Daniel Meyer-Rohrbach
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Mauthstraße 2 | 85049 Ingolstadt
Telefon 0841 - 993 57 50 | Telefax 0841 - 993 57 51
www.meyer-rohrbach.de | info@meyer-rohrbach.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über die Grundstücke in	85098 Großmehring
Objekt 1	Nibelungenstraße 100a Flurstück Nr. 1339/3, Größe ca. 2.065 m² Bürogebäude mit Lagerhalle Nutzfläche Erdgeschoss ca. 353 m² Nutzfläche Obergeschoss ca. 330 m²
Objekt 2	Nähe Nibelungenstraße Flurstück Nr. 1339/4, Größe ca. 54 m² unbebautes Grundstück (Arrondierungsfläche)
Objekt 3	Nähe Nibelungenstraße Flurstück Nr. 1339/5, Größe ca. 163 m² unbebautes Grundstück (Arrondierungsfläche)
Grundbuch	Amtsgericht Ingolstadt von Großmehring Blatt 7364
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	24.06.2022

Verkehrswert Objekt 1 am 24.06.2022	1.500.000,00 €
Verkehrswert Objekt 2 am 24.06.2022	1,00 €
Verkehrswert Objekt 3 am 24.06.2022	1,00 €

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse 4
1.1 Vorwort 4
1.2 Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse 5
1.2.1 Objekt 1 - Flurstück Nr. 1339/3 5
1.2.2 Objekt 2 - Flurstück Nr. 1339/4 5
1.2.3 Objekt 3 - Flurstück Nr. 1339/5 6

2 Allgemeine Projektdaten 7

3 Beschreibung der Objekte nach dem Grundbuch 9
3.1 Objekt 1 - Flurstück Nr. 1339/3 9
3.2 Objekt 2 - Flurstück Nr. 1339/4 9
3.3 Objekt 3 - Flurstück Nr. 1339/5 10

4 Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen 11
4.1 Bauplanungsrecht 11
4.2 Erschließungszustand 12
4.3 Kontaminationen 12
4.4 Denkmalschutz 12
4.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG) 12
4.6 Barrierefreiheit 12

5 Lage der Grundstücke 13

6 Beschreibung der Grundstücke 14
6.1 Objekt 1 - Flurstück Nr. 1339/3 14
6.2 Objekt 2 - Flurstück Nr. 1339/4 16
6.3 Objekt 3 - Flurstück Nr. 1339/5 17

7 Beschreibung des Gebäudes (Objekt 1) 18
7.1 Bürogebäude mit Lagerhalle 19
7.1.1 Bürogebäude 20
7.1.2 Lagerhalle 23

8 Flächenangaben und -berechnungen (Objekt 1) 26

9 Besondere Sachverhalte 28
9.1 Allgemein 28
9.2 Planunterlagen 28
9.3 Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit 29
9.3.1 Objekt 1 - Flurstück Nr. 1339/3 29
9.3.2 Objekte 2 und 3 - Flurstücke Nr. 1339/4 und 1339/5 30

10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 31
10.1 Fertigstellungsarbeiten / Reparatur- und Instandhaltungsstau (Objekt 1) 31

11 Zubehör 32

12 Wertermittlung 33
12.1 Bodenwerte 34
12.1.1 Objekt 1 - Flurstück Nr. 1339/3 35
12.1.2 Objekt 2 - Flurstück Nr. 1339/4 38
12.1.3 Objekt 3 - Flurstück Nr. 1339/5 39
12.2 Ertragswert (Objekt 1) 40
12.2.1 Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete) 40
12.2.2 Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete) 40
12.2.3 Bewirtschaftungskosten 43
12.2.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz 44
12.2.5 Objektspezifisch angepasster Bodenwert 44
12.2.6 Restnutzungsdauer 45
12.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 45
12.2.8 Ertragswertberechnung 46
12.3 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 47
12.4 Verkehrswerte 48
12.4.1 Objekt 1 - Flurstück Nr. 1339/3 48
12.4.2 Objekt 2 - Flurstück Nr. 1339/4 49
12.4.3 Objekt 3 - Flurstück Nr. 1339/5 49

13 Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen 50

14 Anlagenverzeichnis 51
14.1 Anlagenteil 51
14.2 Bildteil 51

Anlagen
Anlagenteil 1-17
Bildteil 1-21

1 Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

1.1 Vorwort

Die durch das Gutachten ausgewiesenen Verkehrswerte sollen als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 2 K 15/22, dienen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

Der Verkehrswert wird durch Anwendung von üblicherweise verwendeten Wertermittlungsmethoden, je nach Art und Nutzung des Gegenstandes sowie unter Berücksichtigung marktspezifischer und umweltrelevanter Daten, ermittelt.

1.2 Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

1.2.1 Objekt 1 - Flurstück Nr. 1339/3

85098 Großmehring, Nibelungenstraße 100a	
Grundbuch	Ingolstadt
Gemarkung	Großmehring
Blatt	7364
Flurstück Nr.	1339/3
Größe des Grundstücks	2.065 m²
vorhandene Bebauung	Bürogebäude mit Lagerhalle
Baujahr ca.	2011
Nutzfläche Erdgeschoss ca.	353 m²
Nutzfläche Obergeschoss ca.	330 m²
Ertragswert	1.500.000,00 €
Verkehrswert am 24.06.2022 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	1.500.000,00 €

1.2.2 Objekt 2 - Flurstück Nr. 1339/4

85098 Großmehring, Nähe Nibelungenstraße	
Grundbuch	Ingolstadt
Gemarkung	Großmehring
Blatt	7364
Flurstück Nr.	1339/4
Größe des Grundstücks	54 m²
Objektart	unbebautes Grundstück (Arrondierungsfläche)
Wert	1,00 €
Wert (Erinnerungswert) am 24.06.2022 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	1,00 €

1.2.3 Objekt 3 - Flurstück Nr. 1339/5

85098 Großmehring, Nähe Nibelungenstraße	
Grundbuch	Ingolstadt
Gemarkung	Großmehring
Blatt	7364
Flurstück Nr.	1339/5
Größe des Grundstücks	163 m²
Objektart	unbebautes Grundstück (Arrondierungsfläche)
Wert	1,00 €
Wert (Erinnerungswert) am 24.06.2022 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	1,00 €

2 Allgemeine Projektdaten

Objektorte:	85098 Großmehring Objekt 1: Nibelungenstraße 100a Objekt 2: Nähe Nibelungenstraße Objekt 3: Nähe Nibelungenstraße
Objektarten:	Objekt 1: Bürogebäude mit Lagerhalle Objekt 2: unbebautes Grundstück (Arrondierungsfläche) Objekt 3: unbebautes Grundstück (Arrondierungsfläche)
Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
Sachverständiger:	Daniel Meyer-Rohrbach • Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken) • Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024 • Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten • Recognised European Valuer - REV („Anerkannter Europäischer Immobilienbewerter“) • Staatlich geprüfter Betriebswirt (Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit) • Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Mauthstraße 2 85049 Ingolstadt Telefon 0841 / 993 57 50 Telefax 0841 / 993 57 51 Internet: www.meyer-rohrbach.de E-Mail: info@meyer-rohrbach.de
Zweck des Gutachtens:	Feststellung der Verkehrswerte nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren

Tag der Besichtigung:	24.06.2022
Anwesende Personen:	- der Mieter (Ehemann der Eigentümerin/Schuldnerin) - der Sachverständige
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	24.06.2022
Ausfertigungsdatum:	27.09.2022
Mieter:	vermietet an den Ehemann der Eigentümerin/Schuldnerin
Verfügbare Unterlagen:	- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.05.2022 - amtliche Flurkarte vom 04.05.2022 - Kopie des Grundstückskaufvertrages vom 28.02.2012 - Kopien der Baueingabepläne und Bauplanunterlagen - Auskünfte und Unterlagen der Bauverwaltung der Gemeinde Großmehring - Auskünfte des Landratsamtes Eichstätt, Umweltschutz - Bodenrichtwertkarten/-listen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt - Auskünfte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung - Auskünfte aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege - Auskünfte der Gläubigerin - Auskünfte und Unterlagen des Zwangsverwalters - Auskünfte des Insolvenzverwalters des Mieters - Daten der on-geo GmbH - Internetrecherche

3 Beschreibung der Objekte nach dem Grundbuch

3.1 Objekt 1 - Flurstück Nr. 1339/3

Im Bestandverzeichnis des Grundbuches von Großmehring des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 7364, ist das Objekt 1 wie folgt dargestellt:

Lfd. Nr. der Grund-stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund-stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
		a/b	c			
1	2	3		4		
4	1	1339/3	Nibelungenstraße 100a, Gebäude- und Freifläche		20	65

3.2 Objekt 2 - Flurstück Nr. 1339/4

Im Bestandverzeichnis des Grundbuches von Großmehring des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 7364, ist das Objekt 2 wie folgt dargestellt:

Lfd. Nr. der Grund-stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund-stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
		a/b	c			
1	2	3		4		
2	-	1339/4	Nähe Nibelungenstraße, Verkehrsfläche			54

3.3 Objekt 3 - Flurstück Nr. 1339/5

Im Bestandverzeichnis des Grundbuches von Großmehring des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 7364, ist das Objekt 3 wie folgt dargestellt:

Lfd. Nr. der Grund-stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund-stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
		a/b	c			
1	2	3		4		
3	-	1339/5	Nähe Nibelungenstraße, Verkehrsfläche		1	63

4 Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

4.1 Bauplanungsrecht

Mit E-Mail der Bauverwaltung der Gemeinde Großmehring vom 12.05.2022 wurde die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „An der Fludermühle“ mit Begründung und Lageplan vom 20.12.2010 sowie eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der derzeitigen Eigentümerin vom 16.02.2011 übermittelt.

Die geschlossene Vereinbarung gilt nach Punkt 4. auch für einen Rechtnachfolger mit Weitergabeverpflichtung.

Die Einbeziehungssatzung mit Begründung und Lageplan vom 20.12.2010 und die Vereinbarung vom 16.02.2011 sind dem Gutachten im Anlagenteil in anonymisierter Form beigefügt.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke erfolgt somit nach der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Danach kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Grundstücke liegen somit nicht im Geltungsbereich eines gültigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Gemäß der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großmehring sind die Grundstücke als gemischte Baufläche (MI) ausgewiesen.

Nach der Einbeziehungssatzung vom 20.12.2010 ist neben der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung (Büro-/Lagergebäude) eine Wohnbebauung für den Betriebsinhaber zugelassen (siehe § 2 Einbeziehungssatzung). Es handelt sich somit nach Punkt 2. der Begründung zur Einbeziehungssatzung um ein Mischgebietsgrundstück, welches nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) baurechtlich zu beurteilen ist. Für die noch nicht erfolgte aber mögliche Wohnbebauung werden als Höchstgrenze max. zwei Geschosse zugelassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgelegt (siehe Punkt 3. der Begründung zur Einbeziehungssatzung). Die Dachformen sind auf Sattel-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer begrenzt (siehe Punkt 2. der Einbeziehungssatzung).

Aufgrund der am 16.02.2011 geschlossenen Vereinbarung besteht nach Punkt 3. die Verpflichtung der Gemeinde entlang der östlichen Grundstücksgrenze einen Streifen von 3,5 m Breite für einen späteren Ausbau der Straße kostenlos abzutreten. Des Weiteren besteht die Verpflichtung entlang der Nibelungenstraße einen 1 m breiten Grundstückstreifen zur Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ebenfalls kostenlos an die Gemeinde abzutreten.

Bei den zuvor genannten Grundstücksstreifen handelt es sich gemäß Lageplan vom 20.12.2010 um die Objekte 2 und 3, Flurstücke Nr. 1339/4 und 1339/5. Die jeweilige kostenlose Abtretungsverpflichtung gegenüber der Gemeinde wird im Rahmen der Bodenwertermittlung zur Berücksichtigung gebracht.

Zu möglichen Bauauflagen und baubehördlichen Beschränkungen wurden von der Gemeinde Großmehring keine Angaben gemacht.

4.2 Erschließungszustand

Von der Bauverwaltung der Gemeinde Großmehring wurde am 13.09.2022 telefonisch mitgeteilt, dass die Grundstücke voll erschlossen sind.

4.3 Kontaminationen

Mit E-Mail des Landratsamtes Eichstätt, Umweltschutz, vom 06.05.2022 wurde folgendes mitgeteilt:

„… das von Ihnen angefragte Grundstück in der Gemarkung Großmehring mit der Flurnummern 1339/3, 1339/4, 1339/5, ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Eichstätt bzw. in ABUDIS/Bayern aufgeführt. Dem Landratsamt Eichstätt liegen keinerlei Erkenntnisse über das angefragte Grundstück vor. Wir können nur den derzeitigen Kenntnisstand des Landratsamtes und der Fachabteilungen berücksichtigen. Eine mögliche Altlastenfreiheit kann daher grundsätzlich nicht bestätigt werden.“

Bei der weiteren Betrachtung wird von einem Status „unbelastet“ ausgegangen.

4.4 Denkmalschutz

Die Objekte sind nicht in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.

4.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gläubigerin vom 23.05.2022 ist kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden.

Von der Eigentümerin wurden - trotz schriftlicher Anfrage - keine Angaben gemacht.

4.6 Barrierefreiheit

Das Objekt 1 ist im derzeitigen Zustand nicht barrierefrei.

5 Lage der Grundstücke

Die oberbayerische Gemeinde Großmehring mit ihren Gemeindeteilen Abdeckerei, Äußere Mühle, Demling mit Demlinger Steinbruch und Erlachhof, Großmehring, Katharinenberg, Kleinmehring, Knopfmühle, Pettling, Schaumühle, Straßhausen, Theißing, Tholbath und Ziegelei liegt im Landkreis Eichstätt, hat ca. 7.250 Einwohner auf einer Fläche von 47,43 km² und liegt ca. 375 m ü. NHN.

Die Nachbargemeinden sind Kösching im Nordwesten und Norden und Oberdolling im Nordosten (beide Landkreis Eichstätt), Vohburg a. d. Donau im Osten sowie Manching im Süden (beide Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm) sowie die kreisfreie Stadt Ingolstadt im Südwesten und Westen. Zusammen mit Kösching bildet die Gemeinde das Unterzentrum und gehört zur Region 10 (Ingolstadt).

