

**Architekt Dipl. Ing. FH
Georg Stiegeler**



**Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	1 K 30/23
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Betriebsgebäude mit Wohnungen Ziegeleistr. 4 87760 Lachen
Wertermittlungsstichtag	15.11.2023
Ausfertigungsdatum	27.11.2023



Verkehrswert

1.348.000 €



Architekt Dipl. Ing. (FH)
Georg Stiegeler
Email: georg.stiegeler@t-online.de
Internet: www.georgstiegeler.de

Wolfurtstr. 10
87784 Westerheim
Tel: 08336/7902
Fax: 08336/9967

Sommerweg 3
89233 Neu-Ulm
Tel: 0731/97718619
Fax: 0731/97718643

Inhalt

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur.....	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.7	Ortsbesichtigung	5
1.8	Nutzung und Zubehör.....	5
1.9	Kaminkehrer.....	5
2	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1	Grundbuchdaten	6
2.2	Mietverträge	6
2.3	Baurecht.....	7
2.4	Denkmalschutz.....	7
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	7
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	7
3	Lagebeschreibung.....	8
3.1	Ortsangaben	8
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	8
3.3	Verkehrslage.....	8
3.4	Grundstückslage	8
3.5	Bebauung der Umgebung	8
4	Grundstücksbeschreibung.....	9
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	9
4.2	Beschaffenheit	9
4.3	Erschließung	9
4.4	Entwicklungszustand.....	9
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß).....	9
4.6	Immissionen	9
4.7	Grenzverhältnisse	9
4.8	Außenanlagen.....	9
4.9	Altlasten	10
5	Gebäudebeschreibung	11
5.1	Allgemeines	11
5.2	Bürogebäude mit Wohnungen.....	12
5.3	Lagerhalle	13
5.4	Offene Lagerhalle.....	14
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	15

7	Wertermittlung.....	16
7.1	Wertermittlungsverfahren	16
7.2	Bodenwert.....	17
7.3	Ertragswert.....	18
7.4	Zeitwert des Zubehörs.....	24
7.5	Verkehrswert.....	25
8	Flächenberechnungen.....	26
8.1	Grundflächen.....	26
8.2	Bruttogrundflächen.....	27
8.3	Wohnflächen	28
8.4	Nutzflächen	29
9	Anlagen.....	31
9.1	Übersichtslageplan.....	31
9.2	Ortsplan	32
9.3	Lageplan	33
9.4	Pläne.....	34
9.5	Fotos.....	42

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Bürogebäude mit 2 Wohnungen, einer Lagerhalle und einer Überdachung bebaute Grundstück FINr. 744/1 in der Gemarkung Lachen, Ziegeleistraße 4, 87760 Lachen, Ortsteil Goßmannshofen

Wertermittlungstichtag 15.11.2023 (= Tag der Besichtigung)
Qualitätstichtag 15.11.2023

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 02.08.2023
Grundbuchauszug Blatt 1565, Abdruck vom 27.07.2023
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Baupläne M 1 : 100
Bebauungsplan Lachen „Goßmannshofen-Gewerbepark Ziegelei Nord“
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Memmingerberg zur abgabenrechtlichen Situation Straße und Kanal
Auskunft Zweckverband zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe zur abgabenrechtlichen Situation der Wasserversorgung
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2022
Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 12.09.2023
Verkehrswertgutachten des Unterzeichners vom 22.02.2023
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BANz AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Literatur:
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023
Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen
Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004
Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur

tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und des Bodens erfolgten ausschließlich auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

1.7 Ortsbesichtigung

Donnerstag, 28. September 2023

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

Mittwoch, 15. November 2023 – Wohnung Obergeschoss

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

Samstag, 18. November 2023 – Wohnung Dachgeschoss

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die zwei Wohnungen im Bürogebäude sind vermietet. Ansonsten ist das Objekt derzeit ungenutzt und nicht vermietet.

Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

An werthaltigem Zubehör i.S. des § 97 BGB sind die Einbauküchen im Büro und in der Dachgeschosswohnung vorhanden.

Werthaltiges gewerbliches Inventar i.S. des § 98 BGB ist nicht vorhanden.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Lachen																	
Blatt	1565																	
Gemarkung	Lachen																	
Bestandsverzeichnis	FINr. 744/1, Goßmannshofen, Ziegeleistraße 4, Gebäude- und Freifläche, Größe 4.700 m²																	
Erste Abteilung Eigentümer	...																	
Zweite Abteilung	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lfd. Nr. der Eintragungen</th> <th>Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis</th> <th>Lasten und Beschränkungen</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>Grunddienstbarkeit (Quellfassungs-, Wassersammlungs-, Rohrleitungs- und Unterhaltungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 739; gemäß Bewilligung vom 07.10.1952/02.12.1952; eingetragen am 17.12.1952 und hierher übertragen am 05.02.2021. Ziegler</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1</td> <td>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung) für die Gemeinde Lachen; gemäß Bewilligung vom 05.10.2020 URNr. 2075/2020 Notar Christian Seger, Ottobeuren; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 05.02.2021. Ziegler</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1</td> <td>Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters nach § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. InsO (AG MM - Insolvenzgericht -, AZ: 2 IN 20/23); eingetragen am 08.02.2023. Demirel</td> </tr> </tbody> </table>			Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	1	2	3	1	1	Grunddienstbarkeit (Quellfassungs-, Wassersammlungs-, Rohrleitungs- und Unterhaltungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 739; gemäß Bewilligung vom 07.10.1952/02.12.1952; eingetragen am 17.12.1952 und hierher übertragen am 05.02.2021. Ziegler	2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung) für die Gemeinde Lachen ; gemäß Bewilligung vom 05.10.2020 URNr. 2075/2020 Notar Christian Seger, Ottobeuren; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 05.02.2021. Ziegler	3	1	Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters nach § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. InsO (AG MM - Insolvenzgericht -, AZ: 2 IN 20/23); eingetragen am 08.02.2023. Demirel
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen																
1	2	3																
1	1	Grunddienstbarkeit (Quellfassungs-, Wassersammlungs-, Rohrleitungs- und Unterhaltungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. 739; gemäß Bewilligung vom 07.10.1952/02.12.1952; eingetragen am 17.12.1952 und hierher übertragen am 05.02.2021. Ziegler																
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung) für die Gemeinde Lachen ; gemäß Bewilligung vom 05.10.2020 URNr. 2075/2020 Notar Christian Seger, Ottobeuren; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 05.02.2021. Ziegler																
3	1	Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters nach § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. InsO (AG MM - Insolvenzgericht -, AZ: 2 IN 20/23); eingetragen am 08.02.2023. Demirel																
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragungen																	

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit
Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen zur Quellfassung und Wassersammlung sowie keine Rohrleitungen. Das Grundstück ist vom Ausübungsbereich der Grunddienstbarkeit nicht betroffen. Die Grunddienstbarkeit hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks und bleibt daher bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt. Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit beträgt 0,- €.
- zu Abt. II Nr. 2 Immissionsduldungsverpflichtung für die Gemeinde Lachen
Gemäß Bewilligung vom 05.10.2020 hat der Grundstückseigentümer die Immissionen und Emissionen, die sich aus der Lage in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Grundstücken ergeben, insbesondere Lärm- und Geruchsbelästigungen zu dulden.
Im näheren Umfeld des Grundstücks befindet sich keine landwirtschaftliche Hofstelle. Für das Grundstück sind keine über das im ländlichen Bereich übliche Maß hinausgehende Immissionen zu erwarten. Die Immissionsduldungsverpflichtung wirkt sich am Grundstücksmarkt daher nicht wertmindernd aus und bleibt bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.
Die Wertminderung durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit beträgt 0,- €.
- zu Abt. III Grundschulden
Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Mietverträge

Die Wohnung im Obergeschoss ist seit dem 01.03.2023 vermietet an Die Nettokaltmiete ist laut Mietvertrag vom 01.12.2022 einschl. eines Außenstellplatzes mit 975 €/Monat vereinbart. Das Mietverhältnis ist unbefristet.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet an Die Nettokaltmiete ist mit 300 €/Monat vereinbart.

2.3 Baurecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemeinde Lachen, Ortsteil Goßmannshofen, Gewerbepark Ziegelei Nord“. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück folgende Festsetzungen auf:

GE	Gewerbegebiet
FH14	max. Firsthöhe 14 m
0,8	Grundflächenzahl höchstzulässig
LEKtags 65	zul. Schallemission Tags
LEKnachts 50	zul. Schallemission Nachts
Baugrenze in 3 m Abstand entlang der Ost- und Südgrenze	

Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Folgende Nutzungen sind auf dem Grundstück nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten
- Stellplätze und Garagen für gewerbliche Vermietung
- Anlagen im Freien für sportliche Zwecke
- Funkmasten
- aufgeständerte Anlagen am Boden
- Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen
- Pferdekoppeln

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück können im Bereich der befestigten Park- und Hofflächen ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Memmingerberg ist eine Vorausleistung für die Straßenerschließung nach BauGB in Höhe von 38 €/m²-Grundstücksfläche abgerechnet. Derzeit ist nicht bekannt, ob und in welcher Höhe Erschließungsbeiträge bei der Schlussabrechnung der Straße noch anfallen. Ebenso ist derzeit nicht absehbar, wann die Schlussabrechnung der Straßenerschließung erfolgt. Die Höhe der noch anfallenden Kosten bei der Schlussabrechnung kann daher nur geschätzt werden und wird mit 5 €/m²-Grundstücksfläche angesetzt. Bei der Bodenwertermittlung erfolgt daher ein Abschlag wegen nicht endgültig abgerechneter Straßenerschließung in Höhe von 4.700 m² x 5 €/m² = 23.500 €.

Für die Entwässerungsanlage ist der Grundstücksanteil vollständig und eine fiktive Geschossfläche von 1.175 m² abgerechnet. Die anrechenbare Geschossfläche für das Büro-/Wohngebäude und die Lagerhalle liegt geringfügig unter der bereits abgerechneten Geschossfläche. Die offene Lagerhalle wird für die Berechnung der Entwässerungsbeiträge nicht herangezogen. Das Objekt ist somit hinsichtlich der Herstellungsbeiträge nach KAG für die Entwässerungsanlage als abgabenrechtlich voll erschlossen einzustufen.

Für den Wasseranschluss ist laut Grundstückskaufvertrag vom 05.10.2020 der Grundstücksanteil vollständig und eine fiktive Geschossfläche von 940 m² beim Zweckverband zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe abgerechnet. Beim Geschossflächenanteil steht noch eine Geschossfläche von ca. 250 m² zur Nachberechnung an. Die noch nicht berechneten Herstellungskosten in Höhe von ca. 250 m² x 7,66 €/m² = 1.915 € werden bei der - Bodenwertermittlung wertmindernd in Ansatz gebracht.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Gemeine Lachen im Landkreis Unterallgäu, ca. 1.700 Einwohner, ländlich geprägter Ortsteil Goßmannshofen.

