



---

# Verkehrswertgutachten

---

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



**Verkehrswert**

**1.348.000 €**



# 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, Ziegelei-straße 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><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><tr><td>1</td><td>1</td><td>Grunddienstbarkeit (Quellfassungs-, Wassersammelungs-, 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.<br/><br/>Ziegler</td></tr><tr><td>2</td><td>1</td><td>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung) für die <b>Gemeinde Lachen</b>; gemäß Bewilligung vom 05.10.2020 URNr. 2075/2020 Notar Christian Seger, Ottobeuren; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 05.02.2021.<br/><br/>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.<br/><br/>Demirel</td></tr></table> |  |  | Lfd. Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen | 1 | 2 | 3 | 1 | 1 | Grunddienstbarkeit (Quellfassungs-, Wassersammelungs-, 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.<br><br>Ziegler | 2 | 1 | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung) für die <b>Gemeinde Lachen</b> ; gemäß Bewilligung vom 05.10.2020 URNr. 2075/2020 Notar Christian Seger, Ottobeuren; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 05.02.2021.<br><br>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.<br><br>Demirel |
| Lfd. Nr. der Eintragungen  | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis   | Lasten und Beschränkungen  |  |                           |   |                           |   |   |   |   |   |  |   |   |   |   |   |  |
| 1                          | 2   | 3  |  |                           |   |                           |   |   |   |   |   |  |   |   |   |   |   |  |
| 1                          | 1   | Grunddienstbarkeit (Quellfassungs-, Wassersammelungs-, 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.<br><br>Ziegler |  |                           |   |                           |   |   |   |   |   |  |   |   |   |   |   |  |
| 2                          | 1   | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung) für die <b>Gemeinde Lachen</b> ; gemäß Bewilligung vom 05.10.2020 URNr. 2075/2020 Notar Christian Seger, Ottobeuren; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 05.02.2021.<br><br>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.<br><br>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 €/m<sup>2</sup>-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 €/m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche angesetzt. Bei der Bodenwertermittlung erfolgt daher ein Abschlag wegen nicht endgültig abgerechneter Straßenerschließung in Höhe von 4.700 m<sup>2</sup> x 5 €/m<sup>2</sup> = 23.500 €.

Für die Entwässerungsanlage ist der Grundstücksanteil vollständig und eine fiktive Geschossfläche von 1.175 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> beim Zweckverband zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe abgerechnet. Beim Geschossflächenanteil steht noch eine Geschossfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> zur Nachberechnung an. Die noch nicht berechneten Herstellungskosten in Höhe von ca. 250 m<sup>2</sup> x 7,66 €/m<sup>2</sup> = 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 m<sup>2</sup>),  
Park- und Lagerflächen entlang der Südgrenze und westlich des Bürogebäudes mit Rasengittersteinen (ca. 280 m<sup>2</sup>) befestigt,  
Weg nördlich Lagerhalle gekiest und planiert,  
gekieste Freilagerflächen entlang der Ostgrenze 3,6 m tief (ca. 220 m<sup>2</sup>), entlang der Westgrenze ca. 3 m bis 6 m tief (ca. 250 m<sup>2</sup>) und nördlich der Lagerhalle (ca. 450 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>3</sup> Mischabfällen (Möbel, Hausrat, Unrat, Autoreifen) sowie Ablagerungen aus ca. 60 m<sup>3</sup> 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:

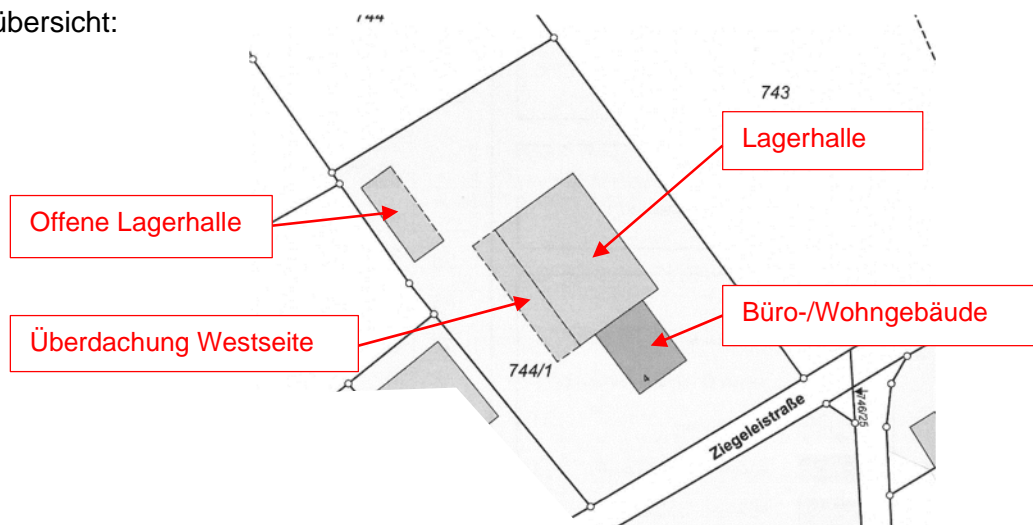
|              |   |
|--------------|---|
| Erdgeschoss  | überdeckter Büroeingang, Flur, 3 Büros, Personalaufenthaltsraum, Herren- und Damen-WC mit Vorraum, Treppenhaus mit Eingang für Wohnungen und Büro |
| Obergeschoss | Treppenhaus und abgeschlossene Wohnung bestehend aus Flur, Wohn-/Esszimmer mit 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 wärme gedämmt, 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<sup>2</sup>

Wohnung Dachgeschoss

51 m<sup>2</sup>

Nutzflächen:

Büro EG

130 m<sup>2</sup>

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

## 5.2 Bürogebäude mit Wohnungen

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Rohbau:</b>         |   |
| Geschosse              | Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss  |
| Bauweise               | Massivbau   |
| Fundamente             | Betonbodenplatte  |
| Außenwände             | Leichtlochziegel 36,5 cm mit Mineralwollefüllung  |
| Innenwände             | Mauerwerk,<br>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  |
| <b>Ausbau:</b>         |   |
| Fenster                | Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierglas,<br>3 Kunststoffdachfenster mit Isolierglas im Dachgeschoss  |
| Rollladen/Läden        | Kunststoffrollladen mit Elektroantrieb in den Wohnungen OG und DG,<br>Jalousiekästen an den Fenstern im Büro EG für Jalousien vorhanden,<br>Aufbaurollladen 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,<br>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,<br>sonst Putz und Anstrich<br>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,<br>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,<br>Einbauküche in Wohnung DG bestehend aus Unterschränken, 2 Hochschränken und 1 Oberschrank, Korpus, Fronten- und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Einbauspüle, Spülmaschine, Elektroherd, Cerankochfeld und Ablufthaube |
| <b>Installationen</b>  |   |
| 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,<br>zusätzlicher Waschmaschinenanschluss im Arbeitszimmer Wohnung OG,<br>wandhängendes WC und Handwaschbecken im WC Wohnung OG,<br>Badewanne, geflieste Dusche mit Ganzglasduschwand, wandhängendes WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Bad DG,<br>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,<br>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

