



Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	2 K 23/25
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Bürogebäude mit Wohnung und Garagen Reinholdstraße 5, 5a 87719 Mindelheim
Wertermittlungstichtag	25.03.2026
Ausfertigungsdatum	17.04.2026



Verkehrswert

2.610.000 €



Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Auftrag	5
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	5
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	5
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur	5
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.7	Ortsbesichtigung	6
1.8	Nutzung und Zubehör	6
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
2.1	Grundbuchdaten	7
2.2	Mietverträge	9
2.3	Baurecht	9
2.4	Denkmalschutz	10
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	10
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	10
3	Lagebeschreibung	11
3.1	Ortsangaben	11
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	11
3.3	Verkehrslage.....	11
3.4	Grundstückslage	11
3.5	Bebauung der Umgebung	11
4	Grundstücksbeschreibung FINr. 775/4.....	12
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	12
4.2	Beschaffenheit	12
4.3	Erschließung	12
4.4	Entwicklungszustand	12
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	12
4.6	Immissionen.....	12
4.7	Grenzverhältnisse	12
4.8	Außenanlagen	12
4.9	Altlasten	12
5	Grundstücksbeschreibung FINr. 775/5.....	13
5.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	13
5.2	Beschaffenheit	13
5.3	Erschließung	13
5.4	Entwicklungszustand	13
5.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	13
5.6	Immissionen.....	13

5.7	Grenzverhältnisse	13
5.8	Außenanlagen	13
5.9	Altlasten	14
6	Grundstücksbeschreibung FINr. 775/13.....	15
6.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	15
6.2	Beschaffenheit	15
6.3	Erschließung	15
6.4	Entwicklungszustand	15
6.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	15
6.6	Immissionen.....	15
6.7	Grenzverhältnisse	15
6.8	Außenanlagen	15
6.9	Altlasten	15
7	Grundstücksbeschreibung FINr. 775/9.....	16
7.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	16
7.2	Beschaffenheit	16
7.3	Erschließung	16
7.4	Entwicklungszustand	16
7.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	16
7.6	Immissionen.....	16
7.7	Grenzverhältnisse	16
7.8	Außenanlagen	16
7.9	Altlasten	16
8	Gebäudebeschreibung	17
8.1	Allgemeines	17
8.2	Reihengarage auf FINr. 775/4	18
8.3	Bürogebäude Ost mit Wohnung	18
8.4	Bürogebäude Süd	22
8.5	Bürogebäude West	24
9	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	30
10	Wertermittlung	33
10.1	Wertermittlungsverfahren	33
10.2	Bodenwert.....	34
10.3	Ertragswert	36
10.4	Verkehrswert.....	44
11	Flächenberechnungen	46
11.1	Grundflächen	46
11.2	Bruttogrundflächen.....	47
11.3	Wohnflächen.....	49
11.4	Nutzflächen.....	50
11.5	Bruttorauminhalt.....	57

12	Anlagen	59
12.1	Übersichtslageplan	59
12.2	Stadtplan.....	60
12.3	Lageplan	61
12.4	Pläne	63
12.5	Fotos.....	72

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für

- das mit Garagen bebaute Grundstück FINr. 775/4 in der Gemarkung Mindelheim, Nähe Krankenhausstraße, 87719 Mindelheim
- das mit Bürogebäuden bebaute Grundstück FINr. 775/5 in der Gemarkung Mindelheim, Reinoldstraße 5, 5a. 87719 Mindelheim
- das unbebaute als Parkplatz genutzte Grundstück FINr. 775/13 in der Gemarkung Mindelheim, Nähe Krankenhausstraße, 87719 Mindelheim
- das unbebaute als Parkplatz genutzte Grundstück FINr. 775/9 in der Gemarkung Mindelheim, Nähe Reinoldstraße, 87719 Mindelheim

Wertermittlungstichtag	25.03.2026	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätstichtag	25.03.2026	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 02.01.2026
Grundbuchauszug Blatt 10580, Ausdruck vom 27.11.2025
Lageplan M 1 : 1000
Luftbildkarte
Baupläne M 1 : 100 von 1909 bis 1991 (Quelle: Staatsarchiv Augsburg und Stadt Mindelheim)
Baugenehmigungsbescheide 02.03.1990 und 12.12.1991 (Quelle: Stadtverwaltung Mindelheim)
Auskunft Stadtverwaltung Mindelheim zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Stadtverwaltung Mindelheim zur abgabenrechtlichen Situation
Auskünfte Insolvenzverwalter
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2024
Grundstücksmarktbericht 2024 Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu
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

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

Freitag, 13. Februar 2025

Teilnehmer: ...

...

...

...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

Donnerstag, 19. März 2026, Freitag, 20. März 2026 und Mittwoch 25. März 2026

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die Garagen und oberirdischen Stellplätze auf den Grundstücken FINr. 775/4, 775/13, 775/5 und 775/9 sind vermietet. Die Bürogebäude und die Wohnung auf dem Grundstück FINr. 775/5 sind nicht vermietet und ungenutzt.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Mindelheim
Blatt	10580
Gemarkung	Mindelheim
Bestandsverzeichnis Nr. 1	FINr. 775/4, Nähe Krankenhausstraße, Gebäude- und Freifläche, Größe 430 m ²
Bestandsverzeichnis Nr. 2	FINr. 775/5, Reinpoldstraße 5, 5a, Gebäude- und Freifläche, Größe 2.944 m ²
Bestandsverzeichnis Nr. 3	FLNr. 775/13, Nähe Krankenhausstr., Landwirtschaftsfläche, Größe 200 m ²
Bestandsverzeichnis Nr. 4	FINr. 775/9, Nähe Reinpoldstraße, Verkehrsfläche, Größe 650 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung Nr. 1	lastend an FINr. 775/13: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) - auflösend bedingt - für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 775/4; gemäß Bewilligung vom 19.06.1960
Zweite Abteilung Nr. 4	lastend an FINr. 775/9: Grunddienstbarkeit (Kraftfahrzeugabstellrecht) – auflösend bedingt – für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 775/5; gemäß Bewilligung vom 13.03.1990 URNr. 519
Zweite Abteilung Nr. 5	lastend an FINr. 775/9: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kraftfahrzeugabstellrecht) – auflösend bedingt – für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 13.03.1990 URNr. 519
Zweite Abteilung Nr. 8	lastend an FINr. 775/4, 775/5, 775/13 und 775/9: Auflassungsvormerkung für [REDACTED], geb. am [REDACTED] 81; gemäß Bewilligung vom 10.12.2024, UVZ-Nr. 5184/2024 D
Dritte Abteilung:	Grundschatuldeitragung

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- *zu Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht):*
Gemäß Bewilligung vom 19.06.1960 ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks unentgeltlich berechtigt, über das ganze dienende Grundstück FINr. 775/13 zu gehen und zu fahren, um von der öffentlichen Straße aus über das dienende Grundstück auf das herrschende Grundstück und wieder zurück gelangen zu können.
Die Grunddienstbarkeit ist in folgender Weise auflösend bedingt: Sie erlischt, wenn das herrschende Grundstück nicht mehr im „Familienbesitz“ steht. Im Sinne dieser Vereinbarung ist „Familienbesitz ...“ gegeben, solange das herrschende Grundstück im Eigentum des Herrn ... in Mindelheim oder dessen Ehefrau [REDACTED] oder deren Verwandte in gerader Linie – Abkömmlinge und entfernte Abkömmlinge ohne Begrenzung – der der Ehegatten der Letzteren steht.
Das dienende Grundstück FINr. 775/13 steht nicht mehr im „Familienbesitz ...“. Die Grunddienstbarkeit ist daher gegenstandslos, kann auf Antrag gelöscht werden und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit beträgt 0,- €.
- *zu Abt. II Nr. 4 Grunddienstbarkeit (Kraftfahrzeugabstellrecht):*
Gemäß Bewilligung vom 13.09.1990 ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks FINr. 775/5 berechtigt, die in dem der Urkunde beigefügten Lageplan mit Nr. 1 bis 17 farblich gekennzeichneten Kraftfahrzeug-Abstellplätze unter Ausschluss des jeweiligen

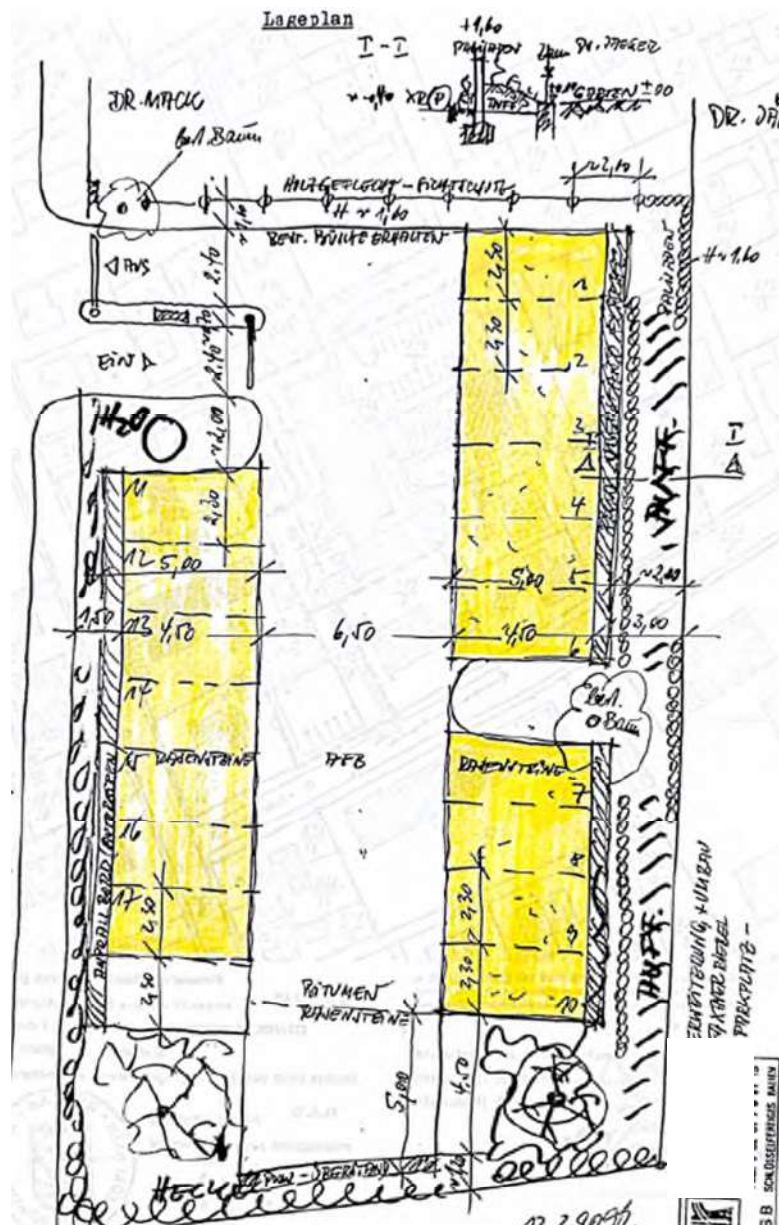
Eigentümers des dienenden Grundstücks zum Abstellen von Fahrzeugen zu benutzen. Außerdem sind diese berechtigt, die Zu- und Abfahrt und die Zu- und Abwege zu diesen Stellplätzen mitzubutzen.

Zum Unterhalt der Stellplätze ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet; zum Unterhalt der Zu- und Abfahrt sowie der Zu- und Abwege sind die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke nach dem Verhältnis der von ihnen auf dem dienenden Grundstück zur Benutzung stehenden Stellplätze verpflichtet.

Die Ausübung der Grunddienstbarkeit erfolgt ohne Entgelt.

Die Grunddienstbarkeit steht unter der auflösenden Bedingung des anderweitigen Nachweises der notwendigen 17 Stellplätze auf dem Baugrundstück oder einem gem. Art. 55 Abs. 6 S. 2 BayBO i.d.F. vom 06.08.1986 geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes in einer Entfernung von nicht mehr als 200 m.

Lageplan aus Urkunde:



Bisher wurden die 17 Pkw-Stellplätze nicht auf einem anderen Grundstück in 200 m Entfernung nachgewiesen. Es kann auch nicht unterstellt werden, dass die Grundstücke in Zukunft auf einem anderen Grundstück nachgewiesen werden können.

Die Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch das Kraftfahrzeugabstellrecht erheblich eingeschränkt. Die Berechnung der Wertminderung erfolgt unter Pkt. 10.2 im Gutachten.

- zu Abt. II Nr. 5 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kraftfahrzeugabstellrecht) für den Freistaat Bayern:

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern hat den Inhalt, dass im Interesse der Berechtigten (= Eigentümer des Grundstücks FINr. 775/5) die vorbezeichneten 17 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 775/9 unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden dürfen. Zu- und Abfahrt sowie die Zu- und Abwege dürfen mitbenutzt werden. Den Freistaat Bayern treffen keinerlei Pflichten, insbesondere keinerlei Unterhaltungspflichten. Die Ausübung der Dienstbarkeit erfolgt ohne Entgelt. Diese steht unter der auflösenden Bedingung des anderweitigen Nachweises der 17 Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 775/5 oder einem gemäß Art. 55 Abs. 6 S. 2 BayBO i.d.F. vom 06.08.1986 geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks in einer Entfernung von nicht mehr als 200 m.

Bisher wurden die 17 Pkw-Stellplätze nicht auf einem anderen Grundstück in 200 m Entfernung nachgewiesen. Es kann auch nicht unterstellt werden, dass die Grundstücke in Zukunft auf einem anderen Grundstück nachgewiesen werden können.

Die Nutzbarkeit des Grundstücks FINr. 775/9 wird durch das Kraftfahrzeugabstellrecht erheblich eingeschränkt. Die Berechnung der Wertminderung erfolgt unter Pkt. 10.2.

- zu Abt. II Nr. 8 Auflassungsvormerkung:

Mit Bewilligung vom 10.12.2024 UVZ-Nr. 51824/2024 wurde der Verkauf der Grundstücke FINr. 775/4, 775/5, 775/13 und 775/9 beurkundet. Um den vereinbarten Eigentumserwerb zu sichern, hat der Veräußerer bewilligt und der Erwerber beantragt, zulasten des Vertragsgegenstands und zugunsten des Erwerbers eine Vormerkung an nächstfolgender Rangstelle im Grundbuch einzutragen.

Das mit der Auflassungsvormerkung belastete Objekt ist unverkäuflich. Die Berechnung der Wertminderung durch die Rückauflassungsvormerkung erfolgt unter Pkt. 10.3.

- zu Abt. III Grundschulden:

Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheinträge nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Mietverträge

Die oberirdischen Stellplätze auf den Grundstücken FINr. 775/4, 775/13, 775/5 und 775/9 sind vermietet an den ... – .. Mindelheim, ... , 87719 Mindelheim.

Der Mietvertrag liegt nicht vor. Die Miethöhe ist nicht bekannt.

Die Mieter der Garagen auf dem Grundstück FINr. 775/4 konnten nicht ermittelt werden.

2.3 Baurecht

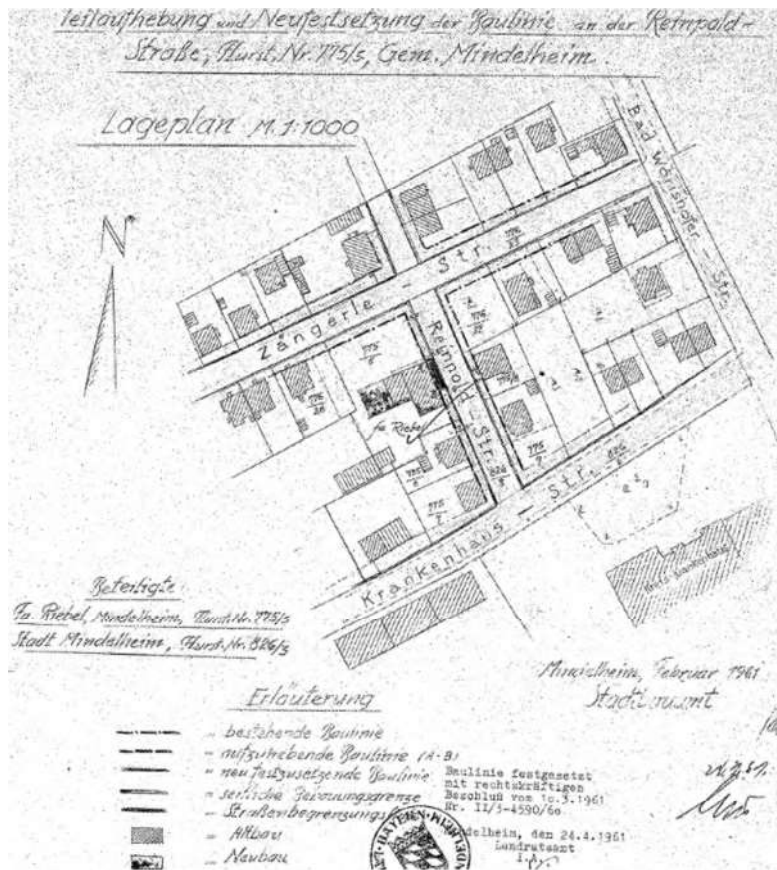
Im Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim sind die Grundstücke als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Es besteht der Bebauungsplan (Baulinienplan) der Stadt Mindelheim „III/7 Laubacher-, Götzfried-Zängerle-, Reinhold-, Krankenhausstraße“ vom 28.08.1911 und Änderung vom 24.4.1961.

Baulinienplan vom 28.08.1911:



Geänderter Baulinienplan vom 24.04.1961:



Im Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim sind die zu bewertenden Grundstücke als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke gilt ansonsten § 34 Baugesetzbuch. Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die vorhandene Bebauung und Nutzungen auf den zu bewertenden Grundstücken wurden mit den Bescheiden des Landratsamts Unterallgäu vom 02.03.1990 und 12.12.1991 baurechtlich genehmigt.

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Gemäß Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts Unterallgäu vom 02.03.1990 sind auf den zu bewertenden Grundstücken mindestens 48 Stellplätze nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken wie folgt nachgewiesen:

- Flurst.Nr. 775/4 5 Garagenstellplätze, 1 Carportstellplatz
- Flurst.Nr. 775/5 15 oberirdische Stellplätze
- Flurst.Nr. 775/13 8 oberirdische Stellplätze
- Flurst.Nr. 775/9 19 oberirdische Stellplätze

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Mindelheim sind keine Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen. Die Grundstücke sind daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Stadt Mindelheim im Landkreis Unterallgäu, Kreisstadt und Mittelzentrum, ca. 16.000 Einwohner. In Mindelheim sind Kindergärten, Schulen und alle Anlagen zur Deckung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Gute Wohnlage, keine übergeordnete Geschäftslage für eine Büronutzung

3.3 Verkehrslage

Gute Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, Autobahnanschluss A96 befindet sich in 2 km Entfernung und der Bahnhof in 1 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im südlichen Bereich von Mindelheim, Entfernung zum Altstadtzentrum ca. 800 m

3.5 Bebauung der Umgebung

Allseits Wohnbaubebauung mit überwiegend Ein-/Zweifamilienhäusern, im Norden Wohn-/Gasthaus, im Süden südlich der Krankenhausstraße Kreisklinik

4 Grundstücksbeschreibung FINr. 775/4

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 17 m
Grundstückstiefe	ca. 25 bis 30 m
Straßenfrontlänge	ca. 17 m

4.2 Beschaffenheit

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

4.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Krankenhausstraße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
sonst keine Ver- und Versorgungsanschlüsse vorhanden, Strom- und Wasserversorgung erfolgt über das Grundstück FINr. 775/5

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Reihengarage

GRZ rd. 0,4 (Grundflächenzahl)

GFZ rd. 0,4 (Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Hofeinfahrt und Hoffläche asphaltiert mit mittigem Graniteinzeiler und einem Hofablauf, entlang Südgrenze und im nördlichen Bereich Grünflächen mit 3 Laubbäumen, Sträuchern und Bodendeckern, Einfriedung entlang Straße aus Maschengitterzaun und im Bereich der Hofeinfahrt zweiflügeliges Stahlgittertor, 2 Außenleuchten mit Bewegungsmeldern

Die Asphaltflächen weisen Risse am Anschluss an den Graniteinzeiler auf. Der Maschendrahtzaun entlang der Südgrenze ist baufällig. Die Grünflächen sind ungepflegt.

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 Gutachterstattung 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 Grundstücksbeschreibung FINr. 775/5

5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt nahezu L-förmig
Grundstücksbreite ca. 46 bis 54 m
Grundstückstiefe ca. 64 bis 64 m
Straßenfrontlänge ca. 54 m entlang Zängerlestraße und ca. 46 m entlang Reinpoldstraße

5.2 Beschaffenheit

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

5.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Reinpoldstraße im Osten und über asphaltierte Zängerlestraße im Norden,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Erdgas, Wasser, Strom, Telefon- und Kabelanschluss vorhanden

5.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

5.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Büro-/Verwaltungsgebäude mit 1 Wohnung
GRZ rd. 0,3 (Grundflächenzahl)
GFZ rd. 0,8 (Geschossflächenzahl)

5.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

5.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

5.8 Außenanlagen

Nördliche Hofffläche:

Hauszugang mit Granitplatten, Eingangstreppe aus Granitblockstufen,
Hofffläche vor Hauszugang und Rampe mit Granitsteinpflaster,
Verkehrsflächen asphaltiert mit mittlerer Granitzweizeilerrinne,
11 Pkw-Stellplätze mit Rasenfugenpflaster,
Fahrradunterstand aus Stahlkonstruktion (Abm. 4,6 x 1,9 m) mit verglasten Seitenwänden und Satteldächern mit Einfachglas,
entlang Gebäude Kiesfilterstreifen,
Stützmauern aus gestocktem Beton im Westen,
sonst Grünflächen mit einzelnen Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern, 3 Fahnenmasten, Leuchten und einem Firmenpylon,
Einfriedung entlang Nord- und Ostgrenze aus gestocktem Betonsockel und Gitterzaun mit Gittertoren an den Hofeinfahrten
Die Eingangstreppe aus Granitblockstufen weist Setzungen auf und Bedarf einer Neuverlegung. Das Granitsteinpflaster weist Setzungen im Bereich der Fahrspuren auf. Ansonsten befinden sich die baulichen Außenanlagen in einem normalen Unterhaltungszustand. Die Grünflächen sind stark ungepflegt.

Südliche Gartenfläche:

Weg im Süden (15 x 3,5 m) und Zugang zum Wohnungseingang mit Betonsteinpflaster belegt, Gartenweg zum Notausgang Treppenhaus mit Granitsteinpflaster belegt, mit Freitreppen aus Granitblockstufen und Seitenwänden aus gestocktem Beton,
neben Gartenweg Feuerwehrezufahrt mit Schotterterrassen,

Stützmauer zum Lichtgraben Konferenzraum aus Granitblöcken (Trockenmauer),
Kiesfilterstreifen entlang den Gebäuden,
sonst Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern,
Einfriedung entlang Ostgrenze aus gestocktem Betonsockel und Gitterzaun mit Gittertüre und Gittertor an den Hofeinfahrten

Die Außenanlagen befinden sich in diesem Bereich in einem stark ungepflegten Zustand. Im Bereich des gepflasterten Weges und im Gartenbereich befinden sich Geäst- und Laubablagerungen. Der Gartenweg und die Feuerwehrezufahrt sind mit Moos und Gras bewachsen. Die Grünflächen sind seit längerem ungepflegt, wildwachsend und bedürfen einer Rodung und Neuanlage.