In Lachen befinden sich ein Kindergarten und die Grundschule. Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im ländlich geprägten Lachen nur begrenzt und im Ortsteil Goßmannshofen nicht vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Gewerbegebietslage, einfache Wohnlage und keine übergeordnete Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, Autobahnanschluss A 7 befindet sich in 2,3 km Entfernung, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

3.4 Grundstückslage

Ca. 170 m südlich vom Ortsteil Goßmannshofen im Gewerbepark Ziegelei

3.5 Bebauung der Umgebung

Im Westen und Süden gewerbliche Betriebsgebäude, im Norden und Osten unbebaute, baureife gewerbliche Bauflächen

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 53 m
Grundstückstiefe	ca. 89 m
Straßenfrontlänge	ca. 53 m

4.2 Beschaffenheit

Nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

4.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Ziegeleistraße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Erdgas-, Wasser-, Strom- und Telefonanschluss vorhanden

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Büro-/Wohngebäude und Lagergebäude
GRZ rd. 0,2 (Grundflächenzahl)
GFZ rd. 0,3 (Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine für eine gewerbliche Nutzung störenden Immissionen festgestellt.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Hofeinfahrt und Hofflächen südlich, östlich und westlich des Büro- und Lagergebäudes asphaltiert (Tragdeckschicht, ca. 1.500 m²),
Park- und Lagerflächen entlang der Südgrenze und westlich des Bürogebäudes mit Rasengittersteinen (ca. 280 m²) befestigt,
Weg nördlich Lagerhalle gekiest und planiert,
gekieste Freilagerflächen entlang der Ostgrenze 3,6 m tief (ca. 220 m²), entlang der Westgrenze ca. 3 m bis 6 m tief (ca. 250 m²) und nördlich der Lagerhalle (ca. 450 m²), Aufkiesung aus Wandkies oder Abbruchrecyclingmaterial,
Zufahrt und Fläche nördlich und westlich der Überdachung gekiest,
Grünflächen aus Rasen entlang der Südgrenze,
Böschung entlang Südgrenze und der südlichen Grünfläche mit Trockenmauer aus Naturbruchsteinen,
Grünfläche (ca. 140 m²) an der nordöstlichen Grundstücksecke mit Versickerungsgrube,
Grünfläche uneben und mit Wildwuchs und Pferdemitablagerungen,
Grundstückseinfriedung aus verzinktem Maschengitterzaun 2 m hoch, entlang Westgrenze tlw. mit Stützmauer aus Betonschalungssteinen, Hofeinfahrt mit 10 m breitem Aluschiebetor mit Elektroantrieb,
Grünfläche entlang Nordgrenze (ca. 90 m²) nördlich der Zauneinfriedung aus Wiese
Die Außenanlagen wurden um 2021 hergestellt. Die Asphaltierungen und die Flächen mit Rasengittersteinen befinden sich in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

Auf dem Grundstück befinden sich folgende Ablagerungen des Vorbesitzers:

- Holzpaletten, Holzbretter und Holzreste, 1 Metallgitterbox, 1 Metallgitterbox mit Drahtseilen, 1 Palette mit ausgebauten Bitumenschweißbahnen, verschiedene kleinere Betonfertigteile entlang der Lagerfläche im Osten
- mehrere Paletten mit Kalksandsteinen, Hochlochziegeln und Ziegelstürzen, 1 Palette mit Gasbetonsteinen und verschiedene Dachziegel entlang der Nordwand der Lagerhalle
- Ablagerungen aus ca. 20 m³ Mischabfällen (Möbel, Hausrat, Unrat, Autoreifen) sowie Ablagerungen aus ca. 60 m³ Abbruchmaterial (Beton, Mauerwerk, Fliesen und dgl.) sowie verschiedene Betonbauteile (ausbetonierte Schachtringe, Betonplatten, Leistensteine) im Bereich der gekiesten nördlichen Lagerfläche
- Ablagerungen aus Paletten, Holzbrettern, 2 Metallgitterboxen, Kabelrinnen, Schalungsplatten, Holzresten und einer mobilen Baustellentoilette entlang der Lagerfläche an der Westgrenze

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die Baumaterialien entlang der Nordwand der Lagerhalle und der Metallschrott auf dem Grundstück kostenneutral entsorgt werden. Für das Räumen und die Entsorgung der sonstigen Gegenstände und Materialien werden die geschätzten Kosten in Höhe von 6.000 € wertmindernd in Ansatz gebracht.

4.9 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich ein Bürogebäude mit 2 Wohnungen, eine Lagerhalle und eine offene Lagerhalle (Überdachung).

Das Bürogebäude besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

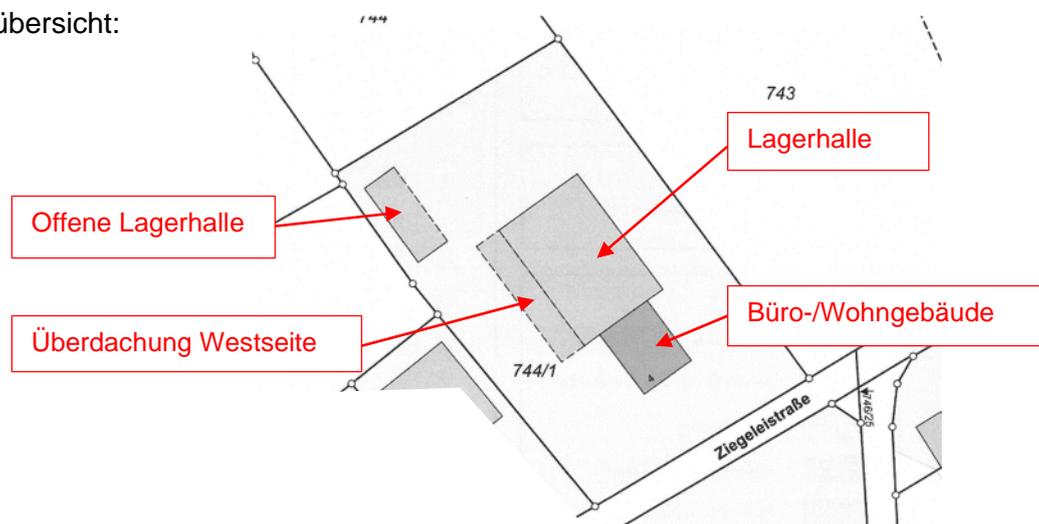
Erdgeschoss	überdeckter Büroeingang, Flur, 3 Büros, Personalaufenthaltsraum, Herren- und Damen-WC mit Vorraum, Treppenhaus mit Eingang für Wohnungen und Büro
Obergeschoss	Treppenhaus und abgeschlossene Wohnung bestehend aus Flur, Wohn-/Esszimmer mit Küche, 3 Schlafzimmern, WC, Bad, Arbeitszimmer, Südbalkon
Dachgeschoss	Treppenhaus und abgeschlossene Wohnung bestehend aus Wohn-/Schlafzimmer mit Kochnische, Bad/WC und Südbalkon

Die Lagerhalle besteht aus 5 Binderfeldern, wobei das südliche Binderfeld mit einer Zwischendecke als Lagerboden und einem weiteren Lagerboden im Dachbereich ausgebildet ist. Die 4 nördlichen Binderfelder sind stützenfrei und verfügen über eine Raumhöhe von 5,30 m bis 10,20 m. Die Lagerhalle ist wärmedämmend, jedoch unbeheizt. Im Bereich des Lagerbodens befindet sich die Heizzentrale für das Bürogebäude.

Im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich eine nach Osten offene Lagerhalle (Überdachung) mit einer nutzbaren Raumhöhe von 2,80 m bis 4,80 m.

Die Gebäude wurden um 2020/2021 erbaut.

Bauteilübersicht:



Wohn- und Nutzflächenübersicht:

Wohnflächen:	
Wohnung Obergeschoss	144 m ²
Wohnung Dachgeschoss	51 m ²
Nutzflächen:	
Büro EG	130 m ²

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung bezieht sich auf dominierende Ausführungen und Ausstattungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

5.2 Bürogebäude mit Wohnungen

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Betonbodenplatte
Außenwände	Leichtlochziegel 36,5 cm mit Mineralwollefüllung
Innenwände	Mauerwerk, Trennwände im Dachgeschoss aus Ständerwerk mit Gipskarton
Decken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbetontreppen EG-OG-DG mit Natursteinbelag
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel
Rinnen/Fallrohre	Titanzinkblech
Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierglas, 3 Kunststoffdachfenster mit Isolierglas im Dachgeschoss
Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb in den Wohnungen OG und DG, Jalousiekästen an den Fenstern im Büro EG für Jalousien vorhanden, Aufbaurollläden an den Dachfenster Wohnung DG vorhanden, jedoch noch nicht montiert
Türen/Tore	Alueingangstüren mit Isolierglas und Fingerscanner
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit CPL-Oberfläche
Bodenbeläge	Fliesen im gesamten Erdgeschoss, im Treppenhaus, im Flur Wohnung OG, im Kochbereich und in den Bädern und WCs in den Wohnungen im OG und DG, Eichendielenboden in den Wohn- und Schlafräumen in der Wohnung OG und im Wohn-/Schlafraum Wohnung DG
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Fliesen in den WCs EG 1,20 m bis 1,50 m hoch, im WC Wohnung OG 1,20 m hoch und in den Bädern OG und DG in Teilbereichen 1,50 m hoch bis raumhoch, sonst Putz und Anstrich im DG teilweise Gipskarton mit Filzputz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton mit Filzputz und Anstrich
Besondere Bauteile	überdeckter Eingangsbereich Büro mit Betonsteinpflaster, Balkone im OG und DG auf Südseite aus Holzkonstruktion
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör	Einbauküchenzeile (4 lfm) im Personalaufenthaltsraum Büro EG bestehend aus Unterschränken, 2 Hochschränken, Oberschränken, Einbauspüle, Spülmaschine, Elektroherd, Cerankochfeld, Herdabluft, Kühl-/Gefrierschrank, Einbauküche in Wohnung DG bestehend aus Unterschränken, 2 Hochschränken und 1 Oberschrank, Korpus, Fronten- und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Einbauspüle, Spülmaschine, Elektroherd, Cerankochfeld und Ablufthaube
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	wandhängendes WC und 2 Pissoir mit automatischer Spülung im Herren WC EG, wandhängendes WC im Damen-WC EG, Waschbecken im Vorraum WC Büro EG,

	Badewanne, geflieste Dusche, 2 Waschbecken, wandhängendes WC und Waschmaschinenanschluss im Bad Wohnung OG, zusätzlicher Waschmaschinenanschluss im Arbeitszimmer Wohnung OG, wandhängendes WC und Handwaschbecken im WC Wohnung OG, Badewanne, geflieste Dusche mit Ganzglasduschwand, wandhängendes WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Bad DG, Spülenanschluss im Aufenthaltsraum EG, in der Küche Wohnung OG und in der Kochnische Wohnung DG
Heizung	erdgasbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung in allen Räumen im EG, OG und DG außer im Treppenhaus, Heizzentrale befindet sich im Lagergebäude, Brennwertkessel Fabrikat Bosch, Leistung 49,9 kW und Zwischichtenpufferspeicher
Elektro	durchschnittliche Ausstattung, Büros mit Netzwerkverkabelung, Klingelanlagen mit Türkamera

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Das Treppengeländer im Treppenhaus und die Metalljalousien an den Fenstern im Erdgeschoss fehlen. Am Balkon im Dachgeschoss fehlt der Bodenbelag.

Das Bürogebäude mit Wohnungen befindet sich in einem guten Instandhaltungszustand.

5.3 Lagerhalle

Rohbau:	
Geschosse	EG, südliches Binderfeld mit 2 Lagerböden
Bauweise	Betonskelettbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Betonfertigteilstoßel, Betonfertigteilstützen mit Laufkransolen und Blechsandwichelemente 80 mm, Nordwand mit Holzstützen
Innenwände	Trennwand Heizungsraum aus Leichtbauwand mit Gipskartonbekleidung, sonst keine Innenwände vorhanden
Decke	Stahlbetondecke über südlichem Binderfeld, 2. Lagerboden über südlichem Binderfeld mit Holzbalkendecke
Treppen	Betontreppe zum Lagerboden 1 mit Natursteinbelag, einfache Holztreppe zum 2. Lagerboden
Dach	Pulldach aus freitragenden Brettschichtholzbindern und Holzkoppelpfetten
Dacheindeckung	Blechsandwichelemente 80 mm
Rinnen/Fallrohre	Titanzinkblech
Ausbau:	
Fenster	nicht vorhanden
Türen/Tore	4 Sektionaltore mit Elektroantrieb
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Betonboden mit maschinell geglätteter Oberfläche in der Lagerhalle und beim 1. Lagerboden, OSB-Plattenbelag im 2. Lagerboden
Fassade	Blechsandwichelemente

Wandbekleidungen	nicht vorhanden
Deckenbekleidungen	Betondecke im südlichen Binderfeld mit Anstrich
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	Überdachung auf Gebäudewestseite auf 6 m Tiefe durch Hauptdachverlängerung, Betonboden mit maschinell geglätteter Oberfläche
Besondere Einbauten	2 Boxen, Abm. ca. 5 x 5 m mit dreiseitiger Abtrennung aus Betonschalungssteinen ca. 1,80 m hoch, unverputzt
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	Waschbecken in der Lagerhalle, 6 lfm. Entwässerungsrinne entlang der Nordwand
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	durchschnittliche Ausstattung, Aufputzinstallation, 5 Stromverteilerstationen mit 1 x 32 A, 2 x 16 A und 4 x 230 V, Grundbeleuchtung aus LED-Strahlern

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Lagerhalle befindet sich in einem unfertigen Zustand. Es fehlen folgende Ausbauteile:

- Treppengeländer an den Treppen zu den Lagerböden
- Wärmedämmung am Betonsockel
- Wärmedämmung an den Heizleitungen im Heizungsraum
- Abschlussverblechungen an den Stirnseiten und am Ortgang der südlichen Außenwand
- Leibungsverblechung an der Außentüre in der südlichen Außenwand

Die Leibungsverkleidung an einem Hallentor ist durch Anfahren leicht verbeult. Ansonsten befindet sich die Lagerhalle in einem guten Instandhaltungszustand.