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Rohbau:</b>   |  |
| Geschosse        | EG,<br>südliches Binderfeld mit 2 Lagerböden   |
| Bauweise         | Betonskelettbauweise   |
| Fundamente       | Beton  |
| Außenwände       | Betonfertigteilsockel, Betonfertigteilstützen mit Laufkran-konsolen und Blechsandwichelemente 80 mm,<br>Nordwand mit Holzstützen |
| Innenwände       | Trennwand Heizungsraum aus Leichtbauwand mit Gipskarton-bekleidung,<br>sonst keine Innenwände vorhanden                          |
| Decke            | Stahlbetondecke über südlichem Binderfeld,<br>2. Lagerboden über südlichem Binderfeld mit Holzbalkendecke                        |
| Treppen          | Betontreppe zum Lagerboden 1 mit Natursteinbelag,<br>einfache Holztreppe zum 2. Lagerboden                                       |
| Dach             | Pultdach aus freitragenden Brettschichtholzbindern und Holzkoppelpfetten   |
| Dacheindeckung   | Blechsandwichelemente 80 mm  |
| Rinnen/Fallrohre | Titanzinkblech   |
| <b>Ausbau:</b>   |  |
| 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,<br>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  |
| <b>Installationen:</b> |  |
| Sanitäre Einrichtungen | Waschbecken in der Lagerhalle,<br>6 lfm. Entwässerungsrinne entlang der Nordwand   |
| Heizung                | nicht vorhanden  |
| Elektro                | durchschnittliche Ausstattung, Aufputzinstallation,<br>5 Stromverteilerstationen mit 1 x 32 A, 2 x 16 A und 4 X 230 V,<br>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

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Rohbau:</b>         |   |
| 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                   | Pulldach aus freitragenden Brettschichtholzbindern und Holzkoppelpfetten  |
| Dacheindeckung         | Blechsandwichelemente   |
| Rinnen/Fallrohre       | Titanzinkblech  |
| <b>Ausbau:</b>         |   |
| 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   |
| <b>Installationen:</b> |   |
| 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 un Zweckmäßige 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, wärme gedämmt 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 €/m<sup>2</sup> 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).

Abgabenfreier Bodenrichtwert 90 €/m<sup>2</sup>

Anpassung Bodenrichtwert:

|   | Richtwertgrundstück | Bewertungs-<br>grundstück | Anpassungs-<br>faktor | Bodenwert<br>angepasst |
|---|---------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|
| Zeitliche Anpassung                           | 01.01.2022          | 15.11.2023                | 1,10                  | 99 €/m <sup>2</sup>    |
| Lage  | mittlere Lage       | mittlere Lage             | 1,00                  | 99 €/m <sup>2</sup>    |
| GFZ   | k.A.                | 0,3                       | 1,00                  | 99 €/m <sup>2</sup>    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                      | k.A.                | 4700                      | 1,00                  | 99 €/m <sup>2</sup>    |
| Entwicklungsstufe                             | baureifes Land      | baureifes Land            | 1,00                  | 99 €/m <sup>2</sup>    |
| Art der baulichen Nutzung                     | GE                  | GE                        | 1,00                  | 99 €/m <sup>2</sup>    |
| Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert |                     |                           |                       | 99 €/m <sup>2</sup>    |

Bodenwertermittlung:

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

### 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](http://www.immobilienscout.de) und [www.immowelt.de](http://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 €/m<sup>2</sup>

## Mieten Büroimmobilien nach Größe und Baujahr im Landkreis Unterallgäu

|      | ≤ 250 m <sup>2</sup> |                   | > 250 m <sup>2</sup> |                   |
|------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|      | 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 €/m<sup>2</sup>

## 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 €/m<sup>2</sup>

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

|      | ≤ 500 m <sup>2</sup> | > 500 m <sup>2</sup> |
|------|----------------------|----------------------|
| 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 €/m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> | im Mittel | 7,50 €/m <sup>2</sup> |
| - Werkstatt/Produktion       | 3,50 bis 6,00 €/m <sup>2</sup> | im Mittel | 4,75 €/m <sup>2</sup> |
| - Lagerflächen – Warmlager   | 2,50 bis 6,00 €/m <sup>2</sup> | im Mittel | 4,25 €/m <sup>2</sup> |
| - Lagerflächen - Kaltlager   | 1,00 bis 4,00 €/m <sup>2</sup> | im Mittel | 2,50 €/m <sup>2</sup> |
| - Freilagerflächen befestigt | 0,75 bis 1,25 €/m <sup>2</sup> | im Mittel | 1,00 €/m <sup>2</sup> |
| - Freilagerflächen gekieft   | 0,25 bis 0,75 €/m <sup>2</sup> | im Mittel | 0,50 €/m <sup>2</sup> |

Für Wohnungen sind in der Gemeinde Lachen Mieten in einer Spanne von 8,00 bis 11,00 €/m<sup>2</sup>-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 €/m<sup>2</sup>-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 €/m<sup>2</sup>-Nutzfläche/Monat marktüblich. Für den Lagerboden im Obergeschoss mit Betondecke ist eine Miete von 2,25 €/m<sup>2</sup>-Nutzfläche und für den Lagerboden im 2.Obergeschoss mit eingeschränkter Tragfähigkeit eine Miete von 1,50 €/m<sup>2</sup>-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 €/m<sup>2</sup>-Nutzfläche marktüblich.

Für die offene Lagerhalle wird eine durchschnittliche Kaltlagermiete von 2,50 €/m<sup>2</sup>-Nutzfläche angesetzt.

Für die befestigten Park- und Freilagerflächen wird eine durchschnittliche Miete von 1,00 €/m<sup>2</sup>-Nutzfläche und für die gekiesten Freilagerflächen in Höhe von 0,50 €/m<sup>2</sup>-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 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche/Monat und für die kleinere Dachgeschosswohnung in Höhe von 9,00 €/m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-Nutz- bzw. Wohnfläche/Jahr und in Höhe von 4 €/m<sup>2</sup>-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 €/m<sup>2</sup>-Nutzfläche/Jahr, für die befestigten Freilager- und Parkflächen mit 1,00 €/m<sup>2</sup>/Jahr und für die gekiesten Freilagerflächen mit 0,50 €/m<sup>2</sup>/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<br>Jahre | RND<br>Jahre | Nettokaltmiete<br>€ | RND *<br>Nettokaltmiete |
|-----------------------------------|---------|--------------|--------------|---------------------|-------------------------|
| Büro-/Wohngebäude                 | 2021    | 70           | 68           | 2723                | 185164                  |
| Lagerhalle                        | 2021    | 40           | 38           | 2939                | 111682                  |
| Offene Lagerhalle                 | 2021    | 40           | 38           | 333                 | 12654                   |
|                                   |         |              |              | 5995                | 309500                  |
| <b>Mittlere Restnutzungsdauer</b> |         | 309500       | :            | 5995                | 51,63                   |
| gerundet                          |         |              |              |                     | 52 Jahre                |
| angesetzt werden                  |         |              |              |                     | <b>52 Jahre</b>         |

