseitigung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für die Beseitigung des vorhandenen Instandhaltungs-/Modernisierungstaus. Für die Kostenschätzung derartiger Maßnahmen wären vertiefende Untersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen durch entsprechende Spezialisten erforderlich. Die tatsächliche Höhe dieser Kosten ist u. a. maßgeblich von der zukünftigen Nutzung des Objekts, dem Umfang der Arbeiten, den persönlichen Ansprüchen sowie dem individuellen Geschmack eines zukünftigen Erwerbers abhängig und kann deshalb nicht sachgerecht beziffert werden.

4.9 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:				49.120 €
Gewerbeanteil am Rohertrag rd.:	52%			
abzüglich Bewirtschaftungskosten (p. Jahr):				
Verwaltungskosten:	ca.	49.120 € x	2,00% =	982 €
Instandhaltungskosten:				
Hallen	ca.	214 m ² x	2,00 €/m ² =	428 €
Büro/Wohnen	ca.	454 m ² x	6,00 €/m ² =	2.724 €
Außenanlagen/Kfz-Frestellplätze	ca.	1.270 m ² x	1,00 €/m ² =	1.270 €
Mietausfallwagnis:	ca.	49.120 € x	4,00% =	1.965 €
				7.369 €
Dies entspricht etwa 15% der jährlichen Nettokaltmiete:			rd.	-7.370 €
Jahresreinertrag:				41.750 €
abzüglich Ertragsanteil von Grund und Boden				
Liegenschaftszinssatz	3,75 %	aus Bodenwertanteil i. H. von:	272.000 €	-10.200 €
Jahresreinertragsanteil der baulichen Anlagen:				31.550 €
Barwertfaktor bei einer Restnutzungsdauer von:			50 Jahren	
und einem Liegenschaftszinssatz von:			3,75%	
Barwertfaktor:			22,43	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen x Barwertfaktor:				707.667 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:			gerundet:	708.000 €
Bodenwert für Fl.Nr. 1477/3, Gemarkung Königsdorf:			rd.	272.000 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:			rd.	708.000 €
Vorläufiger Ertragswert:			rd.	980.000 €
<u>Kennzahlen:</u>				
Ertragswert/Jahresrohertrag:	(980.000 € / 49.120 €)	rd.	20,0-fache	
Ertragswert/Gesamtmietfläche:	(980.000 € / 668 m ²)	rd.	1.467 €/m ²	
Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:				
Marktanpassungsfaktor:	1,00 x	980.000 €	rd.	980.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:			gerundet:	980.000 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):				
Werteinfluss für Reparaturstau, Umbau-/				
Revitalisierung, frei geschätzt, ca.	3% x	980.000 €	rd.	-29.400 €
				950.600 €
Ertragswert			gerundet:	950.000 €
<u>Kennzahlen:</u>				
Ertragswert/Jahresrohertrag:	(950.000 € / 49.120 €)	rd.	19,3-fache	
Ertragswert/Gesamtmietfläche:	(950.000 € / 668 m ²)	rd.	1.422 €/m ²	

5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ)

Mittelbarer Preisvergleich

Weder vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen, zu dem das gegenständliche Bewertungsobjekt gehört, noch von den Gutachterausschüssen der benachbarten Landkreise wurden zum Stichtag Marktdaten, wie z. B. durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Gewerbegrundstücke, in der Gemeinde Königsdorf ermittelt.

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die unten folgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen:

Pos.	Datum	Art	Gewerbe- lage	Bau- jahr	ver- mietet	Aus- statt- ung	Fist.	NF	WF	RohV
1	Jun 21	MI	mittel	2002	ja	gut	1.394 m ²	1.082 m ²	109 m ²	21,76
2	Apr 23	MI	mittel	2001	teil	o. A.	1.877 m ²	1.046 m ²	220 m ²	18,44
Arithmetisches Mittel rd.:				<u>2002</u>			<u>1.636 m²</u>	<u>1.064 m²</u>	<u>165 m²</u>	<u>20,10</u>

Legende: MI = Mischnutzung (Gewerbe/Wohnen); RohV = Rohertragsvervielfältiger

Anmerkung:

Die benannten Objekte stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt. Der genaue Gebäudezustand der Objekte, insbesondere die Qualität der Ausstattung zum Zeitpunkt des Verkaufs, ist nicht bekannt. Somit lässt sich kein rechnerisch exakter Vergleichswert ableiten.

- zu 1) Wolfratshausen, Gewerbegebiet a. d. Loisach, weitgehend vergleichbare, jedoch bessere Gewerbelage; kleineres Gewerbegrundstück, bebaut mit einem Büro-/ Produktionsgebäude samt Betriebsleiterwohnung etwas älteren Baujahrs
- zu 2) Wolfratshausen, Gewerbegebiet a. d. Loisach, weitgehend vergleichbare, jedoch bessere Gewerbelage; etwas größeres Gewerbegrundstück, bebaut mit Werkstatt/Produktionshalle samt zwei Betriebsleiterwohnungen

Die Auswertung der Vergleichspreise ergab, dass der Quotient aus dem Kaufpreis der Immobilien und der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete (Rohertragsvervielfältiger RohV) für derartige Gewerbeobjekte in einer Spanne zwischen rd. 18,4 bis 21,8 liegt.

Fazit

Aus dem vorne unter 4.0 ermittelten vorläufigen Verfahrenswert des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e in Höhe von rd. 950.000 € ergibt sich ein Rohertragsvervielfältiger in Höhe von 19,3. Der Vervielfältiger liegt im unteren/mittleren Bereich der Spanne und erscheint nach sachverständiger Abwägung und Würdigung demnach plausibel.

6.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt Gewerbering am Brand 12 in 82549 Königsdorf, bebaut mit einer multifunktionalen Gewerbehalle mit rd. 420 m² Gewerbemietfläche (Lager-/Werkstatt-/einfache Produktions- und Bürofläche) und einer Betriebsleiterwohnung (Einfamilienhaus) mit rd. 360 m² Wohn-/Nutzungsfläche sowie einem Carport mit zwei Stellplätzen, wurde anhand des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Nachrichtlich wurde der so ermittelte vorläufige Verfahrenswert anhand von Marktdaten auf Plausibilität geprüft. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Ertragswert des Grundstücks 950.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden sowie der Kosten für den Abtransport/Entsorgung des auf dem Grundstück lagernden Bauschutts, des Gewerbegrundstücks Fl.Nr. 1477/3, Gemarkung Königsdorf, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.07.2023 auf (gerundet)

950.000 €

(m. W. eine neunhunderttausend Euro)

(dies entspricht (950.000 € / rd. 670 m² Mietfläche) rd. 1.418 €/m²)

begutachtet.

München, den 16. August 2023

Antonio D. Margherito