5.4 Offene Lagerhalle

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss
Bauweise	überwiegend Holzbau
Fundamente	Betonbodenplatte
Außenwände	3-seitig Betonsockel, Wände aus Holzriegelwerk mit Blechsandwichverkleidung 40 mm, Ostwand offen mit 2 Betonstützen
Innenwände	nicht vorhanden
Decke	nicht vorhanden
Dach	Pultdach aus freitragenden Brettschichtholzbindern und Holzkoppelpfetten
Dacheindeckung	Blechsandwichelemente
Rinnen/Fallrohre	Titanzinkblech
Ausbau:	
Fenster	nicht vorhanden
Türen/Tore	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Betonboden mit maschinell geglätteter Oberfläche
Fassade	Blechsandwichelemente
Wandbekleidungen	nicht vorhanden
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung, Grundbeleuchtung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Es fehlen die Abschlussverblechungen am First und Ortgang, die Fallrohre und die Abschlussverblechung an der Blechsandwichverkleidung an den 2 Seitenwänden. Ansonsten befindet sich die offene Lagerhalle in einem normalen Instandhaltungszustand.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in einem Gewerbegebiet im ländlich geprägten Ortsteil Goßmannshofen.

Das Büro im Erdgeschoss verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung und eine durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine einfache, jedoch nicht unzureichende Raumaufteilung mit guter Belichtung und eine durchschnittliche bis gehobene und zeitgemäße Ausstattung. Die Einzimmerwohnung im Dachgeschoss verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit ausreichender Belichtung und eine durchschnittliche bis gehobene Ausstattung.

Die Lagerhalle ist stützenfrei, wärmeisoliert und verfügt über eine nutzbare Raumhöhe von 5,3 bis 10,2 m und Hallentore mit 4,5 m Einfahrtshöhe sowie Krankonsolen für den Einbau eines Hallenlaufkrans. Die Halle ist für Lagerzwecke vielseitig nutzbar. Bei Einbau von Fenstern, einer Heizung und Sozialräumen ist die Halle auch für Produktionszwecke nutzbar. Die 6 m auskragende Überdachung auf der Westseite eignet sich für Lagerzwecke oder zum Abstellen von Fahrzeugen.

Die offene Lagerhalle entspricht ihrem Nutzungszweck als Kaltlager oder zum Abstellen von Fahrzeugen und Geräten.

Die Lagerhalle ist nach Norden erweiterungsfähig. Ansonsten bestehen auf dem Grundstück keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Auf dem Grundstück sind ausreichend Stellplätze und Freilagerflächen vorhanden.

Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird in Anlage 1 zu § 12 (5) ImmoWertV 2021 für Bürogebäude mit 60 Jahren, für Wohngebäude mit 80 Jahren und für Lager-/Werkstattgebäude mit 40 Jahren angegeben. Die mittlere Gesamtnutzungsdauer wird beim Wohn-/Bürogebäude mit 70 Jahren angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich somit beim Büro-/Wohngebäude unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 2 Jahren zu 68 Jahren und bei den Lagerhallen zu 38 Jahren.

Zweit- und Drittverwendungszweck:

Das Objekt ist gut zweitverwendungs- und drittverwendungsfähig.

Baugenehmigung:

Das Objekt wurde im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO errichtet. Die Wohnung im Dachgeschoss ist in den bei der Gemeinde eingereichten Planunterlagen nicht enthalten, entspricht jedoch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Die vorhandenen Wohnungen dürfen nur von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, genutzt werden (entsprechen § 8 (3) BauNVO).

Marktlage:

Die Nachfrage nach vergleichbaren Gewerbeimmobilien ist seit dem Frühjahr 2022 aufgrund der gestiegenen Immobilienfinanzierungszinsen rückläufig. Die Verkäuflichkeit des Objektes ist bei entsprechender Preisgestaltung jedoch gegeben.

7 Wertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in Anlehnung an die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 – ImmoWertV 2021)“.

Nach § 6.1 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) 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.

In den in § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die in Absatz § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Begründung der Verfahrenswahl:

Der Bodenwert des Grundstücks wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt, das üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt wird. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens. Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewandt, wie es in der ImmoWertV normiert ist.

7.2 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu herangezogen.

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife gewerbliche Bauflächen in der Gemeinde Lachen mit 90 €/m² einschließlich Erschließungskosten angegeben.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 10 %.

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts wegen abweichender Grundstücksgröße bzw. abweichender baulicher Ausnutzung ist nicht erforderlich, da bei gewerblichen Grundstücken keine Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Grundstücksgröße bzw. der zulässigen baulichen Nutzung feststellbar ist.

Das Grundstück ist abgabenrechtlich teilerschlossen. Wegen nicht endgültig abgerechneter Straßenerschließung erfolgt ein Abzug vom Bodenwert des voll erschlossenen Grundstücks in Höhe von 23.500 € und wegen nicht endgültig abgerechneter Wasserherstellungsbeiträge in Höhe von 1.915 € (siehe Pkt. 2.6).

Abgabefreier Bodenrichtwert 90 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	15.11.2023	1,10	99 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	99 €/m ²
GFZ	k.A.	0,3	1,00	99 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	4700	1,00	99 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	99 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	GE	GE	1,00	99 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				99 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
744/1	4700 m ²	x	99 €/m ²	465.300 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
-	Wertminderung wegen nicht abgerechneter Straßenerschließung			- 23.500 €
-	Wertminderung wegen nicht abgerechneter Wasserherstellungsbeiträge			- 1.915 €
=	Bodenwert			439.885 €
	gerundet			440.000 €

7.3 Ertragswert

Zur Ermittlung des Ertragswerts entsprechend §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 müssen folgende Eingangsgrößen ermittelt werden:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert (ohne Berücksichtigung von selbständig nutzbaren Teilflächen)
- Besondere objektspezifische Merkmale

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens gemäß § 28 ImmoWertV 2021 stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag} \\ - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\ = & \text{Reinertrag} \\ - & \text{Bodenwertverzinsung} \\ = & \text{Gebäudereinertrag} \\ \times & \text{Barwertfaktor} \\ = & \text{Ertragswert der baulichen Anlagen} \\ + & \text{Bodenwert} \\ = & \text{Vorläufiger Ertragswert} \\ +/- & \text{Besondere objektspezifische Merkmale} \\ = & \text{Ertragswert} \end{aligned}$$

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwerts, der Barwertfaktor mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

Angaben über Mieterträge liegen nur für die Wohnungen vor. Die vereinbarten Mieten werden auf Marktüblichkeit geprüft. Für die Büros und Lagerflächen wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete durch Auswertung

- des Gewerbeimmobilienmarktbericht 2019 IHK Schwaben
- der büroeigenen Mietdatensammlung
- von Internetangeboten aus www.immobilienscout.de und www.immowelt.de
- von Immobilienanzeigen in der regionalen Presse

ermittelt.

Mieten Büroimmobilien im Vergleich

	nach Lagen				
	Landkreis Unterallgäu	Kleinstadt	Mindelheim (Kleinstadt)	Bad Wörishofen (Kleinstadt, nicht dargestellt)	Landgemeinde
2014	6,80 (4,00-10,71)	6,79	6,90	7,90	5,50
2015	6,80 (4,00-15,00)	7,00	7,00	7,90	5,67
2016	7,75 (5,29-12,25)	7,56	7,60	8,00	7,00
2017	6,99 (3,94-8,80)	7,58	7,90	8,00	6,00
2018	8,00 (4,80-20,00)	8,00	8,00	9,00	6,50

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

Mieten Büroimmobilien nach Größe und Baujahr im Landkreis Unterallgäu

	≤ 250 m ²		> 250 m ²	
	Baujahr 2009 - 2018	Baujahr < 2009	Baujahr 2009 - 2018	Baujahr < 2009
2014	7,04 (4,17-10,09)	6,85 (4,17-10,25)	-	5,00 (2,70-7,00)
2015	6,85 (4,00-16,25)	6,81 (4,00-16,25)	-	5,00 (2,70-10,56)
2016	7,99 (5,26-12,25)	7,89 (5,29-13,00)	-	5,75 (5,00-10,56)
2017	7,37 (4,00-8,29)	7,01 (4,00-8,80)	-	5,79 (3,00-10,56)
2018	8,00 (5,00-24,00)	8,00 (6,15-20,00)	4,80 (1,25-9,41)	5,36 (1,25-9,41)

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

Mieten Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien im Vergleich

	Landkreis Unterallgäu	Mindelheim (Kleinstadt)	Bad Wörishofen (Kleinstadt) (nicht dargestellt)
2014	3,02 (0,50-5,45)	-	-
2015	3,30 (1,38-6,88)	3,00	3,60
2016	3,30 (1,38-5,97)	3,00	5,00
2017	3,80 (1,22-5,00)	3,00	3,80
2018	4,00 (1,92-7,38)	4,41	5,00

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

Mieten Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien nach Größe im Landkreis Unterallgäu

	≤ 500 m ²	> 500 m ²
2014	3,00 (1,71-5,45)	3,30 (0,50-5,50)
2015	3,50 (1,92-6,88)	3,00 (0,92-5,00)
2016	3,45 (1,50-6,88)	3,30 (1,38-5,77)
2017	3,60 (2,00-7,38)	3,61 (1,38-5,77)
2018	3,80 (1,92-7,38)	4,00 (1,22-6,00)

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

Die durchgeführten Recherchen haben zum Wertermittlungsstichtag zu folgenden marktüblichen Mietmarktdaten für vergleichbare Nutzungen in Gewerbegebietslagen in Lachen oder in vergleichbaren Lagen im Landkreis Unterallgäu geführt:

- Büroflächen	6,00 bis 9,00 €/m ²	im Mittel	7,50 €/m ²
- Werkstatt/Produktion	3,50 bis 6,00 €/m ²	im Mittel	4,75 €/m ²
- Lagerflächen – Warmlager	2,50 bis 6,00 €/m ²	im Mittel	4,25 €/m ²
- Lagerflächen - Kaltlager	1,00 bis 4,00 €/m ²	im Mittel	2,50 €/m ²
- Freilagerflächen befestigt	0,75 bis 1,25 €/m ²	im Mittel	1,00 €/m ²
- Freilagerflächen gekiest	0,25 bis 0,75 €/m ²	im Mittel	0,50 €/m ²

Für Wohnungen sind in der Gemeinde Lachen Mieten in einer Spanne von 8,00 bis 11,00 €/m²-Wohnfläche/Monat marktüblich.

Begründung der Mietansätze:

Die Büroeinheit verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung und eine durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung. Unter Berücksichtigung der Größe und zeitgemäßen Ausstattung ist eine Miete geringfügig über dem Mittelwert in Höhe von 8,00 €/m²-Nutzfläche/Monat marktüblich.