## Ertragswertermittlung

|   |        |            |               |             |
|---|--------|------------|---------------|-------------|
| Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete                |        |            |               |             |
| Büro EG   | 130 m² | 8,00 €     |               | 1.040 €     |
| + Lagerhalle  | 573 m² | 4,00 €     |               | 2.292 €     |
| + Lagerboden OG                                       | 98 m²  | 2,25 €     |               | 221 €       |
| + Lagerboden DG                                       | 44 m²  | 1,50 €     |               | 66 €        |
| + Überdachung Westseite                               | 180 m² | 2,00 €     |               | 360 €       |
| + Offene Lagerhalle                                   | 133 m² | 2,50 €     |               | 333 €       |
| + Wohnung Obergeschoss                                | 144 m² | 8,50 €     |               | 1.224 €     |
| + Wohnung Dachgeschoss                                | 51 m²  | 9,00 €     |               | 459 €       |
| + Freilager-/Parkflächen befestigt                    | 280 m² | 1,00 €     |               | 280 €       |
| + Freilagerflächen gekiest                            | 950 m² | 0,50 €     |               | 475 €       |
| = Monatlicher Ertrag:                                 |        |            |               | 6.750 €     |
| Rohertrag pro Jahr:                                   |        | 12 Monate  |               | 81.000 €    |
| - Bewirtschaftungskosten:                             |        |            |               |             |
| Verwaltungskosten                                     |        | 3%         | 2.430 €       |             |
| Instandhaltungskosten                                 |        |            |               |             |
| - Büro EG   | 130 m² | 13,30 €/m² | 1.729 €       |             |
| - Lagerhalle  | 573 m² | 4,00 €/m²  | 2.292 €       |             |
| - Offene Lagerhalle                                   | 133 m² | 3,00 €/m²  | 399 €         |             |
| - Wohnung Obergeschoss                                | 144 m² | 13,30 €/m² | 1.915 €       |             |
| - Wohnung Dachgeschoss                                | 51 m²  | 13,30 €/m² | 678 €         |             |
| - Freilager-/Parkflächen befestigt                    | 280 m² | 1,00 €/m²  | 280 €         |             |
| - Freilagerflächen gekiest                            | 950 m² | 0,50 €/m²  | 475 €         |             |
| Mietausfallwagnis                                     |        | 4%         | 3.240 €       |             |
| - Bewirtschaftungskosten gesamt                       |        | 17%        | 13.439 €      | - 13.439 €  |
| = Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:     |        |            |               | 67.562 €    |
| Liegenschaftszinssatz (LSZ):                          |        |            |               |             |
| - Bodenwertverzinsung                                 |        | 4,50%      | aus 465.300 € | - 20.939 €  |
| = Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage |        |            |               | 46.623 €    |
| Restnutzungsdauer (RND):                              |        |            |               |             |
| x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021                   |        | 52 Jahre   | 19,97         |             |
| = Ertragswert der baulichen Anlage                    |        | 46.623 €   | 19,97         | 931.030 €   |
| + Bodenwert des Grundstücks                           |        |            |               | 440.000 €   |
| = 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 €       |
| 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 €          |
| <b>= Verkehrswert</b>   | <b>1.339.030 €</b> |
| gerundet  | <b>1.340.000 €</b> |

## 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 Wertermittlungstichtag 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 <sup>2</sup> |
| Bürogebäude        |           |            |        | 185,85 m <sup>2</sup> |
| Lagerhalle         | Länge (m) | Breite (m) | Faktor | Fläche                |
|                    | 30,00     | 20,00      | 1,00   | 600,00 m <sup>2</sup> |
| Lagerhalle         |           |            |        | 600,00 m <sup>2</sup> |
| Offene Lagerhalle  | Länge (m) | Breite (m) | Faktor | Fläche                |
|                    | 19,08     | 7,58       | 1,00   | 144,63 m <sup>2</sup> |
| Offene Lagerhalle  |           |            |        | 144,63 m <sup>2</sup> |
| Zusammenstellung   |           |            |        |                       |
| Bürogebäude        | gerundet  |            |        | 186 m <sup>2</sup>    |
| Lagerhalle         | gerundet  |            |        | 600 m <sup>2</sup>    |
| Offene Lagerhalle  | gerundet  |            |        | 145 m <sup>2</sup>    |
| Grundfläche gesamt |           |            |        | 931 m <sup>2</sup>    |

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

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

Geschossflächenzahl: 1.400,00 m<sup>2</sup> / 4700 m<sup>2</sup> = 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 <sup>2</sup>  |
|                        | 1,50      | 1,26       | 1,00   | 1,89 m <sup>2</sup>   |
| WC                     | 1,76      | 1,26       | 1,00   | 2,22 m <sup>2</sup>   |
| Arbeitszimmer/HWR      | 3,13      | 4,51       | 1,00   | 14,12 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen               | 4,51      | 4,01       | 1,00   | 18,09 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen/Essen/Kochen    | 4,26      | 11,26      | 1,00   | 47,97 m <sup>2</sup>  |
| Kind 1                 | 3,51      | 5,01       | 1,00   | 17,59 m <sup>2</sup>  |
| Kind 2                 | 3,51      | 5,01       | 1,00   | 17,59 m <sup>2</sup>  |
| Bad                    | 3,02      | 5,02       | 1,00   | 15,16 m <sup>2</sup>  |
| Balkon                 | 3,82      | 0,91       | 0,50   | 1,74 m <sup>2</sup>   |
| Summe                  |           |            |        | 148,68 m <sup>2</sup> |
| Abzug wegen Putz       |           |            | -3%    | -4,46 m <sup>2</sup>  |
| Wohnung Obergeschoss   |           |            |        | 144,22 m <sup>2</sup> |
| Wohnung Dachgeschoss   | Länge (m) | Breite (m) | Faktor | Fläche                |
| Wohnen/Schlafen/Kochen | 9,08      | 3,81       | 1,00   | 34,59 m <sup>2</sup>  |
|                        | 2,40      | 2,77       | 1,00   | 6,65 m <sup>2</sup>   |
|                        | 1,75      | 0,77       | 0,50   | 0,67 m <sup>2</sup>   |
|                        | 2,38      | 1,52       | 0,50   | 1,81 m <sup>2</sup>   |
|                        | 9,08      | 0,47       | -0,50  | -2,13 m <sup>2</sup>  |
|                        | 11,48     | 0,47       | -0,50  | -2,70 m <sup>2</sup>  |
| Bad                    | 3,16      | 3,80       | 1,00   | 12,01 m <sup>2</sup>  |
|                        | 3,16      | 0,47       | -0,50  | -0,74 m <sup>2</sup>  |
|                        | 3,16      | 0,47       | -0,50  | -0,74 m <sup>2</sup>  |
| Balkon                 | 3,80      | 0,90       | 0,50   | 1,71 m <sup>2</sup>   |
| Summe                  |           |            |        | 51,13 m <sup>2</sup>  |
| Abzug wegen Putz       |           |            | 0%     | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Wohnung Dachgeschoss   |           |            |        | 51,13 m <sup>2</sup>  |
| Zusammenstellung       |           |            |        |                       |
| Wohnung Obergeschoss   |           | gerundet   |        | 144 m <sup>2</sup>    |
| Wohnung Dachgeschoss   |           | gerundet   |        | 51 m <sup>2</sup>     |
| Wohnfläche gesamt      |           |            |        | 195 m <sup>2</sup>    |

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

| Überdachung Westseite | <i>Länge (m)</i> | <i>Breite (m)</i> | <i>Faktor</i> | <i>Fläche</i>         |
|-----------------------|------------------|-------------------|---------------|-----------------------|
|                       | 30,00            | 6,00              | 1,00          | 180,00 m <sup>2</sup> |
| Summe                 |                  |                   |               | 180,00 m <sup>2</sup> |
| Abzug wegen Putz      |                  |                   | 0%            | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Überdachung Westseite |                  |                   |               | 180,00 m <sup>2</sup> |