Großmehring liegt ca. 8 km Luftlinie östlich von Ingolstadt an der Bundesstraße 16 a (Ingolstadt - Vohburg a. d. Donau) und an der Donau. Die Entfernung ins nordöstlich gelegene Neustadt an der Donau beträgt ca. 17 km Luftlinie. Die Anbindung von Großmehring an Ingolstadt ist günstig und erfolgt in ca. 5 bis 6 km Luftlinie über die Anschlussstellen „Ingolstadt-Nord“ und „Ingolstadt-Süd“ der BAB 9. Weiter kann die Gemeinde von Ingolstadt aus über die Busverbindung der Linien 25 und 26 der INVG erreicht werden.

Obwohl Großmehring verwaltungstechnisch dem Landkreis Eichstätt zugeordnet ist, erfolgt die Ausrichtung des täglichen Lebens aufgrund der geographischen Lage überwiegend nach Ingolstadt. Die Infrastruktureinrichtungen von Großmehring sind als durchschnittlich zu bezeichnen. Es sind sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Eine große Einzelhandelsauswahl befindet sich in Ingolstadt. Es sind u. a. eine Grundschule, drei Krippen- sowie drei Kindergärten, eine Gemeindebücherei, zwei Banken und eine Apotheke vorhanden. Eine ärztliche Grundversorgung erfolgt über zwei allgemeinmedizinische Praxen und zwei Zahnärzte. Die nächst gelegenen Krankenhäuser mit Notversorgung sind in ca. 10 Minuten Fahrtweg in Kösching oder Ingolstadt zu erreichen. An Sport- und Freizeiteinrichtungen sind z. B. die „Nibelungenhalle“, zwei Sporthallen, mehrere Sportplätze, Tennisplätze, Kinderspielplätze und mehrere Badeweiher vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Kösching, Lenting und Ingolstadt.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen am westlichen Ortsrand von Großmehring an der Nibelungenstraße, einer Ortsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Grundstücke befinden sich ca. 1,5 km Luftlinie westlich des Neuen Rathauses der Gemeinde Großmehring im Ortsrandbereich. Die südliche Entlastungsstraße, die zur Bundesstraße 16a führt, ist in ca. 200 m Luftlinie westlich der Grundstücke zu erreichen. Die Entfernung zur Bundesstraße 16a im Norden beträgt ca. 500 m. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich im Osten als Wohnbebauung, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie vereinzelt mit Doppelhäusern, dar. Im Norden befindet sich eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Süden ist ebenfalls keine Bebauung vorhanden, hier fließt auf der gegenüberliegenden Seite der Nibelungenstraße der Köschinger Bach, an den landwirtschaftlich genutzte Grundstücke anschließen. Die Bebauung im Westen stellt sich mit einem gewerblich genutzten Grundstück dar.

Gesamteinschätzung der Lage:

Die Wohn- und Gewerbelage ist als mittel zu bezeichnen.
(Quelle: www.wohnlagenkarte.de)

6 Beschreibung der Grundstücke

6.1 Objekt 1 - Flurstück Nr. 1339/3

Das Grundstück grenzt im Süden an das Objekt 2, Flurstück Nr. 1339/4, über welches von der Nibelungenstraße aus auch die Erschließung stattfindet, an. Im Osten wird das Grundstück vom Objekt 3, Flurstück Nr. 1339/5, abgegrenzt. Das Grundstück grenzt im Westen überwiegend an ein bebautes, teilweise an ein unbebautes und landwirtschaftlich genutztes Nachbargrundstück. Im Norden grenzt das Grundstück ebenfalls an das unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstück an.

Laut Grundbuch hat das Grundstück, Flurstück Nr. 1339/3, einen Flächeninhalt von 2.065 m².

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die Grundstücksbreite auf der Nordwest-/Südostachse beträgt ca. 43 m und die Grundstückstiefe auf der Nordost-/Südwestachse ca. 48 m. Das Grundstück liegt auf einer Höhe von 362 bis 364 m und stellt sich von Nordosten nach Südwesten abfallend dar.

Auf dem Grundstück wurde in der südlichen Grundstückshälfte zentrisch ein Bürogebäude mit Lagerhalle errichtet.

Das Grundstück wird im Süden vom Gehweg der Nibelungenstraße aus über das Objekt 2, Flurstück Nr. 1339/4, offen erschlossen. Eine Abgrenzung entlang der Straße bzw. des Objektes 2 ist nicht vorhanden.

Die nachfolgende Zuwegung zum Eingangsbereich des Bürogebäudes ist in Betonsteinen ausgeführt. Hier befindet sich eine Wasserrinne.

Links- und rechtsseitig der Zuwegung sind die Außenflächen teilweise in natürlichem Bewuchs, natürlich befestigt und in Kies geschottert, ausgeführt. Der Außenbereich ist hier nicht endgültig fertiggestellt. Linksseitig der Zuwegung befindet sich ein Revisionsschacht. Rechtsseitig sind zwei Bauschutt- bzw. Absetzcontainer in Metall abgestellt.

Entlang der Südfassade des Bürogebäudes mit Lagerhalle ist der Außenbereich mit einer Zuwegung auf einer Breite von ca. drei Metern vollständig mit Betonsteinen versiegelt.

In der südöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein Baum und ein natürlich bewachsener Erdhügel aus der Bauzeit des Bürogebäudes mit Lagerhalle.

Der südwestliche Grundstücksbereich vor der Lagerhalle ist mit vier offenen Kfz-Stellplätze und einer Zuwegung ausgeführt, in Betonsteinen versiegelt.

Im Südwesten und Westen, im Bereich des Westgiebels der Lagerhalle, ist der Außenbereich ebenfalls vollständig in Betonsteinen versiegelt.

Der Bereich nördlich des Bürogebäudes mit Lagerhalle ist vollständig als Wiese, in natürlichem Bewuchs, teilweise mit kleineren Bäumen sowie Buschwerk ausgeführt. Hier befinden sich Erdhügel aus der Bauzeit des Bürogebäudes mit Lagerhalle. Der Außenbereich ist hier nicht fertiggestellt.

Im Bereich der Nordfassade des Bürogebäudes ist im Außenbereich eine Grundwasser-Wärmepumpe aufgestellt.

Vom Außenbereich an der Nordfassade wird die Lagerhalle über ein Sektionaltor und eine Tür erschlossen bzw. begangen. Aufgrund des noch fertigzustellenden Außenbereiches, der derzeit ein zu niedriges Geländeniveau aufweist, ist eine Erschließung der Lagerhalle durch den Höhenunterschied derzeit nicht möglich.

Der äußerste nördliche und nordwestliche Grundstücksbereich wird von dem im Norden angrenzenden Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt.

Der östliche Grundstücksbereich im Bereich des Ostgiebels des Bürogebäudes ist vollständig als Wiese, in natürlichem Bewuchs, ausgeführt. Der Außenbereich ist hier nicht fertiggestellt.

Zu dem nördlichen und westlichen Nachbargrundstück ist keine Abgrenzung vorhanden.

Die Abgrenzung zum östlichen Nachbargrundstück, Objekt 3, Flurstück Nr. 1339/5, erfolgt ebenfalls offen.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich im südwestlichen Grundstücksbereich teilweise in einem zweckmäßigen, in Betonsteinen versiegelt, ansonsten in einem nicht fertiggestellten, ungepflegten und verwilderten Gesamtzustand dar. Es sind im Außenbereich umfangreiche Fertigstellungsarbeiten durchzuführen.

6.2 Objekt 2 - Flurstück Nr. 1339/4

Das Grundstück grenzt im Süden an die Nibelungenstraße, über welche auch die Erschließung stattfindet, an. Im Osten wird das Grundstück vom Objekt 3, Flurstück Nr. 1339/5, abgegrenzt. Das Grundstück grenzt im Norden an das Objekt 1, Flurstück Nr. 1339/3. Im Westen wird das Grundstück von einem bebauten Nachbargrundstück abgegrenzt.

Laut Grundbuch hat das Grundstück, Flurstück Nr. 1339/4, einen Flächeninhalt von 54 m².

Das Grundstück hat einen länglichen, schmalen und annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die Grundstücksbreite auf der Nordwest-/Südostachse beträgt ca. 43 m und die Grundstückstiefe auf der Nordost-/Südwestachse ca. 1,25 m. Das Grundstück liegt auf einer Höhe von 362 m und stellt sich eben dar.

Das Grundstück ist unbebaut und stellt sich als Grundstücksteilstreifen des nördlichen Nachbargrundstückes, Objekt 1, Flurstück Nr. 1339/3, als Arrondierungsfläche (selbständig nicht bebaubare Teilfläche) dar.

Das Grundstück wird im Süden vom Gehweg der Nibelungenstraße aus offen erschlossen. Eine Abgrenzung entlang der Straße ist nicht vorhanden.

Das Grundstück ist teilweise in Betonsteinen versiegelt, teilweise in natürlichen Bewuchs, natürlich befestigt und in Kies geschottert sowie als Wiese und mit natürlichem Buschwerk ausgeführt. In der westlichen Grundstücksecke befindet sich ein Revisionsschacht.

Zu den Nachbargrundstücken sind keine Abgrenzungen vorhanden.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich als Arrondierungsfläche (selbständig nicht bebaubare Teilfläche) dar. Das Grundstück stellt sich teilweise in einem zweckmäßigen, in Betonsteinen versiegelt, ansonsten in einem nicht fertiggestellten, ungepflegten und verwilderten Gesamtzustand dar. Es sind Fertigstellungsarbeiten durchzuführen.

6.3 Objekt 3 - Flurstück Nr. 1339/5

Das Grundstück grenzt im Osten an einen natürlich befestigten Wirtschaftsweg, mit zwei in Kies geschotterten Fahrtstreifen, über welchen auch die Erschließung stattfindet, an. Im Westen wird das Grundstück überwiegend vom Objekt 1, Flurstück Nr. 1339/3 und im Südwesten geringfügig vom Objekt 2, Flurstück Nr. 1339/4, abgegrenzt. Das Grundstück grenzt im Norden an ein unbebautes und landwirtschaftlich genutztes Nachbargrundstück an. Die südliche Grundstücksspitze grenzt an die Nibelungenstraße.

Laut Grundbuch hat das Grundstück, Flurstück Nr. 1339/5, einen Flächeninhalt von 163 m².

Das Grundstück hat einen länglichen, schmalen und annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die Grundstücksbreite auf der Nordwest-/Südostachse beträgt ca. 3,5 m und die Grundstückstiefe auf der Nordost-/Südwestachse ca. 46,5 m. Das Grundstück liegt auf einer Höhe von 363 bis 364 m und stellt sich von Nordosten nach Südwesten abfallend dar.

Das Grundstück ist unbebaut und stellt sich als Grundstücksteilstreifen des westlichen Nachbargrundstückes, Objekt 1, Flurstück Nr. 1339/3, als Arrondierungsfläche (selbständig nicht bebaubare Teilfläche) dar.

Das Grundstück wird im Osten vom natürlich befestigten Wirtschaftsweg aus offen erschlossen. Eine Abgrenzung entlang des Wirtschaftsweges ist nicht vorhanden.

Das Grundstück ist in natürlichen Bewuchs als Wiese ausgeführt.

Zu den Nachbargrundstücken sind keine Abgrenzungen vorhanden.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich als Arrondierungsfläche (selbständig nicht bebaubare Teilfläche) dar. Das Grundstück ist in natürlichem Bewuchs als Wiese ausgeführt.

7 Beschreibung des Gebäudes (Objekt 1)

Allgemein

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften der Objekte dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Baujahr

Von der Bauverwaltung der Gemeinde Großmehring wurden mit E-Mail vom 12.05.2022 der genehmigte Eingabeplan, die Baubeschreibung sowie die technischen Berechnungen übermittelt.

Die übersandten Unterlagen wurden am 11.04.2011 ausgefertigt. Das Bauvorhaben (BV-Nr. 690-2011-B) wurde vom Landratsamt Eichstätt, Dienststelle Ingolstadt, mit Bescheid vom 15.06.2011 genehmigt (lt. Stempel auf Eingabeplan).

Von der Gläubigerin wurde mit Beantwortung des Fragebogens vom 23.05.2022 mitgeteilt, dass das Objekt ca. 2011 errichtet wurde.

Von der Eigentümerin wurden - trotz schriftlicher Anfrage - keine Informationen und/oder Unterlagen übermittelt.

Weitere Informationen und Unterlagen zum Baujahr liegen nicht vor. Bei der weiteren Betrachtung wird davon ausgegangen, dass das Gebäude ca. 2011 errichtet wurde.

Grundrisssituation

Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen baulichen Gegebenheiten stellen sich geringfügig gegensätzlich zu dem genehmigten Eingabeplan dar.

Über die vorgenommenen baulichen Veränderungen liegen keine Planunterlagen vor. Entsprechende Planunterlagen, die exakt den Zustand am Tag der Ortsbegehung wiedergeben, konnten nicht ermittelt werden.

Zum besseren Verständnis und zur Nachvollziehbarkeit sind dem Gutachten im Anlagenteil Grundrissskizzen des Erd- und Obergeschosses mit der jeweiligen Ist-Situation beigefügt. Die wesentlichen Grundrissänderungen sind rot dargestellt. Weitere Änderungen, wie z.B. die Anordnung bzw. Lage der Innentüren, die sich teilweise verändert haben, sind nicht einzeln dargestellt.

Die nachfolgenden Beschreibungen stellen die am Tag der Ortsbegehung vorgefundenen Grundrisssituationen dar.

7.1 Bürogebäude mit Lagerhalle

Im gesamten Bürogebäude mit Lagerhalle sind vor allem im Bereich der Elektrik und im Bereich der abgehängten Decken umfangreiche Fertigstellungsarbeiten auszuführen. Weiterhin stellt sich das gesamte Objekt ungepflegt, verschmutzt und vernachlässigt dar.

Gemäß Auskunft des Mieters sind Vorinstallationen für eine Klimaanlage mit entsprechenden Leerrohren sowie Vorinstallationen für eine Alarmanlage vorhanden. Weiter wurde mitgeteilt, dass die gesamte Elektrik hochwertig ausgeführt wurde und eine zentrale Staubsaugeranlage vorhanden ist.

Das Bürogebäude mit Lagerhalle wurde nicht unterkellert, mit Erd- und Obergeschoss und flach geneigtem Satteldach, Eindeckung in Trapezblech, errichtet.

Das Bürogebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen und mit einem Vollwärmedämmverbundsystem verkleidet.

Die Lagerhalle wurde in Stahlbeton-Skelettbauweise mit Sandwichplatten, gedämmt, errichtet.

