
Amtsgericht Wolfratshausen, Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Aktenzeichen: 2 K 15/2023

Bezugnahme: Gutachten vom 16.08.2023, öbuV Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekt/e: Gewerbegrundstück, bebaut mit einer multifunktionalen Gewerbehalle mit ca. 214 m² Lager-/Werkstatt-/einfacher Produktionsfläche im Erdgeschoss und ca. 206 m² Bürofläche im Obergeschoß, einer Betriebsleiterwohnung (Einfamilienhaus) mit ca. 248 m² Wohnfläche und ca. 110 m² Nutzungsfläche sowie einem Carport mit zwei Stellplätzen.

Lage: Gewerbering am Brand 12 in 82549 Königsdorf; durchschnittliche Gewerbelage am südöstlichen Bebauungsrand des Gewerbegebiets Wiesen, ohne Visibility 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. Durch die immissionsbeeinflusste Lage im Gewerbegebiet ist die Wohnlage als einfach zu beurteilen.

Grundbuch: Amtsgericht Wolfratshausen, Gemarkung Königsdorf, Blatt 2168.
Grundstück Fl.Nr. 1477/3, Wiesen, Gewerbering am Brand 12, Gebäude- und Freifläche zu 1.700 m².

Verkehrswert/e: Geschätzt zum 21.07.2023 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden sowie der Kosten für Abtransport/Entsorgung des auf dem Grundstück lagernden Bauschutts **950.000 €**

Beurteilung: 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 „Betreibimmobilie“ 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 einfacher Nutzungswert. Die Büroflächen im Obergeschoß verfügen über einen einfachen bis durchschnittlichen Nutzungswert. Im Verhältnis zur gewerblichen Gesamtmiethfläche sind sie jedoch überdimensioniert. Die Betriebsleiterwohnung verfügt über einen großzügig geschnittenen Grundriss mit hellen Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Die Gesamtkonzeption des Einfamilienhauses dürfte dem

Amtsgericht Wolfratshausen, Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Aktenzeichen: 2 K 15/2023

Platzbedarf einer größeren Familie genügen. Der Ausstattungsstandard ist als gut zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen, 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.

Nutzung:	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 <u>Bruttowarmmiete</u> inklusive Heiz- und Nebenkosten zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer zum Stichtag insgesamt, rd. 1.340 €
	Die Büroräume im Obergeschoss wurden von einem der Söhne der Eigentümerin unentgeltlich wohnwirtschaftlich genutzt.
Energetik:	Die Gebäude wurden ca. 2011 teils in konventioneller Massivbau-, teils in Skelett- bzw. teils in Holzständerbauweise errichtet. Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Gebäudes wurde nicht in Vorlage gebracht.

Amtsgericht Wolfratshausen, Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Aktenzeichen: 2 K 15/2023