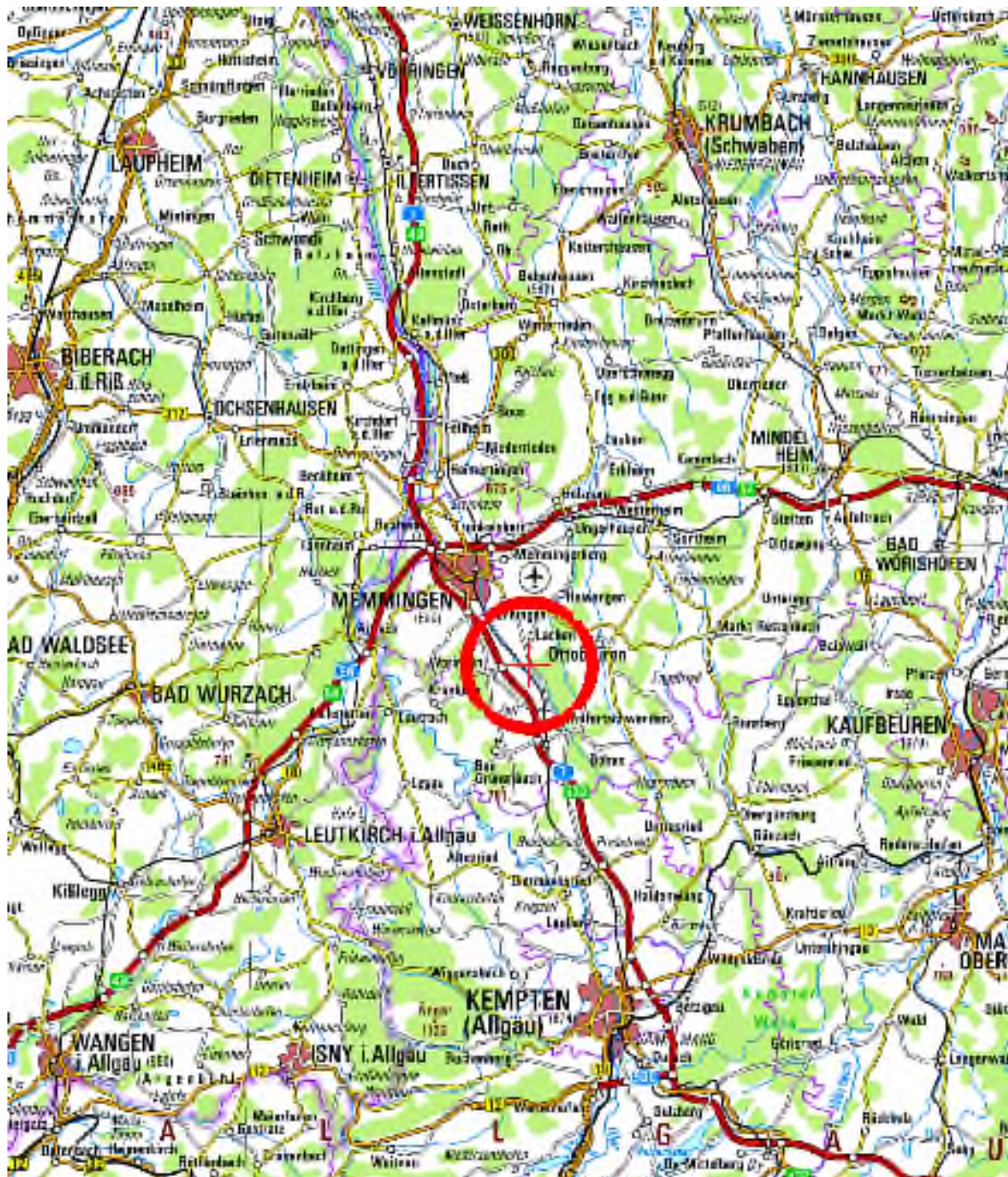
| Offene Lagerhalle | <i>Länge (m)</i> | <i>Breite (m)</i> | <i>Faktor</i> | <i>Fläche</i>         |
|-------------------|------------------|-------------------|---------------|-----------------------|
|                   | 18,66            | 7,12              | 1,00          | 132,86 m <sup>2</sup> |
| Summe             |                  |                   |               | 132,86 m <sup>2</sup> |
| Abzug wegen Putz  |                  |                   | 0%            | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Offene Lagerhalle |                  |                   |               | 132,86 m <sup>2</sup> |

#### Zusammenstellung

|                       |          |                      |
|-----------------------|----------|----------------------|
| Büro EG               | gerundet | 130 m <sup>2</sup>   |
| Lagerhalle            | gerundet | 573 m <sup>2</sup>   |
| Lagerboden OG         | gerundet | 98 m <sup>2</sup>    |
| Heizungsraum OG       | gerundet | 7 m <sup>2</sup>     |
| Lagerboden DG         | gerundet | 44 m <sup>2</sup>    |
| Überdachung Westseite | gerundet | 180 m <sup>2</sup>   |
| Offene Lagerhalle     | gerundet | 133 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche gesamt     |          | 1.165 m <sup>2</sup> |