Westlicher Grundstücksbereich:

Lichtgraben vor Foyer und Konferenzraum mit Weg und Sitzplatz mit Granitsteinpflaster belegt, Stützmauer ca. 80 cm hoch beim Sitzplatz aus gestocktem Beton, Freitreppe aus 14 Granitblockstufen mit Podesten aus Granitsteinpflaster und Seitenwände aus gestocktem Beton,

Stützmauer nach Norden aus Granitblocksteinen,

Weg im Süden zum Hauseingang Büro Süd und zum Grundstück FINr. 775/13 mit Granitsteinpflaster belegt,

Böschung im Westen und Grünfläche im Süden mit Bodendeckern und Sträuchern,

haushohe Kiefer westlich Bürogebäude Süd, Laubbaum im Bereich Sitzplatz UG

Die Außenanlagen befinden sich in diesem Bereich ebenfalls in einem ungepflegten Zustand. Das Granitsteinpflaster weist teilweise Moosbewuchs auf. Grünflächen sind seit längerem ungepflegt und wildwachsend. Bodendecker, Sträucher und Bäume bedürfen eines Pflegeschnitts.

5.9 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 Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

6 Grundstücksbeschreibung FINr. 775/13

6.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 6,5 m
Grundstückstiefe	ca. 30 m
Straßenfrontlänge	ca. 6,5 m

6.2 Beschaffenheit

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

6.3 Erschließung

Zufahrt erfolgt über das Grundstück FINr. 775/4 von der Krankenhausstraße aus, Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind auf dem Grundstück nicht vorhanden

6.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

6.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Parkplatz genutzt.

6.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

6.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

6.8 Außenanlagen

8 Pkw-Stellplätze mit Betonstein-Fugenplaster belegt,
Weg im Norden zu Grundstück FINr. 775/5 asphaltiert,
entlang Südgrenze auf 3 m Breite und entlang Ostgrenze auf 2 m Breite und nördlich der
Parkplätze Grünflächen mit verschiedenen Sträuchern und Bodendeckern,
Einfriedung entlang Straße aus Maschengitterzaun,
2 Betonfertigteilmülltonnenboxen im nördlichen Grundstücksbereich
Das Betonsteinpflaster und die Asphaltfläche befinden sich in einem normalen
Instandhaltungszustand. Die Grünflächen sind ungepflegt, wildwachsend und weisen
Strauchanflug auf.

6.9 Altlasten

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

7 Grundstücksbeschreibung FINr. 775/9

7.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt nahezu rechteckig
Grundstücksbreite ca. 31 bis 34 m
Grundstückstiefe ca. 20 m
Straßenfrontlänge zweiseitig an öffentlichen Straßen gelegen

7.2 Beschaffenheit

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

7.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Reinpoldstraße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
sonst keine Ver- und Entsorgungsanschlüsse vorhanden, Strom- und Wasserversorgung erfolgt über das Grundstück FINr. 775/5

7.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

7.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Parkplatz genutzt.

7.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

7.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

7.8 Außenanlagen

Hofeinfahrt und mittige Verkehrsfläche asphaltiert mit mittigem Betonsteineinzeiler und einem Hofablauf,
19 Pkw-Stellplätze mit Rasenfugenpflaster,
an der Einfahrt Schrankenanlage mit Bedienung über Schlüsselschalter,
entlang Südgrenze Grünstreifen ca. 4 m breit aus Rasen, Bodendeckern und einem Laubbaum,
entlang Ostgrenze Pflanzstreifen 2,5 m breit mit einem Laubbaum, Sträuchern und Bodendeckern,
im Bereich Einfahrt Pflanzfläche mit niederen Sträuchern, Gartenwasser und Außenleuchte,
entlang Süd- und Westgrenze Betonzaunpfosten und Thujahecke bis 2,5 m hoch
Die Asphalt- und Parkflächen befinden sich in einem normalen Unterhaltungszustand. Die Grünflächen sind ungepflegt. Bäume, Hecke und Sträucher sind wildwachsend. Die Thujahecke ist bis zu 2 m breit, teilweise abgestorben und ragt um ca. 50 cm auf den öffentlichen Gehweg.

7.9 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtererstattung 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.

8 Gebäudebeschreibung

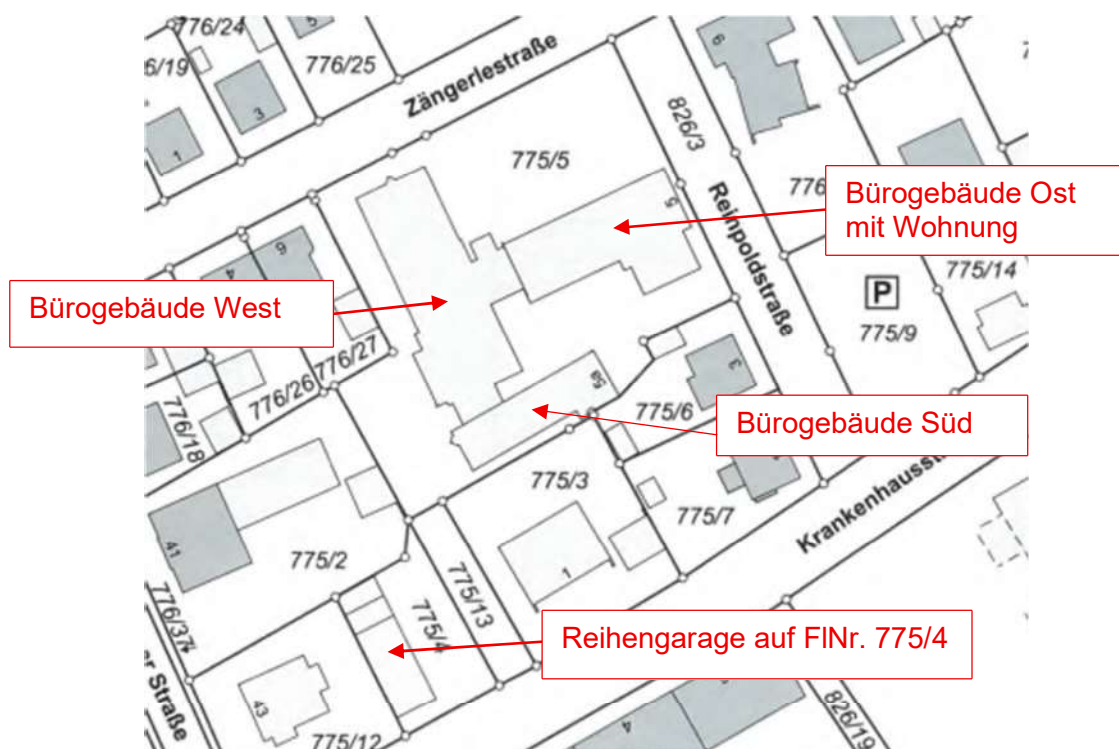
8.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück FINr. 775/4 befindet sich eine Reihengarage mit 5 Betonfertiggaragen, einem überdeckten Stellplatz und einem Mülltonnenabstellraum. Das Gebäude wurde um 1991 erbaut.

Auf dem Grundstück FINr. 775/5 befinden sich die Büro-/Verwaltungsgebäude einer ehemaligen Baufirma mit einer Wohnung. Der Gebäudekomplex besteht aus 3 Baukörpern:

- Bürogebäude Ost mit Wohnung:
bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, teilausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden,
Baujahr um 1909, um 1914 und 1938 erweitert, um 1960 grundlegend umgebaut und erweitert, um 1991 umgebaut und modernisiert
- Bürogebäude Süd
bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachboden,
Baujahr um 1976, Modernisierung um 1991
- Bürogebäude West
bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss,
Baujahr 1990/1991

Bauteilübersicht:



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

8.2 Reihengarage auf FINr. 775/4

Die Reihengarage besteht aus 5 Betonfertigteilgaragen üblicher Bauart mit geglättetem Betonboden, Betonwänden mit innerer Farbbeschichtung und äußerer Putzbeschichtung, Betondecke mit innerer Farbbeschichtung und Stahlblechkipptoren, davon 2 Tore mit Elektroantrieb. Der Mülltonnenabstellplatz besteht aus Betonplattenbelag und verputzten Betonwänden. Zwischen den Garagen und dem Mülltonnenabstellraum liegt der überdeckte Stellplatz (Carport). Das gesamte Gebäude ist überdacht. Die Überdachung besteht aus einem flach geneigten Satteldach mit abgewalmter Traufe in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Titanzinkstehfalzblech.

Die Wandanstriche im Mülltonnenabstellraum sind abgenutzt. Die Ostfassade und die Garagentore weisen bis 50 cm Höhe grünliche Verfärbungen durch Algen auf. Ansonsten befindet sich das Gebäude in einem normalen Instandhaltungszustand.

8.3 Bürogebäude Ost mit Wohnung

In den einzelnen Geschossen des Bauteils befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Treppenhaus, Heizungsraum, Flur Ost und West, Hausanschlussraum, Waschkeller, Personalaufenthaltsraum, Küche, 6 Kellerräume, Wohnungstreppenhaus Süd
Erdgeschoss	Flur, Treppenhaus, Herren- und Damen-WC, Garderobe, 10 Büroräume, 2 Abstellräume, überdeckter Südbalkon, Wohnungstreppenhaus Süd mit Windfang
Obergeschoss	Treppenhaus, Flur, Herren- und Damen-WC, Küche, Besprechungsraum, 4 Büroräume, Netzwerkverteilterraum, 1 Abstellraum, Wohnungstreppenhaus Süd und abgeschlossene Wohnung bestehend aus Flur, WC, Bad, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer und überdecktem Südbalkon
Dachgeschoss	Treppenhaus, Flur, 5 Büros, Registratur, Wohnungstreppenhaus Süd und 1 nicht ausgebauter Dachraum
Dachspitz	nicht ausgebauter Spitzboden

Der nordöstliche Bereich des Gebäudes stammt aus dem Ursprungsbaujahr. Um 1914 und 1938 wurde das Bauteil nach Süden und Westen erweitert. Um 1960 erfolgte eine weitere Erweiterung nach Westen und ein grundlegender Umbau mit Aufstockung.

Der Heizungsraum konnte nicht besichtigt werden. Die Angaben zum Heizungsraum beruhen daher auf Annahmen.

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss, Dachspitz
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Vollziegelmauerwerk und Beton
Kelleraußenwände	Vollziegel im östlichen Bereich, Beton im westlichen Bereich (Anbau aus 1960)
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, Bürotrennwände teilweise aus Metallständerwerk
Decken	Massivdecke über Kellergeschoss (Beton und Kappendecken), Stahlbeton- und Holzbalkendecken über Erd- und Obergeschoss, Holzbalkendecke über Dachgeschoss
Treppen	Betontreppe KG-DG im Bürobereich mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer (aus 1960),

	Betontreppe mit PVC-Belag und Holztreppe EG-OG-DG im Wohnungstreppenhaus Süd mit Holzgeländer, Stufen tlw. mit PVC-Belag, einfache Holztreppe in den Spitzboden
Dach	Walmdach in Holzkonstruktion (aus 1960)
Dacheindeckung	Biberschwanzziegel (aus 1960), Dachfläche unverschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech mit Anstrich
Ausbau:	
Fenster	Holzverbundfenster und Holzfenster mit Einfachglas im Keller, Holzverbundfenster in der Garderobe EG und in der Wohnung im OG, Fensterelement in den Büros EG und OG nördlich Treppenhaus aus Alu mit 2-fach-Isolierglas und Notausgangstüre im EG (aus 2005), sonst Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas im EG, OG und DG (aus 2005), Holzdachfenster mit Unterelement und 2-fach-Isolierverglasung in den westlichen Büros im DG
Rollladen/Jalousien	Metalljalousien mit Kurbelantrieb in den Büros auf der Gebäude Süd- und Ostseite, innere Plissees an den Dachfenstern, innere Vertikaljalousien in allen Büros
Trennwände	Bürotrennwände aus Aluprofilen, unteren Füllungen und oberen Verglasungen in 3 Büros im EG, im Büro 9 EG mit Empfangstheke und Glasschiebeöffnungen
Türen/Tore	Holzeingangstüre mit Einfachglas im Wohnungstreppenhaus (aus 1960)
Innentüren	Stahlblech- und Holztüren im KG in unterschiedlicher Ausführung, Flurabschlusstüren zum Treppenhaus im EG und OG aus Alu mit Einfachdrahtglas und Obentürschließer mit integrierten Rauchmeldern, Flurabschlusstüren zum Bauteil West im EG und OG aus T-90 Stahlblechtüren mit Obentürschließern mit integrierten Rauchmeldern, sonst Stahlumfassungszargen und Holztürblätter in unterschiedlicher Ausführung im Bürobereich EG, OG und DG, Stahlumfassungszargen und lackierte Holztürblätter in der Wohnung OG
Bodenbeläge	Kunststeinplattenbelag im Treppenhaus KG, Glattstrich mit Farbanstrich in den Kellerräumen, PVC-Belag im Kellerflur, im Aufenthaltsraum KG, in der Küche KG und in 2 Büros im EG, Fliesen in den WCs EG und OG, Vinylbelag in 2 Büros im EG, sonst Nadelfilzteppich im Bürobereich EG, OG und DG, Teppich-, PVC-Belag oder PVC-Flexbelag in der Wohnung OG, Glattstrich im nicht ausgebauten Raum im DG, Laufgang aus Spanplatten im Spitzboden
Fassaden	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Betonwände im Keller unverputzt mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich, tlw. Gewebetapete mit Anstrich, bei Metallständerwänden Gipskarton und Anstrich, Fliesen in den WCs im EG und OG raumhoch, Wände in der Wohnung tapeziert, Fliesen im Wohnungsbad raumhoch
Deckenbekleidungen	Betondecken im Keller tlw. unverputzt mit Anstrich,

	sonst Putz oder Gipskarton und Anstrich, abgehängte Gipskartondecken in den Fluren EG und OG
Dachschrägen	Gipskarton mit Raufasertapete oder Gewebetapete mit Anstrich, im nicht ausgebauten Dachraum und im Spitzboden Dach- schrägen unbekleidet und nicht wärme gedämmt
Besondere Bauteile	überdeckter Balkon EG und OG mit Kunststeinplattenbelag und Stahlrahmengeländer mit innerer Bekleidung aus asbesthaltigen Faserzementplatten und äußerer Holzbekleidung mit Anstrich, Windfang beim Wohnungseingang auf Südseite mit Fliesenbelag, Wände und Dach aus Aluprofilkonstruktion mit 2- fach-Isolierglas, Alueingangstüre mit Isolierglas
Besondere Einbauten	holzbefeuerter Kachelofen im Keller Südost (außer Betrieb), raumhoher Einbauschränk wand im Büro Nordost OG (aus 1960), raumhoher Einbauschränk im Büro EG Südwest 3 m lang, raumhohe Einbauschränke oder Regale in den Büros OG ca. 1,50 m lang, Korpus und Fronten kunststoffbeschichtet (aus 1991)
Zubehör	Einrichtung Aufenthaltsraum KG aus Einbaueckbänken, 3 Holztischen und Küchenzeile in Küche KG, ca. 45 Jahre alt. Einbauküchenzeile in Küche OG aus 1991 bestehend aus Unterschränken, Oberschränken, Korpus, Fronten und Arbeits- platte kunststoffbeschichtet, Einbauspüle, Spülmaschine, Kühlschrank
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Ausgussbecken mit 5 l -Elektroboiler und Waschmaschinen- anschluss im Waschkeller, 2 wandhängende WC, 2 Pissoire, Waschbecken und Ausgussbecken jeweils mit 5 l-Elektroboiler im Herren-WC EG und OG, wandhängendes WC und Waschbecken mit 5 l-Elektroboiler im Damen-WC EG und OG, Spülenanschlüsse in den Küchen KG und OG mit 5 l-Elektro- boiler
Heizung	erdgasbefeuerte Zentralheizung ohne Warmwasserbereitung, Gussheizkörper (aus 1960) im Flur KG, im Keller Südost, im Aufenthaltsraum KG und in allen Räumen im EG und OG und in der Wohnung OG, Kompaktheizkörper in den Büros im DG (aus 1991), Heizanlage technik aus 1991
Elektro	durchschnittliche Ausstattung in den Büros (aus 1991), Bodentanks und Bodensteckdosensäulen in den Büros, Netzwerkanschluss in allen Büros, Netzwerkverteilerschrank im Netzwerkverteilteraum OG, Elektroverteilungen in den Bürofluren EG und OG aus 1991, Beleuchtung in den Büros überwiegend aus Rasteraufbau- leuchten aus 1991, einfache Elektroinstallation in der Wohnung (aus 1960)
Sonstiges	Dachfenster im Treppenhaus als Rauchabzugsöffnung ausge- bildet

Baumängel/Bauschäden Bürogebäude Ost	Wertminderung
- Verfärbungen, Ausblühungen und Putzabplatzungen, tlw. mit Schimmelbildung an den Kellerwänden teilweise raumhoch infolge Wandfeuchte, modriger Geruch in den Kellerräumen und im Treppenhaus	40.000 €
- ca. 18 Gussheizkörper in den nördlichen Büros und WCs im EG und OG sind infolge Frosteinwirkung geplatzt	- €
- Verfärbungen und Schimmel an Decke und Wänden im Abstellraum Ost EG vermutlich infolge Undichtigkeiten an Leitungen im darüberliegenden Wohnungs-WC	2.000 €
- Flügelrahmen der Dachfenster weisen im unteren Bereich Verfärbungen auf	12.000 €
Wertminderung Bürogebäude Ost	54.000 €

Die Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Mängel- bzw. Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baumängel/Bauschäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten wären höher zu veranschlagen.

Die Frostschäden an den Heizkörpern und ggf. an den Heizungs- und Wasserleitungen werden bei der Wertermittlung gesondert erfasst.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Das Gebäude wurde letztmals um 1991 modernisiert. Dabei wurden die Bodenbeläge, die verglasten Bürotrennwände, die Innentüren und die Elektroinstallation samt Beleuchtung im Erd- und Obergeschoss erneuert. Im Dachgeschoss wurden 1991 die Bodenbeläge, die Dachfenster, die Dachschrägen- und Deckenbekleidungen samt Wärmedämmung, die Heizkörper und die Elektroinstallation samt Beleuchtung erneuert.

Die Fenster im Erd- und Obergeschoss und die Fassadenanstriche wurden um 2005 erneuert.

Die Ausstattung des Treppenhauses, des östlichen Bereichs des Kellergeschosses und die Innentüren im Dachgeschoss stammen aus der Umbauzeit 1960. Die Heizkörper samt Leitungen im Keller-, Erd- und Obergeschoss und die Dacheindeckung stammen ebenfalls aus 1960.

Die Heizanlagentechnik im Heizungsraum ist vermutlich ca. 35 Jahre alt, seit längerem außer Betrieb und vermutlich funktionsuntüchtig.

In 3 Büroräumen im Erdgeschoss wurden um 2020 PVC- bzw. Vinylbodenbeläge eingebaut.

Die Innenwand- und Deckenanstriche sowie die Teppichbodenbeläge im Bürobereich sind altersbedingt erneuerungsbedürftig. Die Fassadenanstriche sind leicht abgewittert. Die Biberschwanzziegeldacheindeckung ist ca. 65 Jahre alt und weist zahlreiche Oberflächenabplatzungen sowie einzelne abgebrochene Dachziegel auf. Die Vermörtelungen der Grat- und Firstziegel sind unvollständig.

Die Fenster- und Fensterbänke auf der Nordseite sind im unteren Bereich stark veralgelt.

Die Ausstattung der Wohnung (Bodenbeläge, Tapezierungen, Fenster, Türen, sanitäre Einrichtungen und Haustechnik) ist 65 Jahre alt, stark abgenutzt und vollständig erneuerungsbedürftig.

Frostschäden:

Das Gebäude wurde zumindest während der letzten Frostperiode nicht beheizt. Die Gussheizkörper sind im Erd- und Obergeschoss infolge Frosteinwirkung geplatzt. Weitere Frostschäden wurden bei der Besichtigung augenscheinlich nicht festgestellt. Zur Klärung des gesamten Schadensumfangs durch Frosteinwirkung ist eine Überprüfung der Heizungs- und Wasserinstallation mit Leckortung erforderlich. Dies konnte im Zuge der Gutachtenerstellung jedoch nicht durchgeführt werden, da die betreibende Bank eine Kostenübernahme abgelehnt hat. Die Wertminderung wegen der Frostschäden kann daher im Zuge der Verkehrswertermittlung nur vage geschätzt werden.

Schadstoffhaltige Baumaterialien:

Der Entlüftungsschacht im Bad der Wohnungen und die inneren Balkongeländerbekleidungen bestehen aus asbesthaltigem Faserzement. Die Ummantelung einer Heizleitung an der südlichen Kelleraußenwand ist auf eine Länge von ca. 9 m vermutlich ebenfalls asbesthaltig. Weitere schadstoffhaltige Baumaterialien wurden bei der Besichtigung nicht festgestellt.

Zubehör:

Die Einrichtung des Aufenthaltsraums und der Küche im Kellergeschoss sind wertlos und zu entsorgen. Die Küchenzeile in der Küche OG ist funktionstüchtig, jedoch altersbedingt wertlos.

8.4 Bürogebäude Süd

In den einzelnen Geschossen des südlichen Bürogebäudes befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Treppenhaus, Flur, Putz-/Technikraum, Teeküche, Schulungsraum, Archiv, Heizungsverteilerraum
Erdgeschoss	Treppenhaus, Flur, Kopierraum, 4 Büroräume, Durchgangsflur zum Bürogebäude West
Obergeschoss	Treppenhaus, Besprechungsraum, Flur, Putzraum, 4 Büroräume, Durchgangsflur zum Bürogebäude West
Dachgeschoss	nicht ausgebauter und nicht nutzbarer Dachboden

Das Bürogebäude wurde um 1976 erbaut.

Der Kopierraum im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden.