Die Lagerhalle ist stützenfrei, wärmegeklämmt und verfügt über eine gute Raumhöhe und ausreichend Hallentore. Für die Lagerhalle ist eine Miete von 4,00 €/m²-Nutzfläche/Monat marktüblich. Für den Lagerboden im Obergeschoss mit Betondecke ist eine Miete von 2,25 €/m²-Nutzfläche und für den Lagerboden im 2.Obergeschoss mit eingeschränkter Tragfähigkeit eine Miete von 1,50 €/m²-Nutzfläche marktüblich.

Die Überdachung auf der Westseite der Lagerhalle ist mit einer Höhe von 4,50 m vielseitig für Lagerzwecke und zum Abstellen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten nutzbar. Für die Überdachung ist eine Miete von 2,00 €/m²-Nutzfläche marktüblich.

Für die offene Lagerhalle wird eine durchschnittliche Kaltlagermiete von 2,50 €/m²-Nutzfläche angesetzt.

Für die befestigten Park- und Freilagerflächen wird eine durchschnittliche Miete von 1,00 €/m²-Nutzfläche und für die gekiesten Freilagerflächen in Höhe von 0,50 €/m²-Nutzfläche angesetzt. Die asphaltierten Verkehrsflächen sind in den Mietansätzen bei den Gebäuden bereits enthalten und bedürfen keines besonderen Ansatzes.

Für die Wohnung im Obergeschoss ist unter Berücksichtigung der Lage im Gewerbegebiet, des eingeschränkten Nutzerkreises und der Wohnungsgröße eine Miete in Höhe von 8,50 €/m²-Wohnfläche/Monat und für die kleinere Dachgeschosswohnung in Höhe von 9,00 €/m²-Wohnfläche/Monat marktüblich. Die tatsächlich vereinbarten Wohnungsmieten liegen unter der marktüblichen Miete. Angesetzt werden daher die marktüblichen Mieten.

Bewirtschaftungskosten:

Entsprechend § 32 (1) ImmoWertV 2021 sind folgende Bewirtschaftungskosten berücksichtigungsfähig:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 S. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 3 ImmoWertV 2021 (Preisbasis 2023) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei mit reiner gewerblicher oder gemischter gewerblicher Nutzung in Höhe von 3 % des marktüblichen erzielbaren Rohertrags angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden für Büros und Wohnungen mit 13,30 €/Jahr je m²-Nutz- bzw. Wohnfläche/Jahr und in Höhe von 4 €/m²-Nutzfläche/Jahr für die Lagerhalle angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird. Die Instandhaltungskosten für die offene Lagerhalle werden mit 3,00 €/m²-Nutzfläche/Jahr, für die befestigten Freilager- und Parkflächen mit 1,00 €/m²/Jahr und für die gekiesten Freilagerflächen mit 0,50 €/m²/Jahr angesetzt.

Das Mietausfallwagnis beträgt 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei gewerblicher Nutzung.

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf die Mieter umgelegt werden. Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind laut § 17 ImmoWertV selbständig nutzbare Teilflächen, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbständig genutzt oder verwertet werden können, nicht zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der Bodenwert des abgabenrechtlich voll erschlossenen Grundstücks zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV 2021).

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden für die verschiedenen Nutzungen Liegenschaftszinssätze in folgender Bandbreite empfohlen:

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| - Büro-/Wohngebäude | 3,0 bis 5,0 % |
| - Lager- und Produktionshallen | 4,0 bis 7,5 % |

Der Liegenschaftszinssatz spiegelt das von Kaufinteressenten empfundene Risiko wieder. Ein Risikofaktor macht dabei das sich im Zeitverlauf ändernde Anforderungsprofil an die Immobilien aus, dessen Wandel nur schwer zu prognostizieren ist. Daraus resultiert, dass der gewöhnliche Geschäftsverkehr bei derartigen Grundstücksnutzungen von einer in Abhängigkeit von der jeweils individuellen Grundstücks- und Marktsituation stark differierenden Beurteilung der Chancen und Risiken ausgeht. Neben den allgemeinen Einflussfaktoren, wie der Lage des Grundstücks, den Nutzungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen sowie der geschätzten Restnutzungsdauer, spielt auch die Einschätzung der allgemeinen Nachfrageentwicklung im örtlichen Bereich eine erhebliche Rolle. Dabei ist zu beachten, dass diese Einschätzung erheblich von der Marktpositionierung des jeweiligen Objektes abhängt (Raumaufteilung, Flexibilität).

Am deutlichsten wird der Liegenschaftszinssatz eines gewerblich genutzten Grundstücks durch die regionalen Lageeigenschaften bestimmt, wobei dabei einerseits die Qualität der Verkehrslage und andererseits die Erwartungen in die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung des jeweiligen Standorts von großer Bedeutung sind. Neben diesen regionalen Lagefaktoren drückt sich beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes auch die Nutzungsflexibilität des jeweiligen Areals aus, da die vielseitige Nutzungsmöglichkeit und flexible Anpassungsmöglichkeit einer Grundstücksnutzung als risikomindernd empfunden werden.

Im vorliegenden Fall wird die Risikobeurteilung durch folgende Faktoren beeinflusst:

- Wohnnutzung im Objekt
- Zweit- und Drittverwendung der Lagerhallen ist gegeben
- Erweiterungsmöglichkeiten sind begrenzt vorhanden
- kleine Einheit

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten wird das objektspezifische Risiko als gering bis mittel eingestuft. Allerdings ist die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten aufgrund der gestiegenen Immobilienfinanzierungszinsen seit Ende 2022 stark rückläufig. Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der Marktlage im Mittel mit 4,5 % angesetzt.

Restnutzungsdauer:

Die mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (RND) der einzelnen Gebäude und der nachhaltig erzielbaren Miete wie folgt ermittelt:

Bauteil	Baujahr	GND Jahre	RND Jahre	Nettokaltmiete €	RND * Nettokaltmiete
Büro-/Wohngebäude	2021	70	68	2723	185164
Lagerhalle	2021	40	38	2939	111682
Offene Lagerhalle	2021	40	38	333	12654
				5995	309500
Mittlere Restnutzungsdauer		309500	:	5995	51,63
gerundet					52 Jahre
angesetzt werden					52 Jahre

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
Büro EG	130 m ²	8,00 €	1.040 €
+ Lagerhalle	573 m ²	4,00 €	2.292 €
+ Lagerboden OG	98 m ²	2,25 €	221 €
+ Lagerboden DG	44 m ²	1,50 €	66 €
+ Überdachung Westseite	180 m ²	2,00 €	360 €
+ Offene Lagerhalle	133 m ²	2,50 €	333 €
+ Wohnung Obergeschoss	144 m ²	8,50 €	1.224 €
+ Wohnung Dachgeschoss	51 m ²	9,00 €	459 €
+ Freilager-/Parkflächen befestigt	280 m ²	1,00 €	280 €
+ Freilagerflächen gekiest	950 m ²	0,50 €	475 €
<hr/>			
= Monatlicher Ertrag:			6.750 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		81.000 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten	3%	2.430 €	
Instandhaltungskosten			
- Büro EG	130 m ²	13,30 €/m ²	1.729 €
- Lagerhalle	573 m ²	4,00 €/m ²	2.292 €
- Offene Lagerhalle	133 m ²	3,00 €/m ²	399 €
- Wohnung Obergeschoss	144 m ²	13,30 €/m ²	1.915 €
- Wohnung Dachgeschoss	51 m ²	13,30 €/m ²	678 €
- Freilager-/Parkflächen befestigt	280 m ²	1,00 €/m ²	280 €
- Freilagerflächen gekiest	950 m ²	0,50 €/m ²	475 €
Mietausfallwagnis	4%	3.240 €	
<hr/>			
- Bewirtschaftungskosten gesamt	17%	13.439 €	- 13.439 €
<hr/>			
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			67.562 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	4,50%		
- Bodenwertverzinsung	4,50%	aus 465.300 €	- 20.939 €
<hr/>			
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			46.623 €
Restnutzungsdauer (RND):	52 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	19,97		
<hr/>			
= Ertragswert der baulichen Anlage	46.623 €	19,97	931.030 €
+ Bodenwert des Grundstücks			440.000 €
<hr/>			
= Vorläufiger Ertragswert			1.371.030 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Merkmale wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen des unfertigen Zustands bzw. der fehlenden Ausbauteile. Die Herstellungskosten für die fehlenden Ausbauteile werden überschlägig wie folgt geschätzt:

Treppengeländer Büro-/Wohngebäude			- €
Metalljalousien Büro			6.000 €
Treppengeländer Lagerhalle	12 m x	280 €	3.360 €
Bodenbelag Balkon DG			500 €
Wärmedämmung Betonsockel Lagerhalle			4.000 €
Wärmedämmung Heizleitungen			600 €
Montage Aufbaurolläden an Dachfenstern Wohnung DG			900 €
Abschlussverblechung südliche Außenwand Lagerhalle			5.000 €
Abschlussverblechungen Seitenwände offene Lagerhalle und Fallrohre			2.500 €
Sonstiges			3.000 €
<hr/>			
Herstellungskosten Restarbeiten			25.860 €

Für die fehlenden Treppengeländer im Treppenhaus des Büro-/Wohngebäudes erfolgt kein Ansatz, da diese bereits vom Zwangsverwalter beauftragt und bis zum Versteigerungstermin eingebaut sind.

Zudem ist ein Abschlag für das erforderliche Räumen der Gegenstände und Ablagerungen im Bereich der Außenanlagen in Höhe von 6.000 € erforderlich.

Vorläufiger Ertragswert		1.371.030 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Wertminderung wegen fehlender Ausbauteile		- 26.000 €
- Wertminderung wegen Ablagerungen im Bereich der Außenanlagen		- 6.000 €
<hr/>		
= Verkehrswert		1.339.030 €
gerundet		1.340.000 €

7.4 Zeitwert des Zubehörs

Einbauküchenzeile (4 lfm) im Personalaufenthaltsraum Büro EG bestehend aus Unterschränken, 2 Hochschränken, Oberschränken, Einbauspüle, Spülmaschine, Elektroherd, Cerankochfeld, Herdabluft, Kühl-/Gefrierschrank



Der Zeitwert der Einbauküche im Büro wird auf Grundlage der geschätzten Herstellungskosten in Höhe von rd. 6.000 €, einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 12 Jahren, einem Alter von 2 Jahren und einer linearen Abschreibung wie folgt ermittelt:
 $6.000 \text{ €} / 12 \text{ Jahre} \times 10 \text{ Jahre} = \text{rd. } 5.000 \text{ €}$

Einbauküche in Wohnung DG bestehend aus Unterschränken, 2 Hochschränken und 1 Oberschrank, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Einbauspüle, Spülmaschine, Elektroherd, Cerankochfeld und Ablufthaube



Der Zeitwert der Einbauküche im Büro wird auf Grundlage der geschätzten Herstellungskosten in Höhe von rd. 3.500 €, einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 12 Jahren, einem Alter von 2 Jahren und einer linearen Abschreibung wie folgt ermittelt:
 $3.500 \text{ €} / 12 \text{ Jahre} \times 10 \text{ Jahre} = \text{rd. } 3.000 \text{ €}$

Zusammenfassung Zeitwert Zubehör:

	Zeitwert Einbauküche Büro Erdgeschoss	5.000 €
+	Zeitwert Einbauküche Wohnung Dachgeschoss	3.000 €
=	Zeitwert Zubehör	8.000 €

7.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Renditeobjekt. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt und im Ertragswertverfahren bewertet. Der Verkehrswert wurde daher aus dem Ertragswert abgeleitet.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

	Verkehrswert	1.340.000 €
+	Zeitwert Zubehör	8.000 €
=	Verkehrswert einschl. Zubehör	1.348.000 €

Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für das oben beschriebene Objekt:

Bürogebäude mit 2 Wohnungen, Lagerhalle und offene Lagerhalle
Grundstück FINr. 744/1 in der Gemarkung Lachen
Ziegeleistraße 4, 87760 Lachen, Ortsteil Goßmannshofen

zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2023

der Verkehrswert zu: 1.348.000 €

Die Wertminderung durch die Belastungen im Grundbuch

- Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Quellfassungs-, Wassersammlung-, Rohrleitungs- und Unterhaltungsrecht)
- Abt. II Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung)

beträgt jeweils 0,- €.