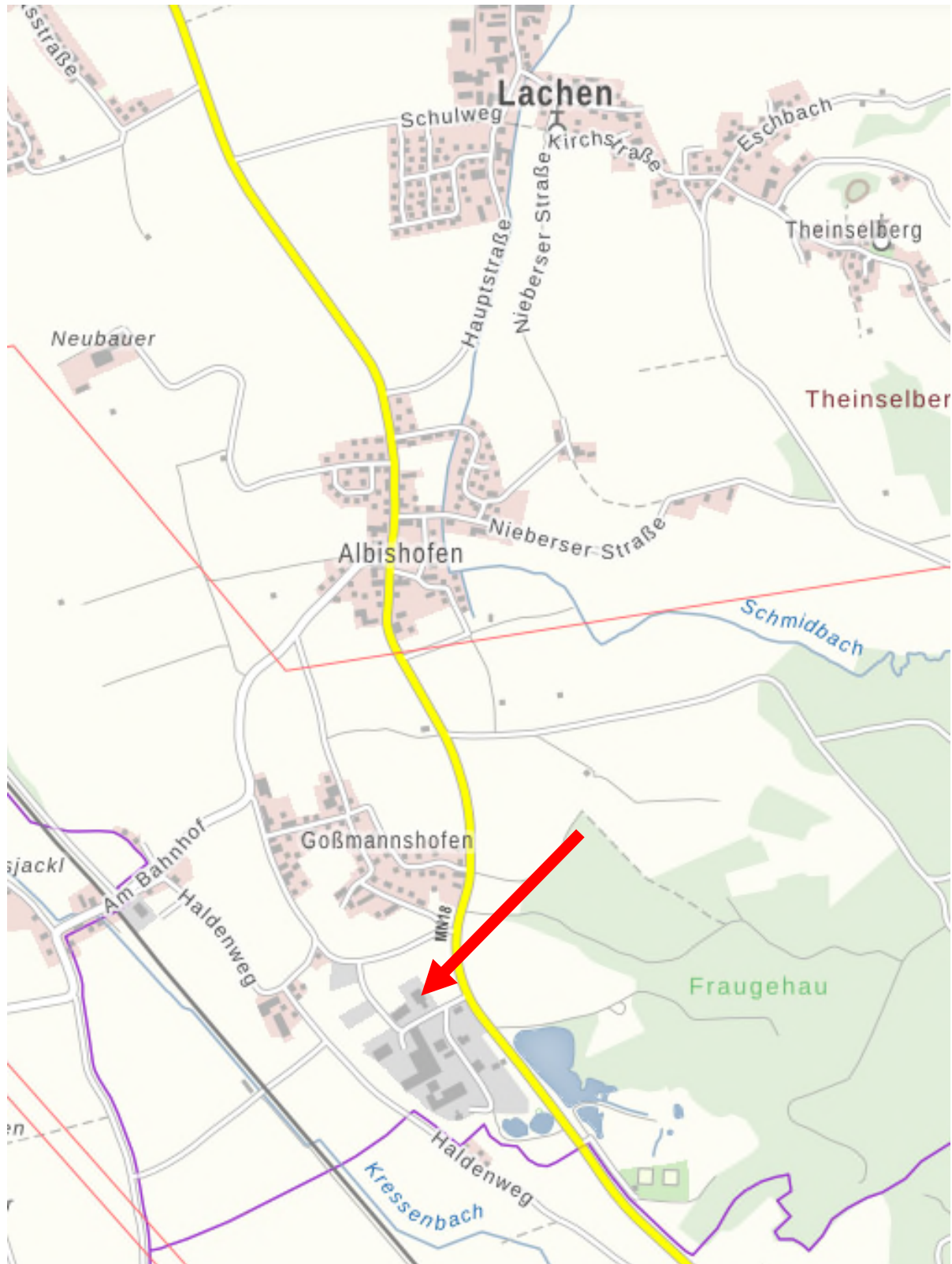
## 9 Anlagen

### 9.1 Übersichtslageplan



© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

## 9.2 Ortsplan



Quelle: BayernAtlasplus

## 9.3 Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Memmingen

Bismarckstraße 1  
87700 Memmingen

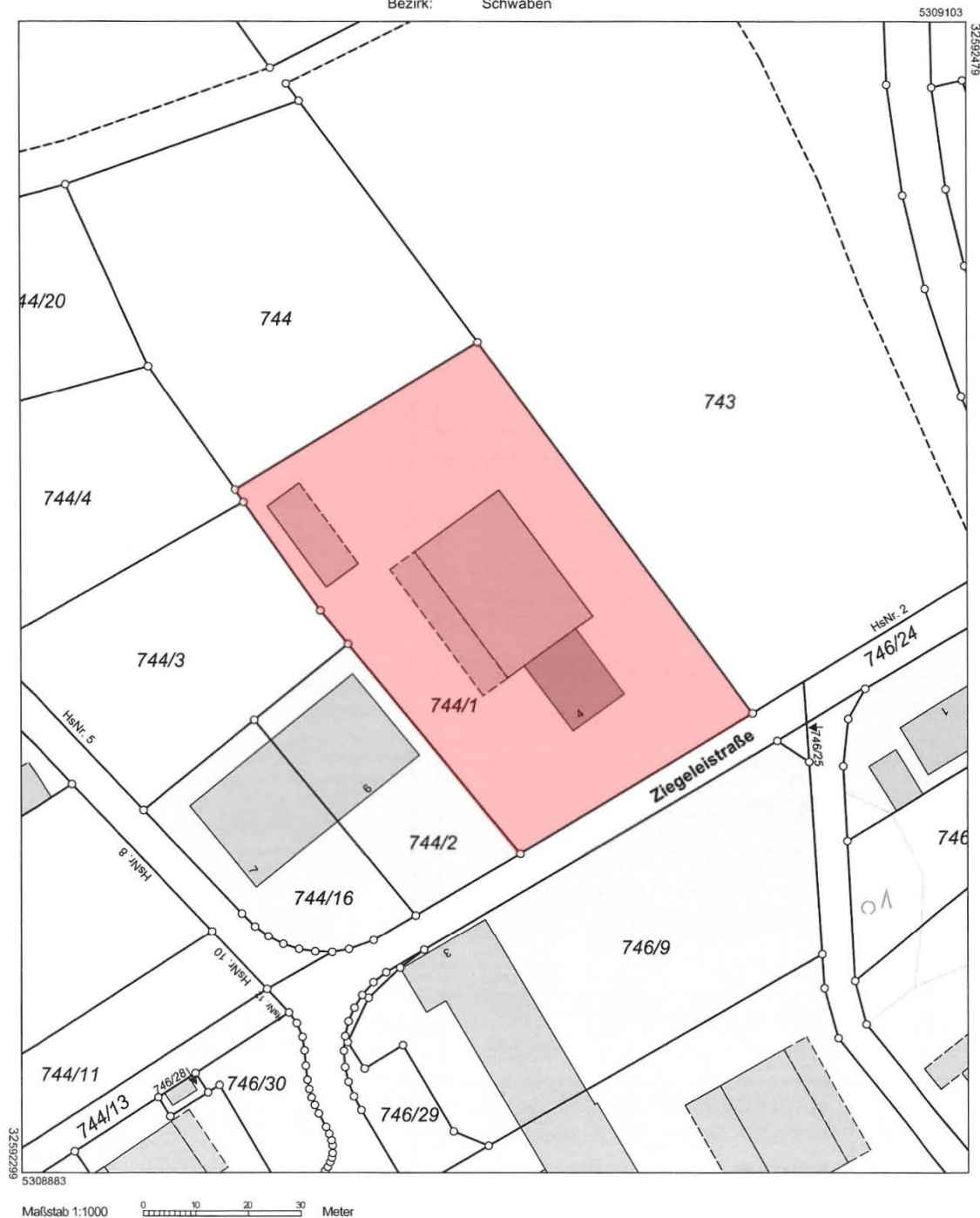
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