Fotodokumentation



Hof/Gewerbehalle, Ansicht v. Nordwesten

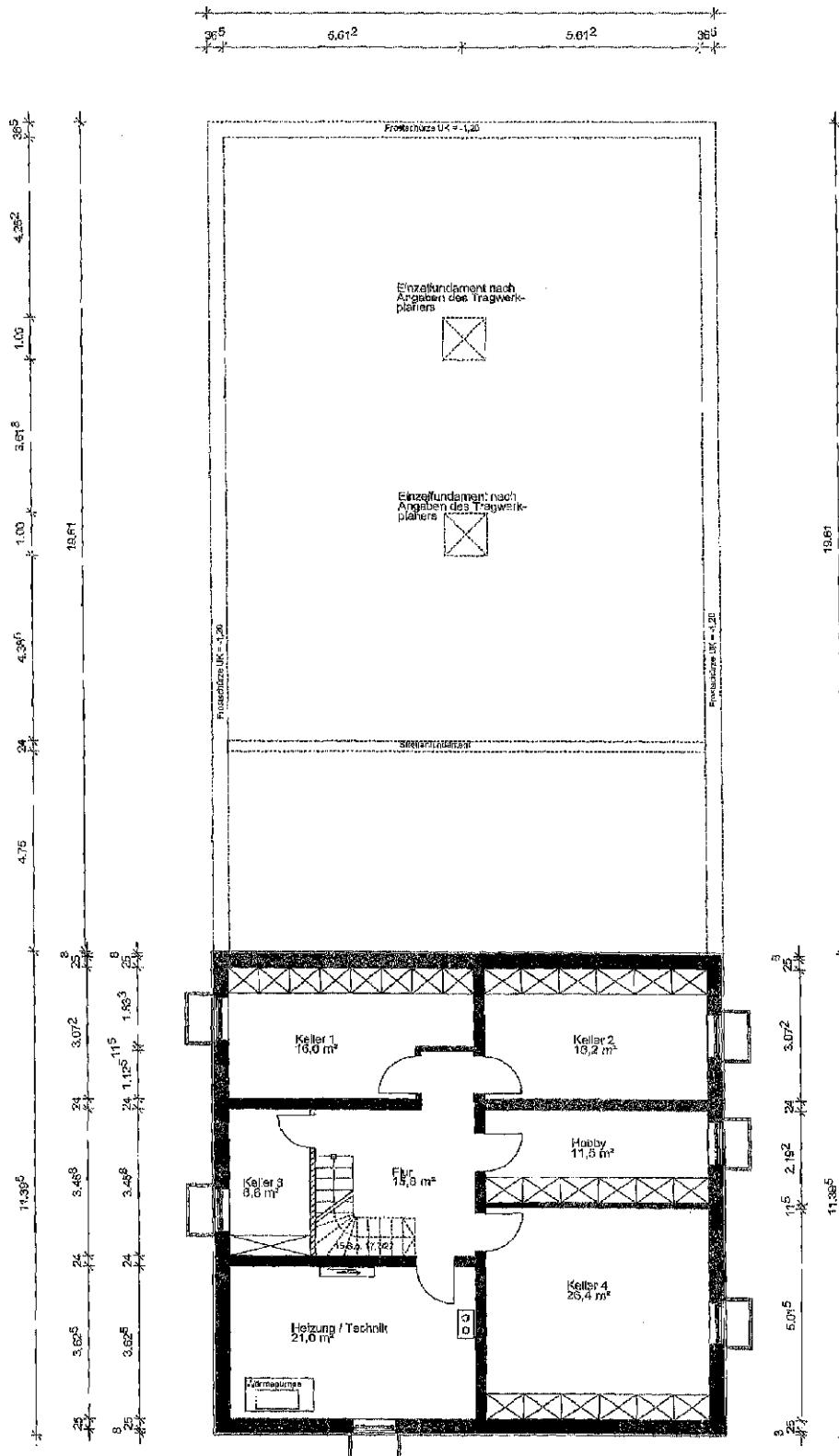


Betreiberwohnung, Ansicht v. Südwesten

Amtsgericht Wolfratshausen, Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Aktenzeichen: 2 K 15/2023

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)