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, nichttragende Wände teilweise aus Metallständerwerk
Decken	Stahlbetondecken über Keller-, Erd- und Obergeschoss
Treppen	Betontreppe KG-EG-OG mit mittlerer Betonwange, Natursteinblockstufen (Schiefer) und Stahlgeländer mit Plexiglasfüllungen und Holzhandlauf, Stahl-Einschubtreppe in den Spitzboden
Dach	Satteldach mit abgewalmter Traufe in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Titanzinkstehfalzblech, Dachflächen verschalt
Rinnen/Fallrohre	Kastenrinnen mit PVC-Dichtungsbahnen, Traufverkleidung und Fallrohre aus Titanzinkblech
Ausbau:	
Fenster	Glasbausteine auf Südseite im EG und OG, Alufenster mit 2-fach-Isolierverglasung in den 2 östlichen Büros im EG und im Besprechungsraum OG (aus 1991). sonst Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas (aus 1976)
Rollladen/Jalousien	nur innere Vertikaljalousien im Schulungsraum und in den Büros
Trennwände	Bürotrennwände zu den Fluren aus Aluprofilen, unteren Füllungen und oberen Doppelverglasungen mit innenliegenden Metalljalousien
Türen/Tore	Alueingangstürelement mit 2-fach-Isolierglas (aus 1991)
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter, gebürsteter Oberfläche im Kellergeschoss (aus 1976), Stahlblechtüre im Heizungsverteilerraum KG,

	sonst Stahlaufassungszargen und kunststoffbeschichtete Holztürblätter
Bodenbeläge	Glattstrich mit Farbanstrich im Heizungsverteilerraum KG, Natursteinbelag (Schiefer) im Treppenhaus KG, EG und OG, PVC-Belag im Archiv KG, im Putzraum KG, sonst Nadelfilzteppich im KG, EG und DG, im Dachboden kein Bodenbelag, nur 100 mm Mineralwolledämmung auf Betondecke
Fassaden	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Betonwände im Archiv KG und Heizungsverteilerraum KG unverputzt mit Anstrich, Holzpaneelbekleidung im Schulungsraum KG, sonst Putz oder Gipskarton und Anstrich, tlw. Gewebetapete mit Anstrich, bei Metallständerwänden Gipskarton und Anstrich, Fliesenschild in der Küche KG
Deckenbekleidungen	Betondecken im Archiv KG, im Heizungsverteilerraum, in der Küche KG und im Putzraum KG mit Anstrich, Holzpaneeldeckenbekleidung im Treppenhaus KG, EG, DG, im Flur KG, im Schulungsraum KG und im Besprechungsraum OG, sonst abgehängte Gipskartondecken mit Raufasertapete oder Gewebetapete und Anstrich
Dachschrägen	unbekleidet und nicht wärme gedämmt
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	Einbaugarderobenschrank an Nordwand im Treppenhaus KG (aus 1976), raumhohe Einbauschränk wand im Schulungsraum KG an Ostwand (aus 1976), raumhohe Einbauschränke im Durchgangsfur EG und OG ca. 3 m lang, Korpus und Fronten kunststoffbeschichtet (aus 1991)
Zubehör	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Edelstahlausgussbecken und Kellerentwässerungspumpe in Pumpschacht im Putzraum KG, Stahlblech ausgussbecken mit 5 l -Elektroboiler im Putzraum OG, Spülenanschluss in Küche KG
Heizung	Wärmeversorgung erfolgt von Heizzentrale im Bürogebäude Ost, Heizungsverteilung im Verteilerraum KG, Kompaktheizkörper in allen Räumen KG, EG und OG (aus 1976)
Elektro	durchschnittliche Ausstattung in den Büros (aus 1991), Kunststoffbrüstungskanäle im Schulungsraum und in allen Büros, Netzwerkanschluss in allen Büros, Netzwerkverteilerschrank im Archiv KG, Elektroverteilungen aus 1991, Beleuchtung in den Büros überwiegend aus Rasteraufbau-leuchten aus 1991
Lüftung	mechanische Entlüftung im innenliegenden Kopierraum EG und Putzraum OG

Baumängel/Bauschäden Bürogebäude Süd

Wertminderung

- Verfärbungen und Ausblühungen an Flurwänden KG und in der Küche KG bis 20 cm Höhe, Verfärbungen an Türzargen am Bodenanschluss infolge früherem Wassereintritt im Keller

5.000 €

- Verfärbungen und Schimmelbildung an Außenwänden im Archiv KG infolge Wärmebrücke an Außenwänden	3.000 €
- Verfärbungen und Ausblühungen an Außenwand im Heizungsverteilerraum im Bereich der Wanddurchführung der Entwässerungsleitungen infolge Undichtigkeiten an der Wanddurchführung	500 €
- Dacheindeckung aus Titanzinkblech ist an ca. 5 Stellen korrodiert und provisorisch abgedichtet	15.000 €
Wertminderung Bürogebäude Süd	23.500 €

Die Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Mängel- bzw. Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baumängel/Bauschäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten wären höher zu veranschlagen.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Das Gebäude wurde letztmals um 1991 im Erd- und Oberschoss modernisiert. Dabei wurden die Bodenbeläge, die verglasten Bürotrennwände, die Innentüren, einzelne Fenster, das Eingangstürelement, die Elektroinstallation samt Beleuchtung im Erd- und Obergeschoss und die Fassadenanstriche erneuert. Zudem wurde der Dachstuhl auf dem ehemaligen Flachdach errichtet. Die Ausstattung des Treppenhauses und des Schulungsraums im Keller stammt aus der Bauzeit 1976.

Die Innenwand- und Deckenanstriche sowie die Teppichbodenbeläge sind altersbedingt erneuerungsbedürftig. Die Ausstattung des Schulungsraums im Keller ist abgenutzt. Die 50 Jahre alten Holzfenster sind undicht und erneuerungsbedürftig.

Die Nordfassade weist großflächig Rank- und Bewuchsspuren von Klettergewächsen auf. Die äußeren Anstriche an den Holzfenstern sind abgewittert.

Frostschäden:

Das Gebäude wurde zumindest während der letzten Frostperiode nicht beheizt. Bei der Besichtigung konnten augenscheinlich Frostschäden am Leitungssystem und an den Heizkörpern nicht festgestellt werden. Frostschäden können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zur Klärung möglicher Schäden durch Frosteinwirkung ist eine Überprüfung der Heizungs- und Wasserinstallation mit Leckortung erforderlich. Dies konnte im Zuge der Gutachtenerstellung jedoch nicht durchgeführt werden, da die betreibende Bank eine Kostenübernahme abgelehnt hat. Im Gutachten wird eine Wertminderung für die erforderliche Leckortung und mögliche Frostschäden angesetzt. Die Wertminderung kann nur vage geschätzt werden.

8.5 Bürogebäude West

Das Bürogebäude besteht aus dem Hauptgebäude, einer Eingangshalle und einem Verbindungsbau zum Bürogebäude Süd. Das östliche Bürogebäude wird über die Eingangshalle erschlossen.

In den einzelnen Geschossen des westlichen Bürogebäudes befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Treppenhaus, Flur/Garderobe mit Personenaufzug, Herren- und Damen-WC, Foyer mit Außeneingang, Konferenzraum, Lagerraum, Flur, Teeküche, Speis, Personalaufenthaltsraum, Sozialraum, EDV-Raum, Archiv, Aufzugsmaschinenraum, Hausanschlussraum mit Niederspannungshauptverteilung, Heizungsverteilerraum, 1 Abstellraum
Erdgeschoss	Windfang, Eingangshalle mit Empfang, Treppenhaus, Flure, Personenaufzug, Herren-WC, Damen-WC, Teeküche, 2 Besprechungsräume, 14 Büroräume, Durchgangsfur zum Bürogebäude Süd

1.Obergeschoss	Treppenhaus, Flure, Galerie zum Bürogebäude Ost, Personenaufzug, Herren-WC, Damen-WC, Teeküche, 16 Büroräume
2.Obergeschoss	Treppenhaus, Flur, Personenaufzug, Herren-WC, Damen-WC, Teeküche, Foyer, Besprechungsraum, Büro Geschäftsleitung mit Dachterrasse, 7 Büroräume, Registratur

Das Archiv im Keller ist teilweise nicht überbaut und erdüberdeckt. Über dem 1. Obergeschoss des südlichen Verbindungsbaus befindet sich die Dachterrasse der Geschäftsleitung.
Das Bürogebäude wurde um 1991 erbaut.

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk 36,5 cm, Außenwände in Eingangshalle, Westwand im Konferenzraum KG und Ostwand beim Verbindungsbau Süd aus Alu-/Pfostenriegelkonstruktion mit 2-fach-Isolierglas
Innenwände	Mauerwerk oder Beton im Bereich Treppenhaus und Personenaufzug KG bis 2.OG und teilweise im KG, Betonstützen im EG, 1. und 2.OG, nichttragende Innenwände in allen Geschossen aus Metallständerwerk
Decken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbetontreppen KG bis 2.OG mit Fliesenbelag und Stahlgeländer
Dach	2 steile Satteldächer im südlichen Bereich mit sichtbarer Holztragkonstruktion und 2 flache Satteldächer mit abgewaltmer Traufe im nördlichen Bereich mit dazwischenliegenden Kastenrinnen, Satteldach über Eingangshalle in Stahl-/Alukonstruktion mit 2-fach-Verglasung
Dacheindeckung	Titanzinkstehfalzblechdach über den Satteldächern
Rinnen/Fallrohre	Kastenrinnen mit PVC-Dichtungsbahnen, Flachdachabläufen und Notüberläufen an den Außenwänden
Ausbau:	
Fenster	Alufenster mit 2-fach-Isolierverglas, Alu-Pfosten-/Riegelprofile mit 2-fach-Isolierglas im Foyer, Besprechungsraum und Büro Geschäftsleitung im 2.OG sowie im Teppenhaus
Rollladen/Jalousien	textile Ausfallarmmarkisen mit Elektroantrieb an Fenstern auf Ost-, Süd- und Westseite, textile Markisen mit Elektroantrieb auf den südlichen verglasten Dach- und Wandflächen der Eingangshalle, innere Vertikaljalousien in den Büros und Besprechungsräumen, im Foyer, Besprechungsraum und Büro Geschäftsleitung mit Elektroantrieb
Trennwände	Trennwand zwischen Besprechungsraum EG und Flur und in einzelnen Büros aus Aluprofilen und Doppelverglasung mit Metalljalousien im Glaszwischenraum
Türen/Tore	Alueingangstüren mit Isolierglas
Innentüren	Stahlblechtüren in den Kellerräumen und im Aufzugsmaschiennenraum KG, Alutüren mit Einfachdrahtglas im Treppenhaus, im Flur KG und in den Fluren EG und 1.OG im Süden,

	sonst Stahlumfassungszargen und furnierte Holztürblätter, in einzelnen Büroräumen mit Doppeldichtung
Bodenbeläge	Glattstrich im Abstellraum KG und im Hausanschlussraum, Fliesen im Treppenhaus, im Flur/Foyer KG, im Flur KG, in allen Teeküchen, in allen WCs, im Windfang, in der Eingangshalle EG, in den Fluren KG bis 1.OG im südlichen Verbindungsbau und im Lüftungstechnikraum KG, Installations-Doppelboden im EDV-Raum KG, PVC-Belag im Heizungsverteilerraum KG, Vinylbelag im Besprechungsraum EG, sonst Nadelfilzteppichbelag im EG und 1.OG sowie Teppichbelag im 2.OG
Fassade	Putz und Anstriche
Wandbekleidungen	Fliesen in den WCs raumhoch, sonst Putz oder Gipskarton mit Anstrich, tlw. Gewebetapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen	abgehängte Gipskartondecken mit Anstrich in den Fluren KG bis 2.OG, in den Küchen, in den WCs und im Aufenthaltsraum KG, abgehängte Akustikdecken im Foyer KG und im Konferenzraum KG, sonst Putz und Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton mit Gewebetapete und Anstrich im Foyer, Besprechung und Büro Geschäftsleitung im 2.OG
Aufzug	ölhydr. Personenaufzug vom KG bis ins 2.OG, Tragkraft 630 kg oder 8 Personen, Baujahr 1991
Besondere Bauteile	Windfang aus Alu-/Pfostenriegelkonstruktion mit 2-fach-Isolierglas, Fliesenboden und Schmutzläufermatte, überdachter Vorplatz vor Windfang aus Stahl-/Alukonstruktion mit Einfachverglasung, Dachterrasse Süd im 2.OG mit Betonplattenbelag und Brüstungen mit Titanzinblechverkleidung
Besondere Einbauten	Rollregale im Archiv KG aus pulverbeschichtetem Stahlblech mit Fachböden, Rückwänden und Handrädern, Fabrikat Luhe, 10 Regale Abm. 6,20 m x 0,70 m x 2,0 m, 3 Regale Abm. 5,40 m x 0,70 m x 2,0 m, 10 Regale Abm. 3,00 m x 0,70 m x 2,0 m, 2 deckenintegrierte Leinwände mit Elektroantrieb im Konferenzraum KG, Einbautresor im Büro Geschäftsleitung, raumhohe Einbauschränke in den Mitarbeiterbüros OG, in der Regel 1,50 m lang, 6-türig, Korpus und Fronten kunststoffbeschichtet, raumhohe, raumbreite Einbauschränke in 4 Büros der Abteilungsleiter im 1. und 2. OG und in der Registratur 2.OG, Fronten kunststoffbeschichtet oder furniert, Einbauschränke und Einbauregale im Bereich Foyer, Besprechungsraum und Büro Geschäftsleitung im 2.OG, Korpus und Fronten furniert
Zubehör	Empfangstheke in Eingangshalle in geschwungener Form aus Stahlrohrpfosten, kunststoffbeschichteter Schreibplatte, Ablage aus Glas und Fronten mit Lochblechfüllung, Einbauküchenzeile in Küchen KG, EG, 1. und 2.OG aus 1991 bestehend aus Unterschränken, Oberschränken, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Einbauspüle, Spülmaschine, Kühlschrank, Küche EG ohne Spülmaschine
Installationen	

Sanitäre Einrichtungen	Schmutzwasserhebeanlage im Abstellraum KG, Ausgussbecken mit 5 I-Elektroboiler im Heizungsverteilerraum und Abstellraum KG, 2 wandhängende WCs, 3 Pissoire und Waschbecken im Herren-WC KG, wandhängendes WC, 2 Pissoire und Waschbecken in den Herren-WCs EG bis 2.OG, wandhängendes WC und Waschbecken in den Damen-WC KG bis 2.OG, Spülenanschluss in den Küchen mit 5 I-Elektroboiler
Heizung	Wärmeversorgung erfolgt von Heizzentrale im Bürogebäude Ost, Kompaktheizkörper in allen Räumen, je Geschoss 2 Unterverteilungen, Einrohrsystem
Elektro	durchschnittliche Ausstattung in den Büros (aus 1991), Kunststoffbrüstungskanäle in allen Büros, Netzwerkanschluss in allen Büros, Bodentanks im Konferenzraum, im Foyer, im Besprechungsraum und im Büro Geschäftsleitung im 2.OG Elektroverteilungen und Netzwerkverteiler im Flur in allen Geschossen mit Verkleidung aus furnierten Holzschiebetüren, Beleuchtung in den Büros überwiegend aus Rasteraufbau-leuchten aus 1991 unterberechnungsfreie Stromversorgung mittels Akku im Haus-anschlussraum
Lüftung	mechanische Entlüftung in den WCs KG, Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung im Konferenzraum KG, Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Klimatisierung im Foyer, Besprechungsraum und Büro Geschäftsleitung im 2.OG, Lüftungsanlagentechnik und Klimagerät (aus 1991) im Lüftungstechnikraum KG
Klimatisierung	Raumklimagerät im EDV-Raum KG, Fabrikat APC Amico

Baumängel/Bauschäden Bürogebäude West	Wertminderung
- Frostschäden an den 2 Heizkörpern im Windfang	- €
- Anschlussleitungen an Heizkörpern im Flur 2.OG Nord an Verschraubung in-folge Frosteinwirkung abgeplatzt	- €
- Risse und Abplatzungen am Außenputz in den Fensterleibungen am Anschluss an die Fensterbankaufkantungen an allen Fenstern auf der Gebäudewestseite	10.000 €
- Ausblühungen und Farbabplatzungen an den Fensterbrüstungen innenseitig auf der Gebäudewestseite im 2. OG in einem Büro und im 3.OG in allen Büros infolge Feuchtigkeitseinwirkung durch Undichtigkeiten an den äußeren Fensterbänken am Fensteranschluss am Putzanschluss an den seitlichen Fensterbankaufkantungen	35.000 €
- Undichtigkeiten an Folienabdichtung der mittleren Kastenrinne, dadurch tropft Wasser im Bereich der Elektroverteilung im Flur 3.OG durch eine Deckenaus-sparung ins Gebäude	8.000 €
- Verfärbungen und Durchfeuchtungen der Außenwand und der Rohrverklei-dung im Büro Nordwest im 2. OG an der Nordostecke infolge Undichtigkeit an der darüberliegenden Kastenrinne	5.000 €
- äußere Verglasungsdichtungen an 14 Fensterflügeln im Foyer, Besprechungs-raum und im Büro Geschäftsleitung im 3.OG, in der Eingangshalle und im Treppenhaus sind geschrumpft und an den Ecken aus den Rahmen gezogen	15.000 €

- loses Fallrohr am Anschluss Rinne an Glasfront des Verbindungsbaus Süd, dadurch Wassereintritt am Übergang Alupfosten zur Außenwand auf gesamte Höhe im KG, EG und OG, innenseitig feuchtes Mauerwerk mit Schimmelbildung, außenseitig Putzabplatzungen im Bereich Regenfallrohr auf gesamte Höhe des Verbindungsbaus	25.000 €
- Abplatzungen am Außenputz über dem Abtropfblech im Bereich Erdgeschossdecke auf Süd- und Ostseite und tlw. auf der Westseite	8.000 €
- verschiedene Abplatzungen am Sockelputz auf der Westseite am Bodenschluss	5.000 €
- Wandanschluss des Glasdaches über der Eingangshalle ist am Anschluss an die Außenwand des Bürogebäudes auf der südlichen Dachhälfte undicht, dadurch innenseitig Verfärbungen und Putzabplatzungen	5.000 €
Wertminderung Bürogebäude West	116.000 €

Die Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Mängel- bzw. Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baumängel/Bauschäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten wären höher zu veranschlagen.

Die Frostschäden an den Heizkörpern und ggf. an den Heizungs- und Wasserleitungen werden bei der Wertermittlung gesondert erfasst.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die gesamte Gebäudeausstattung wie Fenster, Türen, Bodenbeläge, sanitäre Einrichtungen, die Haustechnik und die Dacheindeckung stammen aus der Bauzeit 1991.

Die Teppichbodenbeläge in ca. 20 Büroräumen sind stark abgenutzt. Die Teppichbodenbeläge und die Innenanstriche sind altersbedingt insgesamt erneuerungsbedürftig. Ansonsten befindet sich das Bürogebäude im Innenbereich in einem normalen Instandhaltungszustand.

Die Ost- und Südfassaden weisen großflächig Rank- und Bewuchsspuren von Klettergewächsen auf. Die Fassadenanstriche sind insgesamt erneuerungsbedürftig. Die Dachverglasungen im Bereich der Eingangshalle und des Windfangs weisen Verschmutzungen und Moosansatz auf.

Die Titanzinkblecheindeckung der flach geneigten Satteldächer im Bereich der nördlichen Hälfte des Hauptgebäude wurden infolge Undichtigkeiten bereits großflächig mit einer Schutzbeschichtung versehen. Die Dacheindeckung ist in diesem Bereich erneuerungsbedürftig. Die Flachdachabläufe der Kastenrinnen sind voller Laub und daher funktionsuntüchtig. Die Entwässerung der Kastenrinnen erfolgt daher größtenteils nur noch über die Notüberläufe.

Blick auf nördliche Dachhälfte:



Frostschäden:

Das Gebäude wurde zumindest während der letzten Frostperiode nicht beheizt. Bei der Ortsbesichtigung wurden an 2 Heizkörpern Frostschäden gesichtet. Weitere Frostschäden wurden bei der Besichtigung augenscheinlich nicht festgestellt. Zur Klärung des gesamten Schadensumfangs durch Frosteinwirkung ist eine Überprüfung der Heizungs- und Wasserinstallation mit Leckortung erforderlich. Diese konnte im Zuge der Gutachtenerstellung jedoch nicht durchgeführt werden, da die betreibende Bank eine Kostenübernahme abgelehnt hat. Im Gutachten wird eine Wertminderung für die erforderliche Leckortung und mögliche Frostschäden angesetzt. Die Wertminderung kann nur vage geschätzt werden.

Zubehör:

Das beschriebene Zubehör ist altersbedingt wertlos.

Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in guter Wohnlage im südlichen Bereich von Mindelheim. Die Geschäftslage für eine Büronutzung als einfach einzustufen.

Grundstücke FINr. 775/4 und das Grundstück FINr. 775/13:

Die vorhandene Bebauung mit der Reihengarage auf dem Grundstück FINr. 775/4 entspricht ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung von Pkws und das Grundstück FINr. 775/13 als Parkplatzgrundstück zum Abstellen von 8 Pkws. Die Erschließung der Parkplätze erfolgt über das Grundstück FINr. 775/13. Die Grundstücke FINr. 775/4 und 775/13 bilden daher eine wirtschaftliche Einheit.

Grundstück FINr. 775/5 Reinpoldstr. 5 und 5a:

Bei den Gebäuden auf dem Grundstück handelt es sich um die Verwaltungsgebäude einer ehemaligen Baufirma. Die ursprüngliche Nutzung wurde im Jahr 2013 eingestellt. Abgesehen von zeitweisen Zwischennutzungen in kleineren Teilbereichen sind die Gebäude seitdem ungenutzt.

Das Bürogebäude Ost ist im Ursprung über 100 Jahre alt und wurde mehrfach umgebaut und erweitert. Die Ausstattung der Büroräume ist weitgehend 35 Jahre alt, die Fenster sind ca. 20 Jahre alt. Die Ausstattung ist als durchschnittlich einzustufen und entspricht dem Standard aus 1991. Die Raumaufteilung ist als einfach einzustufen und aufgrund der Massivwände nicht flexibel gestaltbar. Bei Reaktivierung des ehemaligen Eingangs im Bereich des Treppenhauses (jetzt Notausgang) ist eine selbständige Nutzung des Gebäudetrakts möglich.

Die Ausstattung der Dreizimmerwohnung (einschließlich Fenster) in dem Bauteil Ost ist ca. 65 Jahre alt, überaltert und abgenutzt. Die Wohnung verfügt über einen eigenen Zugang.

Das Bürogebäude Süd ist 50 Jahre alt und wurde um 1991 in Teilbereichen letztmals modernisiert. Das Gebäude verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung und eine durchschnittliche Ausstattung entsprechend dem Standard aus 1991. Das Gebäude ist baulich mit dem Bürogebäude West verbunden und nicht eigenständig nutzbar.

Das Bürogebäude West verfügt über eine repräsentative Eingangshalle mit barrierefreiem Zugang, einen Personenaufzug, eine zweckmäßige Raumaufteilung mit nichttragenden Trennwänden und ein ansprechendes äußeres Erscheinungsbild. Die Ausstattung des Gebäudes ist durchschnittlich, baujahrestypisch und entspricht dem Standard aus 1991. Die Büroräume der Geschäftsleitung im 2. Obergeschoss sind aufwendig gestaltet und gehoben ausgestattet.

Die baulichen Außenanlagen sind aufwendig gestaltet, die Grünflächen weisen jedoch einen erheblichen Pflegestau auf.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz des Bürogebäudes Ost ist als einfach einzustufen. Schwachstellen bestehen insbesondere im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände und der Fenster im Bereich der Wohnung.

Der bauliche Wärmeschutz des Bürogebäudes Süd ist ebenfalls als einfach einzustufen. Schwachstellen bestehen hier im Bereich des Kellerfußbodens, der Außenwände, der Fenster und der Decke über dem Obergeschoss.

Der bauliche Wärmeschutz des Bürogebäudes ist als durchschnittlich einzustufen und entspricht dem Standard der 90er Jahre.

Die Heizanlagentechnik ist 35 Jahre alt, technisch überaltert und unwirtschaftlich.

Baulicher Brandschutz:

Der bauliche Brandschutz ist weitgehend entsprechend der Auflagen der Baugenehmigungen vom 02.03.1990 und 12.12.1991 und den genehmigten Bauplänen ausgeführt. Lediglich die Türen im Treppenhaus des Bürogebäudes West sind nur rauchdicht, jedoch nicht in G 30 ausgeführt. Ebenso sind die Durchsichtfenster im Treppenhaus zu den Fluren nur mit einer Drahtverglasung,

jedoch nicht wie in der Baugenehmigung gefordert in T 30 (feuerhemmend) ausgeführt. Im Falle von Nutzungsänderungen ist eine Überprüfung und ggf. Anpassung des baulichen Brandschutzes erforderlich.

Zweit- und Drittverwendungsfähigkeit:

Die Gebäude entsprechen dem ursprünglichen Nutzungszweck als Verwaltungsgebäude einer Baufirma. Derzeit kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Gebäude künftig von nur einem Nutzer genutzt wird. Beim westlichen Gebäude ist eine geschossweise Büronutzung und Vermietung für Firmen, Kanzleien oder öffentliche Verwaltungen ohne größere bauliche Maßnahmen möglich. Alternativ ist auch eine Nutzung als Ärztehaus mit Tagesklinik oder einer Tagespflegeeinrichtung möglich, wobei hierfür erhebliche bauliche Umbaumaßnahmen erforderlich sind. Das südliche Bürogebäude ist nur in Verbindung mit dem westlichen Bürogebäude nutzbar.

Das östliche Bürogebäude ist eigenständig als Bürogebäude nutzbar. Eine Drittverwendung ist nicht möglich. Die Wohnung im östlichen Bürogebäude bedarf einer grundlegenden Modernisierung und ist auch als eigenständige Büroeinheit drittverwendungsfähig.