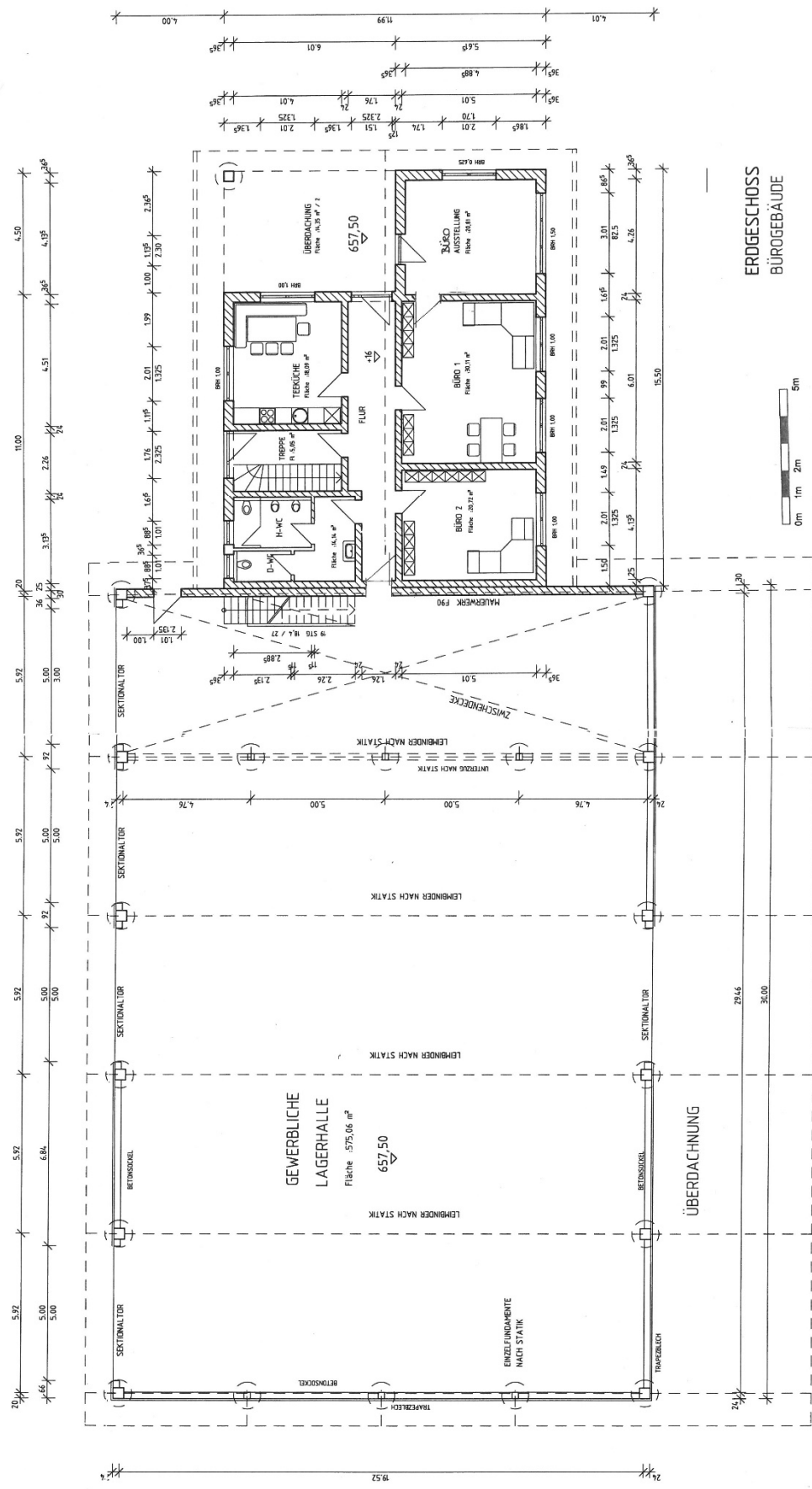
Erstellt am 19.11.2023


Flurstück: 744/1  
Gemarkung: Lachen

Gemeinde: Lachen  
Landkreis: Unterallgäu  
Bezirk: Schwaben

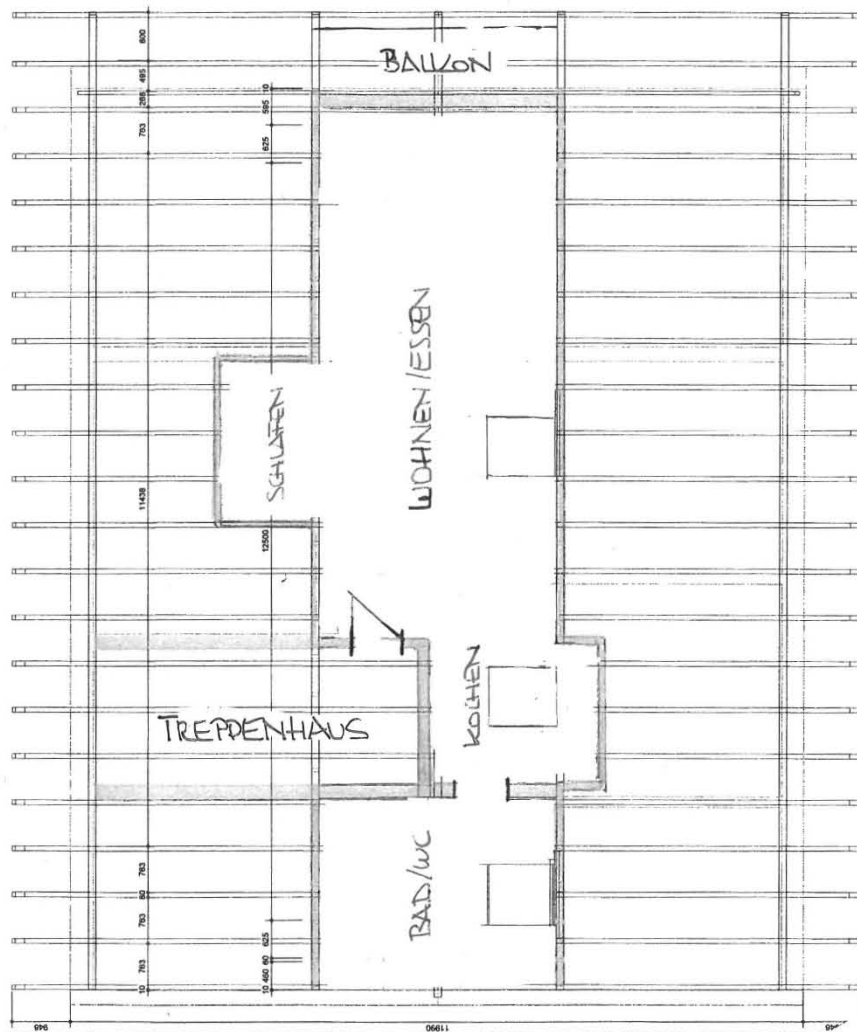


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

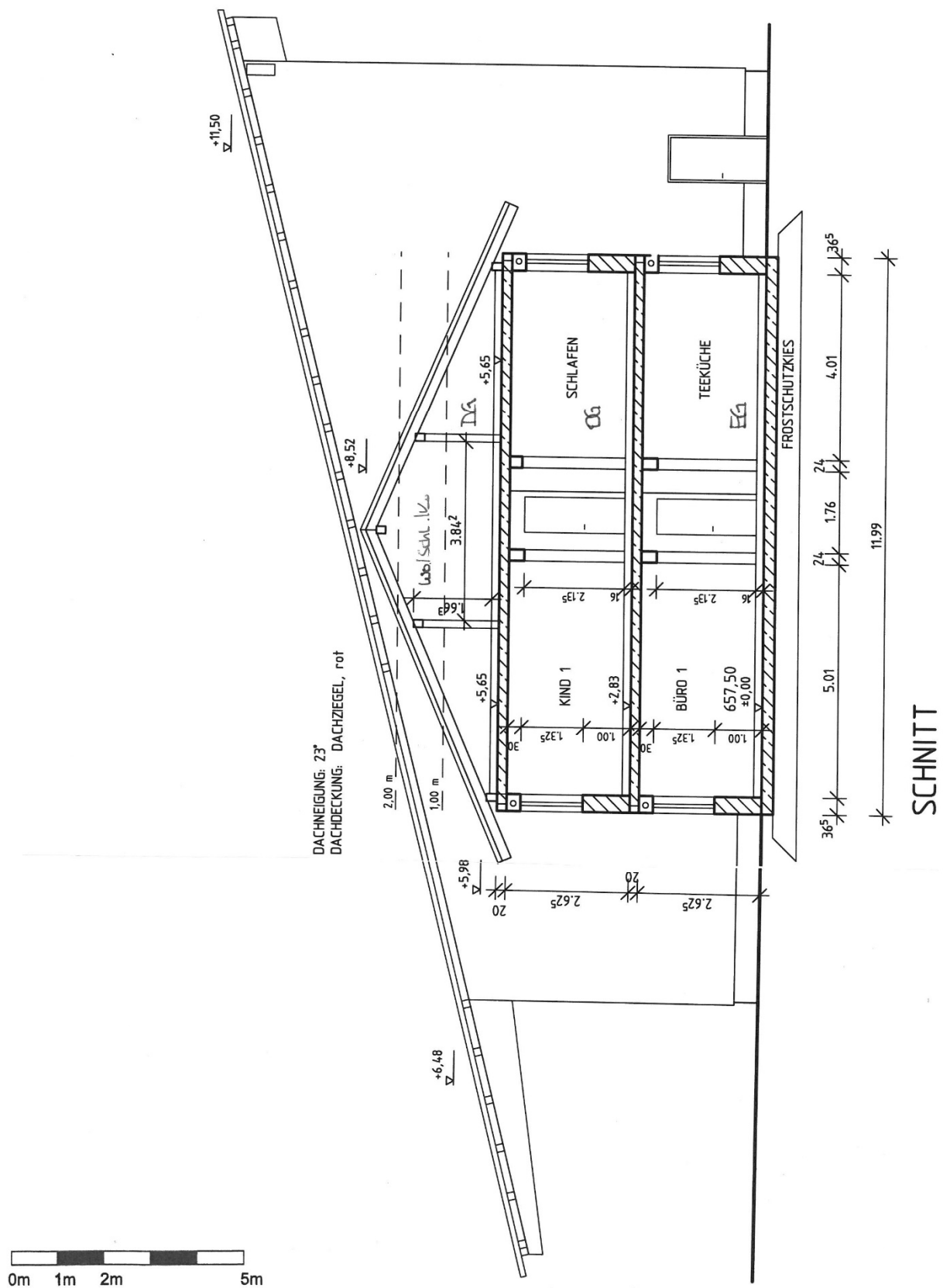


 Architekt Dipl. Ing. (FH) **Georg Stiegeler**

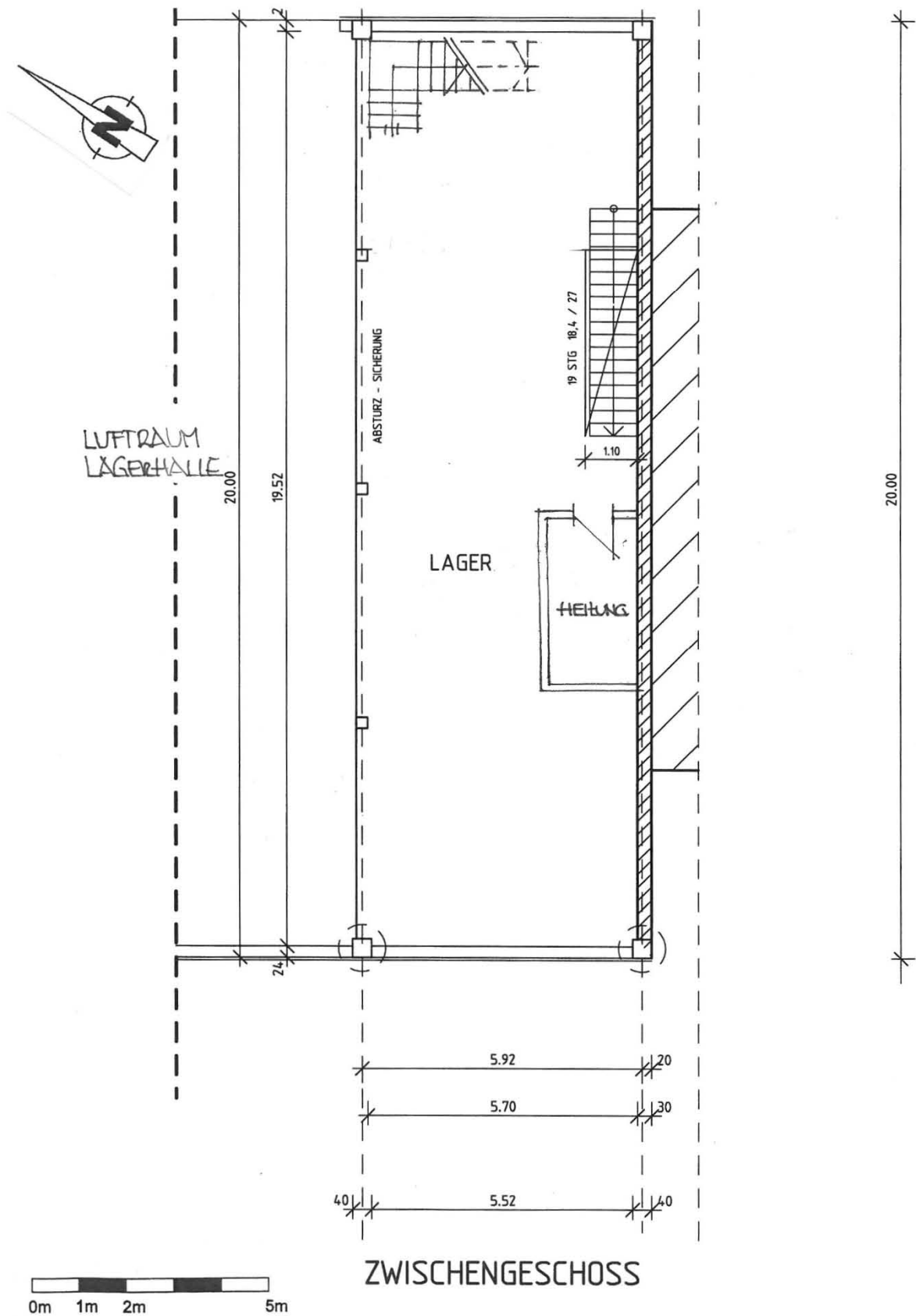




**Grundriss Dachgeschoss – Büro-/Wohngebäude**

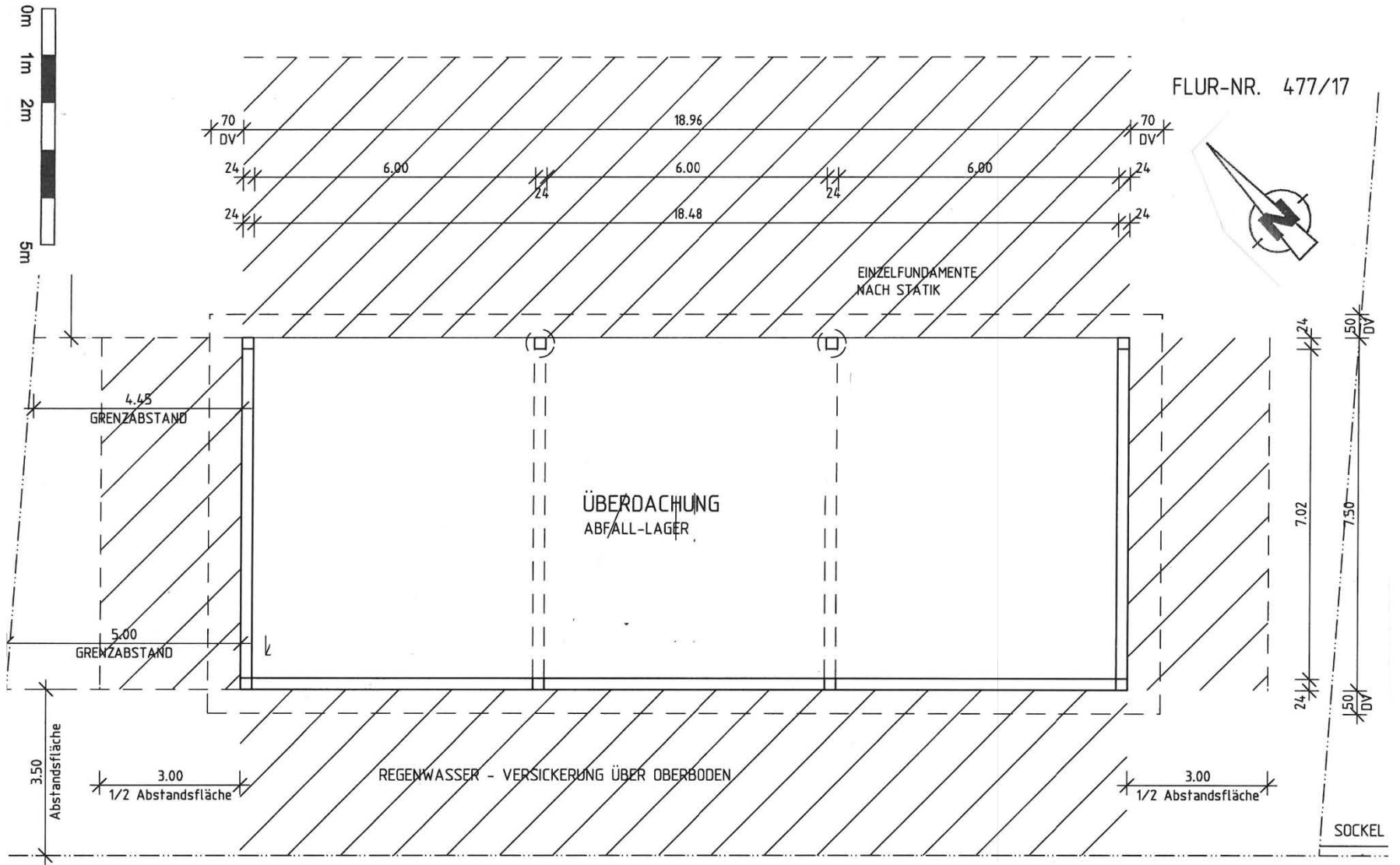