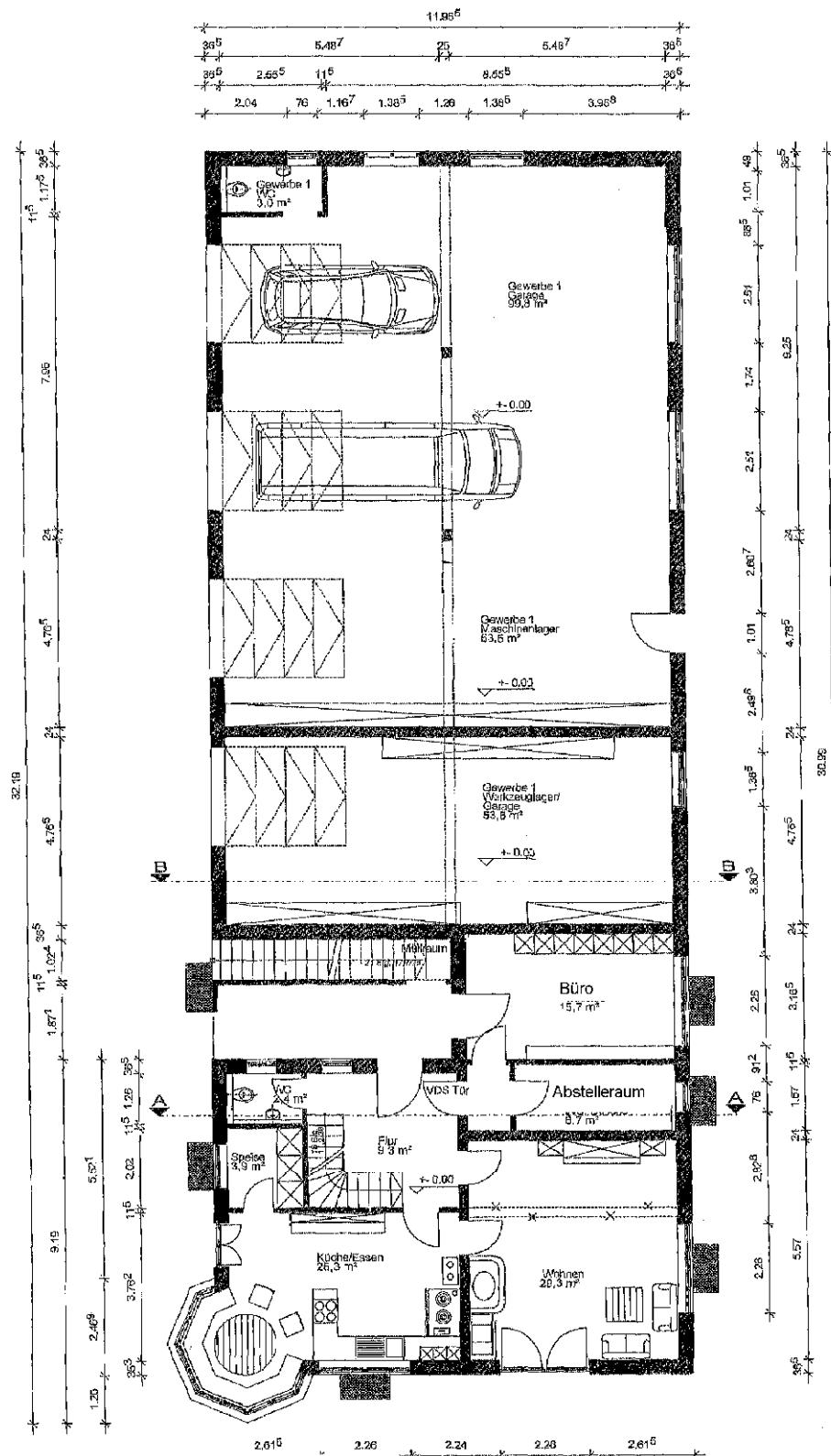


Kellergeschoß

Amtsgericht Wolfratshausen, Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Aktenzeichen: 2 K 15/2023

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)