Die Grundstücke eignen sich alternativ bei einem Abbruch der bestehenden Gebäude für eine Wohnbebauung, wobei auf dem Grundstück FINr. 775/5 eine Wohnanlage mit Tiefgarage, auf den Grundstücken FINr. 775/4 und 775/13 in wirtschaftlicher Einheit sowie auf dem Grundstück FINr. 775/9 jeweils eine Bebauung mit einem Ein-/Zweifamilienhaus möglich ist.

Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021:

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Entsprechend § 12 (5) ImmoWertV 2021 sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Hierbei wird die Gesamtnutzungsdauer von Bürogebäuden mit 60 Jahren angegeben.

Restnutzungsdauer § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Alters der einzelnen Bauteile, der wirtschaftlichen Nutzbarkeit und des vorgefundenen Zustands im Mittel auf 20 Jahre geschätzt.

Die Gebäude sind seit ca. 2013 weitgehend unbenutzt. Seitdem wurden keine Unterhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Bei einer Wiederinbetriebnahme sind erhebliche Investitionen für die Behebung der Baumängel/Bauschäden und des Instandhaltungszustands sowie für die Revitalisierung des Gebäudes erforderlich. Hierunter fallen die Wartung und Wiederinbetriebnahme der gesamten Haustechnik und des Personenaufzugs, die Wartung der Brandschutztüren und Prüfung der Brandschottungen. Beim Ansatz der Restnutzungsdauer von 20 Jahren wird eine Durchführung dieser Maßnahmen unterstellt. Bei der Wertermittlung werden daher entsprechende Wertminderungen für diese Maßnahmen angesetzt.

Wirtschaftliche Einheit:

Die für die Nutzung der Bürogebäude auf dem Grundstück FINr. 775/5 baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf den Grundstücken FINr. 775/4, 775/9 und 775/13 nachgewiesen. Die

Grundstücke FINr. 775/5, 775/4, 775/9 und 775/13 bilden daher eine wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wird bei der Verkehrswertermittlung unterstellt.

Marktlage:

Die seit längerem anhaltende Konjunkturflaute, einhergehend mit dem Strukturwandel durch Homeoffice und KI-Einsatz, dämpfen aktuell den Büroflächenbedarf. Zudem verursacht der demographische Wandel mit rückläufiger Zahl von Bürotätigen einen sinkenden Bürobedarf. Derzeit besteht im Unterallgäu nur eine geringe Nachfrage nach überdurchschnittlich großen Büroeinheiten und älteren nicht energieeffizienten Bürogebäuden.

Die Verkäuflichkeit und Vermietbarkeit der wirtschaftlichen Einheit ist derzeit aus den genannten Gründen als eingeschränkt zu beurteilen.

9 Wertermittlung

9.1 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 der Grundstücke wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Bei der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheit 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.

9.2 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu herangezogen. Zudem wurden Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu angefordert.

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in dem Richtwertgebiet Mindelheim-Um den Kernbereich West- Bodenrichtwertnummer 54. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Wohnbauflächen in diesem Richtwertgebiet mit 495 €/m² einschließlich Erschließung ausgewiesen.

Zeitnahe Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses liegen nicht in ausreichender Anzahl vor, um daraus einen Bodenwert ableiten zu können. Der Bodenwert der Grundstücke wird daher aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 10 %.

Grundstück FINr. 775/5 weist mit einer Geschossflächenzahl von rd. 0,8 eine für das Richtwertgebiet überdurchschnittlich hohe bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung beim Grundstück FINr. 775/5 wegen abweichender baulicher Ausnutzung.

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung nach Tabelle aus WertR:

GFZ	0,5	Umrechnungskoeffizient	0,72						
GFZ	0,8	Umrechnungskoeffizient	0,90						
Angepasster Bodenwert:		495 €/m ²	x	0,90	/	0,72	=	619 €	
entspricht Faktor								1,25	

Bei den Grundstücken FINr. 775/4, 775/13 und 775/9 ist keine Anpassung wegen abweichender baulicher Ausnutzung erforderlich.

Die Grundstücke sind abgabenrechtlich voll erschlossen. Eine Anpassung wegen abweichendem Erschließungszustand ist daher nicht erforderlich.

Abgabenfreier Bodenrichtwert 495 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	25.03.2026	1,10	545 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	545 €/m ²
GFZ	0,6	0,9	1,25	681 €/m ²
Fläche (m ²)		430	1,00	681 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	681 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	MI	1,00	681 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				681 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
775/4	430 m ²	x	545 €/m ²	234.350 €
+ 775/5	2944 m ²	x	681 €/m ²	2.004.864 €
+ 775/13	200 m ²	x	545 €/m ²	109.000 €

+	775/9	650 m²	x	545 €/m²	354.250 €
+/-	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
=	Bodenwert gesamt				2.702.464 €
	gerundet				2.702.000 €

9.3 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 nicht vor, da das Objekt eigengenutzt wird. Die erzielbare Nettokaltmiete wird daher durch Auswertung

- der büroeigenen Mietdatensammlung
- von Internetangeboten aus www.immobilienscout.de und www.immowelt.de
- von Immobilienanzeigen in der regionalen Presse

ermittelt.

Durch Auswertung von Mietangeboten durch den Informationsdienstleister on-geo GmbH aus dem Immobilienportal ImmobilienScout24 wurden im Auswertungszeitraum von 01.01.2024 bis zum 31.12.2025 folgende Angebotsmieten für Gewerbeimmobilien in Mindelheim und im Landkreis Unterallgäu festgestellt:

IS24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien

87719 Mindelheim, Reinholdstr. 5



Gewerbemieten: PLZ-Bezirk 87719				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	5	11,34 €	7,69 € - 22,00 €	17
<=200 m ²	4 (28,6%)	11,87 €	7,69 € - 22,00 €	11 (20%)
>200 - 500 m ²	1 (7,1%)	9,21 €	-	11 (20%)
>500 - 1.000 m ²	-	-	-	11 (20%)
>1.000 m ²	-	-	-	10 (18,2%)
Einzelhandel	2	6,56 €	5,01 € - 8,12 €	7
<=100 m ²	-	-	-	5 (9,1%)
>100 - 200 m ²	1 (7,1%)	8,12 €	-	4 (7,3%)
>200 - 500 m ²	1 (7,1%)	5,01 €	-	5 (9,1%)
>500 m ²	-	-	-	5 (9,1%)
Hallen/ Produktion	6	5,79 €	3,67 € - 7,14 €	11
Sonstige	-	-	-	6

Gewerbemieten: Kreis Unterallgäu				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	46	9,74 €	5,29 € - 19,70 €	79
<=200 m ²	37 (33,9%)	10,22 €	5,29 € - 22,00 €	70 (26,2%)
>200 - 500 m ²	7 (6,4%)	7,68 €	3,86 € - 9,86 €	66 (24,7%)
>500 - 1.000 m ²	2 (1,8%)	8,00 €	7,00 € - 8,99 €	62 (23,2%)
>1.000 m ²	-	-	-	61 (22,9%)
Einzelhandel	21	12,12 €	4,76 € - 21,21 €	54
<=100 m ²	12 (11%)	15,50 €	10,23 € - 26,67 €	42 (15,7%)
>100 - 200 m ²	6 (5,5%)	8,93 €	4,76 € - 11,63 €	41 (15,4%)
>200 - 500 m ²	2 (1,8%)	3,99 €	2,96 € - 5,01 €	47 (17,6%)
>500 m ²	1 (0,9%)	7,00 €	-	42 (15,7%)
Hallen/ Produktion	32	6,43 €	2,78 € - 10,78 €	70
Sonstige	2	10,32 €	9,88 € - 10,77 €	27

Durch Auswertung von aktuellen Mietangeboten im Bereich Mindelheim, Bad Wörishofen und Memmingen wurde für Büroflächen (> 400 m²) eine durchschnittliche Angebotsmiete von 8,00 €/m² bei einer Spanne von 7,00 €/m² bis 9,00 €/m²/Monat festgestellt.

Für die Büroräume im Bauteil Ost wird aufgrund der überdurchschnittlichen Größe der Einheit mit einer Nutzfläche von 634 m², der einfachen Raumaufteilung und des einfachen baulichen Wärmeschutzes eine Miete im unteren Bereich der genannten Spanne in Höhe von 7,00 €/m²-Nutzfläche als marktüblich erzielbar angesehen.

Für die Büroräume im Bauteil Süd wird aufgrund der Größe, der durchschnittlichen Ausstattung und des einfachen baulichen Wärmeschutzes eine monatliche Nettokaltmiete im unteren Bereich der genannten Spanne in Höhe von 7,50 €/m²-Nutzfläche angesetzt.



Für die Büroräume im Bauteil West ist bei geschossweiser Vermietung in Verbindung mit dem Bürogebäude Süd unter Berücksichtigung der Größe je Geschoss, der durchschnittlichen Ausstattung mit Personenaufzug, des durchschnittlichen baulichen Wärmeschutzes und der repräsentativen Eingangshalle eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von 8,00 €/m²-Nutzfläche marktüblich erzielbar.

Die ausgebauten Räumlichkeiten im Kellergeschoss des Bauteil West (Konferenzraum) sind eigenständig nutzbar. Für diese Räumlichkeiten ist eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 7,00 €/m²-Nutzfläche marktüblich erzielbar.

Für die Kellerräume in den Bauteilen Süd und West (Schulungsraum, Lager- und Archivräume) ist eine Miete von 2,50 €/m²-Nutzfläche marktüblich. Die Kellerräume im Bauteil Ost sind ohne Nutzungszweck. Für diese Räume wird daher kein Mietertrag angesetzt.

Für die Wohnung im Bauteil Ost ist nach einer Modernisierung eine Nettokaltmiete von 10,00 €/m²-Wohnfläche marktüblich erzielbar.

Für die Reihengarage auf dem Grundstück FINr. 775/5 ist eine monatliche Miete in Höhe von 2,25 €/m²-Nutzfläche und für die oberirdischen Stellplätze eine Miete in Höhe von 25 €/Stellplatz/Monat marktüblich.

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 2026) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden bei gewerblicher Nutzung in Höhe von 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 14,30 €/Jahr je m²-Nutzfläche bei Büroflächen und in Höhe von 4,30 €/Jahr je m²-Nutzfläche bei Lagerflächen angegeben, wenn der Vermieter die Kosten für Dach und Fach trägt, wovon auszugehen ist. Die Instandhaltungskosten für Garagenstellplätze werden mit 108 €/Stellplatz/Jahr angegeben. Die Instandhaltungskosten für die oberirdischen Pkw-Stellplätze werden auf 25 €/Jahr je Stellplatz geschätzt.

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 in voller Höhe zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz:

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 für Bürogebäude keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden für Büro-/Geschäftshäuser folgende Liegenschaftszinssätze empfohlen:

- | | |
|---|-----------------|
| - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage | 5,5 % bis 7,5 % |
| - IVD, Bewertungshilfe für Sachverständige, Stand 01/2025 | 4,0 % bis 8,0 % |

Durch büroeigene Auswertung von Verkäufen von Bürogebäuden wurden durch den Unterzeichner im Zeitraum 2025/2026 in städtischen Lagen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 3,5 bis 4,5 % festgestellt. Im vorliegenden Fall besteht aufgrund der beschriebenen Merkmale des Objekts ein erhöhtes objektspezifisches Risiko. Der Liegenschaftszinssatz wird daher im oberen Bereich dieser Spanne mit 4,5 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Reihengarage und Carport FINr. 775/4	141 m²	2,25 €	317 €	
+ Kellerräume BT Ost	262 m²	- €	- €	
+ Büroräume BT Ost	634 m²	7,00 €	4.438 €	
+ Kellerräume BT Süd	153 m²	2,50 €	383 €	
+ Büro EG/OG BT Süd	313 m²	7,50 €	2.348 €	
+ Kellerräume BT West	164 m²	2,50 €	410 €	
+ KG BT West ausgebaut	267 m²	7,00 €	1.869 €	
+ Büro EG BT West	447 m²	8,00 €	3.576 €	
+ Büro 1. OG BT West	396 m²	8,00 €	3.168 €	
+ Büro 2. OG BT West	377 m²	8,00 €	3.016 €	
+ Wohnung 1.OG Ost	87 m²	10,00 €	870 €	
+ Stellplätze auf FINr. 775/5	11 St.	25,00 €	275 €	
+ Stellplätze auf FINr. 775/4	8 St.	25,00 €	200 €	
+ Stellplätze auf FINr. 775/9	19 St.	25,00 €	475 €	
= Monatlicher Ertrag:			21.345 €	
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		256.140 €	
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten	3%	7.684 €		
Instandhaltungskosten				
- Reihengaragen auf FINr. 775/4	5 St.	108,00 €/St.	540 €	
- Carport auf FINr. 775/4	1 St.	80,00 €/St.	80 €	
- Büroräume BT Ost	634 m²	14,30 €/m²	9.066 €	
- Kellerräume BT Süd	153 m²	4,30 €/m²	658 €	
- Büro EG/EG BT Süd	313 m²	14,30 €/m²	4.476 €	
- Kellerräume BT West	164 m²	4,30 €/m²	705 €	
- Kellerräume BT West ausgebaut	267 m²	14,30 €/m²	3.818 €	
- Büro EG BT West	447 m²	14,30 €/m²	6.392 €	
- Büro 1.OG BT West	396 m²	14,30 €/m²	5.663 €	
- Büro 2.OG BT West	377 m²	14,30 €/m²	5.391 €	
- Wohnung 1.OG Ost	87 m²	14,30 €/m²	1.244 €	
- Stellplätze	38 m²	25,00 €/m²	950 €	
Mietausfallwagnis	4%	10.246 €		
- Bewirtschaftungskosten gesamt	22%	56.913 €	- 56.913 €	
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			199.227 €	
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	4,50%			
- Bodenwertverzinsung	4,50%	aus 2.702.000 €	- 121.590 €	
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			77.637 €	
Restnutzungsdauer (RND):	20 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	13,01			
= Ertragswert der baulichen Anlage	77.637 €	13,01	1.009.895 €	
+ Bodenwert des Grundstücks			2.702.000 €	
= Vorläufiger Ertragswert			3.711.895 €	

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

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Bürogebäude Ost laut Aufstellung unter Pkt. 8.3
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Bürogebäude Süd laut Aufstellung unter Pkt. 8.4
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Bürogebäude West laut Aufstellung unter Pkt. 8.5
- des Instandhaltungssaus an den Fassaden in Höhe von 80.000 €
- des Instandhaltungssaus an den Dacheindeckungen in Höhe von 90.000 €
- der überalterten und funktionsuntüchtigen Heizanlagentechnik in Höhe von 60.000 €
- der möglichen Frostschäden an Heizungs- und Wasserleitungen und an Heizkörper in Höhe von 150.000 € (Betrag frei geschätzt)
- des Instandhaltungssaus im Innenbereich und der Kosten für die Revitalisierung des Gebäudes in Höhe von 130 €/m²-Nutzfläche
- des Modernisierungssaus bei der Wohnung OG Ost in Höhe von 650 €/m²-Wohnfläche
- des Instandhaltungs- und Pflegestaus bei den Außenanlagen in Höhe von 60.000 €

Der Verkehrswert ohne die Belastungen Grundbuch Abt. II Nr. 1, 4, 5 und 8 ermittelt somit wie folgt:

Vorläufiger Ertragswert	3.711.895 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Bürogebäude Ost	- 54.000 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Bürogebäude Süd	- 23.500 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Bürogebäude West	- 116.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungssaus an Fassaden	- 80.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungssaus an Dachflächen	- 90.000 €
- Wertminderung wegen überalterter und funktionsuntüchtiger Heizanlagentechnik	- 60.000 €
- Wertminderung wegen Frostschäden an Heizungs- und Wasserleitungen und Heizkörper	- 150.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungssaus im Innenbereich und Revitalisierungskosten 3.154 m ² -Nutzfläche x 130 €/m ²	- 410.020 €
- Wertminderung wegen Modernisierungssaus bei der Wohnung Bauteil Ost 87 m ² -Wohnfläche x 650 €/m ²	- 56.550 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Pflegestau bei Außenanlagen	- 60.000 €
= Verkehrswert wirtschaftliche Einheit gesamt (unbelastet)	2.611.825 €
gerundet	2.610.000 €

Der Verkehrswert bezieht sich auf die wirtschaftliche Einheit bestehend aus den Grundstücken FINr. 775/4, 775/5, 775/13 und 775/9. Nachfolgend wird der Verkehrswert auf die einzelnen Grundstücke wie folgt aufgeteilt.

Verkehrswert FINr. 775/4:

Der Ertragswert des Grundstücks FINr. 775/4 ermittelt sich wie folgt:

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltniete				
Reihengarage und Carport FINr. 775/4	141 m ²	2,25 €		317 €
= Monatlicher Ertrag:				317 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			3.804 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten	3%	114 €		
Instandhaltungskosten				
- Reihengaragen auf FINr. 775/4	5 St.	108,00 €/St.	540 €	
- Carport auf FINr. 775/4	1 St.	80,00 €/St.	80 €	
Mietausfallwagnis	4%	152 €		
- Bewirtschaftungskosten gesamt	23%	886 €	-	886 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				2.918 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	4,50%			
- Bodenwertverzinsung	4,50%	aus	234.350 €	- 10.546 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				- 7.628 €

Es ergibt sich ein negativer Jahresreinertrag der baulichen Anlagen. Als Verkehrswert des Grundstücks FINr. 775/4 wird daher der Bodenwert in Höhe von rd. 234.000 € angesetzt.

Bei den Grundstücken FINr. 775/13 und 775/9 liegt der Jahresrohertrag aus der Parkplatznutzung ebenfalls wesentlich unter der Bodenwertverzinsung. Bei diesen Grundstücken wird daher ebenfalls der Bodenwert als Verkehrswert angesetzt:

Verkehrswert FINr. 775/13	gerundet	109.000 €
Verkehrswert FINr. 775/9	gerundet	354.000 €

Der Verkehrswert des Grundstücks FINr. 775/5 ermittelt sich somit wie folgt:

Verkehrswert wirtschaftliche Einheit gesamt (unbelastet)	2.610.000 €
- Verkehrswert FINr. 775/4	- 234.000 €
- Verkehrswert FINr. 775/13	- 109.000 €
- Verkehrswert FINr. 775/9	- 354.000 €
= Verkehrswert FINr. 775/5	1.913.000 €

10 Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 1, 2, 3 und 4

10.1 Wertminderung durch Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 1 (Geh- und Fahrrecht)

Gemäß Bewilligung vom 19.06.1960 ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks unentgeltlich berechtigt, über das ganze dienende Grundstück FINr. 775/13 zu gehen und zu fahren, um von der öffentlichen Straße aus über das dienende Grundstück auf das herrschende Grundstück und wieder zurück gelangen zu können.

Die Grunddienstbarkeit ist in folgender Weise auflösend bedingt: Sie erlischt, wenn das herrschende Grundstück nicht mehr im „Familienbesitz ...“ steht. Im Sinne dieser Vereinbarung ist „Familienbesitz ...“ gegeben, solange das herrschende Grundstück im Eigentum des Herrn ... in Mindelheim oder dessen Ehefrau [REDACTED] oder deren Verwandte in gerader Linie – Abkömmlinge und entfernte Abkömmlinge ohne Begrenzung – der der Ehegatten der Letzteren steht.

Das dienende Grundstück FINr. 775/13 steht nicht mehr im „Familienbesitz ...“. Die Grunddienstbarkeit ist daher gegenstandslos, kann auf Antrag gelöscht werden und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit beträgt 0,- €.

10.2 Wertminderung durch Fahrzeugabstellrecht Abt. II Nr. 4 und 5

Gemäß Bewilligung vom 13.09.1990 ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks FINr. 775/5 berechtigt, die in dem der Urkunde beigefügten Lageplan mit Nr. 1 bis 17 farblich gekennzeichneten Kraftfahrzeug-Abstellplätze unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks zum Abstellen von Fahrzeugen zu benutzen. Außerdem sind diese berechtigt, die Zu- und Abfahrt und die Zu- und Abwege zu diesen Stellplätzen mitzubutzen.

Zum Unterhalt der Stellplätze ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet; zum Unterhalt der Zu- und Abfahrt sowie der Zu- und Abwege sind die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke nach dem Verhältnis der von ihnen auf dem dienenden Grundstück zur Benutzung stehenden Stellplätze verpflichtet.

Die Ausübung der Grunddienstbarkeit erfolgt ohne Entgelt.

Die Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 4 steht unter der auflösenden Bedingung des anderweitigen Nachweises der notwendigen 17 Stellplätze auf dem Baugrundstück oder einem gem. Art. 55 Abs. 6 S. 2 BayBO i.d.F. vom 06.08.1986 geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes in einer Entfernung von nicht mehr als 200 m.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit Abt. II Nr. 5 zu Gunsten des Freistaates Bayern hat den Inhalt, dass im Interesse der Berechtigten (= Eigentümer des Grundstücks FINr. 775/5) die vorbezeichneten 17 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 775/9 unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden dürfen. Zu- und Abfahrt sowie die Zu- und Abwege dürfen mitbenutzt werden. Den Freistaat Bayern treffen keinerlei Pflichten, insbesondere keinerlei Unterhaltungspflichten. Die Ausübung der Dienstbarkeit erfolgt ohne Entgelt. Diese steht unter der auflösenden Bedingung des anderweitigen Nachweises der 17 Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 775/5 oder einem gemäß Art. 55 Abs. 6 S. 2 BayBO i.d.F. vom 06.08.1986 geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks in einer Entfernung von nicht mehr als 200 m.

Bisher wurden die 17 Pkw-Stellplätze nicht auf einem anderen Grundstück in 200 m Entfernung nachgewiesen. Es kann auch nicht unterstellt werden, dass die Grundstücke in Zukunft auf einem anderen Grundstück nachgewiesen werden können.

Die Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch das Kraftfahrzeugabstellrecht Abt. II Nr. 4 und Nr. 5 erheblich und nicht vertretbar eingeschränkt.

In Kröll-Hausmann-Rolf, 5. Auflage werden folgende Abschläge vom unbelasteten Bodenwert bei Belastungen durch Wegerechte oder Fahrzeugabstellrechte vorgeschlagen:

Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen		Abschlag vom unbelasteten Bodenwert des Grundstücks
gering	- Wegerecht verläuft am äußeren Rand des Grundstücks - Wegerecht nimmt nur einen geringen Teil des Gesamtgrundstücks ein (< 15%) - die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht nicht eingeschränkt - es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten	1 bis 5%
vertretbar	- Wegerecht verläuft im randnahen Bereich des Grundstücks - Wegerecht nimmt einen größeren Bereich des Gesamtgrundstücks ein (> 15%) - die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht teilweise eingeschränkt - es sind gewisse Immissionen zu erwarten	6 bis 20%
erheblich	- Wegerecht verläuft im zentralen Bereich des Grundstücks - die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht stark eingeschränkt - es sind störende Immissionen zu erwarten	21 bis 40%
nicht vertretbar	- eine (bauliche) Nutzbarkeit ist durch das Wegerecht kaum noch gegeben bzw. gar nicht mehr gegeben - es sind erheblich störende Immissionen zu erwarten	41 bis 90%

Im vorliegenden Fall wird die bauliche Nutzbarkeit durch das Fahrzeugabstellrecht vollständig eingeschränkt und die sonstige Nutzbarkeit stark eingeschränkt. Die Wertminderung durch das Fahrzeugabstellrecht Abt. II Nr. 4 und 5 wird auf 90 % des unbelasteten Verkehrswerts angesetzt, wobei die Wertminderung jeweils hälftig auf Abt. II Nr. 4 und Abt. II Nr. 5 aufgeteilt wird.