Schnitt – Büro-/Wohngebäude

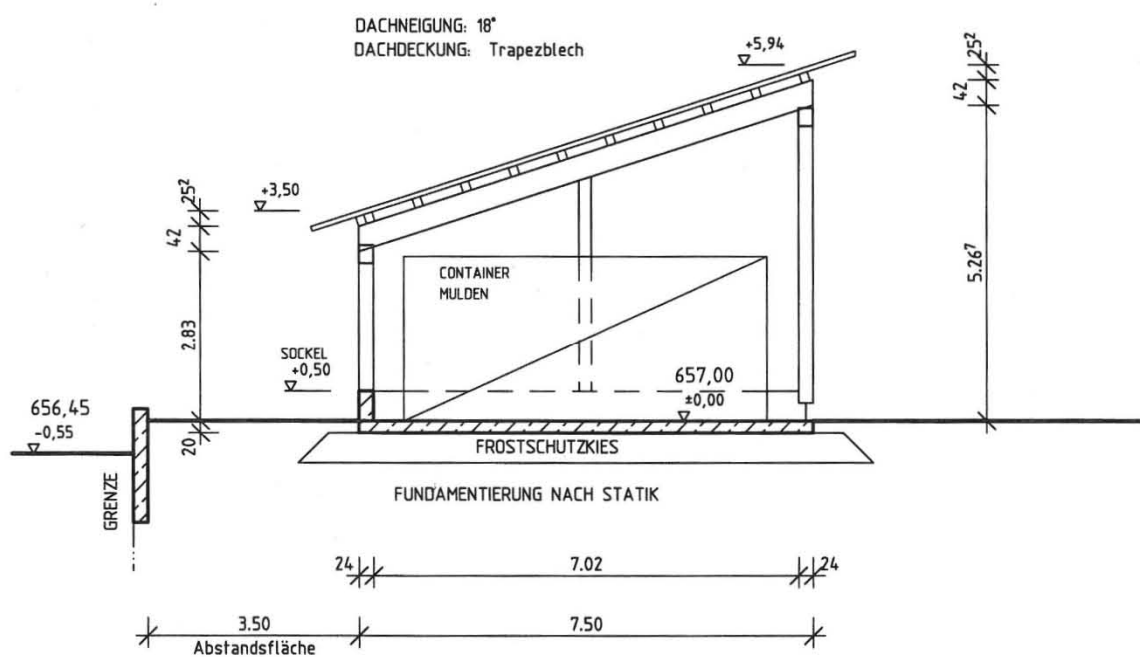


**Grundriss Lagerboden 1 – Lagerhalle**





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

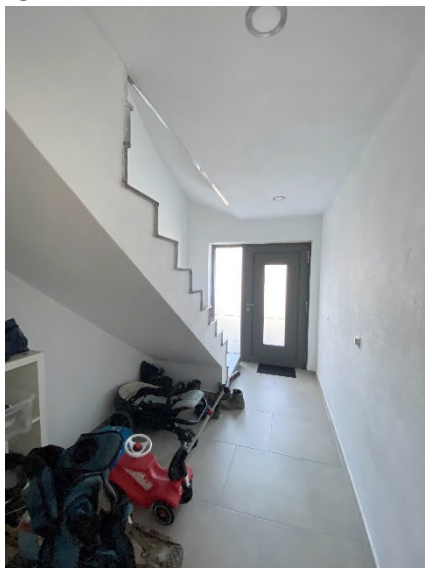


Bild 20 und Bild 21 – Treppenhaus OG-DG

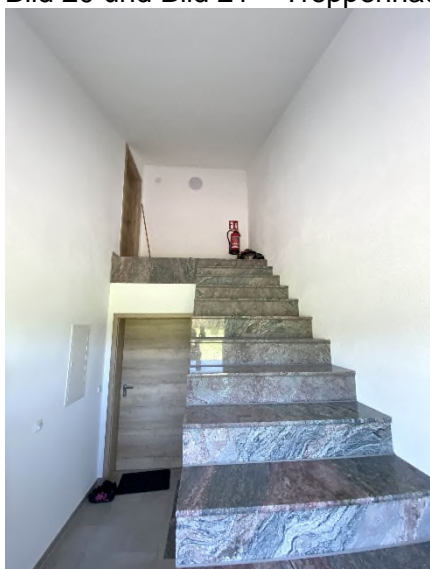


Bild 22 und Bild 23 – Wohn OG: Flur

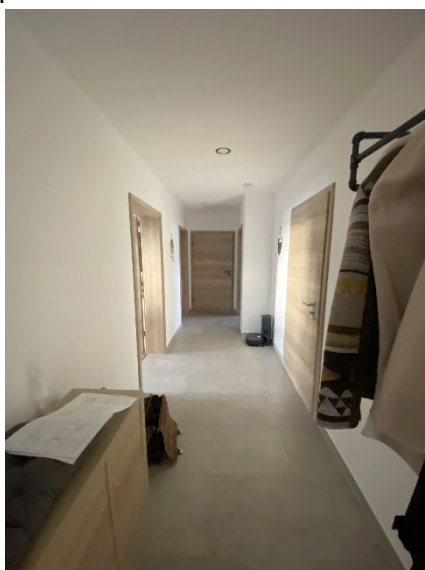
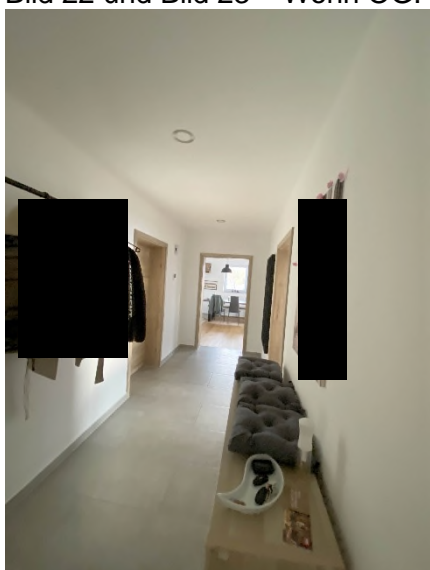