An der Südostecke des Bürogebäudes befindet sich im Dachbereich eingewachsenes Pflanzwerk. Hier sind Reparaturarbeiten notwendig.

7.1.1 Bürogebäude

Das Bürogebäude wird an der Südfassade über eine Eingangstür, Zarge in Kunststoff mit rechts- und linksseitig feststehenden Kunststoff-Isolierglaselementen, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlage, begangen.

Der Eingangsbereich ist massiv überdacht und links- und rechtsseitig massiv eingehaust. Linksseitig ist in die Wandscheibe eine Klingelanlage mit Gegensprech- und Videofunktion integriert. Rechtsseitig ist in die Wandscheibe ein Briefkasten integriert.

Erdgeschoss

Empfang
Wird über die Eingangstür begangen. Der Fußboden ist mit Vinylbelag belegt. Die Außenwand ist verputzt und gestrichen. Die Innenwände sind in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Eine Wand ist im Bereich einer Garderobe teilweise mit Natursteinen belegt und hinterleuchtet. Die Decke ist abgehängt, System Odenwald. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über die Eingangstür und ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit elektrischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.
Von hier aus wird offen über eine Treppe das Obergeschoss begangen. Unterhalb des Treppenlaufes vom Erd- zum Obergeschoss wird über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, ein kleiner Abstellbereich begangen. Der Fußboden ist mit Vinylbelag belegt. Die Wände sind in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Treppenuntersicht ist in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen.
Von hier aus wird über eine Brandschutztür, Zarge und Blatt in Holz, der Flur im Erdgeschoss der Lagerhalle begangen.

Im Deckenbereich ist am System Odenwald eine Feuchtigkeitsstelle erkennbar.

Showroom
Wird vom Empfang aus offen begangen. Der Fußboden ist mit Vinylbelag belegt. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen. Die Innenwände sind in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist abgehängt, System Odenwald. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein annähernd bodentiefes, feststehendes Schaufensterelement, Kunststoff-Isolierglas und zwei einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, jeweils mit elektrischen Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Zur Raumtrennung wurden zwei bogenförmig ausgeführte Trockenbauwände eingebracht.

Besprechung
Wird vom Empfang aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Vinylbelag belegt. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen. Die Innenwände sind in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Eine Wand ist in Betonbauweise ausgeführt und mit Sichtmauerwerk, in Naturstein ausgeführt, verblendet. Die Decke ist abgehängt, System Odenwald. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, jeweils mit elektrischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

WC 1
Wird vom Empfang aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind zweiseitig bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m mit Steinzeug belegt, darüber in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen, ansonsten in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist abgehängt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung. Eine natürliche Belichtung und Belüftung ist nicht vorhanden, Innenbelüftung. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. An Sanitärgegenständen sind ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und ein Waschbecken vorhanden.

WC 2
Wird vom Empfang aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind zweiseitig bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m mit Steinzeug belegt, darüber in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen, ansonsten in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen bzw. zur Lagerhalle verputzt und gestrichen. Die Decke ist abgehängt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung. Eine natürliche Belichtung und Belüftung ist nicht vorhanden, Innenbelüftung. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. An Sanitärgegenständen sind ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und ein Waschbecken vorhanden.

Archiv
Wird vom Empfang aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Vinylbelag belegt. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen. Die Innenwände sind in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist abgehängt, System Odenwald, mit integrierter Beleuchtung. Eine natürliche Belichtung und Belüftung ist nicht vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Hier sind im Fußboden-/Wandbereich hinter der Tür Anschlüsse der Fußbodenheizung vorhanden.

Obergeschoss

Das Obergeschoss wird vom Empfang im Erdgeschoss aus offen über eine Treppe, in Beton ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind mit Natursteinen belegt, linksseitig befindet sich ein Geländer in Metall mit Handlauf, begangen. Im Treppenaufgang ist die rechtsseitige Wand verputzt und gestrichen, mit integrierter Treppenbeleuchtung.

Flur
Wird vom Treppenlauf aus offen begangen. Der Fußboden ist mit Vinylbelag belegt. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen. Die Innenwände sind in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen, teilweise mit integrierter Beleuchtung. Die Decke ist abgehängt, System Odenwald. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit links- und rechtsseitig feststehenden Kunststoff-Isolierglaselementen und elektrischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.
Von hier aus wird über eine Brandschutztür das Obergeschoss der Lagerhalle begangen.

Im Deckenbereich ist am System Odenwald eine Feuchtigkeitsstelle erkennbar.

Büro (20,60 m²)
Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Vinylbelag belegt. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen, die Innenwände in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist abgehängt, System Odenwald, mit integrierter Beleuchtung. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, jeweils mit elektrischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Im Wandbereich befindet sich ein Elektroschacht.

Büro (28,39 m²)
Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Vinylbelag belegt. Die Außenwand und die Wand zur Lagerhalle sind verputzt und gestrichen, die Innenwände in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen, einseitig mit Natursteinen belegt. Die Decke ist abgehängt, System Odenwald. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, jeweils mit elektrischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Dusche/WC
Wird vom Büro (28,39 m²) aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind zweiseitig raumhoch mit Steinzeug belegt, die Außenwand ist verputzt und gestrichen und die Innenwand in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist abgehängt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit elektrischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. An Sanitärgegenständen sind eine bodengleiche Dusche, ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und ein Waschtisch mit Waschbecken vorhanden. Im Bereich der Dusche ist eine halbseitig gemauerte Wand vorhanden.

WC 1
Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind zweiseitig bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m mit Steinzeug belegt, darüber in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen, ansonsten in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist abgehängt, System Odenwald, mit integrierter Beleuchtung. Eine natürliche Belichtung und Belüftung ist nicht vorhanden, Innenbelüftung. An Sanitärgegenständen sind ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und ein Waschbecken vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

WC 2
Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind zweiseitig bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m mit Steinzeug belegt, darüber in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen, ansonsten in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen bzw. zur Lagerhalle verputzt und gestrichen. Die Decke ist abgehängt, System Odenwald, mit integrierter Beleuchtung. Eine natürliche Belichtung und Belüftung ist nicht vorhanden, Innenbelüftung. An Sanitärgegenständen sind ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und ein Waschbecken vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Büro (12,43 m²)
Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Vinylbelag belegt. Die Außenwand und die Wand zur Lagerhalle sind verputzt und gestrichen, die Innenwände in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist abgehängt, System Odenwald, mit integrierter Beleuchtung. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit elektrischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Büro (15,95 m²)
Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Vinylbelag belegt. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen, die Innenwände in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist abgehängt, System Odenwald, mit integrierter Beleuchtung. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über drei einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, jeweils mit elektrischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Im Wandbereich befindet sich ein Elektroschacht.

7.1.2 Lagerhalle

Erdgeschoss

Flur
Wird vom Empfang im Erdgeschoss des Bürogebäudes aus über eine Brandschutztür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist abgehängt, System Odenwald, mit integrierter Beleuchtung. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

WC
Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind zweiseitig bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m mit Steinzeug belegt, darüber in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen, ansonsten in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist abgehängt, System Odenwald, mit integrierter Beleuchtung. Eine natürliche Belichtung und Belüftung ist nicht vorhanden, Innenbelüftung. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. An Sanitärgegenständen sind ein Waschbecken, ein Pissoir und ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten vorhanden.

DU/WC
Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Außenwand ist verputzt und gestrichen, die Innenwände sind zweiseitig raumhoch mit Steinzeug belegt, ansonsten in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen und im Bereich des Waschbeckens teilweise mit Steinzeug belegt. Die Decke ist abgehängt, System Odenwald, mit integrierter Beleuchtung. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. An Sanitärgegenständen sind ein Handwaschbecken und eine Duschwanne vorhanden. Weiterhin befindet sich hier ein Waschmaschinenanschluss.

Sozialraum/Umkleide
Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Außenwand ist verputzt und gestrichen, die Innenwände in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Im Bereich der Küchenzeile befindet sich eine Art Fliesenspiegel, in Holz ausgeführt. Die Decke ist abgehängt, System Odenwald, mit integrierter Beleuchtung. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Technik
Wird vom Flur aus über eine Brandschutztür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Innenwände sind in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen, die Innenwand zum Bürogebäude ist verputzt und gestrichen, die Außenwand stellt sich in Sandwichplatten, gedämmt, ausgeführt dar. Die Decke ist in Beton ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster. Die Elektrik und Haustechnik sind auf Putz verlegt.
Hier befinden sich

- ein Sicherungskasten (Verteilung Grundwasser-Wärmepumpe),
- ein Zählerschrank mit einem Zähler für die Grundwasser-Wärmepumpe und einem Stromzähler für die Beleuchtung, inklusive drei Reservefelder und Sicherungen,
- die elektrische Steuerung der RWA (Rauch- und Wärmeabzugsanlage),
- die Staubsaugeranlage,
- der Verteiler für die Satellitenanlage,
- die Panzersicherung,
- ein Serverschrank,
- der Hauptanschluss für Telekommunikation,
- die Steuerung der Grundwasser-Wärmepumpe,
- zwei Ausdehnungsgefäße,
- der Hauptanschluss für Wasser mit Wasseruhr und Filter,
- ein Boiler (Versorgung über die Grundwasser-Wärmepumpe im Außenbereich),
- ein Pufferspeicher, Fassungsvermögen 200 Liter und
- die Hausanschlüsse.

Lager (176,62 m²)
Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Außenwände stellen sich in Sandwichplatten, gedämmt, ausgeführt dar. Die Innenwände sind in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist in Beton-Fertigteilen ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über vier einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster und rückwärtig an der Nordfassade über ein Sektionaltor, in Metall-Kunststoffkonstruktion, sowie eine Außentür, Zarge und Blatt in Metall. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Vorraum Treppenlauf
Wird vom Lager (176,62 m²) aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Außenwand stellt sich in Sandwichplatten, gedämmt, ausgeführt dar. Die Wände sind in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist abgehängt und gestrichen. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.
Von hier aus wird über eine Außentür, Zarge und Blatt in Metall, der südliche Außenbereich begangen.

Abstellraum
Wird vom Lager (176,62 m²) aus unterhalb des Treppenlaufes vom Erd- zum Obergeschoss über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Innenwände sind in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen, die Innenwand zum Bürogebäude ist verputzt und gestrichen Im Fußboden-/Wandbereich befindet sich der Heizkreisverteiler für die Fußbodenheizung.

Obergeschoss

Das Obergeschoss wird vom Vorraum des Treppenlaufes im Erdgeschoss aus offen über einen Treppenlauf, in Beton ausgeführt, und eine Brandschutztür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Im Treppenaufgang sind die Wände in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Decke stellt sich als Untersicht der Dachkonstruktion, in Sandwichplatten, gedämmt, ausgeführt, dar. Hier befindet sich ein Oberlicht, Kunststoff-Isolierglas als RWA ausgeführt.

Lager (190,57 m²)
Wird vom Vorraum des Treppenlaufes im Erdgeschoss aus über den Treppenlauf begangen. Weiter wird das Lager vom Flur im Obergeschoss des Bürogebäudes aus über eine Brandschutztür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Innenwände sind verputzt und gestrichen und in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Außenwände stellen sich in Sandwichplatten, gedämmt, ausgeführt dar. Die Decke stellt sich als Untersicht der Dachkonstruktion, in Sandwichplatten, gedämmt, ausgeführt, dar. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über vier einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster.

Lager (17,13 m²)
Wird vom Lager (190,57 m²) aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Innenwände sind verputzt und gestrichen und in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Außenwand stellt sich in Sandwichplatten, gedämmt, ausgeführt dar. Die Decke stellt sich als Untersicht der Dachkonstruktion, in Sandwichbauweise, gedämmt, ausgeführt dar. Die Elektrik ist auf Putz verlegt.

Luftraum
Wird vom Lager (190,57 m²) aus über eine zweiflügelige Metalltür, Zarge in Metall, Blätter in Metall, eingesehen.

Gesamteindruck des Bürogebäudes mit Lagerhalle:

Das Bürogebäude mit Lagerhalle stellt sich in einem insgesamt guten und zweckmäßigen, jedoch sehr ungepflegten und vernachlässigten Gesamtzustand dar. Das Gebäude wurde im Bereich vieler Gewerke, insbesondere im Bereich der Elektrik und den Deckenbereichen, die abgehängt sind, nicht endgültig fertiggestellt. Es sind umfangreiche Fertigstellungsarbeiten durchzuführen.

8 Flächenangaben und -berechnungen (Objekt 1)

Die nachfolgend aufgeführten Nutzflächen wurden aus dem von der Bauverwaltung der Gemeinde Großmehring mit E-Mail vom 12.05.2022 übermittelten Eingabeplan mit Flächenangaben sowie den technischen Berechnungen entnommen und anhand der amtlichen Flurkarte auf Plausibilität überprüft.

Eine Überprüfung der Grunddaten des Planmaterials wurde vom Sachverständigen nicht vorgenommen, hier wurde dessen Richtigkeit unterstellt.

Bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass sich die Grundrisssituationen geringfügig gegensätzlich zu den in dem genehmigten Eingabeplan dargestellten Grundrissen darstellen.

Über die vorgenommenen baulichen Veränderungen liegen keine Planunterlagen vor. Entsprechende Planunterlagen, die exakt den Zustand am Tag der Ortsbegehung wiedergeben, konnten nicht ermittelt werden. In den dem Gutachten im Anlagenteil beigefügten Grundrissskizzen der Ist-Situationen im Erd- und Obergeschoss sind die wesentlichen Grundrissänderungen dargestellt.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund des Entnahmeprozedere sowie des Umstandes, dass sich die Grundrisssituationen geringfügig gegensätzlich zum genehmigten Eingabeplan darstellen, Abweichungen zur Ist-Situation gegeben sind und somit vom Sachverständigen für die abschließende Richtigkeit der Maßdaten keine Gewähr übernommen werden kann.