Westerheim, den 27.11.2023

Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8 Flächenberechnungen

Die Gebäudeabmessung bzw. Raummaße wurden, soweit nicht anders angegeben, aus den vorliegenden Plänen entnommen. Soweit keine Maßangaben in den Plänen vorhanden, wurden die Gebäudeabmessungen bzw. die Raummaße herausgemessen.

8.1 Grundflächen

Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277/2005. Die Grundfläche errechnet sich aus der Fläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt wird, also diejenige Fläche auf dem Grundstück, die durch die vertikale Grundrissprojektion aller Geschosse der oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt wird.

Bürogebäude	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	15,50	11,99	1,00	185,85 m ²
Bürogebäude				185,85 m ²
Lagerhalle	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	30,00	20,00	1,00	600,00 m ²
Lagerhalle				600,00 m ²
Offene Lagerhalle	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	19,08	7,58	1,00	144,63 m ²
Offene Lagerhalle				144,63 m ²
Zusammenstellung				
Bürogebäude	gerundet			186 m ²
Lagerhalle	gerundet			600 m ²
Offene Lagerhalle	gerundet			145 m ²
Grundfläche gesamt				931 m ²

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 931,00 \text{ m}^2 / 4700 \text{ m}^2 = 0,2$$

8.2 Bruttogrundflächen

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Fläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bürogebäude	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss	15,50	11,99	1,00	185,85 m ²
	4,50	6,37	-1,00	-28,67 m ²
Obergeschoss	15,50	11,99	1,00	185,85 m ²
Dachgeschoss	15,50	11,99	1,00	185,85 m ²
Bürogebäude				528,87 m²
Lagerhalle	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
EG	30,00	20,00	1,00	600,00 m ²
OG	6,30	20,00	1,00	126,00 m ²
Lagerhalle				726,00 m²
Offene Lagerhalle	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	19,08	7,58	1,00	144,63 m ²
Offene Lagerhalle				144,63 m²
Zusammenstellung				
Bürogebäude	gerundet			529 m ²
Lagerhalle	gerundet			726 m ²
Offene Lagerhalle	gerundet			145 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				1.400 m²

Geschossflächenzahl: $1.400,00 \text{ m}^2 / 4700 \text{ m}^2 = 0,3$

8.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV. Die Raummaße habe ich bei der Obergeschosswohnung aus den Plänen entnommen und bei der Dachgeschosswohnung örtlich aufgenommen.

Wohnung Obergeschoss	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	7,01	1,76	1,00	12,34 m ²
	1,50	1,26	1,00	1,89 m ²
WC	1,76	1,26	1,00	2,22 m ²
Arbeitszimmer/HWR	3,13	4,51	1,00	14,12 m ²
Schlafen	4,51	4,01	1,00	18,09 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	4,26	11,26	1,00	47,97 m ²
Kind 1	3,51	5,01	1,00	17,59 m ²
Kind 2	3,51	5,01	1,00	17,59 m ²
Bad	3,02	5,02	1,00	15,16 m ²
Balkon	3,82	0,91	0,50	1,74 m ²
Summe				148,68 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-4,46 m ²
Wohnung Obergeschoss				144,22 m ²
Wohnung Dachgeschoss	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Wohnen/Schlafen/Kochen	9,08	3,81	1,00	34,59 m ²
	2,40	2,77	1,00	6,65 m ²
	1,75	0,77	0,50	0,67 m ²
	2,38	1,52	0,50	1,81 m ²
	9,08	0,47	-0,50	-2,13 m ²
	11,48	0,47	-0,50	-2,70 m ²
Bad	3,16	3,80	1,00	12,01 m ²
	3,16	0,47	-0,50	-0,74 m ²
	3,16	0,47	-0,50	-0,74 m ²
Balkon	3,80	0,90	0,50	1,71 m ²
Summe				51,13 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung Dachgeschoss				51,13 m ²
Zusammenstellung				
Wohnung Obergeschoss			gerundet	144 m ²
Wohnung Dachgeschoss			gerundet	51 m ²
Wohnfläche gesamt				195 m ²

8.4 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.

Die Raummaße habe ich beim Lagerboden in der Lagerhalle örtlich aufgenommen und ansonsten aus den Plänen entnommen.

Büro EG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	7,01	1,76	1,00	12,34 m ²
	3,37	1,26	1,00	4,25 m ²
WC	3,01	4,39	1,00	13,21 m ²
Aufenthaltsraum/Teeküche	4,51	4,01	1,00	18,09 m ²
Büro/Ausstellung	4,26	4,89	1,00	20,83 m ²
Büro 1	6,01	5,01	1,00	30,11 m ²
Büro 2	4,13	5,01	1,00	20,69 m ²
Überdeckter Eingang	4,50	6,37	0,50	14,33 m ²
Summe				133,85 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-4,02 m ²
Büro EG				129,83 m ²
Lagerhalle	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	29,46	19,52	1,00	575,06 m ²
	1,10	2,20	-1,00	-2,42 m ²
Summe				572,64 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Lagerhalle				572,64 m ²
Lagerboden OG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,74	19,83	1,00	113,82 m ²
	1,12	4,51	-1,00	-5,05 m ²
	2,28	3,72	-1,00	-8,48 m ²
	1,10	2,50	-1,00	-2,75 m ²
Summe				97,54 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Lagerboden OG				97,54 m ²
Heizungsraum OG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	1,98	3,42	1,00	6,77 m ²
Summe				6,77 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Heizungsraum OG				6,77 m ²
Lagerboden DG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,83	9,19	1,00	53,58 m ²
	5,83	1,85	-0,50	-5,39 m ²
	1,10	4,00	-1,00	-4,40 m ²
Summe				43,78 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Lagerboden DG				43,78 m ²

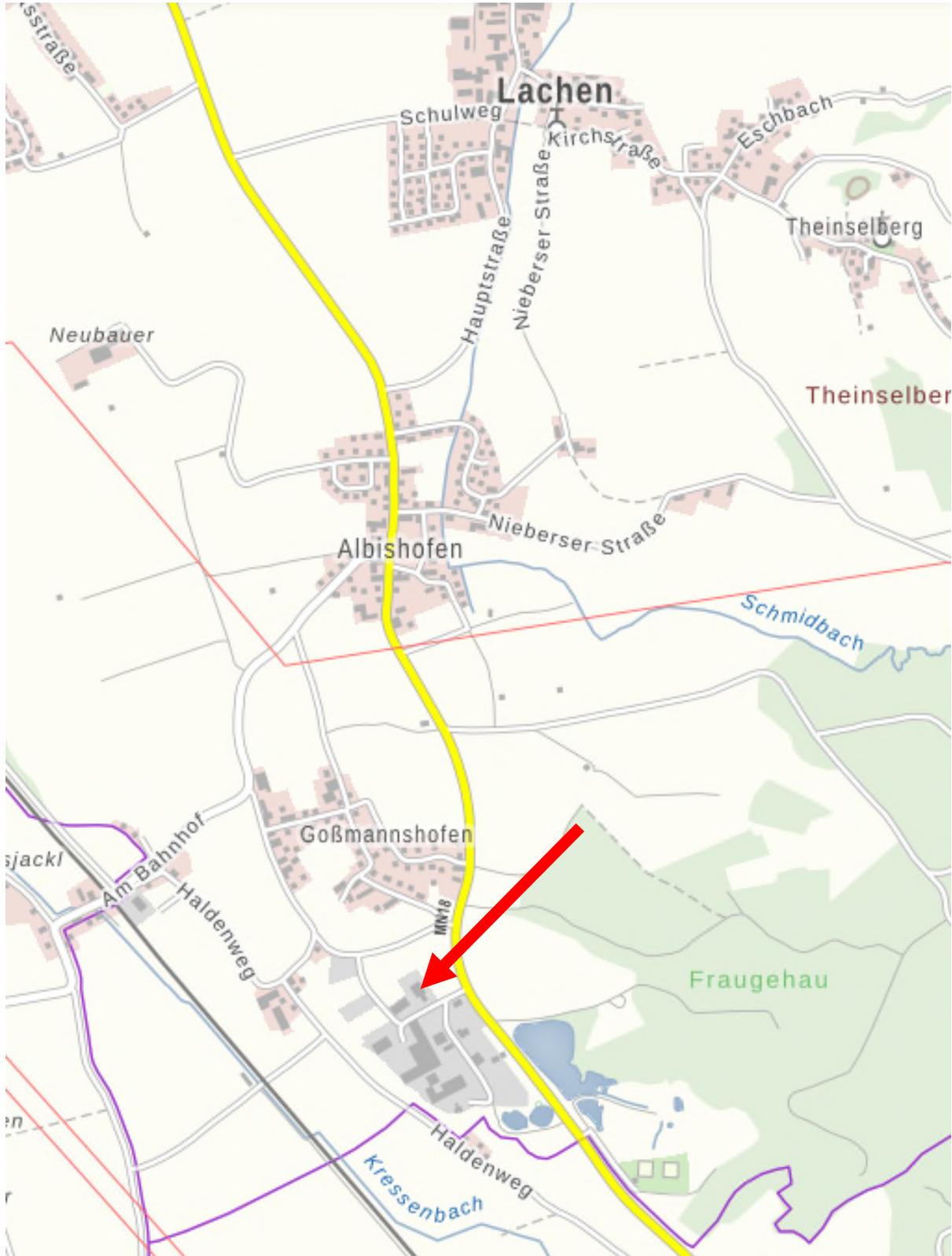
Überdachung Westseite	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	30,00	6,00	1,00	180,00 m ²
Summe				180,00 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Überdachung Westseite				180,00 m ²

Offene Lagerhalle	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	18,66	7,12	1,00	132,86 m ²
Summe				132,86 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Offene Lagerhalle				132,86 m ²

Zusammenstellung

Büro EG	gerundet	130 m ²
Lagerhalle	gerundet	573 m ²
Lagerboden OG	gerundet	98 m ²
Heizungsraum OG	gerundet	7 m ²
Lagerboden DG	gerundet	44 m ²
Überdachung Westseite	gerundet	180 m ²
Offene Lagerhalle	gerundet	133 m ²
Nutzfläche gesamt		1.165 m ²