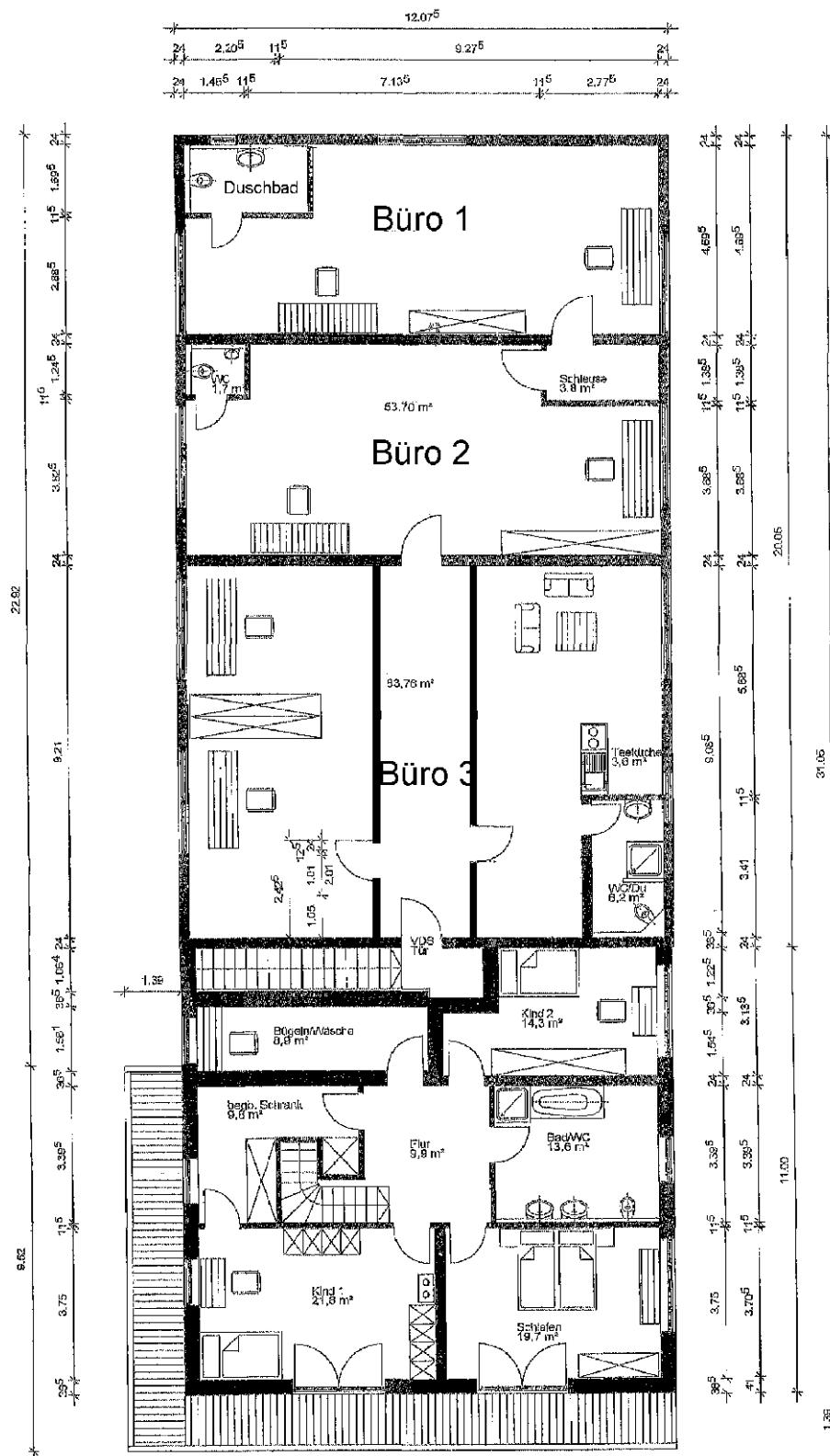


Erdgeschoss

Amtsgericht Wolfratshausen, Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Aktenzeichen: 2 K 15/2023

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)