Büroflächen mit Sozialräumen	
<u>Erdgeschoss</u>	
Empfang	50,90 m²
Showroom	30,31 m²
Besprechung	24,33 m²
Archiv	18,37 m²
WC	2,73 m²
WC	2,73 m²
Flur	7,60 m²
WC	2,58 m²
DU/WC	4,91 m²
Sozialraum/Umkleide	14,61 m²
Technik	17,13 m²
<u>Obergeschoss</u>	
Flur	33,86 m²
Büro	15,95 m²
Büro	20,60 m²
Büro	28,39 m²
Dusche/WC	5,92 m²
WC	2,73 m²
WC	2,73 m²
Büro	12,43 m²
Nutzfläche netto	298,81 m²
Nutzfläche, gerundet	299,00 m²

Lagerflächen	
Erdgeschoss	
Lager	176,62 m²
Obergeschoss	
Lager	190,57 m²
Lager	17,13 m²
Nutzfläche netto	384,32 m²
Nutzfläche, gerundet	384,00 m²

Nutzfläche gesamt (nach Geschoss)	
Erdgeschoss	352,82 m²
Obergeschoss	330,31 m²
	683,13 m²
Nutzfläche gesamt, gerundet	683,00 m²

Nutzfläche gesamt (nach Nutzungsart)	
Büroflächen mit Sozialräumen	299,00 m²
Lagerflächen	384,00 m²
Nutzfläche gesamt, gerundet	683,00 m²

9 Besondere Sachverhalte

9.1 Allgemein

Unterlagen, welche über die im Gutachten dargestellten hinausgehen, wurden vom Sachverständigen nicht weiter überprüft, evtl. Inhalte wurden somit bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Dieses Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt und nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefalls und gesundheitsgefährdender Stoffe. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Verdeckt liegende Bauteile und das Holzwerk wurden nicht besichtigt. Angaben zur Güte und Beschaffenheit der verwendeten Baumaterialien sowie eventuell verdeckter und/oder versteckter Mängel können nicht gemacht werden. Bei der Substanzbeschreibung werden eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass - bis auf evtl. festgestellte Mängel - die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.) eingehalten worden sind. Es wird die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Kontaminationen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefalls des Bodens und des Aufwuchses. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine normale, nicht beeinträchtigte und standortübliche Beschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, auch in der nächsten Umgebung, unterstellt.

9.2 Planunterlagen

Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen baulichen Gegebenheiten stellen sich geringfügig gegensätzlich zu den Planunterlagen ausgeführt dar.

Im Objekt wurde teilweise die Lage der jeweiligen Innentüren verändert bzw. versetzt ausgeführt.

Im Erdgeschoss wurden ca. vier in dem Eingabeplan dargestellte Fenster nicht eingebracht. Weiterhin wurden in dem „Showroom“ im Erdgeschoss zur Raumtrennung zwei bogenförmig ausgeführte Trockenbauwände eingebracht. Im Lager des Erdgeschosses wurden im Bereich des Treppenaufgangs vom Erd- zum Obergeschoss Innenwände eingebracht und somit ein Vorraum zum Treppenlauf geschaffen. Der im Bereich des Empfangs dargestellte Luftraum zum Obergeschoss ist nicht vorhanden. Hier ist die Decke verschlossen.

Im Obergeschoss ist der im Bereich des Flures dargestellte Luftraum zum Erdgeschoss nicht vorhanden. Hier ist die Decke verschlossen.

Die im Bereich des Lagers im Obergeschoss vorhandene Treppe vom Erdgeschoss wurde durch Innenwände räumlich abgetrennt.

Über die vorgenommenen baulichen Veränderungen liegen keine Planunterlagen vor. Entsprechende Planunterlagen, die exakt den Zustand am Tag der Ortsbegehung wiedergeben, konnten nicht ermittelt werden.

Es wird somit nochmals explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund des Entnahmeprozedere und der teilweise abweichenden Grundrisssituationen, Abweichungen zur Ist-Situation gegeben sein können und somit vom Sachverständigen für die abschließende Richtigkeit der Maßdaten keine Gewähr übernommen werden kann.

Zur Nachvollziehbarkeit sind dem Anlagenteil dieses Gutachtens Grundrissskizzen beigefügt. Die Beschreibungen gemäß Punkt 7 stellen die am Tag der Ortsbegehung vorgefundenen Grundrisssituationen dar.

9.3 Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

9.3.1 Objekt 1 - Flurstück Nr. 1339/3

Die Wohn- und Gewerbelage ist als mittel zu bezeichnen. Das Grundstück, Objekt 1, stellt sich im südwestlichen Grundstücksbereich teilweise in einem zweckmäßigen, in Betonsteinen versiegelt, ansonsten in einem nicht fertiggestellten, ungepflegten und verwilderten Gesamtzustand dar. Es sind im Außenbereich umfangreiche Fertigstellungsarbeiten durchzuführen. Das Grundstück, Objekt 2, stellt sich als Arrondierungsfläche (selbständig nicht bebaubare Teilfläche) dar. Das Grundstück stellt sich teilweise in einem zweckmäßigen, in Betonsteinen versiegelt, ansonsten in einem nicht fertiggestellten, ungepflegten und verwilderten Gesamtzustand dar. Es sind Fertigstellungsarbeiten durchzuführen. Das Grundstück, Objekt 3, stellt sich als Arrondierungsfläche (selbständig nicht bebaubare Teilfläche) dar. Das Grundstück ist in natürlichem Bewuchs als Wiese ausgeführt.

Das Bürogebäude mit Lagerhalle stellt sich in einem insgesamt guten und zweckmäßigen, jedoch sehr ungepflegten und vernachlässigten Gesamtzustand dar. Das Gebäude wurde im Bereich vieler Gewerke, insbesondere im Bereich der Elektrik und den Deckenbereichen, die abgehängt sind, nicht endgültig fertiggestellt. Es sind umfangreiche Fertigstellungsarbeiten durchzuführen.

Eine Marktgängigkeit des Objektes 1 ist unter Berücksichtigung der Lage, des Gesamtzustandes und insbesondere der Objektart als mäßig anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine geringe Nachfrage.

Das Bewertungsobjekt 1 dient derzeit dem Zweck der gewerblichen Nutzung. Nach der Einbeziehungssatzung vom 20.12.2010 ist neben der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung (Büro-/Lagergebäude) eine Wohnbebauung für den Betriebsinhaber zugelassen (siehe § 2 Einbeziehungssatzung). Eine Drittverwendungsfähigkeit außerhalb der Mischnutzung (Gewerbe/Wohnen für den Betriebsinhaber) ist nicht möglich, jedoch im Bereich der gewerblichen Nutzung vielfältig vorstellbar, z. B. durch klein- und mittelständische Betriebe mit Anforderungen an die Lagerung von Materialien und Geräten in Kombination mit einer Büronutzung.

9.3.2 Objekte 2 und 3 - Flurstücke Nr. 1339/4 und 1339/5

Das Grundstück, Objekt 2, stellt sich als Arrondierungsfläche (selbständig nicht bebaubare Teilfläche) dar. Das Grundstück stellt sich teilweise in einem zweckmäßigen, in Betonsteinen versiegelt, ansonsten in einem nicht fertiggestellten, ungepflegten und verwilderten Gesamtzustand dar. Es sind Fertigstellungsarbeiten durchzuführen. Das Grundstück, Objekt 3, stellt sich als Arrondierungsfläche (selbständig nicht bebaubare Teilfläche) dar. Das Grundstück ist in natürlichem Bewuchs als Wiese ausgeführt.

Eine Marktgängigkeit der Objekte 2 und 3 ist nicht gegeben, da es sich um Arrondierungsflächen (selbständig nicht bebaubare Teilflächen) handelt und kostenlose Abtretungsverpflichtungen gegenüber der Gemeinde zur Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen (Objekt 2) und für einen späteren Ausbau der Straße (Objekt 3) bestehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht somit keine Nachfrage.

Eine Drittverwendungsfähigkeit ist ebenfalls nicht gegeben. Die Grundstücke dienen ausschließlich als Arrondierungsflächen (selbständig nicht bebaubare Teilflächen) für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Objekt 2) und einen späteren Ausbau der Straße (Objekt 3) durch die Gemeinde.

10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

10.1 Fertigstellungsarbeiten / Reparatur- und Instandhaltungsstau (Objekt 1)

Die Außenanlagen des Grundstücks sind zu ca. 1/3 in Betonsteinen versiegelt bzw. bebaut, ansonsten nicht fertiggestellt, ungepflegt und verwildert. Es sind im Außenbereich umfangreiche Fertigstellungsarbeiten durchzuführen.

Das Bürogebäude mit Lagerhalle stellt sich in einem insgesamt guten und zweckmäßigen, jedoch sehr ungepflegten und vernachlässigten Gesamtzustand dar. Das Gebäude wurde im Bereich vieler Gewerke, insbesondere im Bereich der Elektrik und den Deckenbereichen, die abgehängt sind, nicht endgültig fertigstellt. Es sind umfangreiche Fertigstellungsarbeiten durchzuführen.

Weiterhin wurden u. a. folgende sichtbare Mängel und Schäden festgestellt:

- An der Südostecke des Bürogebäudes befindet sich im Dachbereich eingewachsenes Pflanzwerk. Hier sind Reparaturarbeiten notwendig.
- Erdgeschoss - Empfang:
  Im Deckenbereich ist am System Odenwald eine Feuchtigkeitsstelle erkennbar.
- Obergeschoss - Flur:
  Im Deckenbereich ist am System Odenwald eine Feuchtigkeitsstelle erkennbar.

Bei der weiteren Betrachtung werden für den Reparatur- und Instandhaltungsstau und die Fertigstellungsarbeiten (Grundstück und Gebäude) Kosten in Höhe von geschätzt ca. 100.000,00 € bei der weiteren Betrachtung in Ansatz gebracht. Hierbei wurde berücksichtigt, dass das Grundstück im nördlichen Grundstücksbereich zusätzlich mit einem Wohnhaus des Betriebsinhabers bebaut werden kann.

Die Höhe des Ansatzes muss nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung und Fertigstellung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind.

Zudem ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.

11 Zubehör

Das vermeintliche Zubehör,
- die Einbauschränke im Empfang (EG),
- die Einbauschränke im Flur (OG),
- die Einbauschränke im Büro (OG - 28,39 m²) und
- die Einbauschränke im Büro (OG - 12,43 m²)

werden zum Zeitwert auf insgesamt ca. 5.000,00 € geschätzt.

Die vorhandene Küchenzeile im Sozialraum/Umkleide im Erdgeschoss hat keinen Restwert.

Die Eigentumsverhältnisse sind nicht bekannt.

12 Wertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. (§ 6 Abs. 1 und 4 ImmoWertV)

Vergleichswertverfahren: Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Marktwert einer Immobilie aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Hierzu werden Objekte zum Vergleich herangezogen, die auf dem Immobilienmarkt in ausreichender Anzahl mit annähernd ähnlichen oder gleichen Merkmalen ausgestattet sind. Üblicherweise erfolgt die Anwendung des Verfahrens z. B. bei Eigentumswohnungen und Kfz-Stellplätzen. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren kommt bei Immobilien zum Tragen, die vorrangig der Renditeerzielung dienen. Es sind somit ertragsrelevante Abläufe ausschlaggebend. Dabei wird der Wert der Immobilie durch Kapitalisierung der dauerhaft erwirtschafteten Reinerträge ermittelt. Dies ist z. B. bei Mehrfamilienhäusern und gewerblich genutzten Objekten der Fall, bei welchen der Ertrag im Vordergrund steht.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren wird in der Regel bei nicht am Mietmarkt gehandelten Immobilien angewendet. Dabei bemisst sich der Wert der Immobilie nicht nach den zukünftig dauerhaft erzielbaren Reinerträgen, sondern nach den Herstellungskosten. Eine Umsetzung des Sachwertverfahrens zur Wertfindung ist also bei eigen genutzten Objekten wie z. B. Ein- und Zweifamilienhäusern angezeigt. Der Grundgedanke der Ökonomie hat sekundären Charakter.

Die in den Verfahren dargestellten Anwendungsansätze verstehen sich als Grundtenor und sind entsprechend in den Einzelbetrachtungen zu individualisieren bzw. der jeweiligen Situation anzupassen.

Aufgrund der gegebenen Nutzbarkeit des Objektes 1, welches sich in gewerblicher Form darstellt, ist der Verkehrswert ausschließlich über das Ertragswertverfahren zu ermitteln.

Entsprechend der dargestellten Nutzbarkeit der Bewertungsobjekte 2 und 3 hat sich der jeweilige Verkehrswert am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag an dem - durch das Vergleichswertverfahren zu ermittelnden - Bodenwert anzulehnen.

12.1 Bodenwerte

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. (§ 13 Absatz 2 ImmoWertV)

Die aktuelle Bodenrichtwertliste/-karte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt weist zum Stichtag 01.01.2022 für „Großmehring“ (Richtwertnummer 11201/2) einen Bodenrichtwert von 620,00 €/m² aus.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- überwiegende Nutzungsart:
  Gemischte Bauflächen (Wohnbau-, Dorfgebiets- und/oder Mischgebietsflächen)
- Baureifes Land
- erschließungsbeitragsfrei

Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt dargestellten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks zu prüfen.

Zeitliche Anpassung

Zwischen dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag (24.06.2022) und dem Stand der Bodenrichtwertliste (01.01.2022) besteht ein zeitlicher Unterschied von ca. sechs Monaten.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert hat sich von 2016 bis 2021 wie folgt verändert:

- von 2016 zu 2018: Erhöhung um 80,00 €/m² von 420,00 €/m² auf 500,00 €/m²
- von 2018 zu 2020: Erhöhung um 70,00 €/m² von 500,00 €/m² auf 570,00 €/m²
- von 2020 zu 2021: Erhöhung um 50,00 €/m² von 570,00 €/m² auf 620,00 €/m²

Aufgrund des in einem Jahr um 50,00 €/m² Grundstücksfläche gestiegenen Bodenrichtwertes ist bei der weiteren Betrachtung eine zeitliche Anpassung des Bodenwertes vorzunehmen. Es ist auch weiterhin mit Bodenwertsteigerungen zu rechnen.

Zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist ein Zuschlag von 20,00 €/m² in Ansatz zu bringen.

Berechnung:

620,00 €/m² + 20,00 €/m² = 640,00 €/m²

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein zeitangepasster Bodenwert in Höhe von 640,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei, berücksichtigt.

12.1.1 Objekt 1 - Flurstück Nr. 1339/3

Das Grundstück, Flurstück Nr. 1339/3, hat gemäß Grundbuch eine Größe von 2.065 m².

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Bürogebäude mit Lagerhalle bebaut und erschlossen.

Dichte der Bebauung

Die Dichte der Bebauung ist in Bezug auf den Bodenrichtwert nicht dargestellt.