Bild 24 – Wohnung OG: WC



Bild 25 – Wohnung OG: Arbeitszimmer/HWR



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

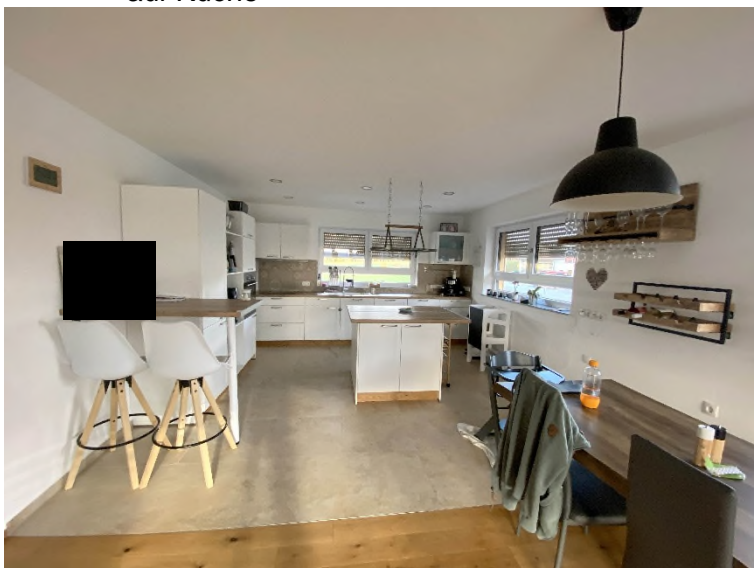


Bild 27 – Wohnung OG: Wohnen Essen/Kochen mit Blick nach Westen



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

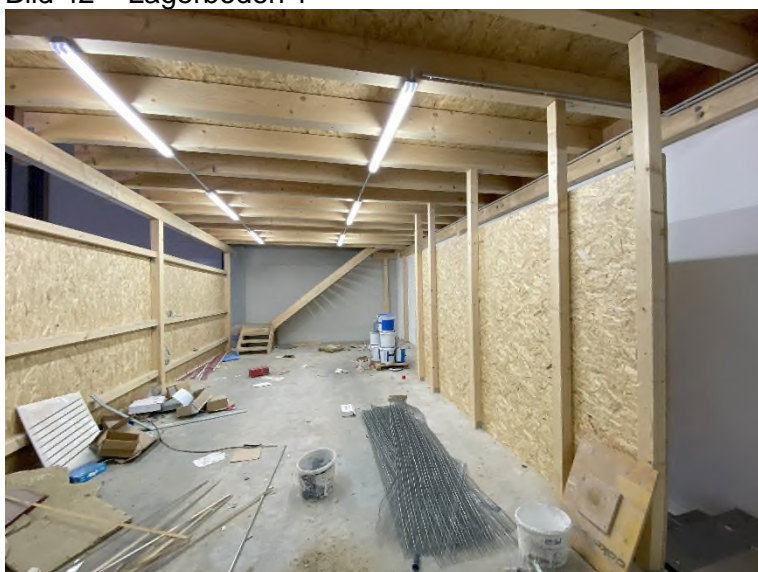


Bild 43 – Heizungsraum im Bereich Lagerboden 1



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