9.2 Ortsplan



Quelle: BayernAtlasplus

9.3 Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen

Bismarckstraße 1
87700 Memmingen

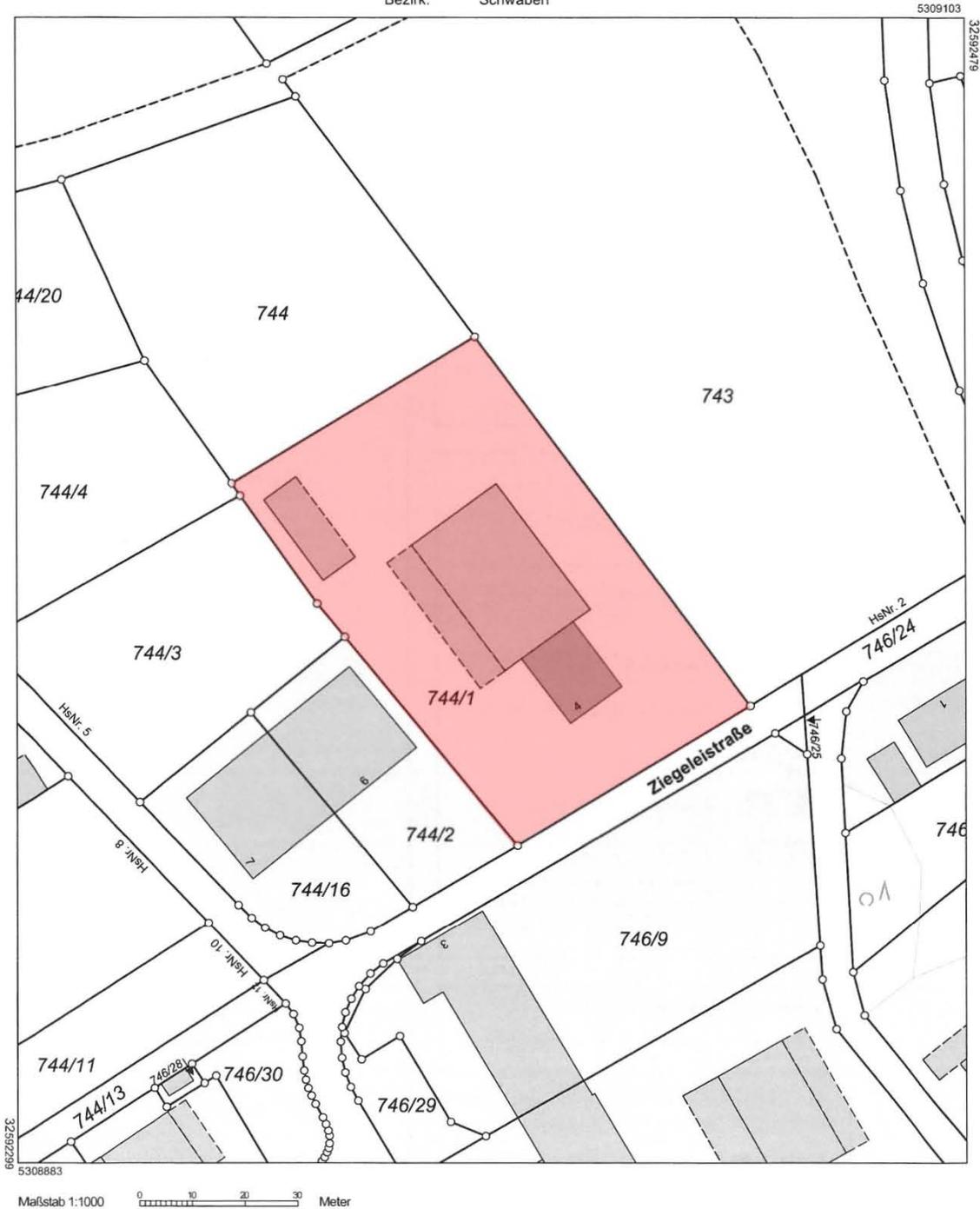
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 19.11.2023