Nach den Vorbemerkungen zu den Bodenrichtwerten, Punkt 2.4, konnte eine Abhängigkeit des Richtwertes von der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) nicht signifikant nachgewiesen werden.

Bei dem Bewertungsgrundstück ist zu berücksichtigen, dass neben der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung (Büro-/Lagergebäude) eine Wohnbebauung für den Betriebsinhaber zugelassen ist.

Die gegebene Bebauungsdichte ist somit aufgrund der möglichen zusätzlichen Bebaubarkeit und der Tatsache, dass eine Abhängigkeit des Richtwertes von der WGFZ nicht besteht, außer Acht zu lassen.

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Dichte der Bebauung ist demnach nicht angezeigt.

Lage

Das Grundstück liegt am äußersten westlichen Rand der Richtwertzone. Das Richtwertgebiet umfasst annähernd den gesamten Ortsbereich von Großmehring, welcher sich sehr großflächig in einer Ausdehnung von bis zu 2,5 km in Ost-/Westrichtung und über 1 km in Nord-/Südrichtung mit unterschiedlichen heterogenen Lagequalitäten darstellt.

Aufgrund der Ortsrandlage ist eine Anpassung des Bodenwertes vorzunehmen, da sich die dezentrale Lage im Vergleich zum durchschnittlichen bzw. in dem Richtwertgebiet vorherrschenden Grundstück wertmindernd auswirkt.

Die objektspezifischen Lagemerkmale sind somit berücksichtigten.

Aufgrund des Vorgenannten wird bei der weiteren Betrachtung eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Lage von ca. 10 % (Faktor 0,9) vorgenommen.

Berechnung:

640,00 €/m² x 0,9 = 576,00 €/m²

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein lageangepasster Bodenwert in Höhe von 576,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei, berücksichtigt.

Grundstücksgestalt (Größe, Zuschnitt, Topografie)

Das Grundstück stellt sich mit einer Größe von 2.065 m² abweichend zum durchschnittlichen Bodenrichtwertgrundstück in der Richtwertzone dar. Das Grundstück ist größer als das durchschnittliche bzw. in dem Richtwertgebiet vorherrschende Grundstück.

Die Grundstücke in der Richtwertzone „Großmehring“ stellen sich hinsichtlich ihrer Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Größe) zwar insgesamt inhomogen dar, jedoch stellt sich das Bewertungsgrundstück mit seinen Grundstücksmerkmalen nicht vergleichbar mit dem durchschnittlichen Grundstück innerhalb des Richtwertgebietes dar.

Die Grundstücksgröße führt zu einem Abschlag vom Bodenrichtwert.

Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind somit berücksichtigten.

Aufgrund des Vorgenannten wird bei der weiteren Betrachtung eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Größe von ca. 20 % (Faktor 0,8) vorgenommen.

Berechnung:

576,00 €/m² x 0,8 = 460,80 €/m²

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein an die Grundstücksgestalt angepasster Bodenwert in Höhe von 460,80 €/m², erschließungsbeitragsfrei, in Ansatz gebracht.

Bauplanungsrecht

Neben der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung bzw. Bebauung ist eine zusätzliche Wohnbebauung für den Betriebsinhaber zugelassen. Es handelt sich somit um ein Mischgebietsgrundstück nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Die Tatsache, dass ausschließlich der südliche Grundstücksbereich gewerblich genutzt wird und der nördliche Grundstücksbereich unbebaut ist und mit einem Wohnhaus bebaut werden kann, ist aufgrund der selbständig nutzbaren Grundstücksteilflächen bei der Wertermittlung durch eine Aufteilung zu berücksichtigen.

Mit dem BayernAtlas plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurden ca. 1.120 m² für die südliche, gewerblich genutzte Teilfläche und ca. 945 m² für die nördliche, unbebaute und für eine Wohnbebauung für den Betriebsinhaber zugelassene Teilfläche überschlägig ermittelt.

Grundstücksteilfläche 1 (gewerblich genutzt)

Die südliche Grundstücksteilfläche mit ca. 1.120 m² wurde mit einem Bürogebäude mit Lagerhalle bebaut.

Berechnung:

1.120 m² x 460,80 €/m² = 516.096,00 €

Bodenwert Grundstücksteilfläche 1	516.096,00 €

Grundstücksteilfläche 2 (zugelassene Wohnbebauung für Betriebsinhaber)

Die nördliche Grundstücksteilfläche mit ca. 945 m² ist unbebaut und für eine Wohnbebauung für den Betriebsinhaber zugelassen.

Berechnung:

945 m² x 460,80 €/m² = 435.456,00 €

Bodenwert Grundstücksteilfläche 2	435.456,00 €

Berechnung:

Bodenwert Grundstücksteilfläche 1	516.096,00 €
Bodenwert Grundstücksteilfläche 2	435.456,00 €
Bodenwert gesamt	**951.552,00 €**

Objektspezifisch angepasster Bodenwert	**951.552,00 €**

12.1.2 Objekt 2 - Flurstück Nr. 1339/4

Das Grundstück, Flurstück Nr. 1339/4, hat gemäß Grundbuch eine Größe von 54 m².

Das Grundstück ist unbebaut und stellt sich als Arrondierungsfläche dar.

Bei einer Arrondierungsfläche handelt es sich um eine selbständig nicht bebaubare Teilfläche, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern kann.

Nach Punkt 3. der am 16.02.2011 geschlossenen Vereinbarung besteht die Verpflichtung das Bewertungsgrundstück zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen kostenlos an die Gemeinde abzutreten (siehe Punkt 4.1 und Anlagenteil zum Gutachten).

Es ist nicht bekannt, ob und wann dieser Verpflichtung nachzukommen ist. Da dieser Umstand jedoch jederzeit eintreten kann bzw. die Gemeinde die Abtretung jederzeit verlangen kann, ist dem Grundstück kein Wert beizumessen.

Das Grundstück ist aufgrund der Vereinbarung somit nicht verkehrsfähig, da es durch die mit der Gemeinde geschlossene Vereinbarung, die auch für einen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung gilt, jederzeit zu einer kostenlosen Abtretung kommen kann.

Aufgrund des Vorgenannten ist der Wert somit als Erinnerungswert darzustellen bzw. auszuweisen.

Objektspezifisch angepasster (Boden) Wert **1,00 €**

12.1.3 Objekt 3 - Flurstück Nr. 1339/5

Das Grundstück, Flurstück Nr. 1339/5, hat gemäß Grundbuch eine Größe von 163 m².

Das Grundstück ist unbebaut und stellt sich als Arrondierungsfläche dar.

Bei einer Arrondierungsfläche handelt es sich um eine selbständig nicht bebaubare Teilfläche, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern kann.

Nach Punkt 3. der am 16.02.2011 geschlossenen Vereinbarung besteht die Verpflichtung das Bewertungsgrundstück für einen späteren Ausbau der Straße kostenlos an die Gemeinde abzutreten (siehe Punkt 4.1 und Anlagenteil zum Gutachten).

Es ist nicht bekannt, ob und wann dieser Verpflichtung nachzukommen ist. Da dieser Umstand jedoch jederzeit eintreten kann bzw. die Gemeinde die Abtretung jederzeit verlangen kann, ist dem Grundstück kein Wert beizumessen.

Das Grundstück ist aufgrund der Vereinbarung somit nicht verkehrsfähig, da es durch die mit der Gemeinde geschlossene Vereinbarung, die auch für einen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung gilt, jederzeit zu einer kostenlosen Abtretung kommen kann.

Aufgrund des Vorgenannten ist der Wert somit als Erinnerungswert darzustellen bzw. auszuweisen.

Objektspezifisch angepasster (Boden) Wert **1,00 €**

12.2 Ertragswert (Objekt 1)

12.2.1 Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete)

Gemäß Punkt 4. des Inbesitznahmeberichtes des Zwangsverwalters vom 14.06.2022 ist die Lagerhalle mit Mietvertrag vom 01.02.2021 an die Firma des Ehemannes der Eigentümerin zu einem monatlichen Mietzins von 605,00 € zzgl. 19 % Mehrwertsteuer in Höhe von 114,95 €, somit insgesamt 719,95 € vermietet.

Der Mietvertrag liegt - nach jeweiliger schriftlicher Anforderung - weder dem Zwangsverwalter noch dem Insolvenzverwalter des Mieters vor. Von dem Mieter wurde, trotz Anfrage, kein Mietvertrag vorgelegt.

Es liegt somit kein Mietvertrag mit weiteren Daten, wie z.B. der Laufzeit und Mieterhöhungsmöglichkeiten vor. Auch ist nicht bekannt, ob und an wen das Bürogebäude vermietet ist. Bei dem Ortstermin konnte festgestellt werden, dass dies augenscheinlich ungenutzt leer steht.

12.2.2 Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete)

Mietspiegel / durchschnittliche Mieten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauverwaltung der Gemeinde Großmehring vom 12.05.2022 gibt es in Großmehring keinen Mietspiegel. Von der Gemeinde Großmehring wird hierzu auf die gängigen Medien (Anzeigen im Internet sowie in Zeitungen) verwiesen.

on-geo GmbH

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

Gemäß Marktdatenauswertung von ImmobilienScout24 der on-geo GmbH (Zeitraum Januar 2021 bis März 2022) stellen sich die Mietpreise für Gewerbeimmobilien (Angebote) im PLZ-Bezirk 85098 wie folgt dar:

Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	11	7,49 €	2,72 € - 11,69 €	1.221
Büro / Praxis	6 (54,5%)	7,93 €	2,72 € - 10,62 €	142 (11,6%)
Einzelhandel	1 (9,1%)	11,69 €	-	178 (14,6%)
Hallen / Produktion	4 (36,4%)	5,79 €	3,63 € - 7,97 €	206 (16,9%)
Sonstige	-	-	-	207 (16,9%)

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermiete:

Büro/ Praxis:	Büro- / Praxisfläche
Einzelhandel:	Verkaufsfläche
Hallen/ Produktion:	Lager- / Produktionfläche
Sonstige:	Gesamtfläche

Quelle: www.geoport.de

Laut Marktdatenauswertung von ImmobilienScout24 der on-geo GmbH (Zeitraum Januar 2021 bis März 2022) besteht im PLZ-Bezirk 85098 eine durchschnittliche Nachfrage nach Gewerbeimmobilien zur Miete (Nachfrageindex Bezug Bund = 80-120; hier = 108).

Die durchschnittliche m²-Angebotsmiete ist im PLZ-Bezirk 85098 mit 8,00 €/m² angegeben.

Gemäß Marktdatenauswertung von ImmobilienScout24 der on-geo GmbH (Zeitraum Januar 2021 bis März 2022) stellen sich die Mietpreise für Gewerbeimmobilien (Angebote) im Landkreis Eichstätt wie folgt dar:

Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	**Kaltmiete/ m²**	**Streuungs-intervall (90%)**	**Anzahl Gesuche**
Alle Angebote	71	8,10 €	3,57 € - 13,00 €	1.786
Büro / Praxis	36 (50,7%)	8,95 €	3,33 € - 13,00 €	223 (12,5%)
Einzelhandel	14 (19,7%)	8,72 €	4,36 € - 16,72 €	254 (14,2%)
Hallen / Produktion	18 (25,4%)	6,16 €	3,17 € - 10,19 €	399 (22,3%)
Sonstige	1 (1,4%)	8,50 €	-	276 (15,4%)

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermiete:

Büro/ Praxis:	Büro- / Praxisfläche
Einzelhandel:	Verkaufsfläche
Hallen/ Produktion:	Lager- / Produktionfläche
Sonstige:	Gesamtfläche

Quelle: www.geoport.de

Laut Marktdatenauswertung von ImmobilienScout24 der on-geo GmbH (Zeitraum Januar 2021 bis März 2022) besteht im Landkreis Eichstätt eine durchschnittliche Nachfrage nach Gewerbeimmobilien zur Miete (Nachfrageindex Bezug Bund = 80-120; hier = 118).

Die durchschnittliche m²-Angebotsmiete ist im Landkreis Eichstätt mit 8,00 €/m² angegeben.

Marktbeobachtung der Immobilienangebote im Internet

Im Internet werden Immobilien zur Vermietung angeboten. Diese Angebote wurden in Bezug auf die Entwicklungen am Markt vom Sachverständigen ausgewertet.

Es wurde u. a. auf nachfolgenden Seiten nach vergleichbaren Immobilien zur Miete im Umkreis von bis ca. 10 km um das Bewertungsobjekt recherchiert:

- www.immobilienscout24.de
- www.immonet.de
- www.immopool.de
- www.immowelt.de

Hierbei wurden keine vergleichbaren Objekte vorgefunden.

„Preisspiegel Bayern Gewerbeimmobilien“ des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Im „Preisspiegel Bayern Gewerbeimmobilien“ des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH sind keine Mietpreise für Großmehring aufgeführt.

Mietansatz

Es sind keine weiteren Vergleichswerte und -daten vorhanden.

Der Ansatz der Mieten erfolgt somit insbesondere unter Berücksichtigung der Mietdaten der on-geo GmbH sowie der besonderen Objektspezifika.

Unter Berücksichtigung der Lage des Gebäudes, der Art, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung, wird ein Mietansatz - nach Fertigstellung und Instandhaltung - wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht:

Einheit	Nutzflächen	Mietzins/m²	Mietzins/Monat	Nettojahresmiete
Büroflächen mit Sozialräumen	299,00 m²	9,00 €	2.691,00 €	32.292,00 €
Lagerflächen	384,00 m²	6,00 €	2.304,00 €	27.648,00 €
			4.995,00 €	59.940,00 €

Die Kfz-Stellplätze im Außenbereich und die übrigen Grundstücksflächen werden nicht separat in Ansatz gebracht, da diese gewöhnlich bei derartigen Nutzungen bereits in den Basiswerten berücksichtigt sind.

12.2.3 Bewirtschaftungskosten

Die angemessenen Bewirtschaftungskosten werden nach Erfahrungssätzen, welche aus der II. Berechnungsverordnung und der ImmoWertV abgeleitet wurden, wie folgt berücksichtigt:

Bewirtschaftungskosten		ca. pro Jahr
Verwaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:		800,00 €
Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	5,00 €/m²	3.415,00 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit:	4%	2.397,60 €
		6.612,60 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca. 11%

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) vollständig umgelegt werden.

Die Instandhaltungskosten wurden je Quadratmeter Nutzfläche (683 m²) in Ansatz gebracht. Dabei wurde berücksichtigt, dass sowohl Büro- als auch Lagerflächen vorhanden sind.