Verkehrswert FINr. 775/9 unbelastet			354.000 €
Wertminderung Fahrzeugabstellrecht	90% aus	354.000 €	318.600 €
davon Anteil Grundbuch Abt. II Nr. 4 gerundet	50% aus	318.600 €	159.300 € 159.000 €
davon Anteil Grundbuch Abt. II Nr. 5 gerundet	50% aus	318.600 €	159.300 € 159.000 €

10.3 Wertminderung durch Auflassungsvormerkung Grundbuch Abt. II Nr. 8

Mit Bewilligung vom 10.12.2024 UVZ-Nr. 51824/2024 wurde der Verkauf der Grundstücke FINr. 775/4, 775/5, 775/13 und 775/9 beurkundet. Um den vereinbarten Eigentumserwerb zu sichern, hat der Veräußerer bewilligt und der Erwerber beantragt, zulasten des Vertragsgegenstands und zugunsten des Erwerbers eine Vormerkung an nächstfolgender Rangstelle im Grundbuch einzutragen.

Das mit der Auflassungsvormerkung belastete Objekt ist unverkäuflich und nicht beleihungsfähig. Die Auflassungsvormerkung stellt eine Verkehrsfähigkeitsblockade dar. Die Wertminderung beträgt 100 % des unbelasteten Verkehrswerts, entspricht **2.610.000 €**.

10.4 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.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert FINr. 775/4	234.000 €
+ Verkehrswert FINr. 775/5	1.913.000 €
+ Verkehrswert FINr. 775/13	109.000 €
+ Verkehrswert FINr. 775/9	354.000 €
= Verkehrswert gesamt (unbelastet)	2.610.000 €

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.

Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für :

- das mit Garagen bebaute Grundstück FINr. 775/4 in der Gemarkung Mindelheim, Nähe Krankenhausstraße, 87719 Mindelheim
der Verkehrswert unbelastet zu: 234.000 €
- das mit Bürogebäuden bebaute Grundstück FINr. 775/5 in der Gemarkung Mindelheim, Reinpoldstraße 5, 5a. 87719 Mindelheim
der Verkehrswert unbelastet zu: 1.913.000 €
- das unbebaute als Parkplatz genutzte Grundstück FINr. 775/13 in der Gemarkung Mindelheim, Nähe Krankenhausstraße, 87719 Mindelheim
der Verkehrswert unbelastet zu: 109.000 €
- das unbebaute als Parkplatz genutzte Grundstück FINr. 775/9 in der Gemarkung Mindelheim, Nähe Reinpoldstraße, 87719 Mindelheim
der Verkehrswert unbelastet zu: 354.000 €

zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2026

und der Verkehrswert gesamt /unbelastet) zu: 2.610.000 €

Die Grundstücke FINr. 775/4, 775/5, 775/13 und 775/9 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wurde bei der Wertermittlung unterstellt.

Der Verkehrswert enthält keine mögliche Umsatzsteuer.

Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) Grundbuch Abt. II Nr. 1 beträgt **0,00 €**.

Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit (Kraftfahrzeugabstellrecht) -auflösend bedingt - Grundbuch Abt. II Nr. 4 beträgt **159.000 €**.

Die Wertminderung durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kraftfahrzeugabstellrecht) -auflösend bedingt - Grundbuch Abt. II Nr. 5 beträgt **159.000 €**.

Die Wertminderung durch die Auflassungsvormerkung Grundbuch Abt. II Nr. 8 beträgt **2.610.000 €**

Westerheim, den 17.04.2026

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.

11 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.

11.1 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.

Reihengarage FINr. 775/4	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	21,28	7,00	1,00	148,96 m ²
	0,70	7,00	0,50	2,45 m ²
Reihengarage FINr. 775/4				151,41 m ²
Bürogebäude Ost	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	28,75	10,50	1,00	301,88 m ²
	10,00	6,50	1,00	65,00 m ²
Bürogebäude Ost				366,88 m ²
Bürogebäude Süd	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	26,10	7,00	1,00	182,70 m ²
	7,15	1,50	1,00	10,73 m ²
Bürogebäude Süd				193,43 m ²
Bürogebäude West	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Hauptgebäude	36,51	12,37	1,00	451,63 m ²
	12,74	0,75	1,00	9,56 m ²
Verbindungsbau Süd	3,20	7,35	1,00	23,52 m ²
	0,80	7,35	0,50	2,94 m ²
Eingangshalle	5,78	7,62	1,00	44,04 m ²
Windfang	3,80	2,70	1,00	10,26 m ²
Bürogebäude West				541,95 m ²
Zusammenstellung				
Reihengarage FINr. 775/4	gerundet			151 m ²
Bürogebäude Ost	gerundet			367 m ²
Bürogebäude Süd	gerundet			193 m ²
Bürogebäude West	gerundet			542 m ²
Grundfläche gesamt				1.253 m ²

Grundflächenzahl 1.253,00 m² / 4224 m² = 0,3

11.2 Bruttogrundflächen

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

Reihengarage FINr. 775/4	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	21,28	7,00	1,00	148,96 m ²
	0,70	7,00	0,50	2,45 m ²
Reihengarage FINr. 775/4				151,41 m ²
Bürogebäude Ost	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	28,75	10,50	1,00	301,88 m ²
	10,00	6,50	1,00	65,00 m ²
Erdgeschoss	28,75	10,50	1,00	301,88 m ²
	10,00	6,50	1,00	65,00 m ²
Obergeschoss	28,75	10,50	1,00	301,88 m ²
	10,00	6,50	1,00	65,00 m ²
Dachgeschoss	28,75	10,50	1,00	301,88 m ²
	10,00	6,50	1,00	65,00 m ²
Bürogebäude Ost				1.467,50 m ²
Bürogebäude Süd	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	26,10	7,00	1,00	182,70 m ²
	7,15	1,50	1,00	10,73 m ²
Erdgeschoss	26,10	7,00	1,00	182,70 m ²
	7,15	1,50	1,00	10,73 m ²
Obergeschoss	26,10	7,00	1,00	182,70 m ²
	7,15	1,50	1,00	10,73 m ²
Bürogebäude Süd				580,28 m ²
Bürogebäude West	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Hauptgebäude KG	36,51	12,37	1,00	451,63 m ²
	13,12	6,00	1,00	78,72 m ²
	12,74	0,75	1,00	9,56 m ²
Verbindungsbau Süd KG	3,20	7,35	1,00	23,52 m ²
	0,80	7,35	0,50	2,94 m ²
Hauptgebäude EG	36,51	12,37	1,00	451,63 m ²
	12,74	0,75	1,00	9,56 m ²
Verbindungsbau Süd EG	3,20	7,35	1,00	23,52 m ²
	0,80	7,35	0,50	2,94 m ²
Eingangshalle	5,78	7,62	1,00	44,04 m ²
Windfang	3,80	2,70	1,00	10,26 m ²
Hauptgebäude 1.OG	36,51	12,37	1,00	451,63 m ²
	12,74	0,75	1,00	9,56 m ²
Verbindungsbau Süd 1.OG	3,20	7,35	1,00	23,52 m ²
	0,80	7,35	0,50	2,94 m ²
Hauptgebäude 2.OG	36,51	12,37	1,00	451,63 m ²
	12,74	0,75	1,00	9,56 m ²
Bürogebäude West				2.057,14 m ²
Zusammenstellung				
Reihengarage FINr. 775/4	gerundet			151 m ²
Bürogebäude Ost	gerundet			1.468 m ²

Bürogebäude Süd	gerundet	580 m ²
Bürogebäude West	gerundet	2.057 m ²
Bruttogrundfläche gesamt		4.256 m ²

Geschossflächenzahl: 3.234,98 m² / 4224 m² = 0,8

11.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV.
Die Raummaße habe ich aus den Plänen entnommen.

Wohnung OG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	1,54	1,95	1,00	3,00 m ²
	1,33	3,16	1,00	4,20 m ²
	1,21	0,96	1,00	1,16 m ²
WC	2,36	0,96	1,00	2,27 m ²
Bad	2,58	2,20	1,00	5,68 m ²
Küche	4,06	1,97	1,00	8,00 m ²
Essen	5,33	3,29	1,00	17,54 m ²
	3,94	0,89	1,00	3,51 m ²
Wohnen	3,94	5,57	1,00	21,95 m ²
Schlafen	5,18	3,10	1,00	16,06 m ²
Balkon überdeckt	4,89	1,38	0,50	3,37 m ²
Summe				86,73 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung OG				86,73 m ²
Zusammenstellung				
Wohnung OG		gerundet		87 m ²
Wohnfläche gesamt				87 m ²

11.4 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.
Die Raummaße habe ich aus den Plänen entnommen.

Reihengarage FINr. 775/4	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Garage 1	2,86	6,79	1,00	19,42 m ²
Garage 2	2,86	6,79	1,00	19,42 m ²
Garage 3	2,86	6,79	1,00	19,42 m ²
Garage 4	2,86	6,79	1,00	19,42 m ²
Garage 5	2,86	6,79	1,00	19,42 m ²
Carport	3,30	7,00	1,00	23,10 m ²
Mülltonnenabstellraum	2,70	6,70	1,00	18,09 m ²
	0,70	6,70	0,50	2,35 m ²
Summe				140,63 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Reihengarage FINr. 775/4				140,63 m ²

Kellerräume BT Ost	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Treppenhaus	3,70	6,00	1,00	22,20 m ²
Flur Ost	1,10	5,30	1,00	5,83 m ²
	2,90	0,85	1,00	2,47 m ²
	5,10	2,10	1,00	10,71 m ²
	2,20	1,00	-1,00	-2,20 m ²
Hausanschlussraum	5,40	1,85	1,00	9,99 m ²
Waschkeller	5,40	4,20	1,00	22,68 m ²
	1,50	0,80	-1,00	-1,20 m ²
Keller Südost	3,85	5,15	1,00	19,83 m ²
Keller Süd	5,10	2,80	1,00	14,28 m ²
Flur West	6,30	1,55	1,00	9,77 m ²
	9,70	1,90	1,00	18,43 m ²
Aufenthaltsraum	6,30	3,15	1,00	19,85 m ²
Küche	1,20	3,00	1,00	3,60 m ²
	2,60	3,00	1,00	7,80 m ²
Keller Nord	5,10	6,63	1,00	33,81 m ²
Keller Südwest	5,10	4,35	1,00	22,19 m ²
Keller Süd	3,95	4,35	1,00	17,18 m ²
Keller Süd	6,30	3,95	1,00	24,89 m ²
Summe				262,09 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Kellerräume BT Ost				262,09 m ²

Büroräume BT Ost	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Flur	16,53	1,56	1,00	25,79 m ²
	5,56	0,17	1,00	0,95 m ²
	1,13	2,19	1,00	2,47 m ²
	2,25	2,19	0,50	2,46 m ²
	1,06	2,02	1,00	2,14 m ²
Abstellraum	2,20	0,64	1,00	1,41 m ²
	1,17	0,24	1,00	0,28 m ²
Warten/Büro 1 Nord	3,38	0,94	1,00	3,18 m ²
	1,19	2,17	1,00	2,58 m ²
	2,19	2,17	-0,50	-2,38 m ²

Büro 2 Nord	6,22	3,19	1,00	19,84 m²
	1,18	0,64	-1,00	-0,76 m²
WC 3 Herren	2,64	3,16	1,00	8,34 m²
	0,66	1,16	-1,00	-0,77 m²
WC 4 Damen	1,39	3,16	1,00	4,39 m²
	0,62	0,89	1,00	0,55 m²
Abstellraum 5 Süd	2,32	4,33	1,00	10,05 m²
	0,24	1,73	-1,00	-0,42 m²
Büro 6 Süd	4,02	4,34	1,00	17,45 m²
Büro 7 Süd	4,11	4,32	1,00	17,76 m²
Büro 8 Süd	5,54	4,32	1,00	23,93 m²
Treppenhaus	3,63	1,54	1,00	5,59 m²
Büro 9 Nord	3,46	3,64	1,00	12,59 m²
	0,29	1,99	1,00	0,58 m²
	2,21	3,12	1,00	6,90 m²
Flur West	1,33	3,35	1,00	4,46 m²
Büro 10 Nordost	4,43	3,78	1,00	16,75 m²
	0,61	0,64	-1,00	-0,39 m²
	3,59	0,16	1,00	0,57 m²
	5,94	1,99	1,00	11,82 m²
Büro 11 Ost	5,24	4,17	1,00	21,85 m²
	1,43	0,90	-1,00	-1,29 m²
	0,29	3,09	1,00	0,90 m²
	1,51	4,71	1,00	7,11 m²
	1,42	0,99	1,00	1,41 m²
Büro 12 Südost	3,92	5,59	1,00	21,91 m²
Büro 13 Süd	5,10	3,09	1,00	15,76 m²
	0,40	0,37	-1,00	-0,15 m²
Abstellraum 14	2,33	0,99	1,00	2,31 m²
Balkon überdeckt	4,87	1,37	0,50	3,34 m²
Obergeschoss				
Treppenhaus	3,67	1,66	1,00	6,09 m²
	0,55	1,44	1,00	0,79 m²
	1,55	1,44	0,50	1,12 m²
Flur West	15,12	1,56	1,00	23,59 m²
	1,46	1,56	1,00	2,28 m²
	0,27	1,19	1,00	0,32 m²
Büro 1 Nord	3,65	3,48	1,00	12,70 m²
	0,57	1,44	-1,00	-0,82 m²
	1,59	1,44	-0,50	-1,14 m²
Büro 2 Nordost	6,74	3,82	1,00	25,75 m²
	1,40	0,60	-1,00	-0,84 m²
Besprechungsraum 3 Süd	6,51	4,33	1,00	28,19 m²
Büro 4 Süd	4,38	4,33	1,00	18,97 m²
Büro 5 Süd	5,34	4,33	1,00	23,12 m²
Abstellraum 6 Nord	2,54	3,22	1,00	8,18 m²
Büro 7 Nord	4,81	3,22	1,00	15,49 m²
Serverraum 8	2,15	3,22	1,00	6,92 m²
Küche 9	2,21	3,22	1,00	7,12 m²
	1,08	0,45	-1,00	-0,49 m²
WC Herren 10	2,64	3,22	1,00	8,50 m²
	0,65	1,16	-1,00	-0,75 m²
WC Damen 11	1,39	3,20	1,00	4,45 m²

	0,61	0,88	1,00	0,54 m²
Dachgeschoss				
Treppenhaus	3,65	4,17	1,00	15,22 m²
	3,65	0,80	-0,50	-1,46 m²
Flur Ost	2,84	1,98	1,00	5,62 m²
Büro Nordost	3,09	2,81	1,00	8,68 m²
	6,09	2,39	1,00	14,56 m²
	6,09	0,80	-0,50	-2,44 m²
	0,80	4,60	-0,50	-1,84 m²
Registratur Ost	6,09	2,70	1,00	16,44 m²
	4,35	2,00	1,00	8,70 m²
	0,15	1,36	-1,00	-0,20 m²
	0,80	2,70	-0,50	-1,08 m²
	0,80	2,80	-0,50	-1,12 m²
	0,70	0,80	-0,50	-0,28 m²
	2,96	1,16	1,00	3,43 m²
Zeichenbüro Nord	11,10	4,18	1,00	46,40 m²
	11,10	0,80	-0,50	-4,44 m²
Büro West	4,56	7,11	1,00	32,42 m²
	0,70	5,51	-0,50	-1,93 m²
	4,56	0,80	-0,50	-1,82 m²
	4,56	0,78	-0,50	-1,78 m²
Büro Süd	6,22	3,67	1,00	22,83 m²
	6,22	0,78	-0,50	-2,43 m²
Büro Süd	4,72	3,67	1,00	17,32 m²
	4,72	-0,78	-0,50	1,84 m²
Summe				633,97 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m²
Büroräume BT Ost				633,97 m²

Kellerräume BT Süd	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Treppenhaus	3,71	6,39	1,00	23,71 m²
	1,25	3,71	-1,00	-4,64 m²
Flur	5,11	1,22	1,00	6,23 m²
Putzraum/Technikraum	2,50	4,97	1,00	12,43 m²
Küche/Durchgang	2,49	4,97	1,00	12,38 m²
Schulungsraum	9,34	6,35	1,00	59,31 m²
Archiv	6,52	7,89	1,00	51,44 m²
	2,33	3,34	-1,00	-7,78 m²
Summe				153,07 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m²
Kellerräume BT Süd				153,07 m²

Büro EG/OG BT Süd	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Treppenhaus	3,69	6,35	1,00	23,43 m²
	1,48	3,61	-1,00	-5,34 m²
	0,96	1,48	-1,00	-1,42 m²
	0,36	1,56	1,00	0,56 m²
	0,96	1,56	0,50	0,75 m²
Flur	14,71	1,35	1,00	19,86 m²
Durchgang	2,38	4,92	1,00	11,71 m²

Kopierraum	2,29	4,91	1,00	11,24 m²
Büro Nord	4,88	4,91	1,00	23,96 m²
Büro Nord	4,79	4,91	1,00	23,52 m²
	0,53	1,14	-1,00	-0,60 m²
Flur Ost	1,30	3,00	1,00	3,90 m²
Büro Nordost	6,44	3,42	1,00	22,02 m²
	2,31	1,35	1,00	3,12 m²
Büro Südost	5,04	4,36	1,00	21,97 m²
	1,36	1,02	-1,00	-1,39 m²
Obergeschoss				
Treppenhaus	3,70	3,61	1,00	13,36 m²
	1,48	3,61	-1,00	-5,34 m²
	0,96	1,48	-1,00	-1,42 m²
Besprechung	3,68	2,72	1,00	10,01 m²
Flur	5,21	1,31	1,00	6,83 m²
	9,37	1,33	1,00	12,46 m²
Durchgang	2,36	4,85	1,00	11,45 m²
Putzraum	2,29	4,91	1,00	11,24 m²
Büro Nord	4,90	4,93	1,00	24,16 m²
Büro Nord	4,79	4,93	1,00	23,61 m²
	0,53	1,14	-1,00	-0,60 m²
Flur Ost	1,30	3,00	1,00	3,90 m²
Büro Nordost	6,52	3,41	1,00	22,23 m²
	2,30	1,37	1,00	3,15 m²
Büro Südost	5,11	4,36	1,00	22,28 m²
	1,38	0,99	-1,00	-1,37 m²
Summe				313,24 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m²
Büro EG/OG BT Süd				313,24 m²
Kellerräume BT West	<i>Länge (m)</i>	<i>Breite (m)</i>	<i>Faktor</i>	<i>Fläche</i>
Flur	12,645	1,460	1,00	18,46 m²
	1,500	2,000	1,00	3,00 m²
Archiv	11,750	10,485	1,00	123,20 m²
EDV-Raum	5,200	4,420	1,00	22,98 m²
Summe				167,64 m²
Abzug wegen Putz			-2%	-3,35 m²
Kellerräume BT West				164,29 m²
KG BT West ausgebaut	<i>Länge (m)</i>	<i>Breite (m)</i>	<i>Faktor</i>	<i>Fläche</i>
Flur/Garderobe	4,010	2,875	1,00	11,53 m²
	3,010	2,190	1,00	6,59 m²
Foyer	8,040	6,545	1,00	52,62 m²
	4,000	1,600	-1,00	-6,40 m²
	1,200	0,450	-1,00	-0,54 m²
	1,150	1,150	-0,50	-0,66 m²
Teeküche	2,650	3,535	1,00	9,37 m²
Speis	2,650	1,190	1,00	3,15 m²
Personalaufenthaltsraum	5,485	4,960	1,00	27,21 m²
Sozialraum	4,485	4,960	1,00	22,25 m²
Konferenzraum	9,370	9,500	1,00	89,02 m²
	9,870	4,665	1,00	46,04 m²

Medienraum	3,800	1,480	1,00	5,62 m ²
	1,000	0,400	1,00	0,40 m ²
	1,100	1,100	0,50	0,61 m ²
Flur Süd	3,050	1,660	1,00	5,06 m ²
	0,950	0,250	1,00	0,24 m ²
Summe				272,10 m ²
Abzug wegen Putz			-2%	-5,44 m ²
KG BT West ausgebaut				266,66 m ²

Büro EG BT West	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Windfang	3,600	2,500	1,00	9,00 m ²
Eingangshalle	7,250	5,680	1,00	41,18 m ²
	4,000	7,430	1,00	29,72 m ²
Büro 1.01	4,510	4,960	1,00	22,37 m ²
Büro 1.02	3,000	4,715	1,00	14,15 m ²
Büro 1.03	3,125	4,715	1,00	14,73 m ²
	0,300	0,180	-1,00	-0,05 m ²
Büro 1.04	3,125	4,715	1,00	14,73 m ²
	0,300	0,180	-1,00	-0,05 m ²
Büro 1.05	3,020	4,715	1,00	14,24 m ²
Büro 1.06	3,300	4,960	1,00	16,37 m ²
Büro 1.07	4,690	4,960	1,00	23,26 m ²
Büro 1.08	5,150	4,960	1,00	25,54 m ²
Besprechung 1.09	4,135	4,580	1,00	18,94 m ²
Büro 1.10	4,385	5,020	1,00	22,01 m ²
	1,375	0,750	-1,00	-1,03 m ²
Büro 1.11	4,340	5,020	1,00	21,79 m ²
Büro 1.12	4,400	5,020	1,00	22,09 m ²
Büro 1.13	3,100	4,395	1,00	13,62 m ²
	0,400	4,395	0,50	0,88 m ²
	0,650	0,600	-1,00	-0,39 m ²
Büro 1.14	3,000	4,940	1,00	14,82 m ²
	0,500	0,300	-1,00	-0,15 m ²
Büro 1.15	4,120	4,940	1,00	20,35 m ²
Büro 1.16	2,500	4,940	1,00	12,35 m ²
Teeküche 1.19	1,450	2,100	1,00	3,05 m ²
WC D 1.20	1,450	2,700	1,00	3,92 m ²
	0,250	0,250	-1,00	-0,06 m ²
WC C H 1.21	2,130	2,870	1,00	6,11 m ²
	1,050	1,000	1,00	1,05 m ²
Flur Nord 1.23	18,170	1,460	1,00	26,53 m ²
	0,365	1,460	1,00	0,53 m ²
	0,750	1,460	0,50	0,55 m ²
	1,270	3,950	1,00	5,02 m ²
Treppenhaus 1.24	3,275	1,750	1,00	5,73 m ²
Flur Süd 1.25	13,380	2,050	1,00	27,43 m ²
	2,300	0,500	-1,00	-1,15 m ²
Flur Süd 1.26	3,000	2,350	1,00	7,05 m ²
	0,600	0,500	-1,00	-0,30 m ²
Summe				455,92 m ²
Abzug wegen Putz			-2%	-9,12 m ²
Büro EG BT West				446,80 m ²