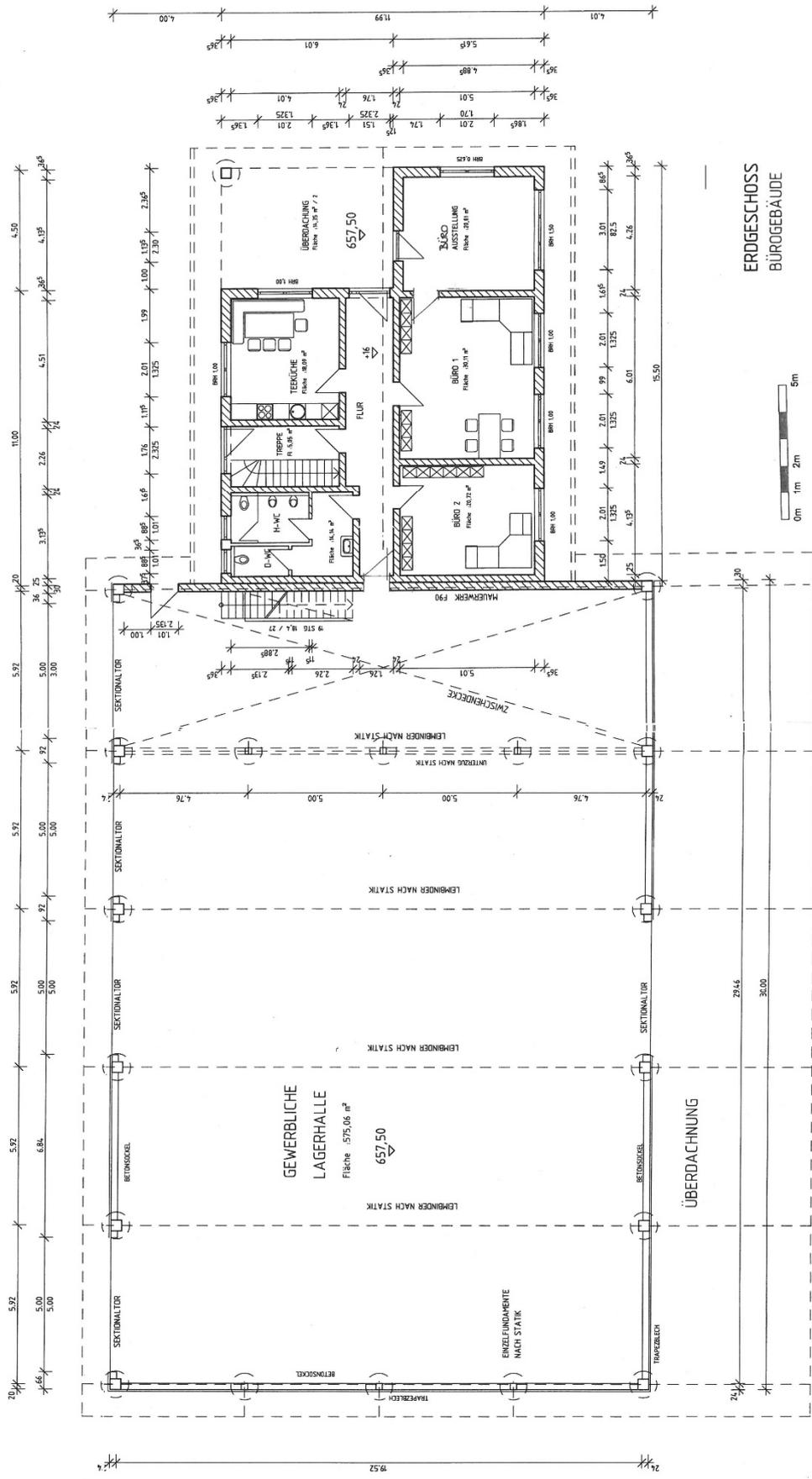
Flurstück: 744/1
Gemarkung: Lachen

Gemeinde: Lachen
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben

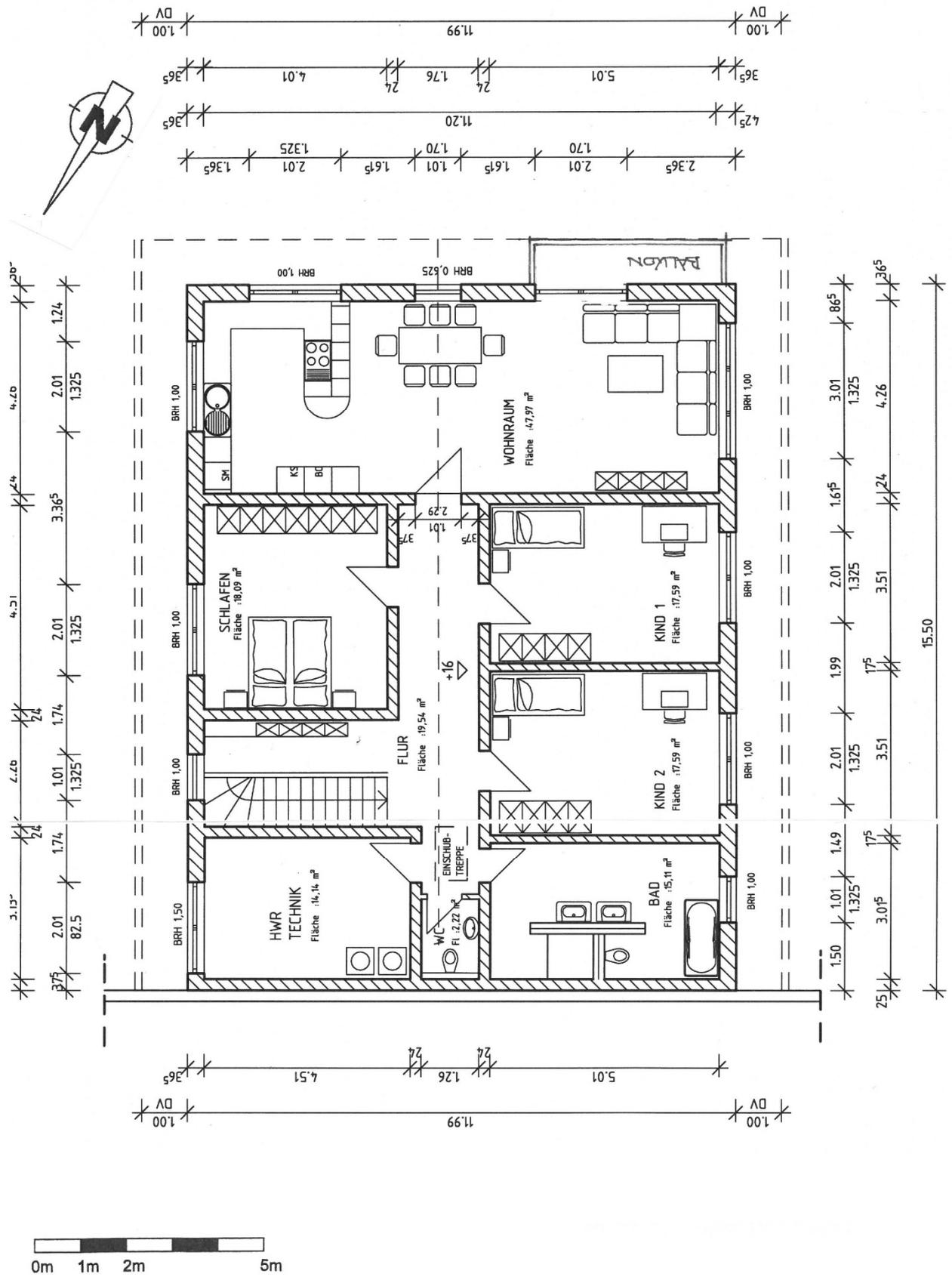


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

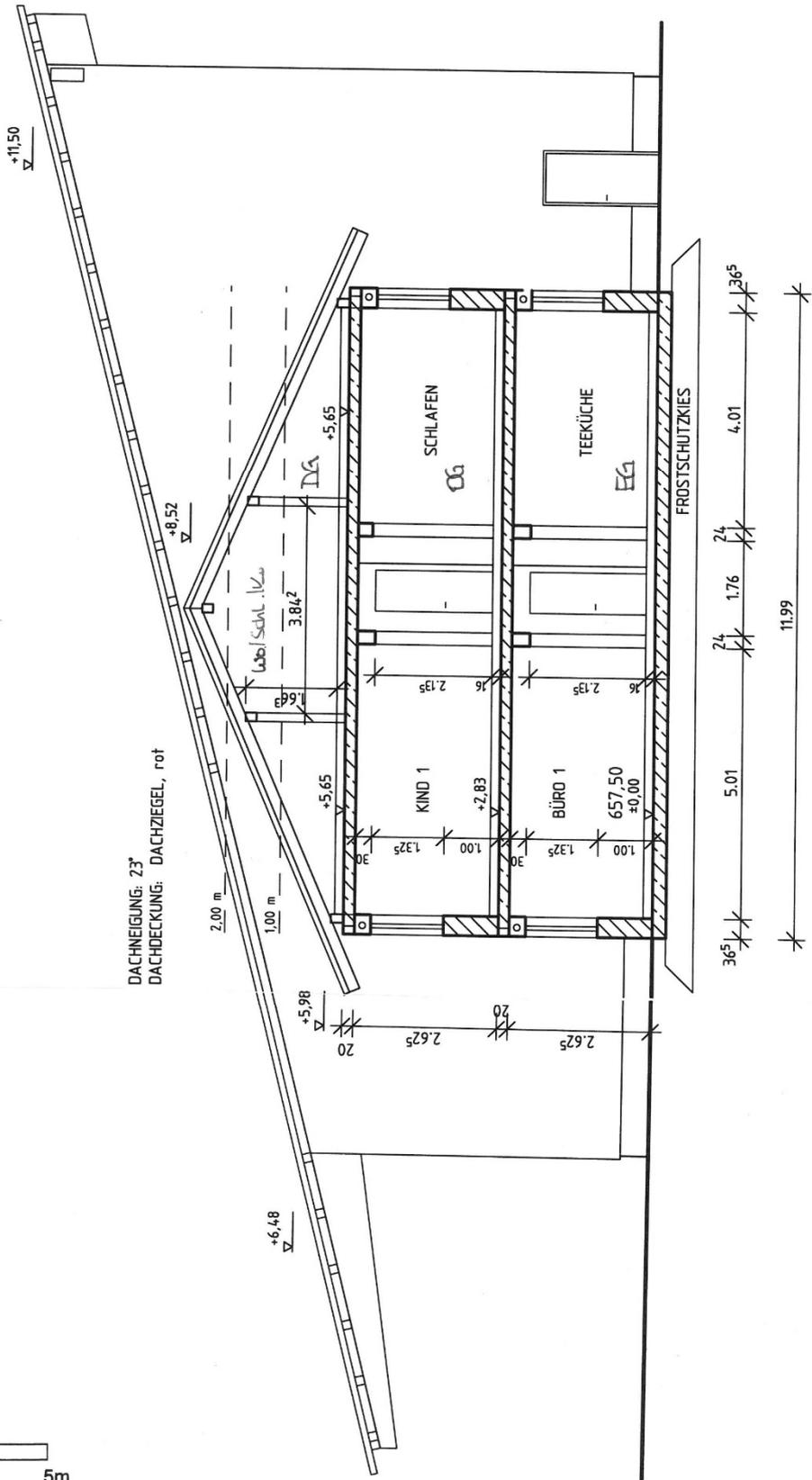
9.4 Pläne



Grundriss Erdgeschoss – Büro-/Wohngebäude und Lagerhalle

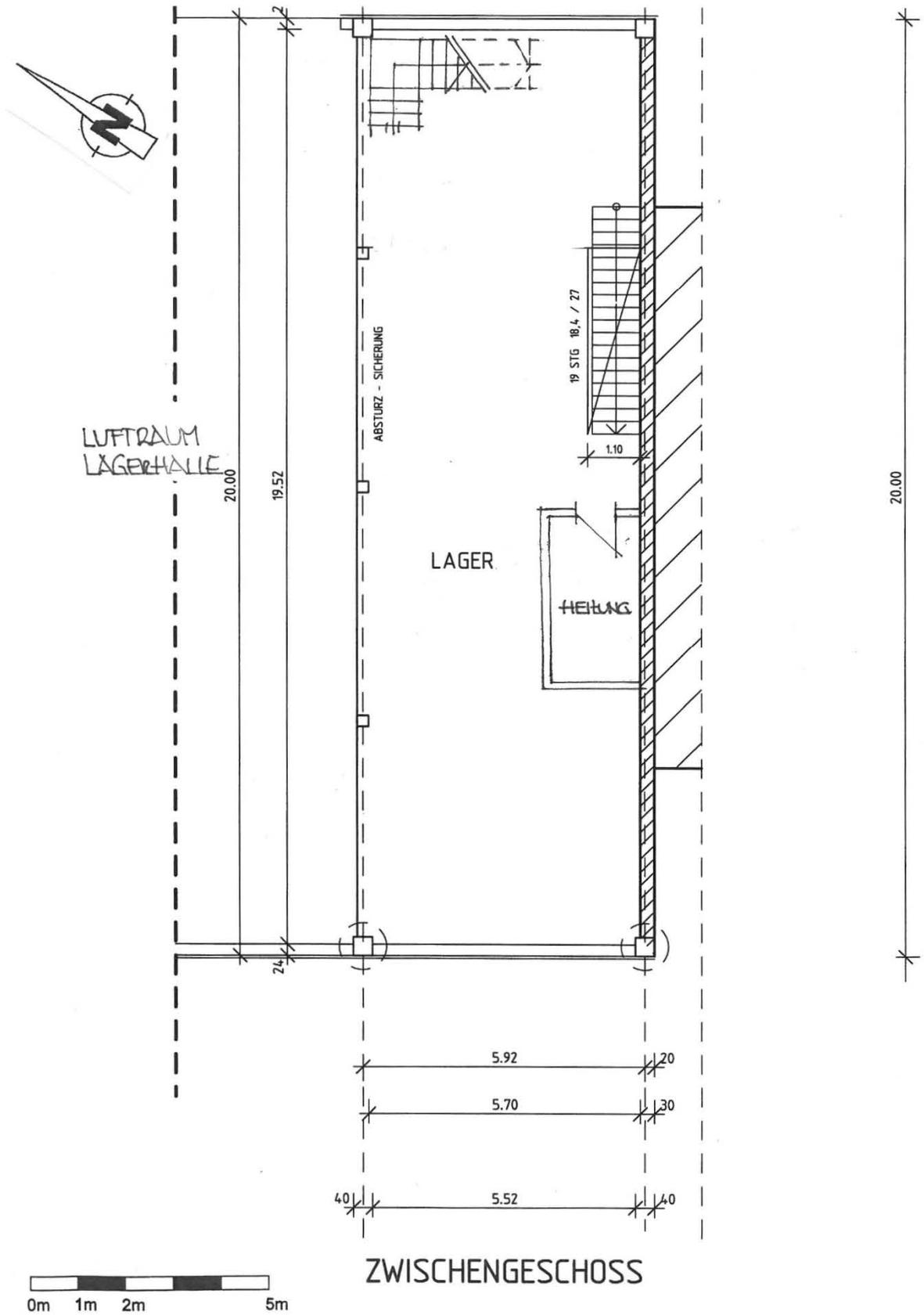


Grundriss Obergeschoss – Büro-/Wohngebäude

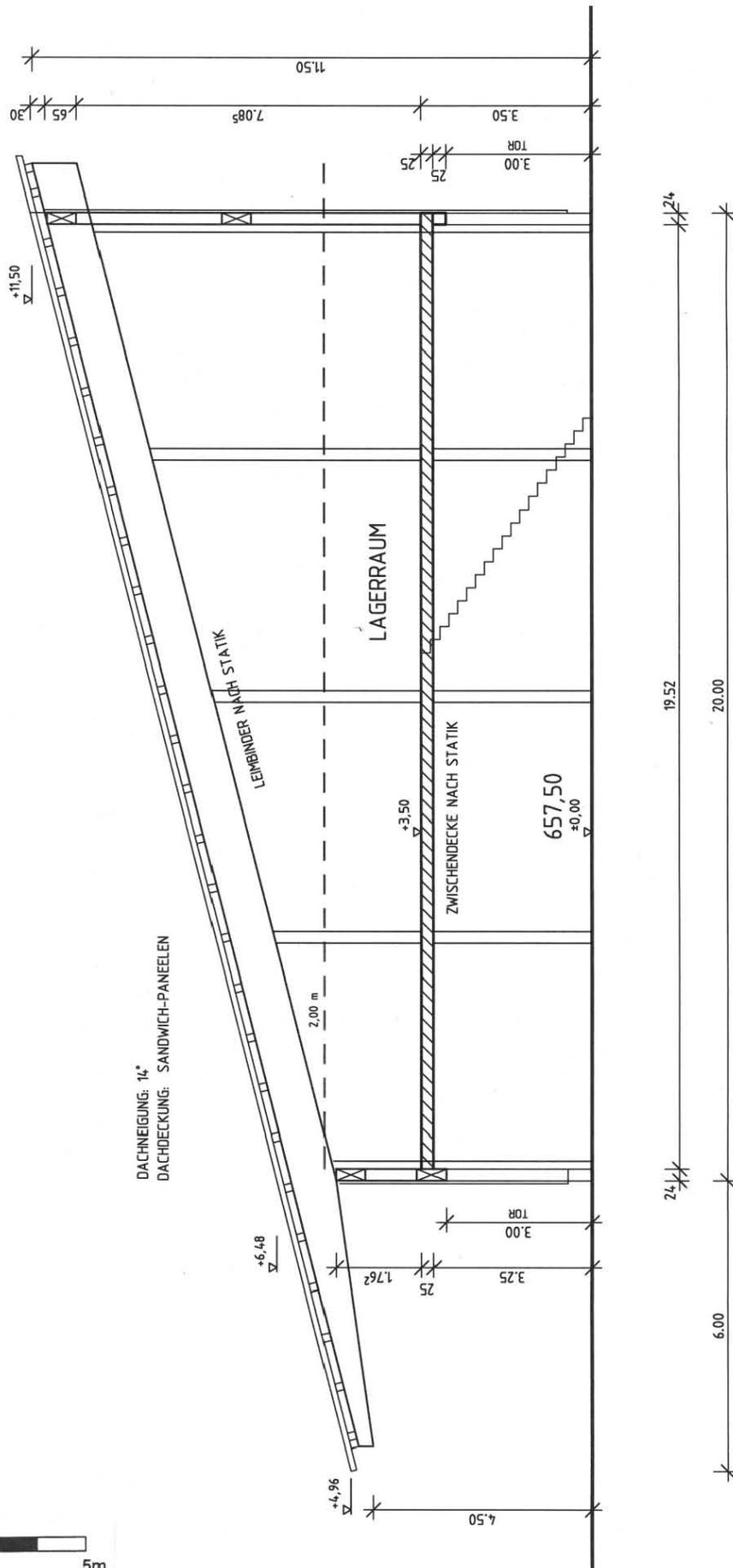


SCHNITT

Schnitt – Büro-/Wohngebäude

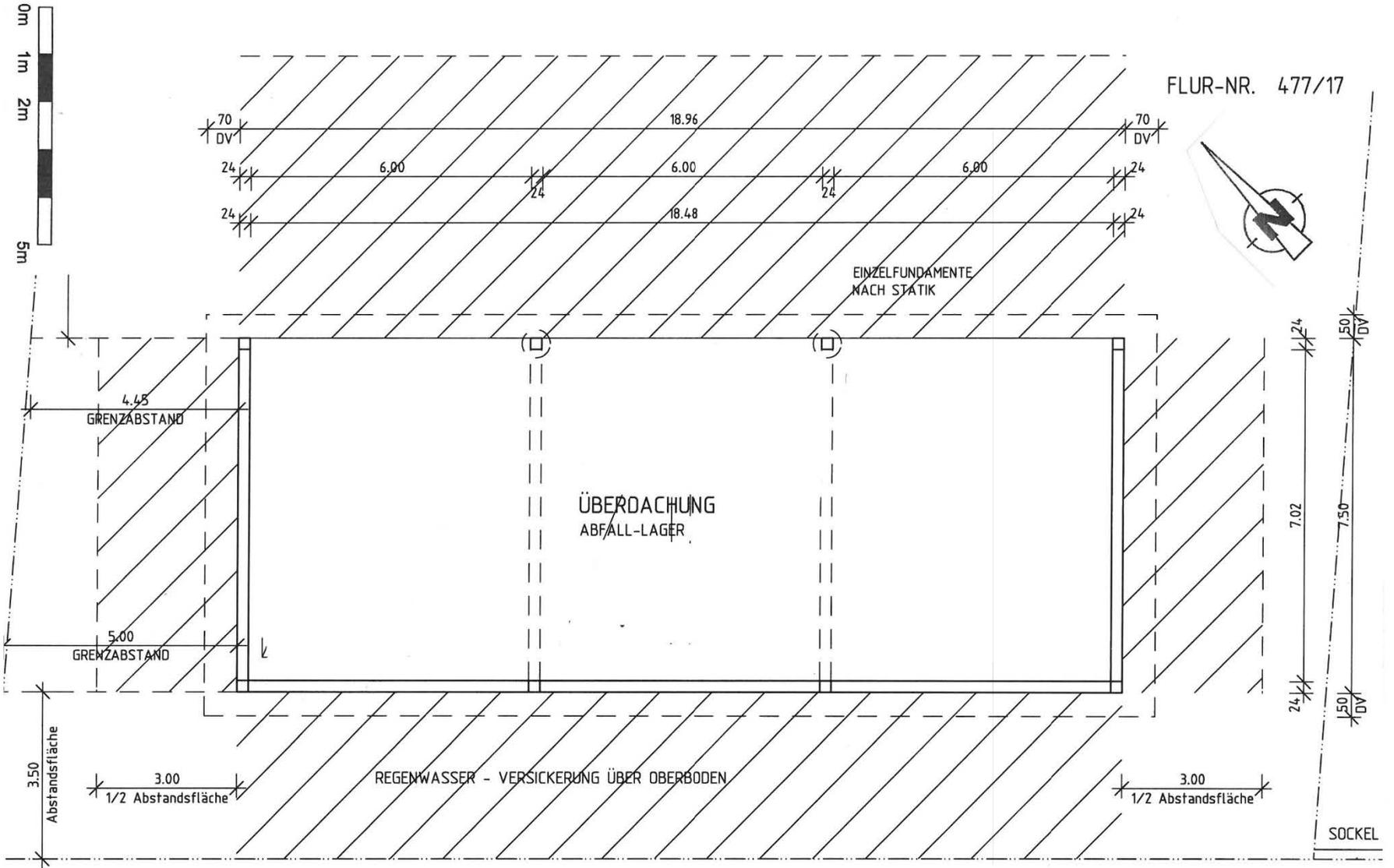


Grundriss Lagerboden 1 – Lagerhalle



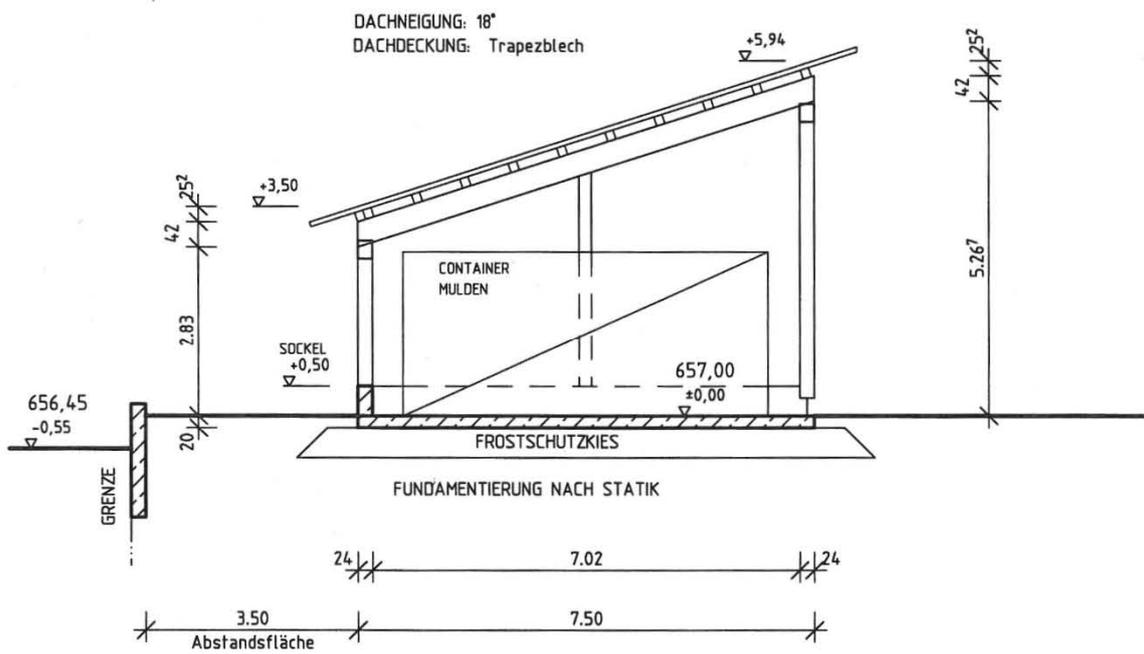
SCHNITT - LAGERHALLE

Schnitt Lagerhalle

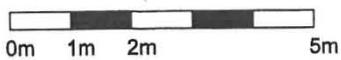


GRUNDRISS

Grundriss offene Lagerhalle



SCHNITT
ÜBERDACHUNG - ABFALLLAGER



Schnitt offene Lagerhalle

9.5 Fotos

Bild 1 – Büro-/Wohngebäude von Süden und Osten,
Lagerhalle von Süden



Bild 2 – Bürogebäude von Westen



Bild 3 – Bürogebäude von Süden



Bild 4 – Bürogebäude von Osten



Bild 5 – Lagerhalle von Osten



Bild 6 – Lagerhalle von Norden



Bild 7 – Lagerhalle von Norden



Bild 8 – Lagerhalle von Westen



Bild 9 und Bild 10 – Büro EG: Flur



Bild 11 – Büro EG: Büro Südwest



Bild 12 – Büro EG: Büro West-Mitte



Bild 13 – Büro EG: Büro Nordwest



Bild 14 – Büro EG: Vorraum WC



Bild 15 und Bild 16 – Büro EG: WC



Bild 17 – Büro EG: Personalaufenthaltsraum