12.2.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. (§ 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegen keine örtlichen objektartspezifischen Liegenschaftszinssätze vor. Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein gemischt genutztes bzw. nutzbares Grundstück, mit einem Bürogebäude mit Lagerhalle bebaut und zusätzlich mit zugelassener Wohnbebauung für den Betriebsinhaber, handelt, ist unter Berücksichtigung der Lage, der Objektart und des Gesamtzustandes ein Liegenschaftszinssatz, anlehnend an „Kleiber“, von geschätzt ca. 4 %, zugrunde zu legen.

Dabei wurden die aktuelle Immobilienmarktlage und die Tatsache berücksichtigt, dass die angegebenen Liegenschaftszinssätze vor ca. drei Jahren veröffentlicht wurden und nicht örtlich spezifiziert sind.

Vorschlag für anzuwendende Liegenschaftszinssätze (Bandbreiten)				
Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz			
	in ländlichen Gemeinden	in den übrigen Gemeinden	nach BewG	nach BelWertV
Gemischt genutzte Grundstücke mit einem				
- gewerblichen Anteil der Jahresnettokaltmiete bis zu 50 %	4,5 %	4,0 %	5,5 %	-
- gewerblichen Anteil der Jahresnettokaltmiete über 50 %	5,0 %	4,5 %	6,0 %	-

Quelle (Auszug): Kleiber "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 9. Auflage 2020, Seite 1820, Abb. 17

Grafik: Sachverständigenbüro Meyer-Rohrbach (Modifikation)

12.2.5 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert wird analog Punkt 12.1.1 mit insgesamt 951.552,00 € bei der Berechnung eingestellt. Es sind die Grundstücksteilflächen 1 und 2 (siehe Punkt 12.1.1) zu berücksichtigen.

12.2.6 Restnutzungsdauer

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 Wertermittlungsobjekts ermittelt.

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

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer von baulichen Anlagen	
Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungs-dauer
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre

Quelle: ImmoWertV 2021, Anlage 1

Grafik: Sachverständigenbüro Meyer-Rohrbach (Modifikation)

Das Bauvorhaben wurde mit Bescheid vom 15.06.2011 genehmigt. Es wird somit davon ausgegangen, dass das Gebäude ca. 2011 errichtet wurde.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aufgrund des Gesamteindrucks bei einer zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von ca. 50 Jahren (Bürogebäude mit Lagerhalle) mit geschätzt ca. 40 Jahren bei der weiteren Betrachtung in Ansatz gebracht.

12.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Fertigstellungsarbeiten und der Reparatur- und Instandhaltungsstau werden analog Punkt 10.1 mit 100.000,00 € bei der Berechnung eingestellt.

12.2.8 Ertragswertberechnung

Berechnung			
Jährlicher Rohertrag			59.940,00 €
Bewirtschaftungskosten			-6.612,60 €
Bodenwertverzinsungsbetrag			
Liegenschaftszinssatz		4%	
Bodenwert (Grundstücksteilfläche 1)	x	516.096,00 €	-20.643,84 €
Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			32.683,56 €
Barwertfaktor nach § 34 ImmoWertV	x	19,79	
Kapitalisierter jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			646.807,65 €
Bodenwert Grundstücksteilfläche 1			516.096,00 €
Bodenwert Grundstücksteilfläche 2			435.456,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks			1.598.359,65 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Fertigstellungsarbeiten / Reparatur- und Instandhaltungsstau			-100.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks			1.498.359,65 €
Ertragswert des Grundstücks gerundet			**1.500.000,00 €**

12.3 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können den Wert des begünstigten und den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen sowie Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein. Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen insbesondere in Betracht: grundstücksgleiche Rechte, weitere beschränkte dingliche Rechte, Baulasten, grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen. (§ 46 ImmoWertV)

In Abteilung II des Grundbuchs von Großmehring des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 7364, sind folgende Eintragungen dargestellt:

Lfd. Nr. der Eintra-gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands-verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2, 3, 4	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (AG Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 2 L 1/22); eingetragen am 16.02.2022.
2	2, 3, 4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ: 2 K 15/22); eingetragen am 16.02.2022.

Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung der Verkehrswerte auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

12.4 Verkehrswerte

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Wesentlichen anhand des § 194 BauGB,

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

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

12.4.1 Objekt 1 - Flurstück Nr. 1339/3

Das zu bewertende Objekt, mit der aufgezeigten Nutzbarkeit, wird somit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag, zu einem Kaufpreis gehandelt, welcher sich grundsätzlich am Ertragswert anlehnt.

Der Ertragswert wurde mit 1.500.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr. 1339/3	Nibelungenstraße 100a, Gebäude- und Freifläche zu	2.065 m²
	vorgetragen im Grundbuch von Großmehring des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 7364,	

wird am 24.06.2022 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **1.500.000,00 €** geschätzt,
in Worten - eine Million fünfhunderttausend EURO -.

12.4.2 Objekt 2 - Flurstück Nr. 1339/4

Das zu bewertende Grundstück, mit der aufgezeigten Nutzbarkeit, wird somit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wertermittlungsstichtag zu einem Kaufpreis gehandelt, welcher sich am Bodenwert orientiert.

Das zu bewertende Objekt 2 wird gemäß Punkt 12.1.2 bei der Wertermittlung als Erinnerungswert dargestellt bzw. ausgewiesen.

Der **Wert (Erinnerungswert)** für das Grundstück

Flurstück Nr. 1339/4	Nähe Nibelungenstraße, Verkehrsfläche zu	54 m²
	vorgetragen im Grundbuch von Großmehring des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 7364,	

beträgt am 24.06.2022 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) **1,00 €,**
in Worten - ein EURO -.

12.4.3 Objekt 3 - Flurstück Nr. 1339/5

Das zu bewertende Grundstück, mit der aufgezeigten Nutzbarkeit, wird somit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wertermittlungsstichtag zu einem Kaufpreis gehandelt, welcher sich am Bodenwert orientiert.

Das zu bewertende Objekt 3 wird gemäß Punkt 12.1.3 bei der Wertermittlung als Erinnerungswert dargestellt bzw. ausgewiesen.

Der **Wert (Erinnerungswert)** für das Grundstück

Flurstück Nr. 1339/5	Nähe Nibelungenstraße, Verkehrsfläche zu	163 m²
	vorgetragen im Grundbuch von Großmehring des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 7364,	

beträgt am 24.06.2022 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) **1,00 €,**
in Worten - ein EURO -.

Ingolstadt, den 27.09.2022

13 Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Verwendete Literatur / Online-Datenbank zur Wertermittlung:

Wertermittler-Portal - Online-Datenbank für Immobilienbewerter
Fachliteratur/Arbeitshilfen/Entscheidungen,
ständig aktualisiert, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Wolfgang Kleiber, 9. Auflage 2020, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Wolfgang Kleiber, 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

ImmoWertV
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021 (BGBl.I 2021, S. 2805)

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I 2021, S. 2939)

BayBO
Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588)

II. BV
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung) vom 12.10.21990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I 2007, S. 2614)

WoFlV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, S. 2346)

PreisStatG
Gesetz über die Preisstatistik vom 09.08.1958 (BGBl. III, S. 720-9), zuletzt geändert durch Art. 71 des Gesetzes vom 08.07.2016 (BGBl. I 2016, S. 1594), zuletzt geändert durch Art 9 des Gesetzes vom 22.02.2021 (BGBl. I 2021, S. 266)

Verordnung der Europäischen Gemeinschaft
Euro-Wechselkurs 1 Euro = 1,95583 DM (Verordnung (EG) Nr. 2866/98 des Rates vom 31.12.1998_ ABl. EG Nr. L 359 vom 31.12.1999)

Die obige Listung stellt sich als Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar, auf eine umfangreichere Auflistung wird verzichtet.

14 Anlagenverzeichnis

14.1 Anlagenteil

Die in den Anlagen beigefügten Darstellungen sind im Rahmen der elektronischen Datenverarbeitung aufbereitet und möglicherweise für Maßentnahmen nicht geeignet.

- Makrolage (Übersichtsplan) 1
- Mikrolage (Stadtplankopie) 2
- Luftbild 3
- Flurkarte 4
- Kopien der Baueingabepläne, teilweise
  (Nutzungen sind modifiziert, nicht zur Maßentnahme geeignet!)
  Grundrissskizzen Erd- und Obergeschoss 5-11
- Einbeziehungssatzung mit Begründung und Lageplan vom 20.12.2010 12-15
- Vereinbarung vom 16.02.2011 16-17

14.2 Bildteil

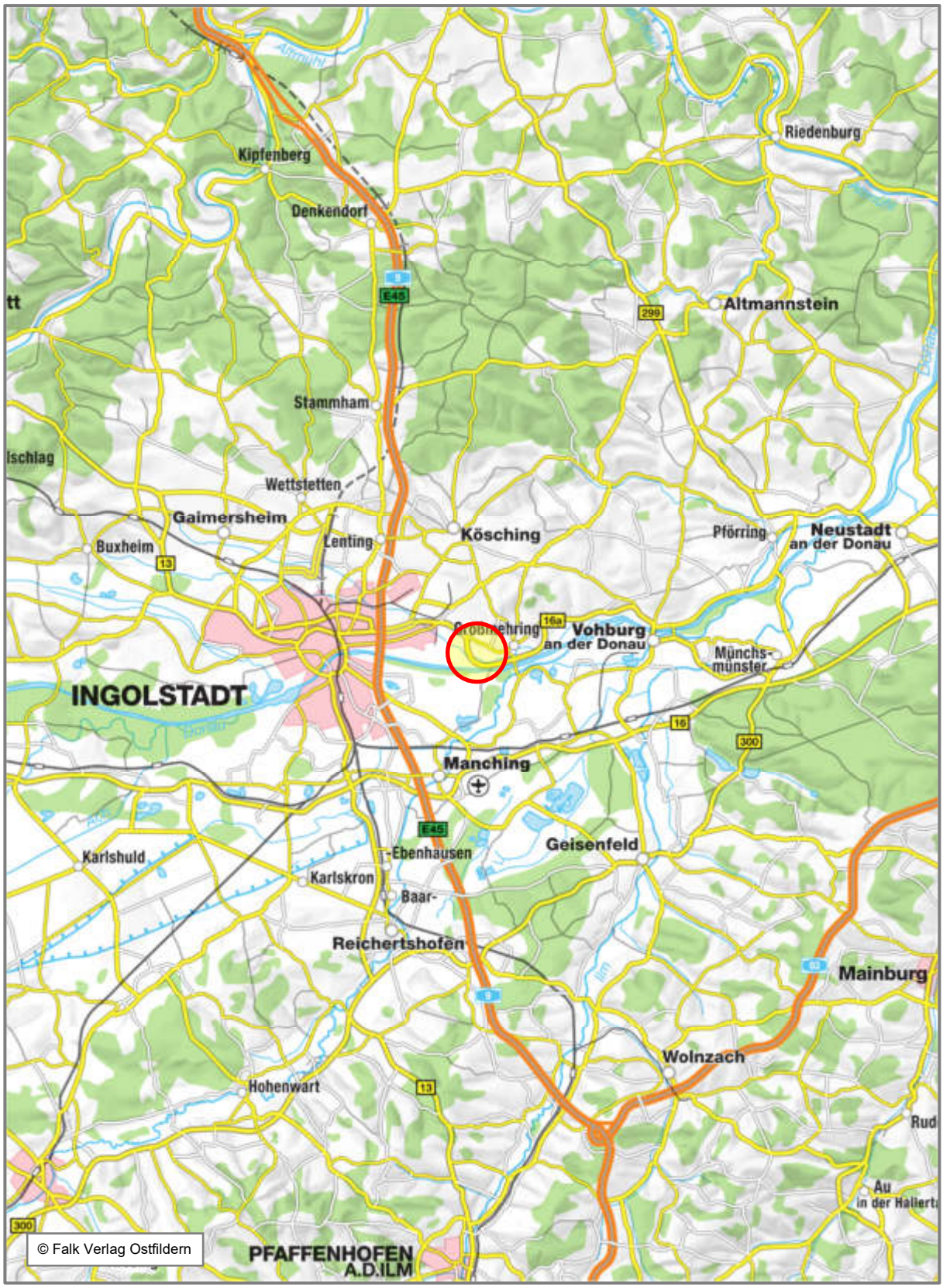
- Bildliche Darstellungen 1-21

Ausfertigungs-Nr.: 1284/22

Das Gutachten umfasst 51 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt, wobei eine beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.