Büro 1. OG BT West	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Büro 2.01	3,250	4,715	1,00	15,32 m ²
Büro 2.02	3,125	4,715	1,00	14,73 m ²
	0,300	0,180	-1,00	-0,05 m ²
Büro 2.03/2.04	6,025	4,715	1,00	28,41 m ²
	0,300	0,180	-1,00	-0,05 m ²
Büro 2.05	3,250	4,960	1,00	16,12 m ²
Büro 2.06	3,125	4,960	1,00	15,50 m ²
Büro 2.10	6,125	4,960	1,00	30,38 m ²
Büro 2.09	3,350	4,960	1,00	16,62 m ²
Büro 2.08	2,400	4,250	1,00	10,20 m ²
Büro 2.07	4,300	4,270	1,00	18,36 m ²
	3,200	0,690	1,00	2,21 m ²
Büro 2.11	4,310	5,020	1,00	21,64 m ²
	0,450	4,270	1,00	1,92 m ²
Büro 2.12	4,250	5,020	1,00	21,34 m ²
Büro 2.13	3,200	5,020	1,00	16,06 m ²
Büro 2.14	3,150	4,395	1,00	13,84 m ²
	0,350	4,395	0,50	0,77 m ²
	0,600	0,600	-1,00	-0,36 m ²
Büro 2.16	2,500	4,940	1,00	12,35 m ²
Büro 2.15	4,120	4,940	1,00	20,35 m ²
Büro 2.15a	3,000	4,940	1,00	14,82 m ²
Teeküche 2.17	1,450	2,150	1,00	3,12 m ²
WC D 2.18	1,450	2,700	1,00	3,92 m ²
	0,250	0,250	-1,00	-0,06 m ²
WC C H 1.29	2,130	2,870	1,00	6,11 m ²
	1,050	1,000	1,00	1,05 m ²
Flur Nord 2.21	22,155	1,460	1,00	32,35 m ²
	2,400	0,700	1,00	1,68 m ²
	0,365	1,400	1,00	0,51 m ²
	0,750	1,460	0,50	0,55 m ²
	1,270	3,950	1,00	5,02 m ²
	4,020	2,000	1,00	8,04 m ²
Flur Süd 2.21	13,625	2,160	1,00	29,43 m ²
	3,920	0,700	-1,00	-2,74 m ²
Flur Süd 2.23	1,750	2,350	0,50	2,06 m ²
	0,600	0,550	1,00	0,33 m ²
Treppenhaus 2.22	3,275	1,750	1,00	5,73 m ²
Verbindungsgang/Galerie	2,010	9,020	1,00	18,13 m ²
	1,940	0,840	-1,00	-1,63 m ²
Summe				404,05 m ²
Abzug wegen Putz			-2%	-8,08 m ²
Büro 1. OG BT West				395,97 m ²
Büro 2. OG BT West	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Büro 3.01 Geschäftsleitung	5,505	7,320	1,00	40,30 m ²
Besprechung 3.02	9,870	4,825	1,00	47,62 m ²
	0,935	4,825	0,50	2,26 m ²
	9,270	0,240	1,00	2,22 m ²
Foyer 3.03	5,505	7,320	1,00	40,30 m ²

Büro 3.04	4,535	4,960	1,00	22,49 m ²
	1,500	0,600	-1,00	-0,90 m ²
Registratur 3.07	2,600	4,960	1,00	12,90 m ²
Büro 3.08	3,515	4,960	1,00	17,43 m ²
Büro 3.05	6,300	4,960	1,00	31,25 m ²
Büro 3.06	6,200	4,960	1,00	30,75 m ²
Büro 3.09	6,160	4,715	1,00	29,04 m ²
Büro 3.10/3.11	6,370	4,715	1,00	30,03 m ²
Teeküche 3.12	1,450	2,150	1,00	3,12 m ²
WC D 3.13	1,450	2,700	1,00	3,92 m ²
	0,250	0,250	1,00	0,06 m ²
WC C H 3.14	2,130	2,870	1,00	6,11 m ²
	1,050	1,000	1,00	1,05 m ²
WC GL 3.15	2,090	3,100	1,00	6,48 m ²
Flur 3.17	24,125	1,460	1,00	35,22 m ²
	0,365	1,400	1,00	0,51 m ²
	0,750	1,460	0,50	0,55 m ²
	4,010	1,840	1,00	7,38 m ²
	1,725	3,225	1,00	5,56 m ²
Treppenhaus	1,750	1,575	1,00	2,76 m ²
Dachterrasse	5,300	4,800	0,25	6,36 m ²
Summe				384,78 m ²
Abzug wegen Putz			-2%	-7,70 m ²
Büro 2. OG BT West				377,08 m ²

Zusammenstellung			
Reihengarage FINr. 775/4	gerundet	141	m ²
Kellerräume BT Ost	gerundet	262	m ²
Büroräume BT Ost	gerundet	634	m ²
Kellerräume BT Süd	gerundet	153	m ²
Büro EG/OG BT Süd	gerundet	313	m ²
Kellerräume BT West	gerundet	164	m ²
KG BT West ausgebaut	gerundet	267	m ²
Büro EG BT West	gerundet	447	m ²
Büro 1. OG BT West	gerundet	396	m ²
Büro 2. OG BT West	gerundet	377	m ²
Nutzfläche gesamt		3.154	m ²

11.5 Bruttorauminhalt

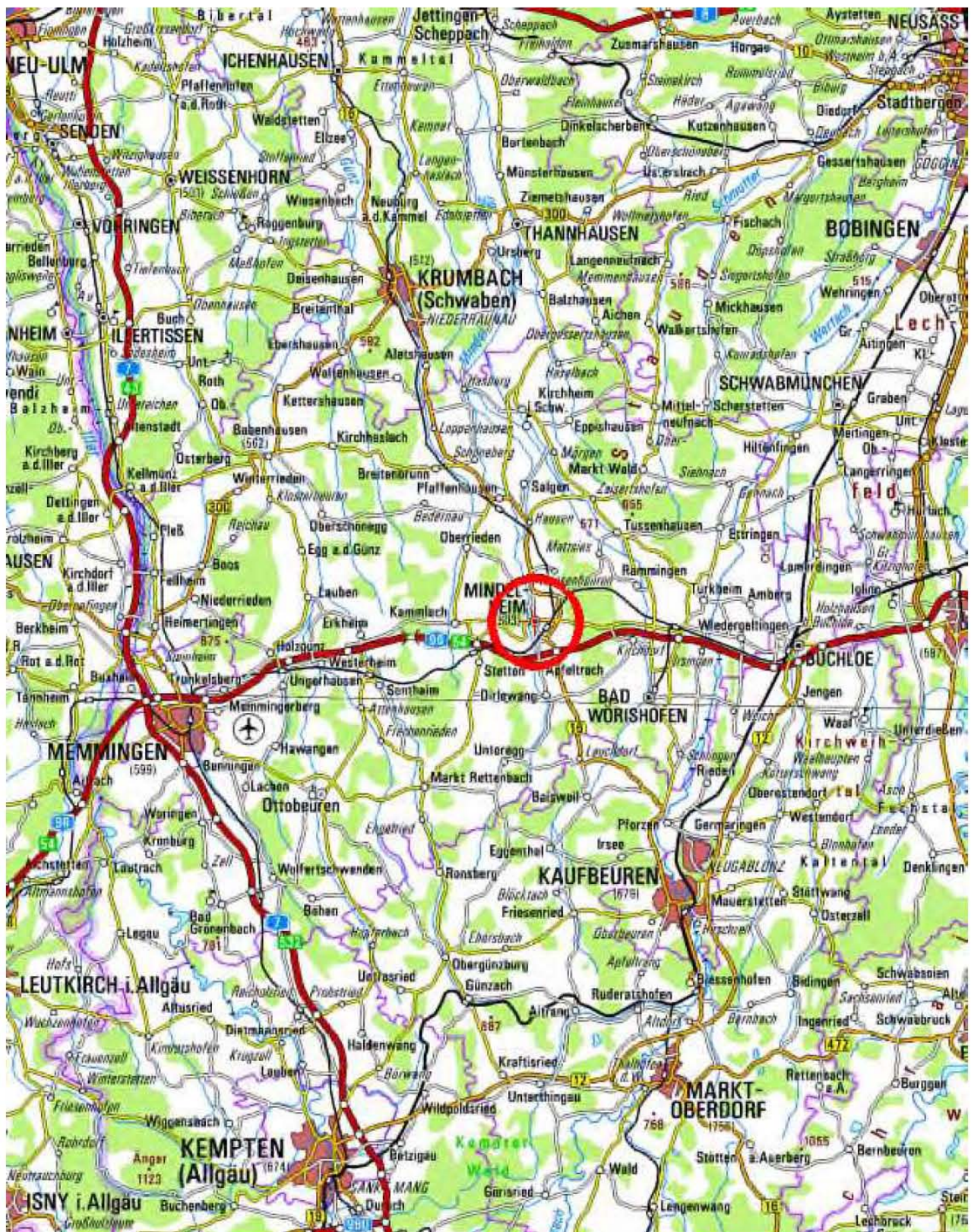
Die Berechnung des Bruttorauminhalts erfolgt in Anlehnung an DIN 277.

Bürogebäude Ost	Länge (m)	Breite (m)	Höhe(m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	28,75	10,50	2,80	1,00	845,25 m³
	10,00	6,50	2,80	1,00	182,00 m³
Erdgeschoss	28,75	10,50	2,83	1,00	854,31 m³
	10,00	6,50	2,83	1,00	183,95 m³
Obergeschoss	28,75	10,50	2,80	1,00	845,25 m³
	10,00	6,50	2,80	1,00	182,00 m³
Dachgeschoss	28,75	10,50	5,65	0,50	852,80 m³
	10,00	6,50	5,00	0,50	162,50 m³
	5,25	10,50	5,65	-0,50	-155,73 m³
	5,00	10,00	5,25	-0,25	-65,63 m³
Bürogebäude Ost					3.886,70 m³
Bürogebäude Süd	Länge (m)	Breite (m)	Höhe(m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	26,10	7,00	2,75	1,00	502,43 m²
	7,15	1,50	2,75	1,00	29,49 m²
Erdgeschoss	26,10	7,00	3,00	1,00	548,10 m²
	7,15	1,50	3,00	1,00	32,18 m²
Obergeschoss	26,10	7,00	3,00	1,00	548,10 m²
	7,15	1,50	3,00	1,00	32,18 m²
Dachgeschoss	26,10	7,00	1,25	1,00	228,38 m³
	7,15	1,50	1,25	1,00	13,41 m³
Bürogebäude Süd					1.934,25 m³
Bürogebäude West	Länge (m)	Breite (m)	Höhe(m)	Faktor	Fläche
Hauptgebäude KG	36,51	12,37	3,87	1,00	1.747,80 m²
	13,12	6,00	3,87	1,00	304,65 m²
	12,74	0,75	3,87	1,00	36,98 m²
Verbindungsbau Süd KG	3,20	7,35	3,87	1,00	91,02 m²
	0,80	7,35	3,87	1,00	22,76 m²
Ost KG	5,78	11,50	2,80	1,00	186,12 m²
Hauptgebäude EG	36,51	12,37	2,85	1,00	1.287,14 m²
	12,74	0,75	2,85	1,00	27,23 m²
Verbindungsbau Süd EG	3,20	7,35	2,80	1,00	65,86 m²
	0,80	7,35	2,80	1,00	16,46 m²
Eingangshalle	5,78	4,85	4,70	1,00	131,76 m²
	5,78	4,85	3,50	0,50	49,06 m²
	5,78	1,77	3,24	1,00	33,15 m²
Windfang	3,80	2,70	3,50	1,00	35,91 m²
Hauptgebäude 1.OG	36,51	12,37	1,00	2,85	1.287,14 m²
	12,74	0,75	1,00	2,85	27,23 m²
Verbindungsbau Süd 1.OG	3,20	7,35	1,00	2,85	67,03 m²
	0,80	7,35	0,50	2,85	8,38 m²
Hauptgebäude 2.OG	36,51	12,37	2,80	1,00	1.264,56 m²
	12,74	0,75	2,80	1,00	26,75 m²
Satteldächer Süd	5,50	12,37	3,00	0,50	102,05 m³
	5,50	12,37	3,00	0,50	102,05 m³
Satteldächer Nord	25,51	12,37	1,40	1,00	441,78 m³
Bürogebäude West					7.362,87 m³

Reihengarage	<i>Länge</i>	<i>Breite</i>	<i>Höhe</i>	<i>Faktor</i>	<i>Fläche</i>
	21,28	7,00	2,95	1,00	439,43 m³
	0,70	7,00	2,95	0,50	7,23 m³
Reihengarage					446,66 m³
Zusammenstellung					
Bürogebäude Ost	gerundet				3.887 m³
Bürogebäude Süd	gerundet				1.934 m³
Bürogebäude West	gerundet				7.363 m³
Reihengarage	gerundet				447 m³
Bruttorauminhalt					13.631 m³

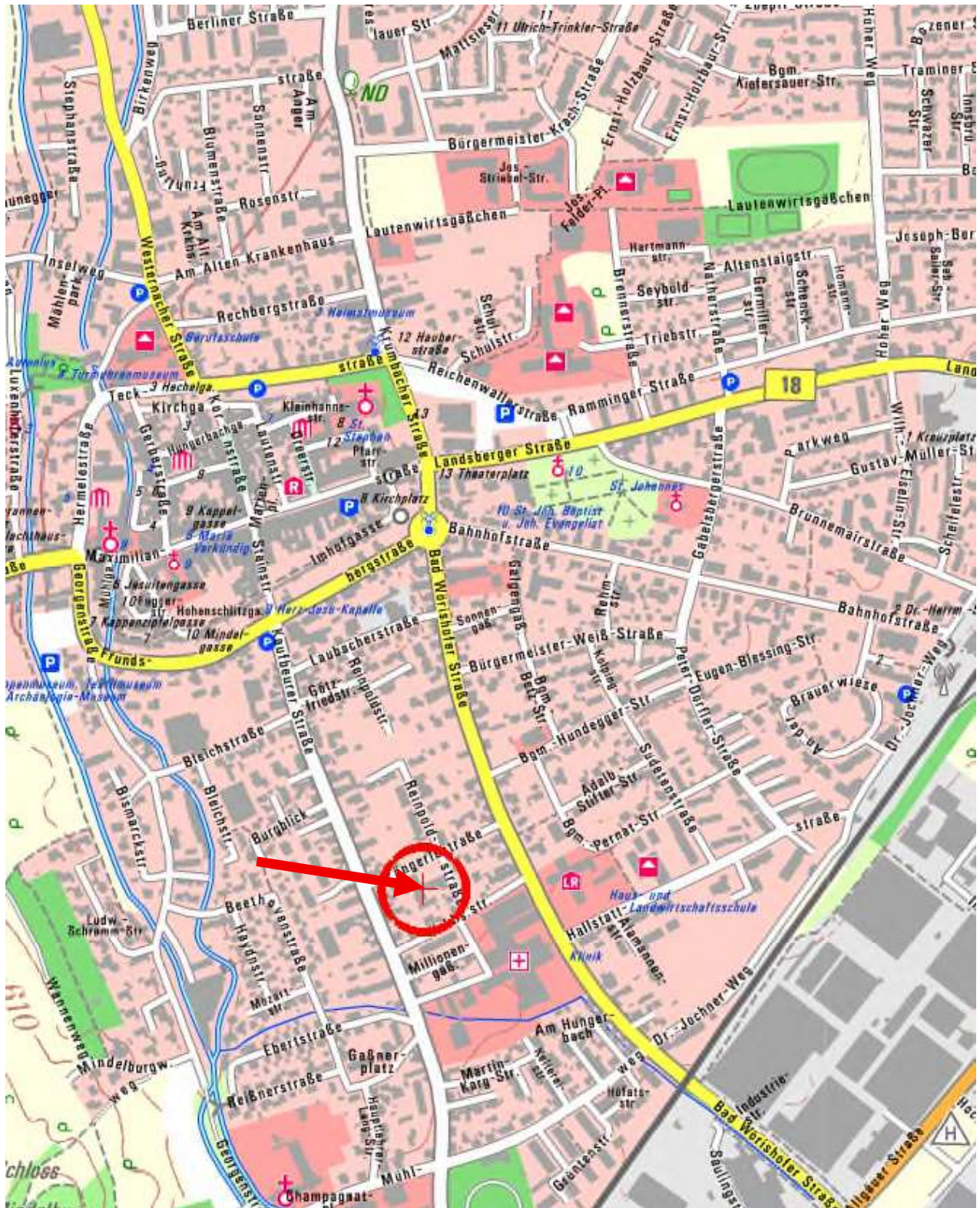
12 Anlagen

12.1 Übersichtslageplan



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

12.2 Stadtplan



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

12.3 Lageplan



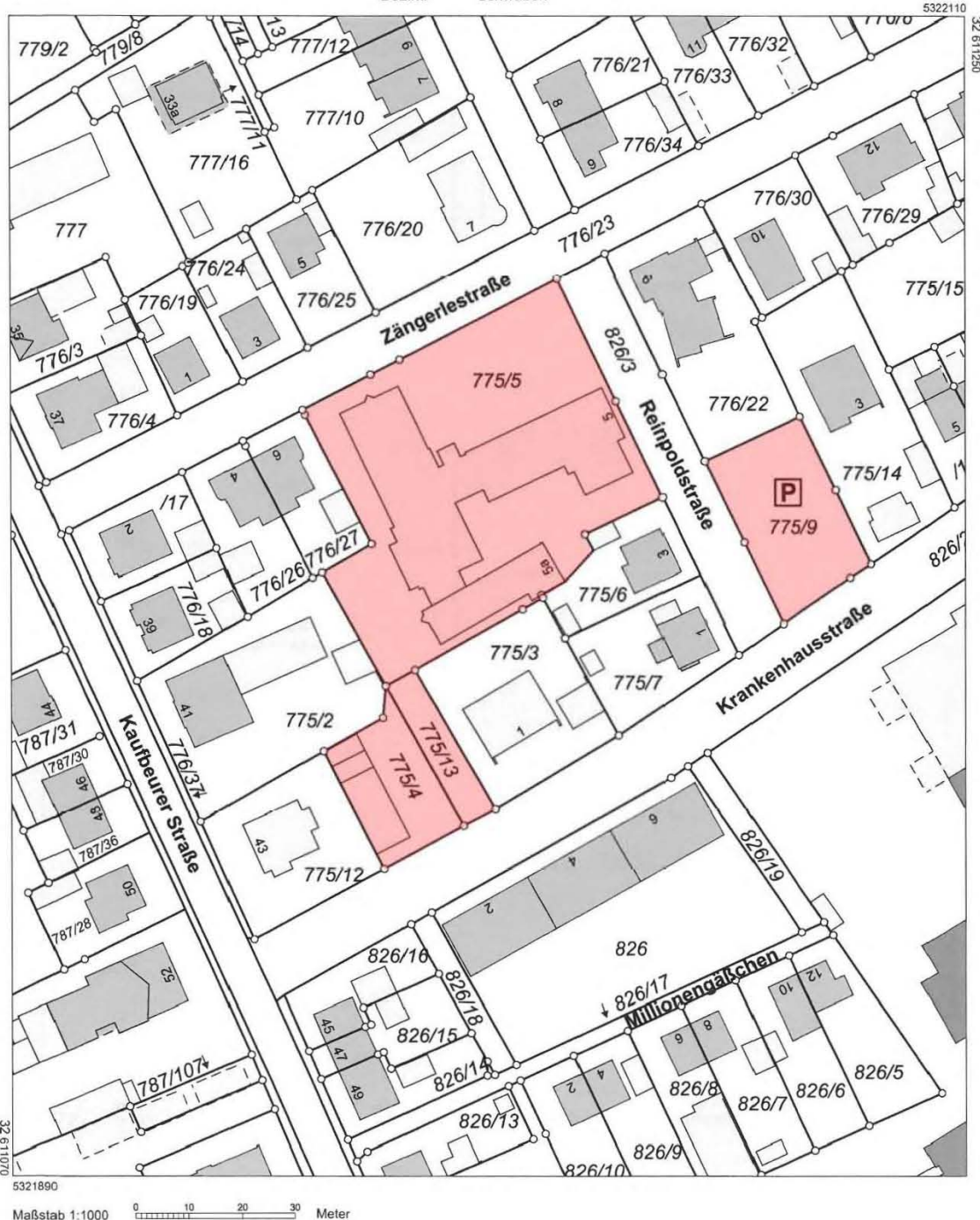
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen - Außenstelle Mindelheim -
 Memminger Straße 18
 87719 Mindelheim