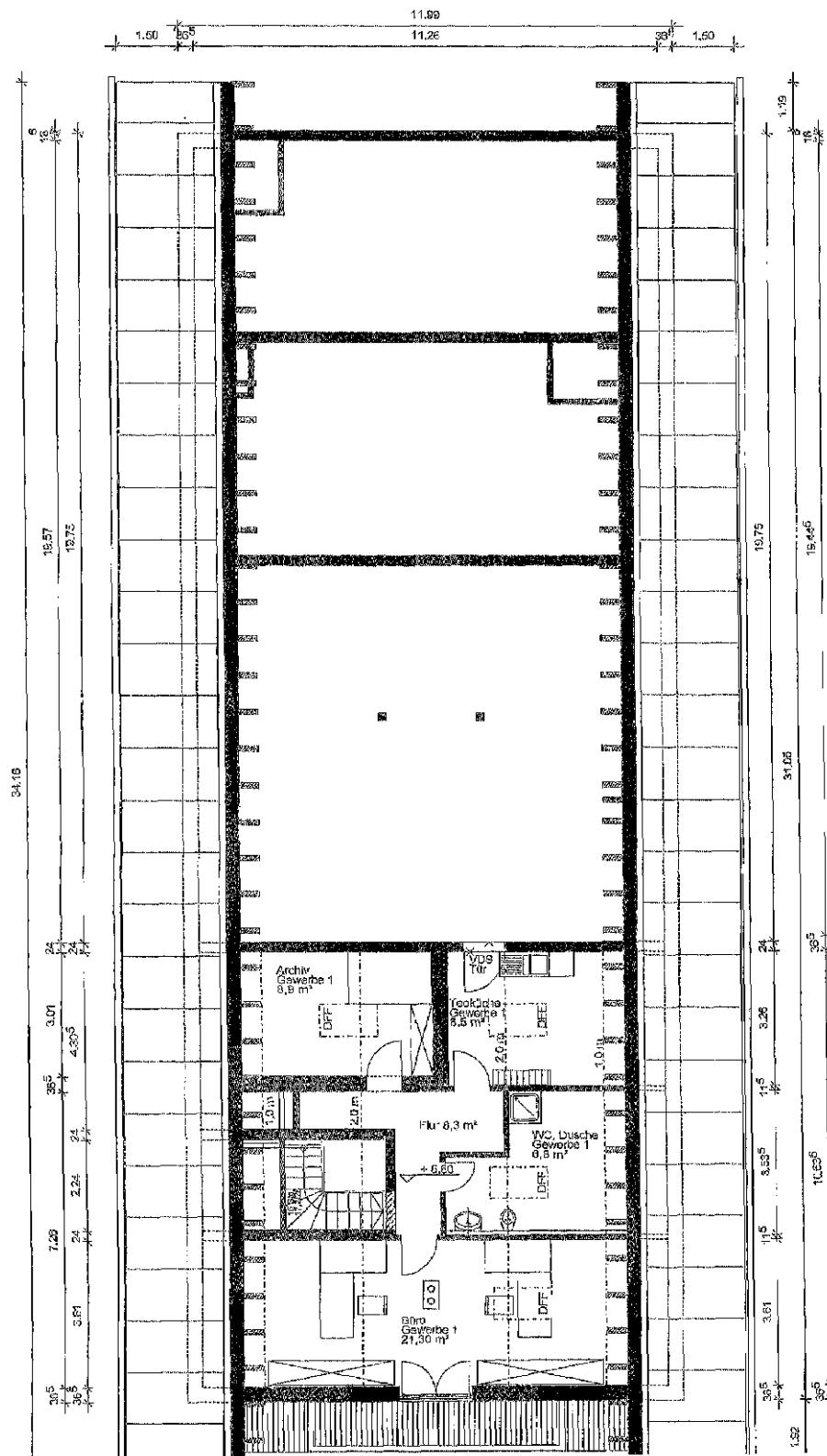


Obergeschoss

Amtsgericht Wolfratshausen, Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Aktenzeichen: 2 K 15/2023

Grundriss (unmaßstäbliche Darstellung)



Dachgeschoss

Amtsgericht Wolfratshausen, Bahnhofstraße 18, 82515 Wolfratshausen
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Aktenzeichen: 2 K 15/2023

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)