Daniel Meyer-Rohrbach
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

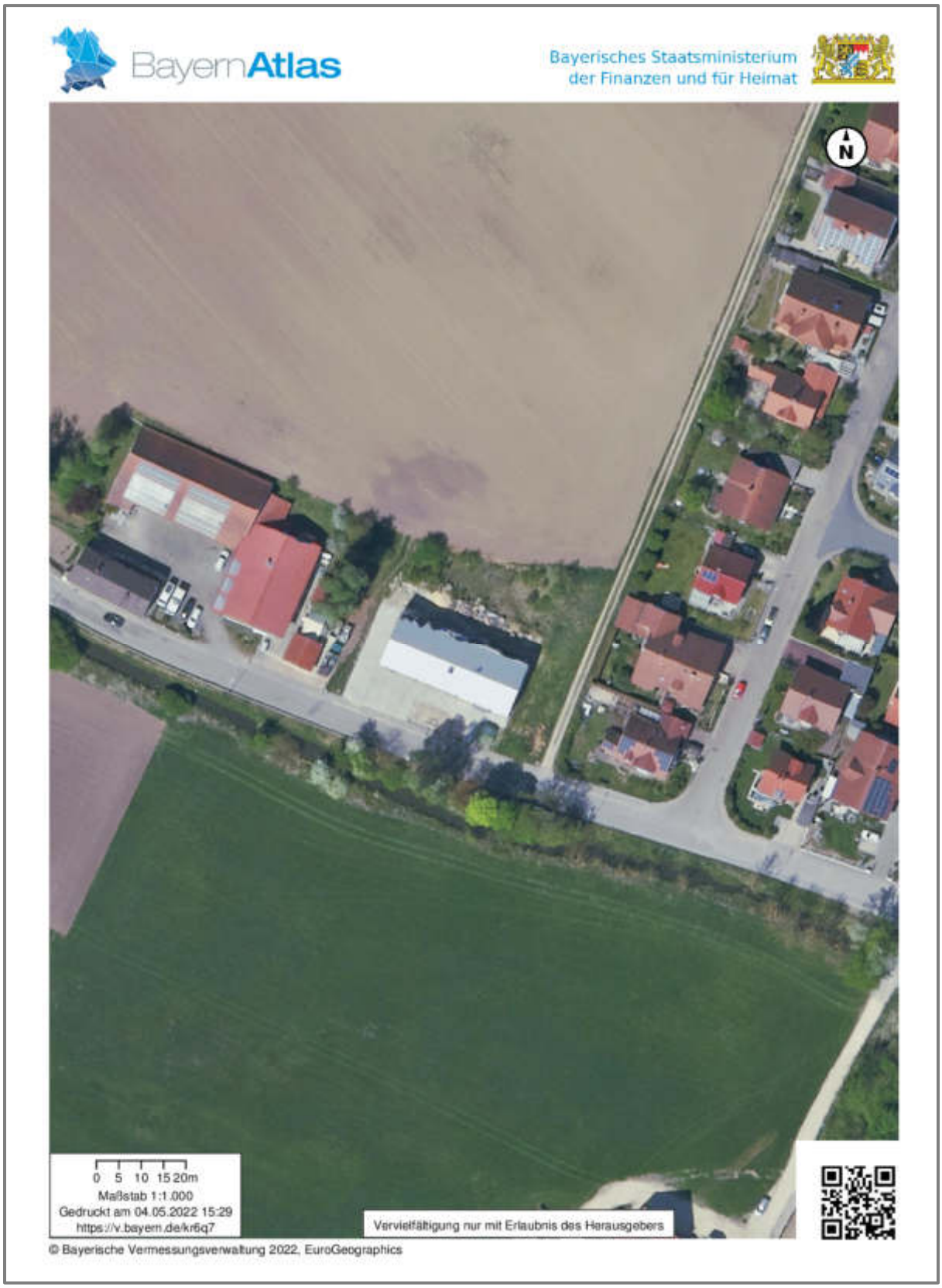
Makrolage



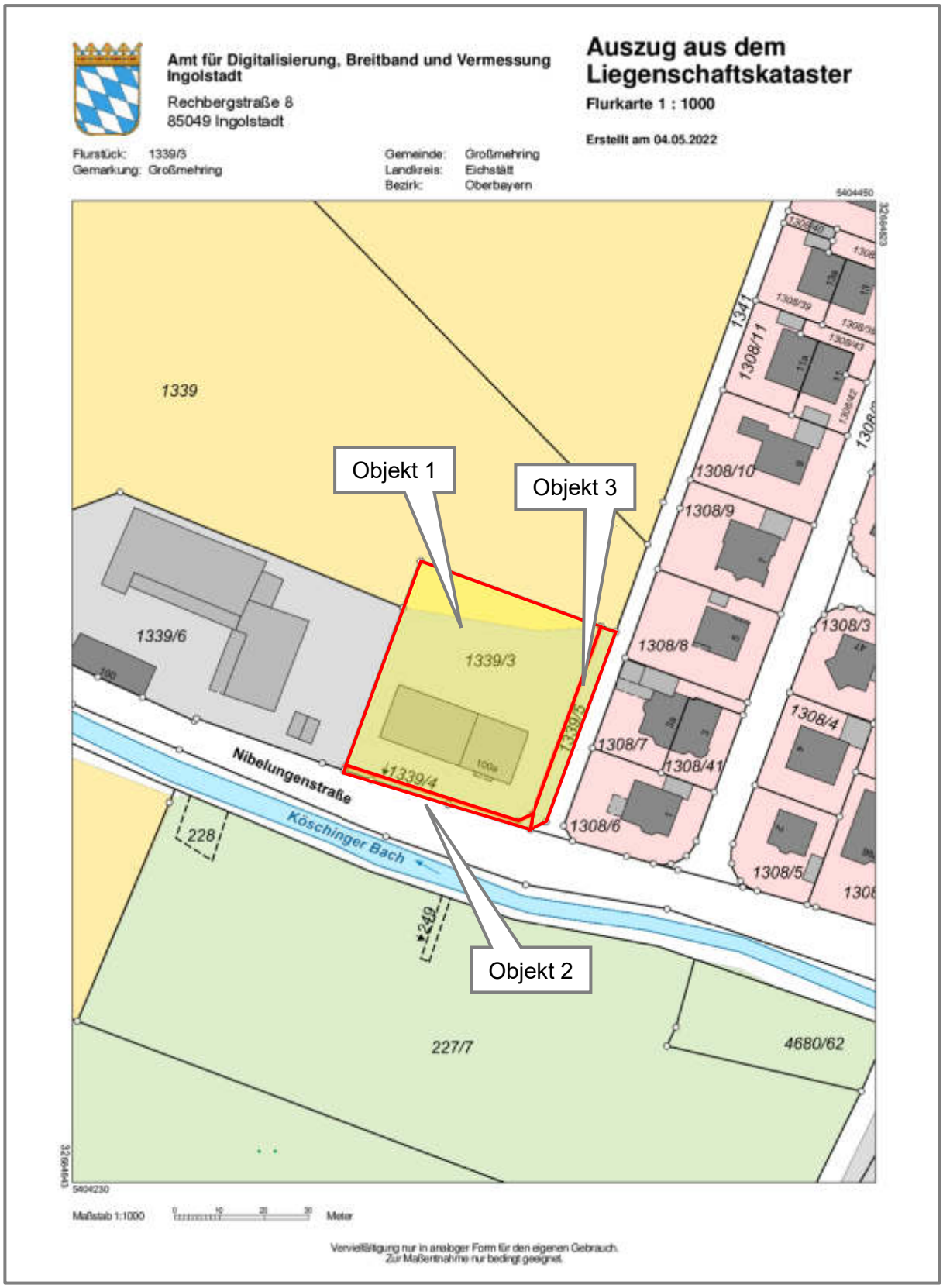
Mikrolage

16a
Großmehring
Baugebiet
Knopfmühle
Ingolstädter Straße
Fluderbuckel
380
Fluder-mühle
Anger-mühle
Klein-mehring
Gensberg
Bayern-werk AG
Kleingärten
Mailinger Bach
Südliche Entlastungsstraße
Nibelungenstraße
Nibelungenhalle
Sporthalle
Sportplätze
Tennispl.
Festplatz Dammweg
Dammweg
Ufer-straße
Nordstr.
Südstraße
Werkstraße
Bayernstraße
Kapellenplatz
Steigweg
Mühlweg
Wolfgangstraße
Richard-Wagner-Str.
Adalbert-Stifter-Str.
Goethestr.
Schillerstr.
Schubertstr.
Mozartstr.
Brahmsstr.
Lortzingstr.
Mehringer Berg
Berg-kapelle
Veilchenstraße
Gladiolenstr.
Dahlienstraße
Akeleistraße
Narzissenstr.
Nelkenstr.
Kriegsstraße
Enzianstr.
Flockstr.
Plusstr.
Ludwigstr.
Josefg.
Am Bach
Am Gensberg
Mailinger B.
Koschlinger B.
Innere
Ochsen-
Knopfmühle
in Bau
Junkers-
Moos-mühle
Lai
© Falk Verlag Ostfildern

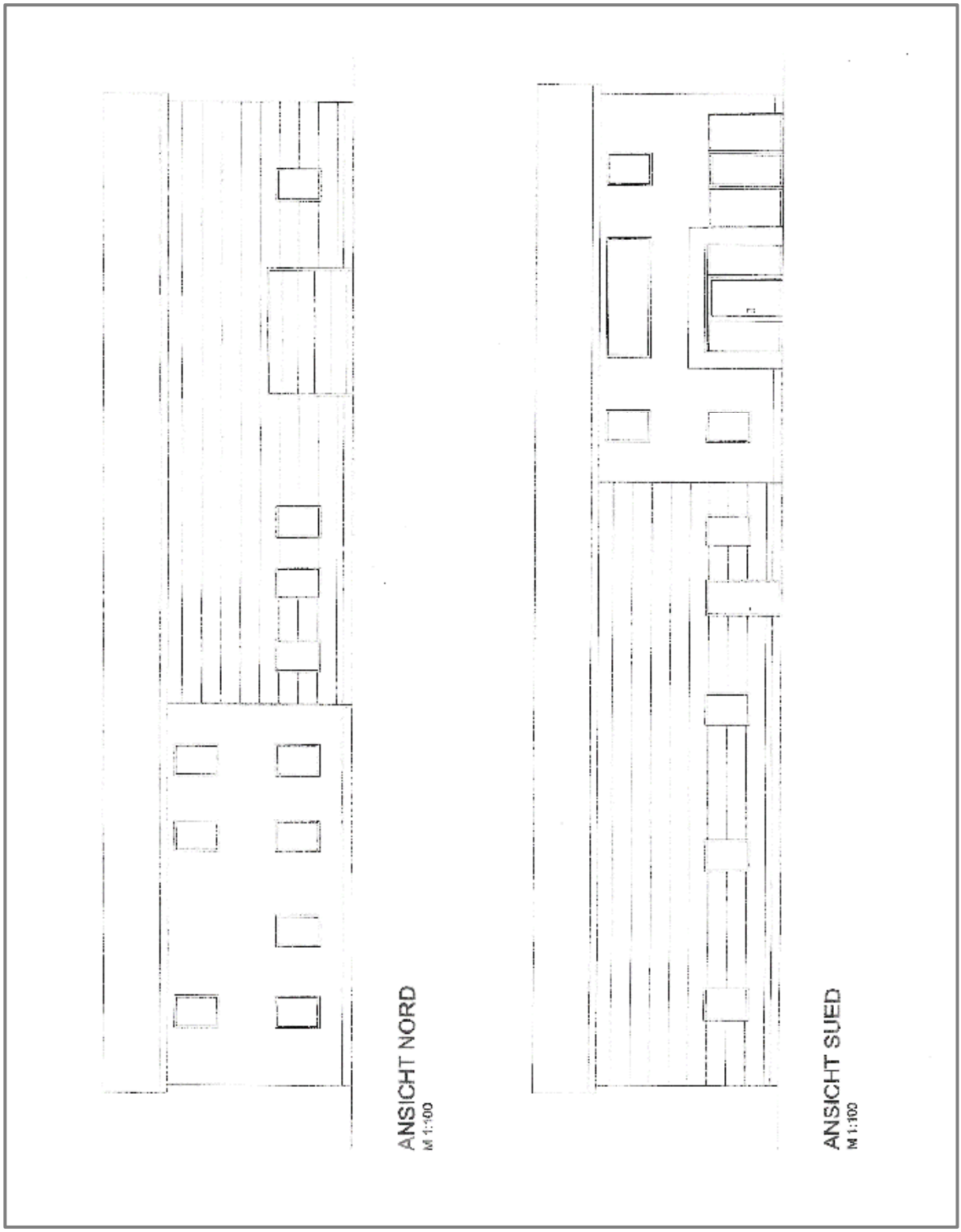
Luftbild


BayernAtlas
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat
N
0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 04.05.2022 15:29
https://v.bayern.de/kr6q7
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics

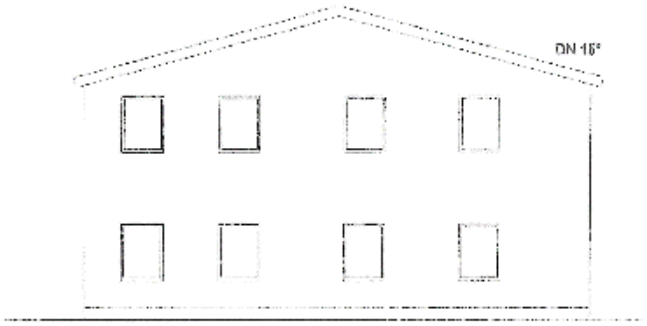
Flurkarte


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt
Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1 : 1000
Erstellt am 04.05.2022
Flurstück: 1339/3
Gemarkung: Großmehring
Gemeinde: Großmehring
Landkreis: Eichstätt
Bezirk: Oberbayern
Objekt 1
Objekt 3
Objekt 2
1339
1339/6
1339/3
1339/4
1308/10
1308/9
1308/8
1308/7
1308/41
1308/6
1308/5
1308/4
1308/3
1308/11
1341
Nibelungenstraße
Köschinger Bach
228
249
227/7
4680/62
Maßstab 1:1000
Meter
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

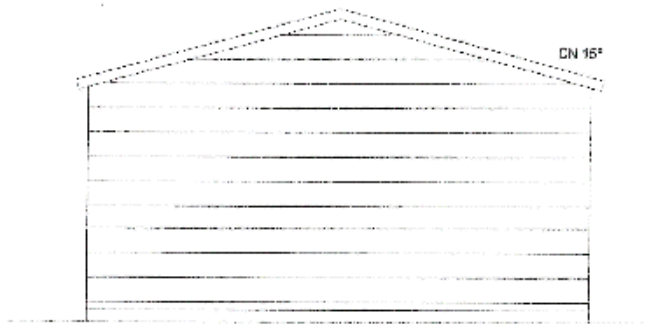
Baueingabepläne
Neubau eines Bürogebäudes mit Lagerhalle (2011)
Ansichten
Nord- und Südansicht