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
 Flurkarte 1:1000

Erstellt am 03.04.2026

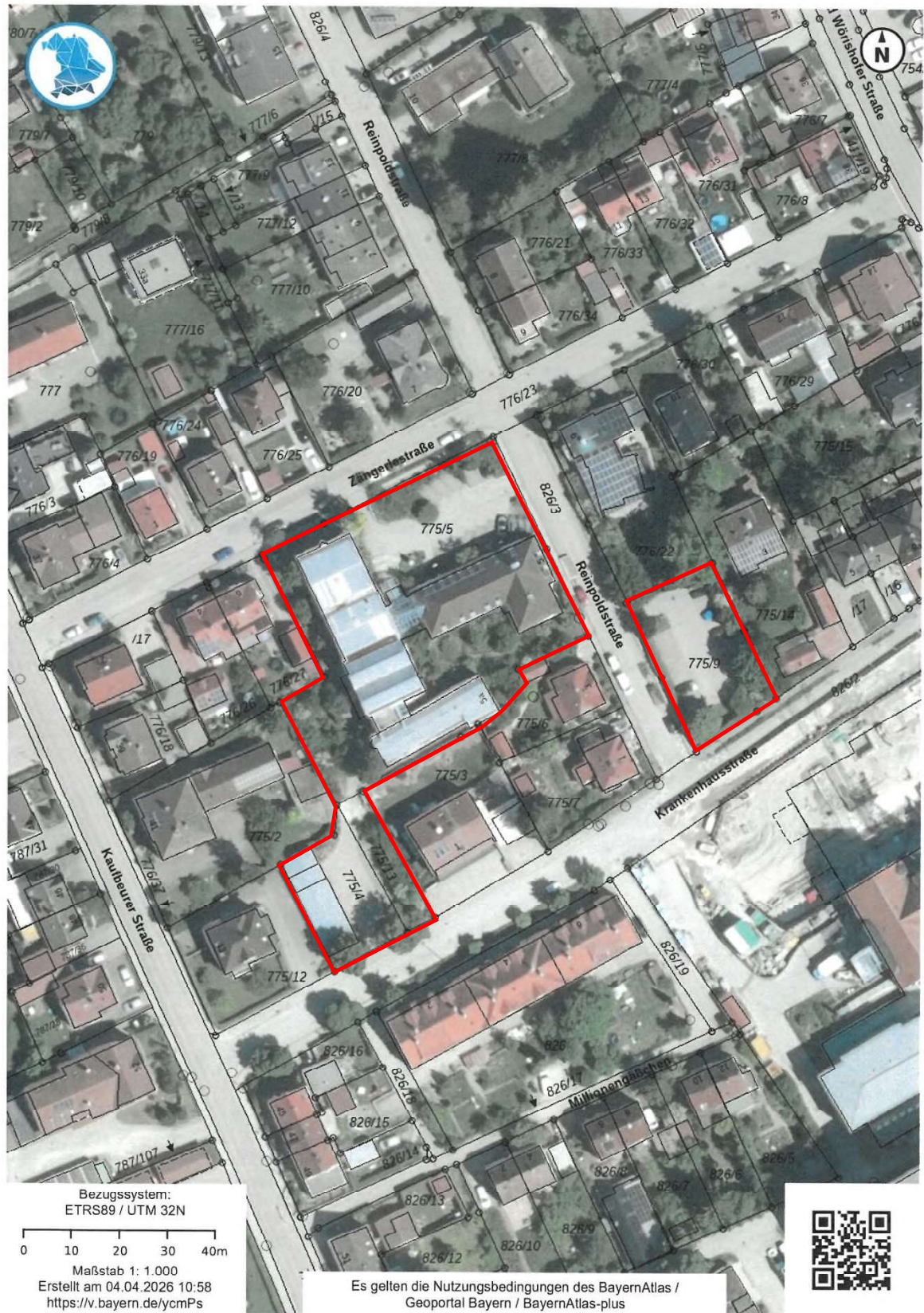
Flurstück: 775/5
 Gemarkung: Mindelheim

Gemeinde: Mindelheim
 Landkreis: Unterallgäu
 Bezirk: Schwaben

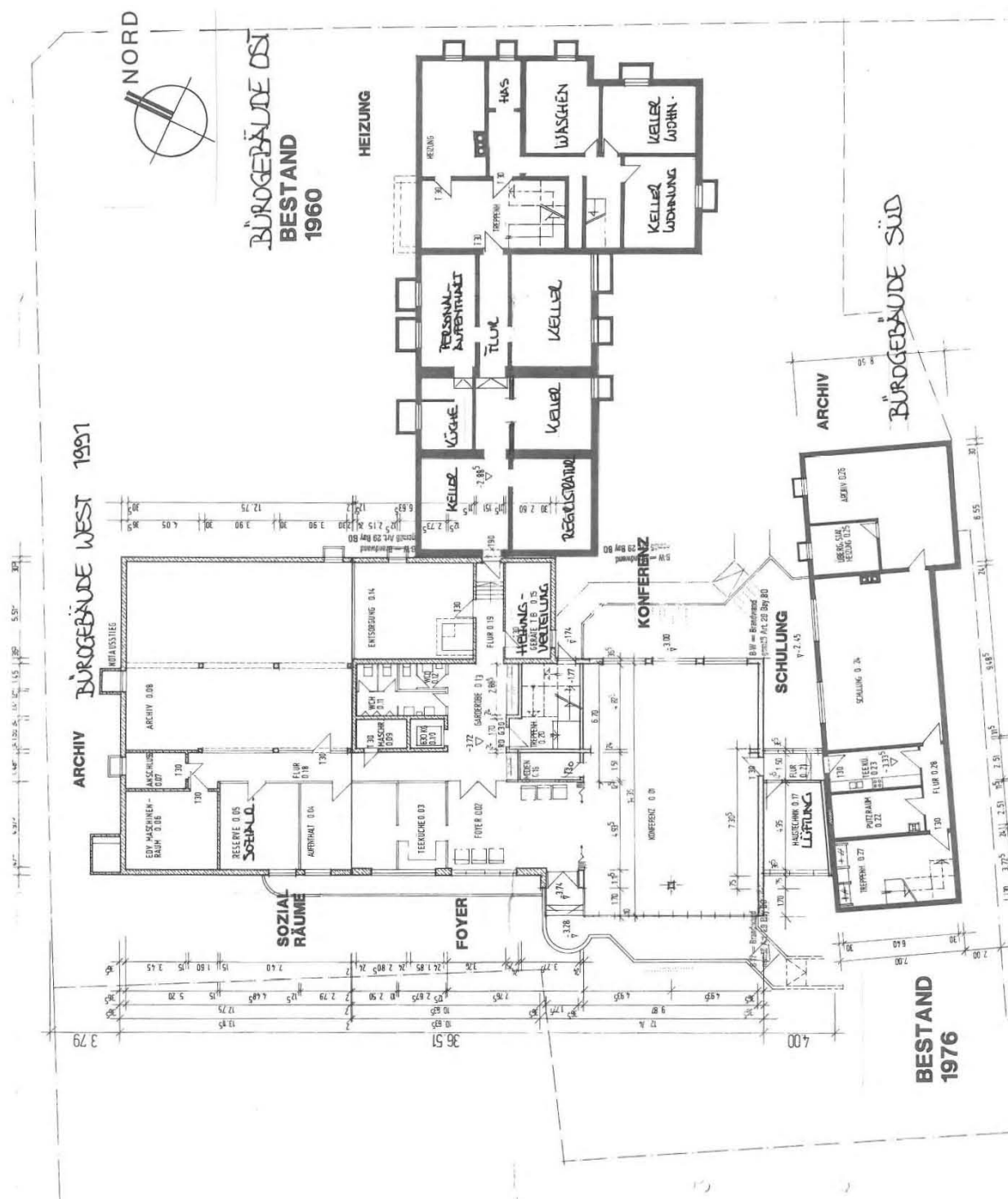


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

12.4 Luftbildkarte

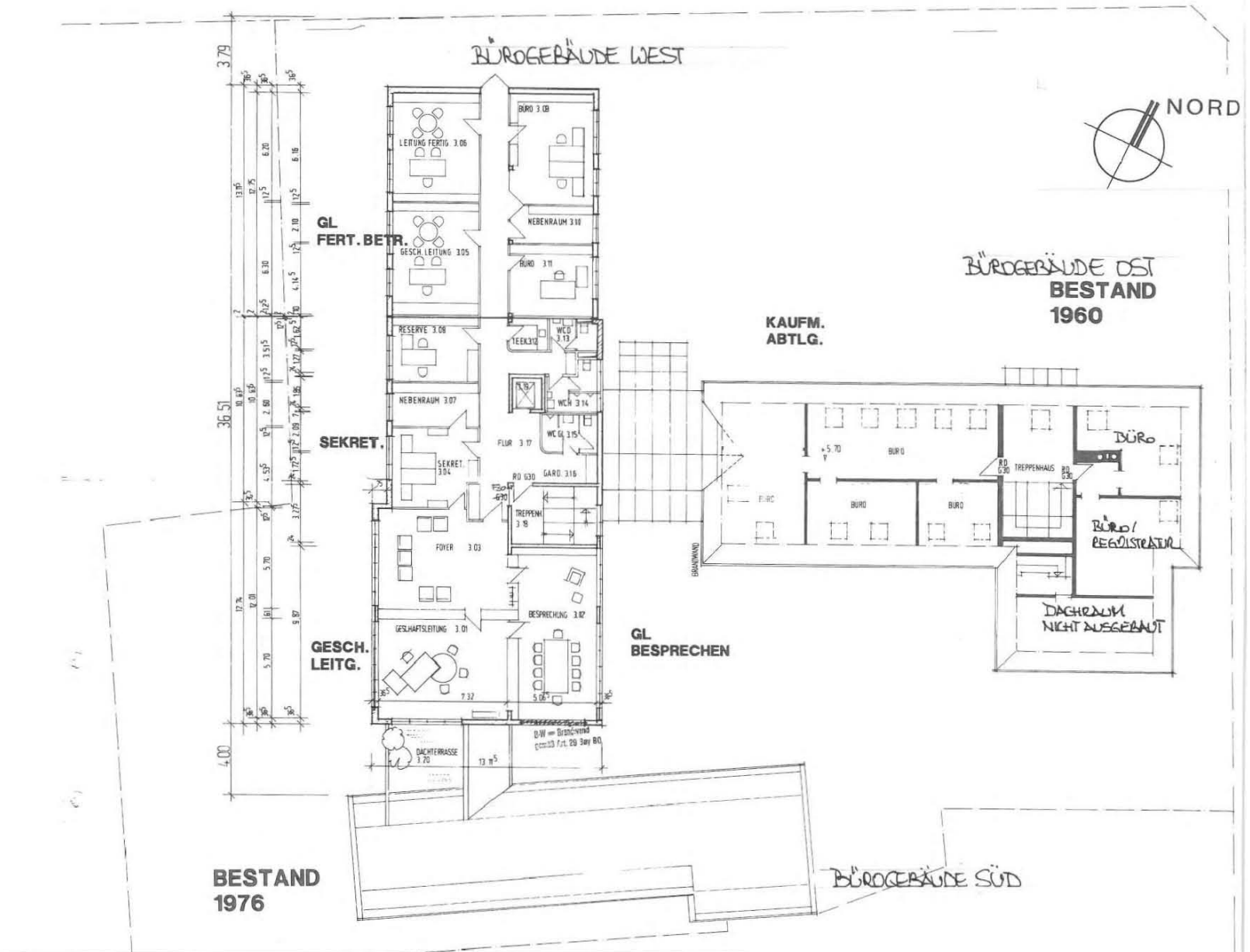


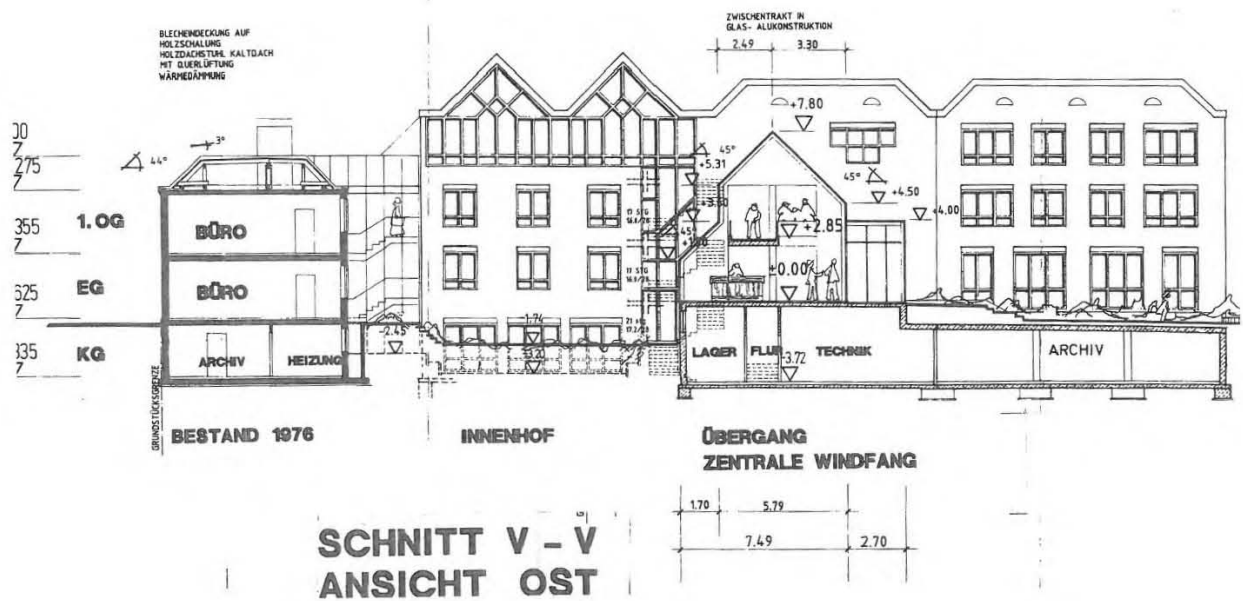
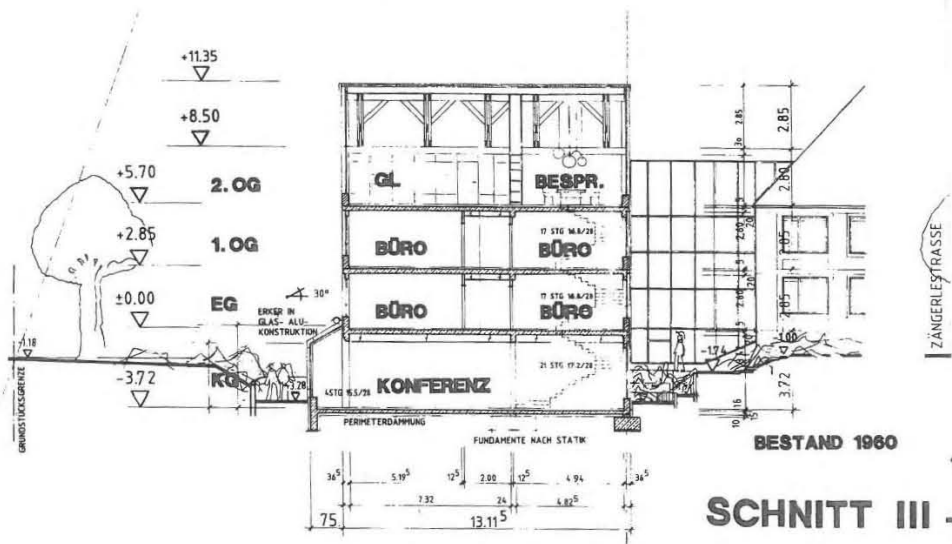
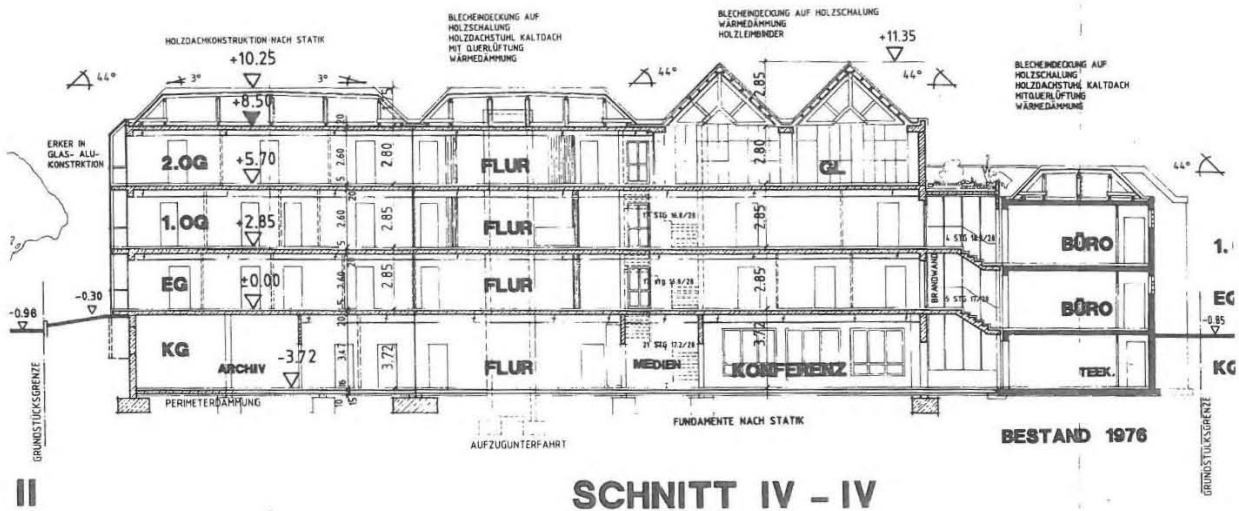
12.5 Pläne



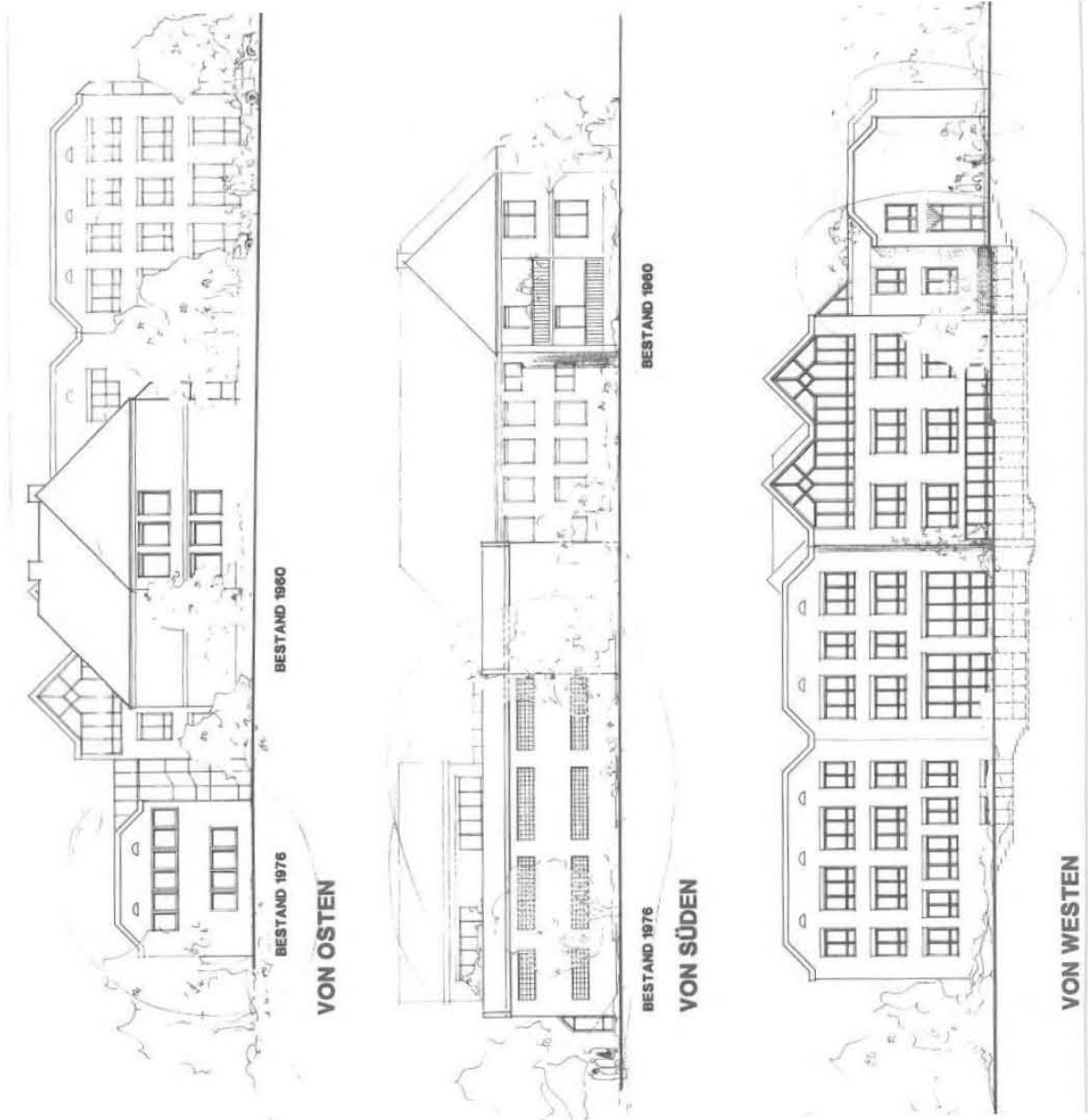
Grundriss Kellergeschoss'