Bild 18 und Bild 19 – Treppenhaus EG

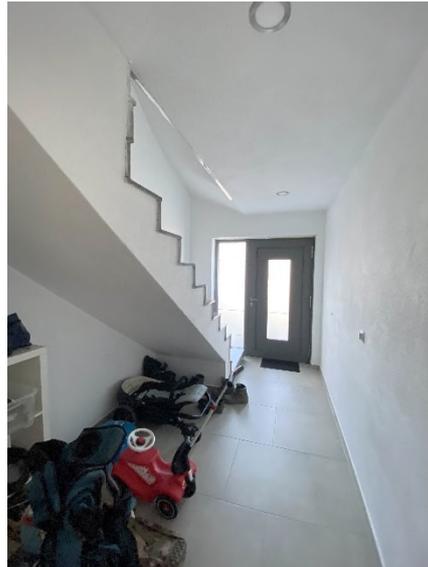


Bild 20 und Bild 21 – Treppenhaus OG-DG



Bild 22 und Bild 23 – Wohn OG: Flur

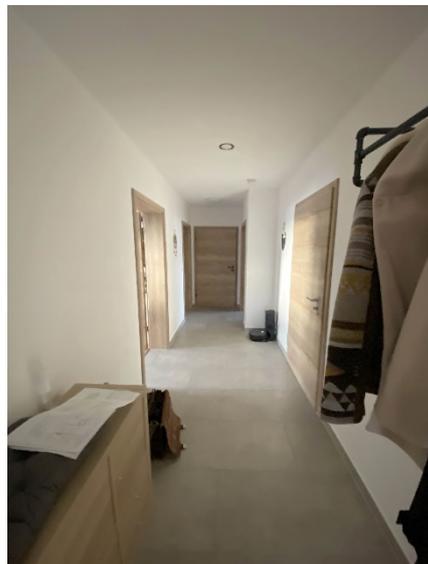
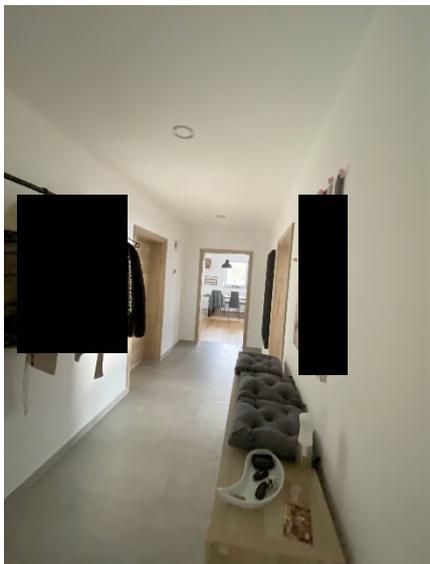


Bild 24 – Wohnung OG: WC



Bild 25 – Wohnung OG: Arbeitszimmer/HWR

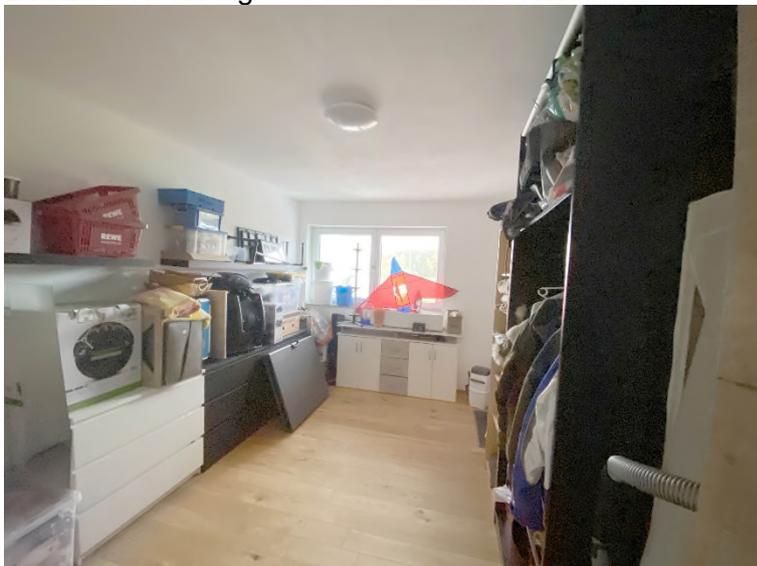


Bild 26 – Wohnung OG: Wohnen/Essen/Kochen mit Blick auf Küche



Bild 27 – Wohnung OG: Wohnen Essen/Kochen mit Blick nach Westen



Bild 28 – Wohnung OG: Kinderzimmer



Bild 29 – Wohnung OG: Bad



Bild 30 und Bild 31 – Wohnung OG: Bad



Bild 32 – Wohnung DG: Wohnen/Schlafen/Kochen, Blick auf Küche und Eingangsbereich



Bild 33 – Wohnung DG: Wohnen/Schlafen/Kochen, Blick nach Süden



Bild 34 – Wohnung DG: Küche



Bild 35 – Wohnung DG: Küche



Bild 36 – Wohnung DG: Balkon



Bild 37 – Wohnung DG: Bad



Bild 38 – Wohnung DG: Bad

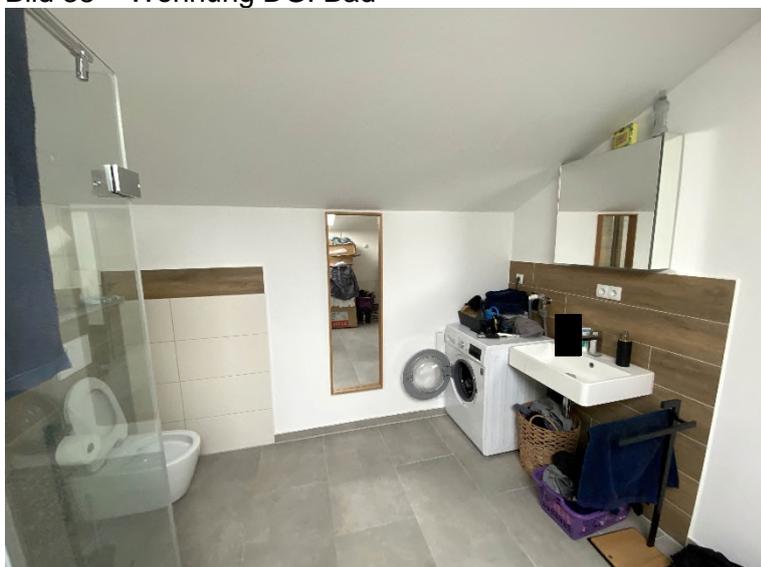


Bild 39 – Lagerhalle, Blick nach Norden



Bild 40 – Lagerhalle, Blick nach Süden



Bild 41 – Lagerhalle, südliches Binderfeld mit Treppe zum Lagerboden



Bild 42 – Lagerboden 1



Bild 43 – Heizungsraum im Bereich Lagerboden 1



Bild 44 – Lagerboden 2



Bild 45 – offene Lagerhalle von Osten



Bild 46 – offene Lagerhalle von Norden



Bild 47 – offene Lagerhalle von Westen



Bild 48 – offene Lagerhalle von Süden



Bild 49 – offene Lagerhalle von innen