Grundriss 2. Obergeschoss

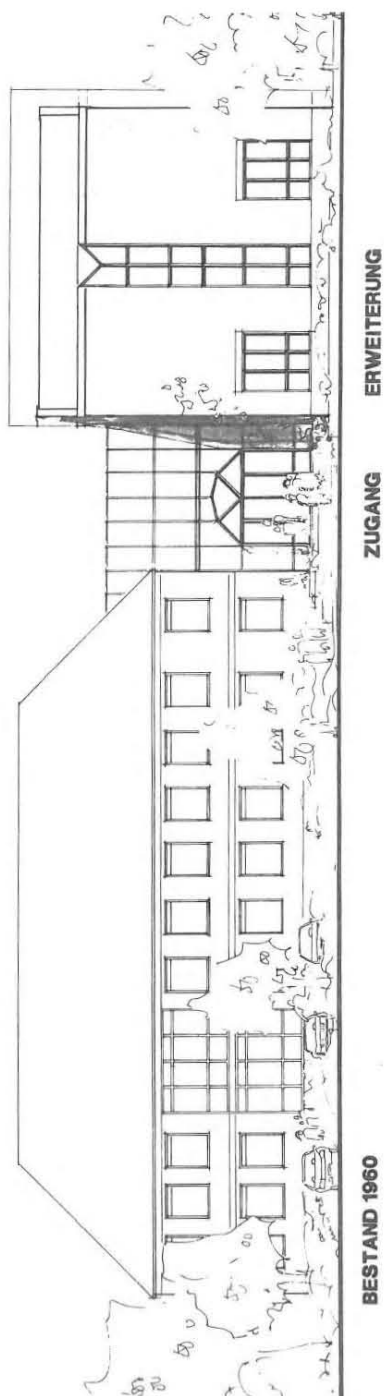




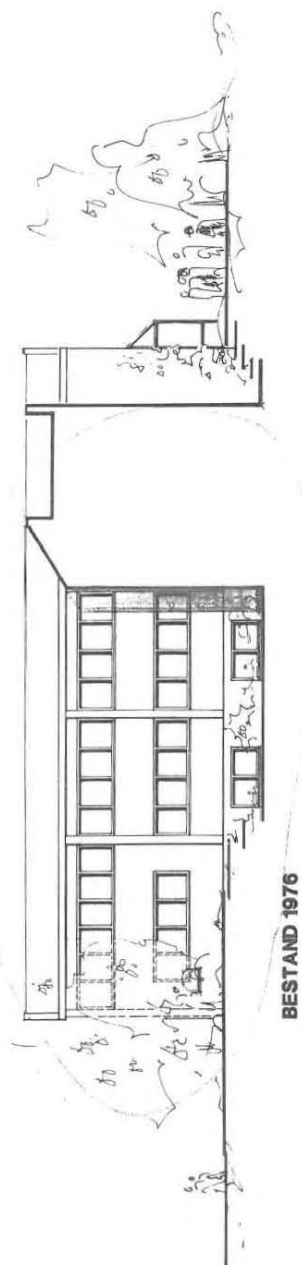
Schnitte



Ansichten



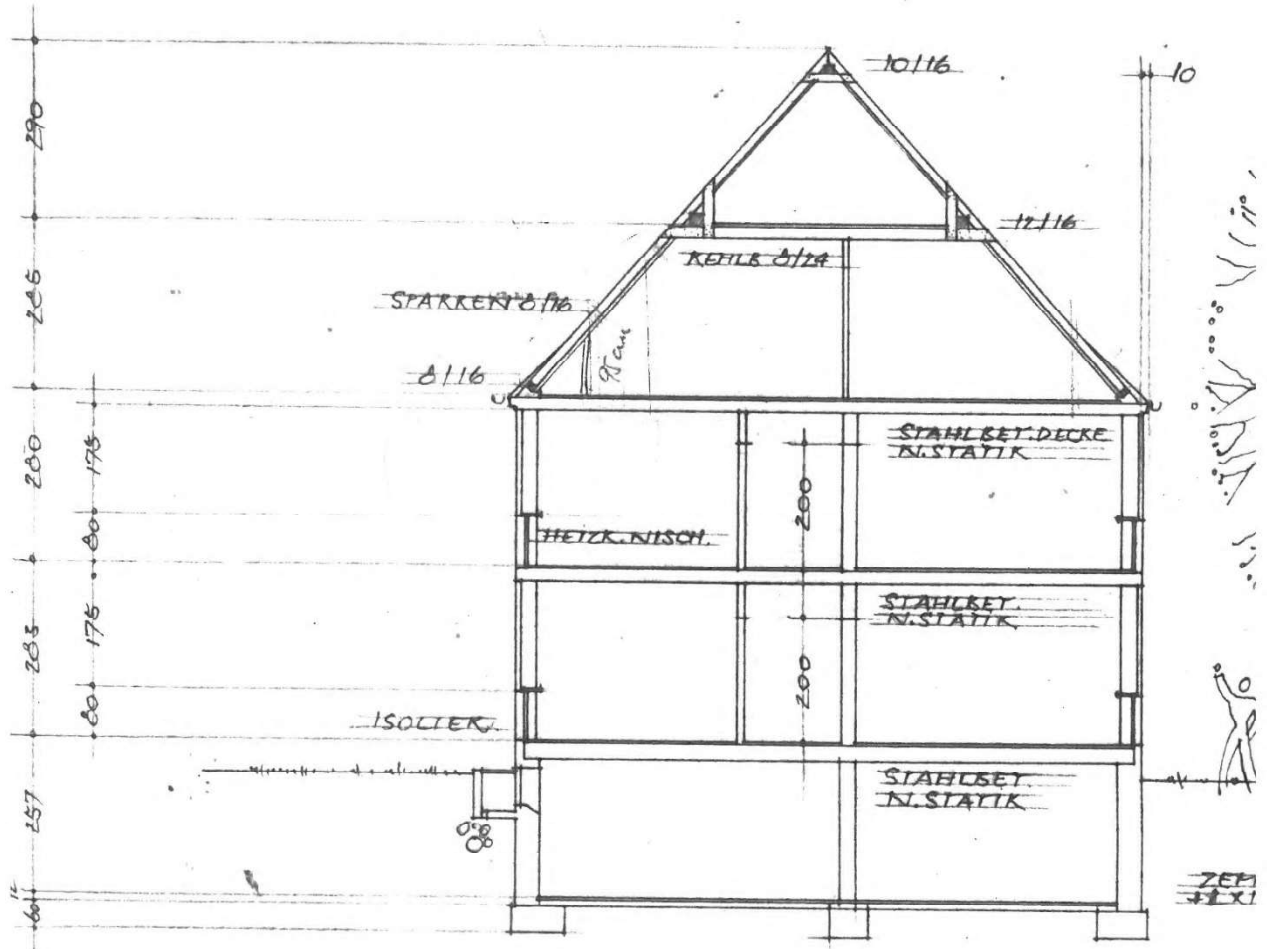
VON NORDEN



VON NORDEN

Ansichten

DACH:
DOFF. BIEBERSCHWANZ



SCHNITT BÜROGEBÄUDE OST
ANBAU WEST BAUJAHRE 1960

Schnitt Bürogebäude Ost

12.6 Fotos

Bild 1 – Blick auf nördliche Hoffläche und Eingangsbereich



Bild 2 – Bürogebäude Ost von Norden



Bild 3 – Bürogebäude Ost von Osten



Bild 4 – Bürogebäude Ost von Süden



Bild 5 – Bürogebäude Ost von Süden



Bild 6 – Bürogebäude Ost von Süden und Westen



Bild 7 – Blick auf Windfang und Eingangshalle von Norden



Bild 8 – Bürogebäude West von Osten



Bild 9 – Bürogebäude West von Norden



Bild 10 – Bürogebäude West von Westen



Bild 11 – Bürogebäude West von Westen



Bild 12 – Bürogebäude West von
Süden und Osten



Bild 13 – Bürogebäude West von Süden



Bild 14 – Eingangshalle von Süden



Bild 15 – Bürogebäude Süd von Norden



Bild 16 – Bürogebäude Süd von Osten



Bild 17 – Bürogebäude Süd von Süden



Bild 18 – Bürogebäude Süd von Westen



Bürogebäude Ost

Bild 19 – Treppenhaus KG



Bild 20 – Treppenhaus KG



Bild 21 – Waschkeller



Bild 22 – Flur West KG



Bild 23 – Aufenthaltsraum KG

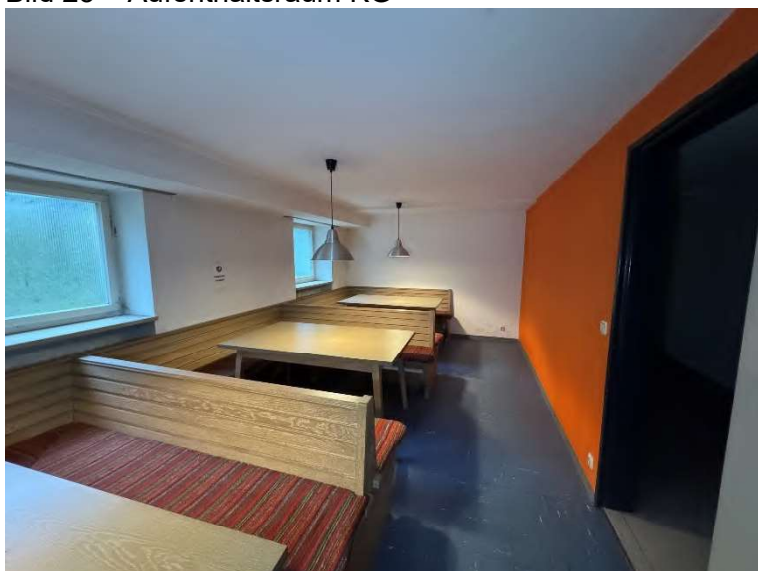


Bild 24 – Küche KG



Bild 25 – Keller Süd



Bild 26 – Treppenhaus EG

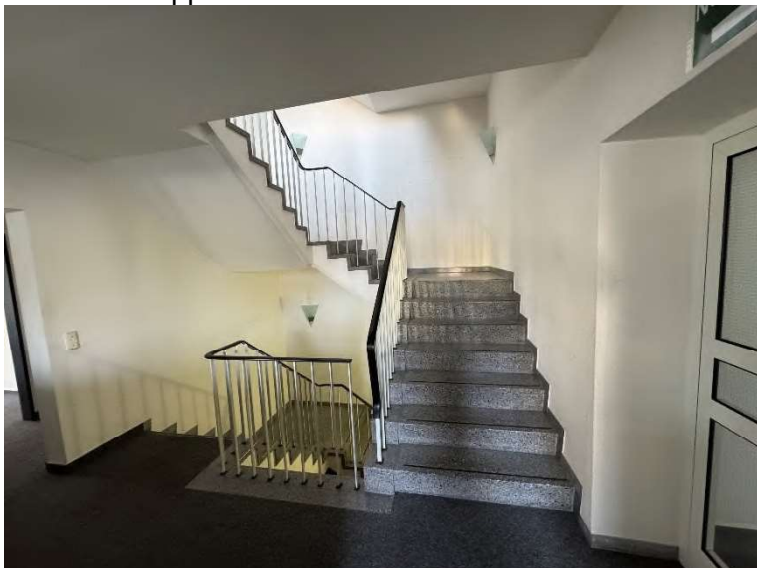


Bild 27 – Treppenhaus EG und Büro 9



Bild 28 und Bild 29 – Flur West EG



Bild 30 – Büro 2 EG

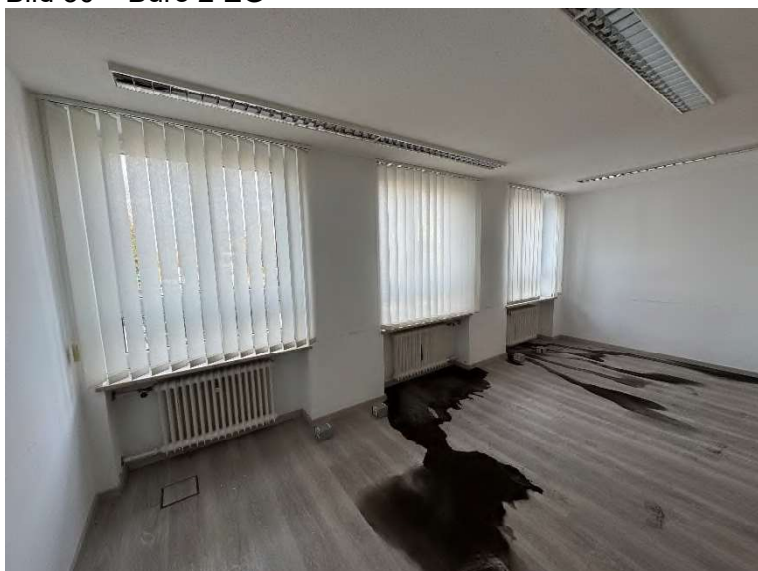


Bild 31 – Abplatzungen am Heizkörper Büro 2



Bild 32 und Bild 33 – WC Herren EG



Bild 34 – WC Herren EG



Bild 35 und Bild 36 – WC Damen EG



Bild 37 – Büro 6 EG



Bild 38 – Büro 8 EG



Bild 39 – Treppenhaus OG

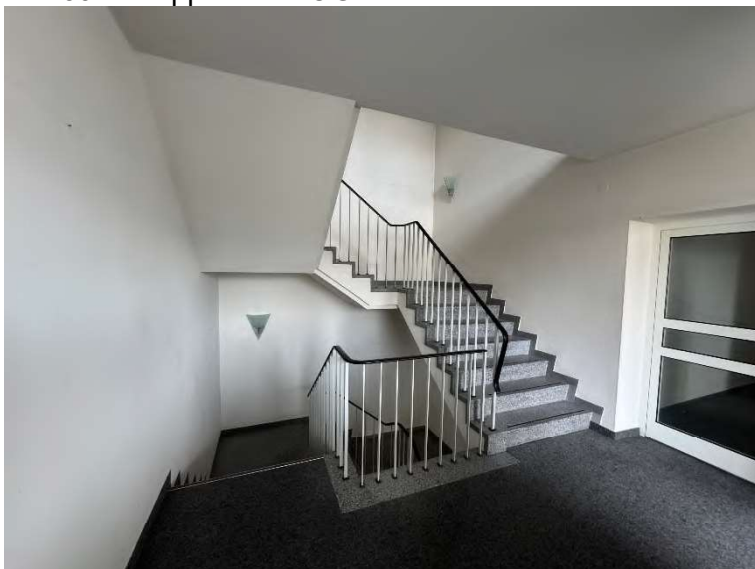


Bild 40 – Büro 1 OG



Bild 41 – Büro 2 OG



Bild 42 – Flur OG



Bild 43 – Besprechungsraum 3 OG



Bild 44 – Büro 7 OG



Bild 45 – EDV-Raum OG



Bild 46 und Bild 47 – Küche OG



Bild 48 und Bild 49 – Herren WC OG



Bild 50 und Bild 51 – Damen WC OG



Bild 52 – Elektroverteilung im Flur OG



Bild 53 – Treppenhaus DG

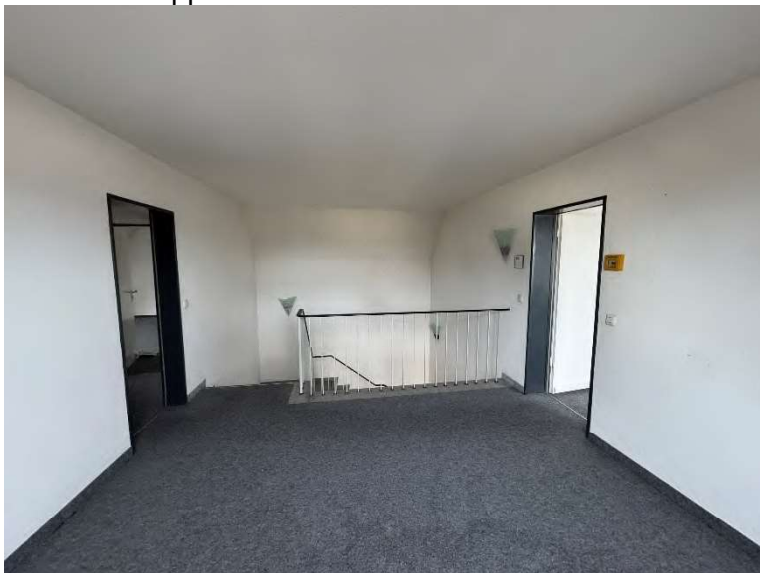


Bild 54 – Büro Nordost DG



Bild 55 – Büro/Registratur Südost DG



Bild 56 – Büro Nord DG



Bild 57 – Büro West DG



Bild 58 – Büro Süd DG



Bild 59 und Bild 60 – Wohnung OG: Flur



Bild 61 – Wohnung OG: WC



Bild 62 – Wohnung OG: Bad



Bild 63 – Wohnung OG: Küche



Bild 64 – Wohnung OG: Esszimmer



Bild 65 – Wohnung OG: Wohnzimmer



Bild 66 – Wohnung OG: Schlafzimmer



Bild 67 – Wohnung OG: Balkon



Bild 68 und Bild 69 – Treppenhaus EG Wohnung



Bild 70 – Treppenhaus OG/DG
Wohnung



Bild 71 – nicht ausgebauter Dachboden über Wohnung



Bild 72 – Spitzboden



Bild 73 – Spitzboden



Bürogebäude Süd

Bild 74 – Treppenhaus KG



Bild 75 – Flur KG



Bild 76 – Küche/Durchgang KG



Bild 77 – Schulungsraum



Bild 78 – Archiv – KG



Bild 79 – Treppenhaus EG

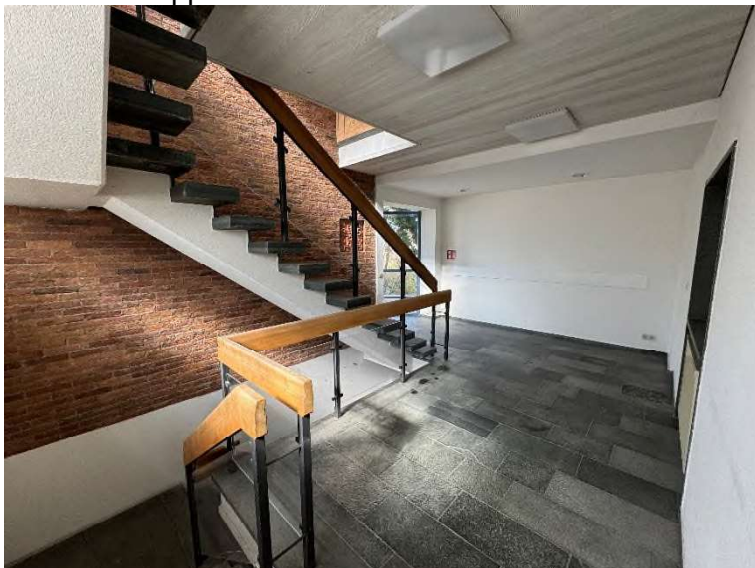


Bild 80 – Flur EG



Bild 81 – Durchgang EG



Bild 82 – Büro Nord EG



Bild 83 – Büro Nord EG



Bild 84 – Büro Nordost EG



Bild 85 – Treppenhaus OG



Bild 86 – Besprechungsraum OG



Bild 87 – Flur OG



Bild 88 – Büro Nord OG



Bild 89 – Büro Nord OG



Bild 90 – Büro Südost OG



Bild 91 – Dachraum



Bild 92 – Dachfläche



Bild 93 – provisorische Abdichtungen an Dacheindeckung



Bürogebäude West

Bild 94 – Treppenhaus KG



Bild 95 – Foyer KG



Bild 96 – Foyer KG



Bild 97 – Konferenzraum KG



Bild 98 und Bild 99 – WC Herren KG



Bild 100 – WC Herren KG



Bild 101 und Bild 102 – WC Damen KG



Bild 103 – Heizungsverteilerraum KG

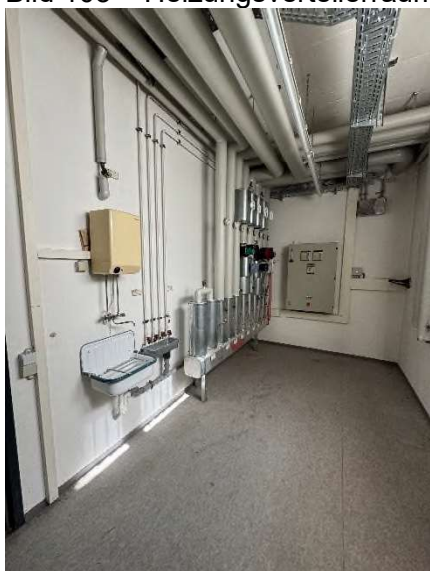


Bild 104 – Keller mit Hebeanlage

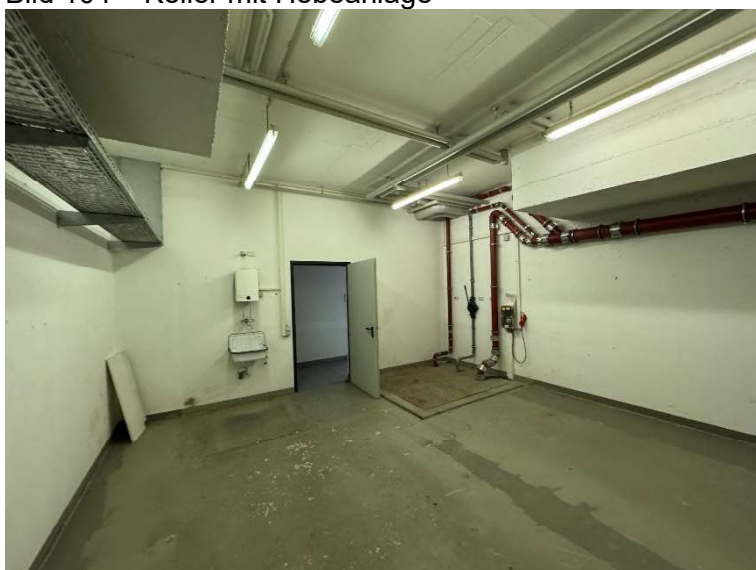


Bild 105 – Flur KG Nord

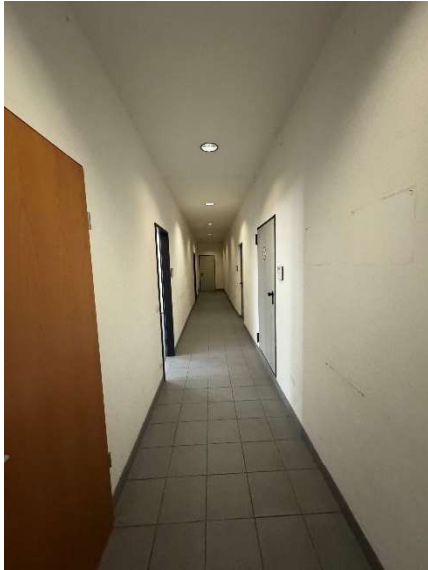


Bild 106 – Archiv KG



Bild 107 – Hausanschlussraum mit Elektrohaupt-
verteilung und Notstromakku



Bild 108 – EDV-Raum KG



Bild 109 – Aufenthaltsraum KG



Bild 110 und Bild 111 – Küche KG



Bild 112 und Bild 113 – Technikraum Lüftung KG



Bild 114 – Kühlaggregat im Technikraum



Bild 115 – Eingangshalle und Windfang



Bild 116 – Eingangshalle

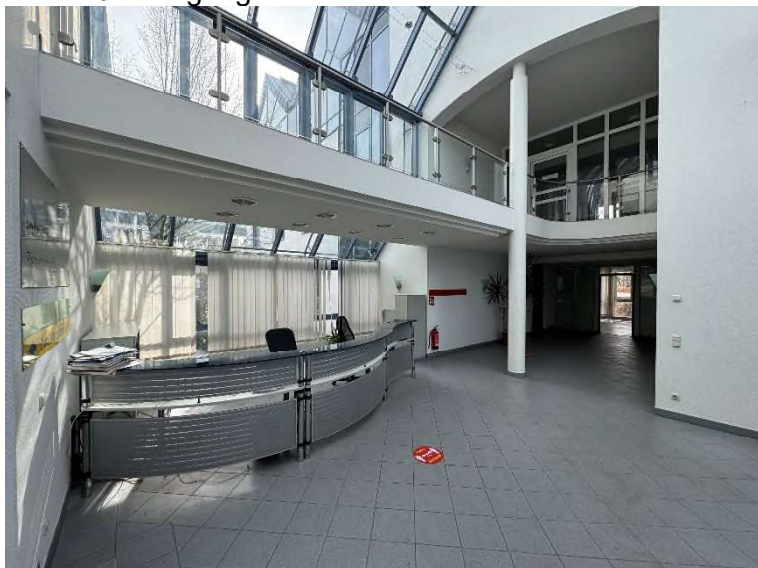


Bild 117 und Bild 118 – Treppenhaus EG



Bild 119 – Flur EG Nord



Bild 120 – Büro 1.02 EG



Bild 121 und 122 – Büro 1.15 EG



Bild 123 – Küche EG



Bild 124 und 125 – WC Damen EG



Bild 126 und 127 – WC Herren EG



Bild 128 – Besprechungsraum EG



Bild 129 – Flur EG Süd



Bild 130 – Büro 1.10 EG



Bild 131 – Büro 1.10 EG



Bild 132 – Büro 1.14 EG



Bild 133 – Büro 1.14 EG



Bild 134 und Bild 135 – Treppenhaus 1. OG



Bild 136 und 137 – Galerie/Verbindungsgang 1. OG



Bild 138 – Flur 1. OG



Bild 139 – Flur 1. OG Süd



Bild 140 und Bild 141 – Elektrounterverteilung im Flur OG



Bild 142 und 143 Büro 2.01 1. OG



Bild 144 und 145 – Büro 2.05 1. OG



Bild 146 – Büro 2.03/2.05 1. OG



Bild 147 – Küche 1. OG



Bild 148 und Bild 149 – WC Damen 1. OG



Bild 150 und Bild 151 – WC Herren 1. OG



Bild 152 und 153 – Büro 2.13 1. OG



Bild 154 – Büro 2.10 1. OG



Bild 155 – Büro 2.15 1. OG



Bild 156 – Büro 2.15 1. OG



Bild 157 und Bild 158 – Treppenhaus 1. OG – 2. OG



Bild 159 Flur 2. OG



Bild 160 Flur 2. OG



Bild 161 – Flur Nord 2. OG



Bild 162 – Büro 3.01 Geschäftsleitung 2. OG



Bild 163 – Büro 3.01 Geschäftsleitung 2. OG



Bild 164 – Dachterrasse



Bild 165 – Besprechungsraum 3.02 2. OG



Bild 166 – Besprechungsraum 3.02 2. OG



Bild 167 – Foyer 3.03 2. OG



Bild 168 – Foyer 3.03 2. OG



Bild 169 – Sekretariat 3.04 2. OG



Bild 170 – Nebenraum 3.07 2. OG



Bild 171 – Büro 3.05 2. OG



Bild 172 – Feuchtigkeitsschäden an Fensterbrüstungen
Westseite 2. OG



Bild 173 – Büro 3.06 2. OG



Bild 174 – Feuchtigkeitsschäden im Büro
2. OG im Bereich Dachablauf



Bild 175 – Büro 3.08 2. OG



Bild 176 – Küche im 2. OG



Bild 177 – WC Damen 2. OG



Bild 178 und Bild 179 – WC Herren 2. OG



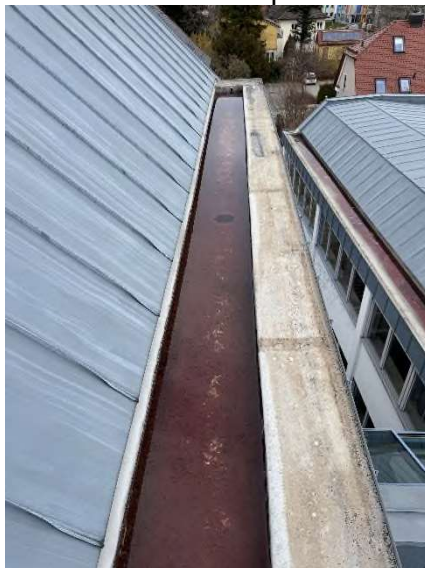
Bild 180 – Blick auf südliche Satteldächer



Bild 181 – Blick auf nördliche Satteldächer



Bild 182 und Bild 183 – Blick auf Kastenrinnen mit verstopftem Ablauf



Grundstücke FINr. 775 und 755/13

Bild 184 – Reihengarage von Osten



Bild 185 – Garagenhof



Bild 186 – Reihengarage von Westen



Bild 187 – Blick auf Grundstück FINr. 775/13



Bild 188 – Blick auf nördlichen Bereich FINr. 775/13



Grundstück FINr. 775/9

Bild 189 – Blick auf Einfahrt Parkplatz



Bild 190 – Blick von Norden nach Süden



Bild 191 – Blick von Süden nach Norden

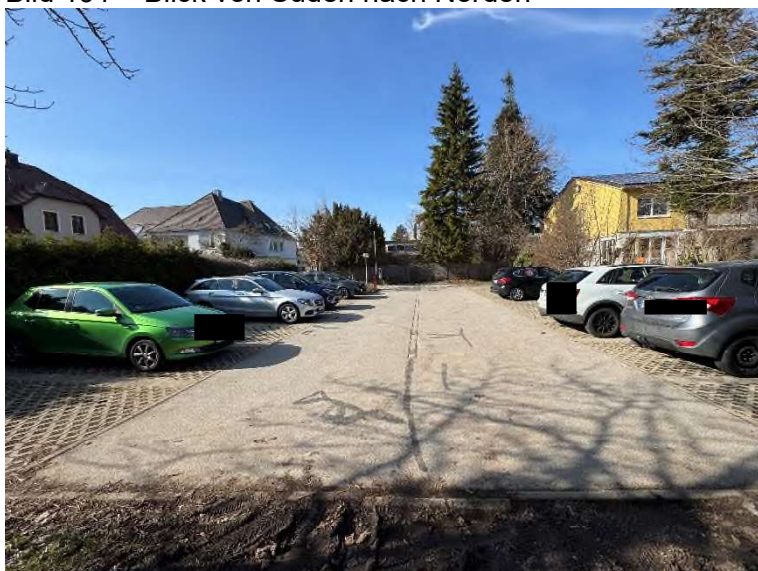


Bild 192 – Blick auf Grundstück