Ost- und Westansicht

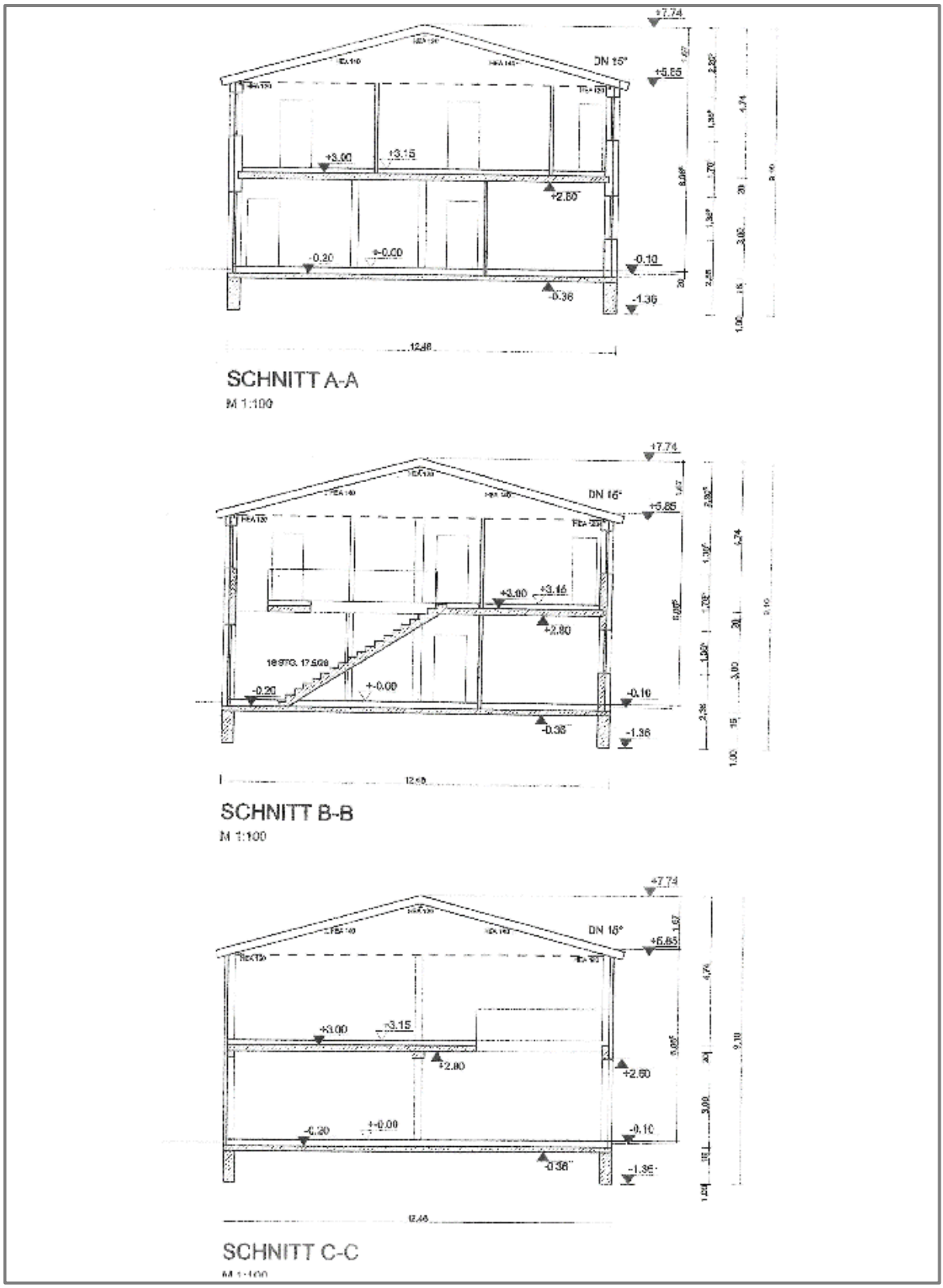


ANSICHT OST
M 1:100



ANSICHT WEST
M 1:100

Schnitte

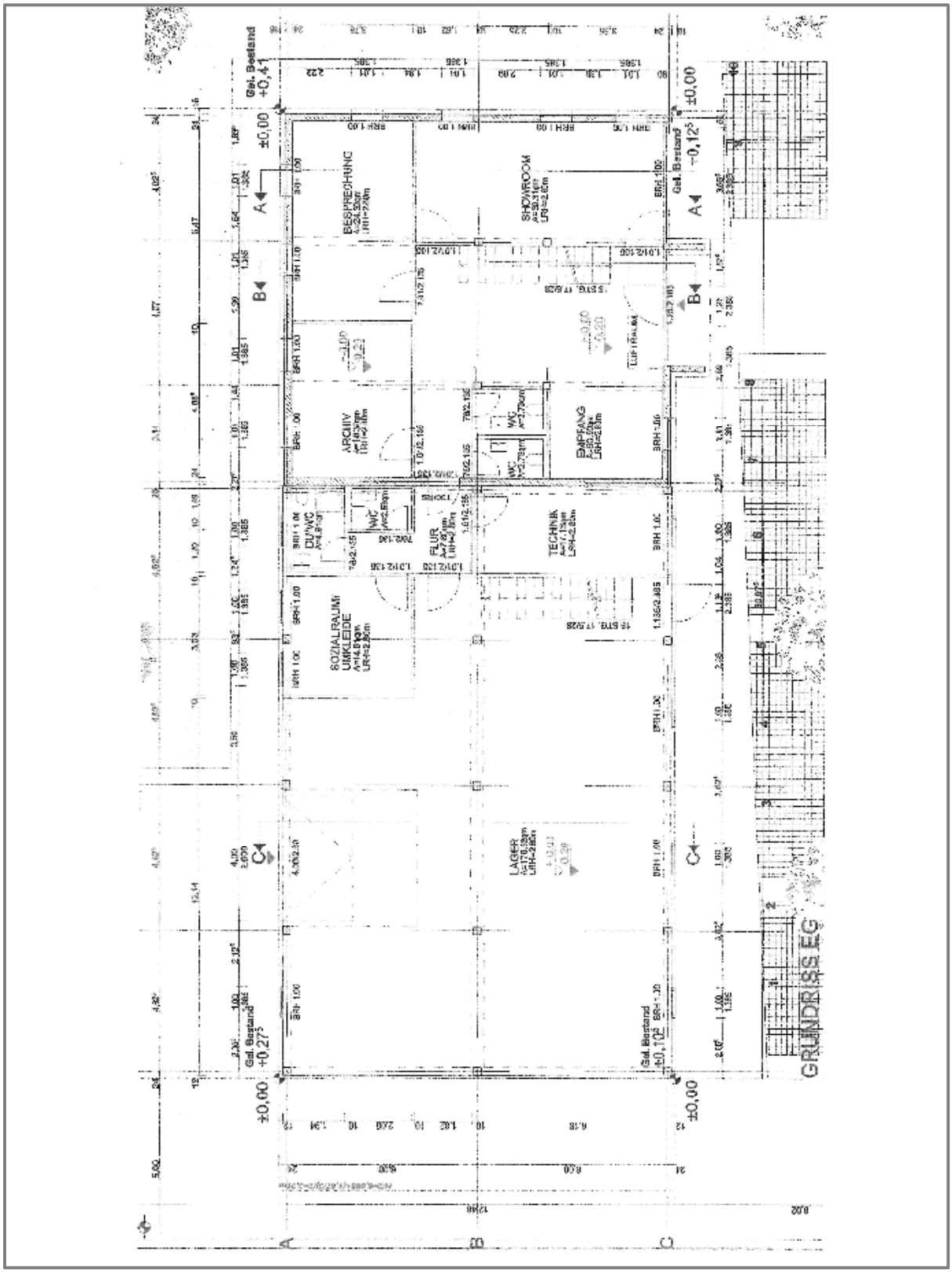


SCHNITT A-A
M 1:100

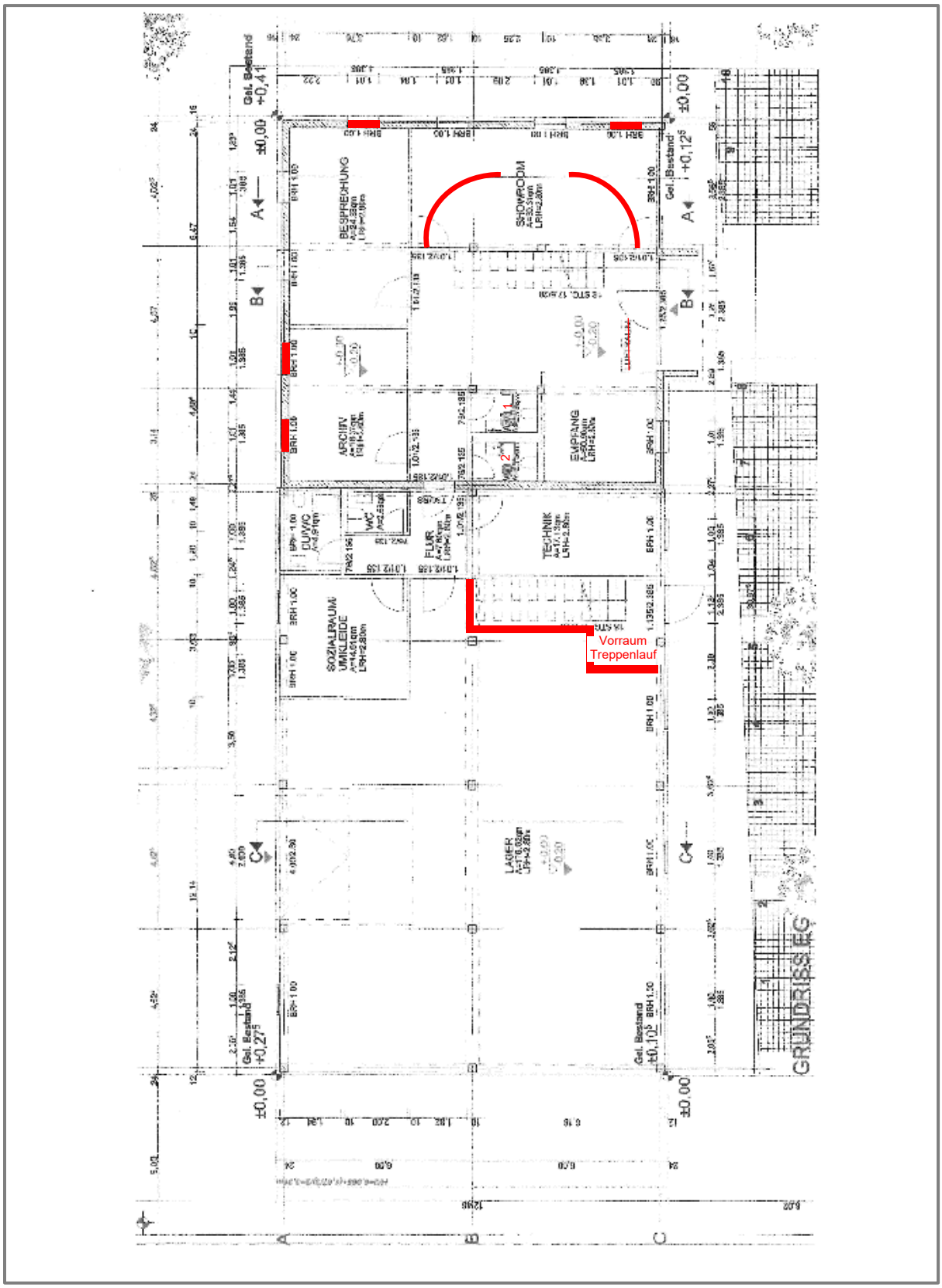
SCHNITT B-B
M 1:100

SCHNITT C-C
M 1:100

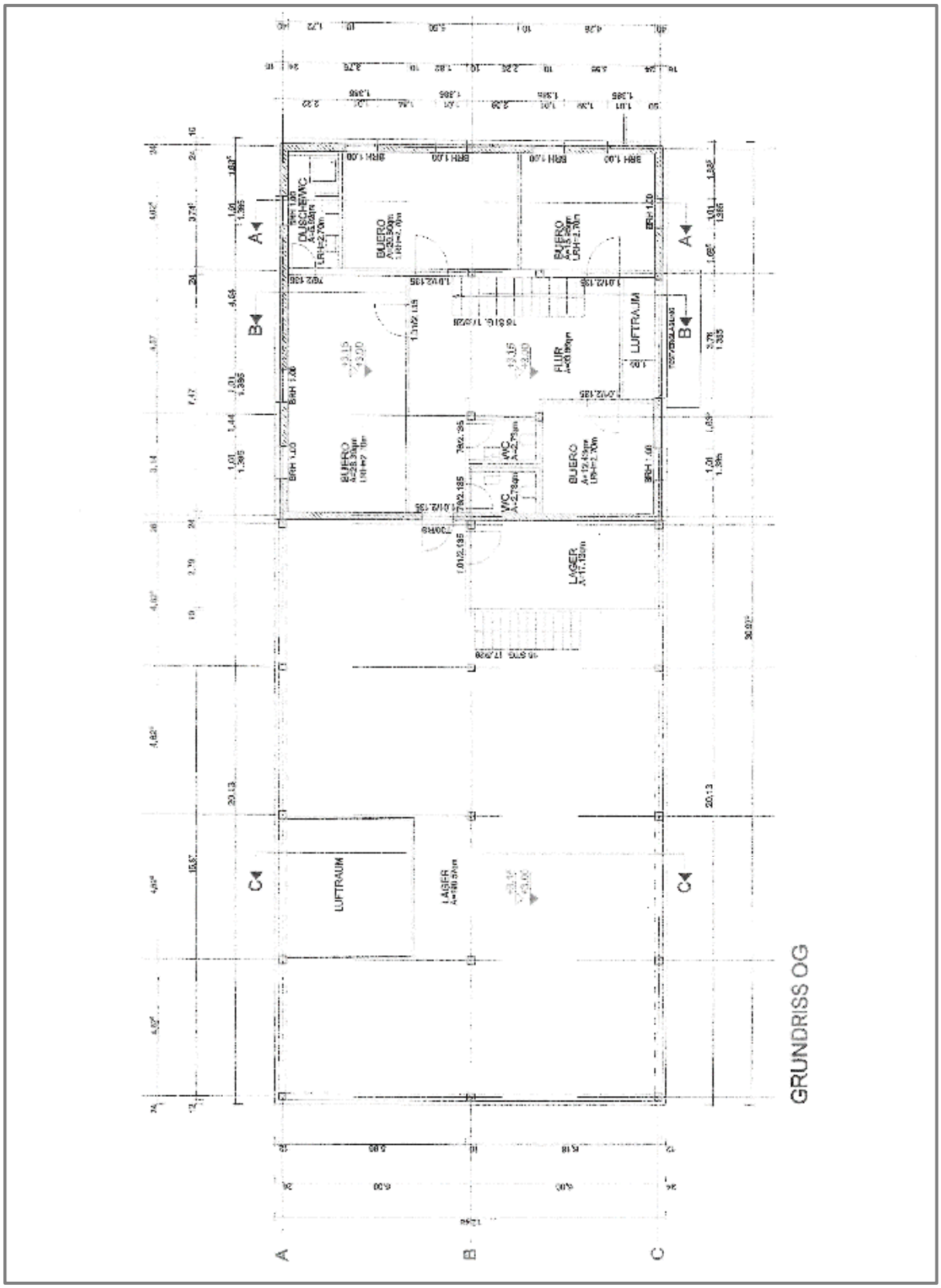
Grundrisse
Grundriss Erdgeschoss - Soll-Situation



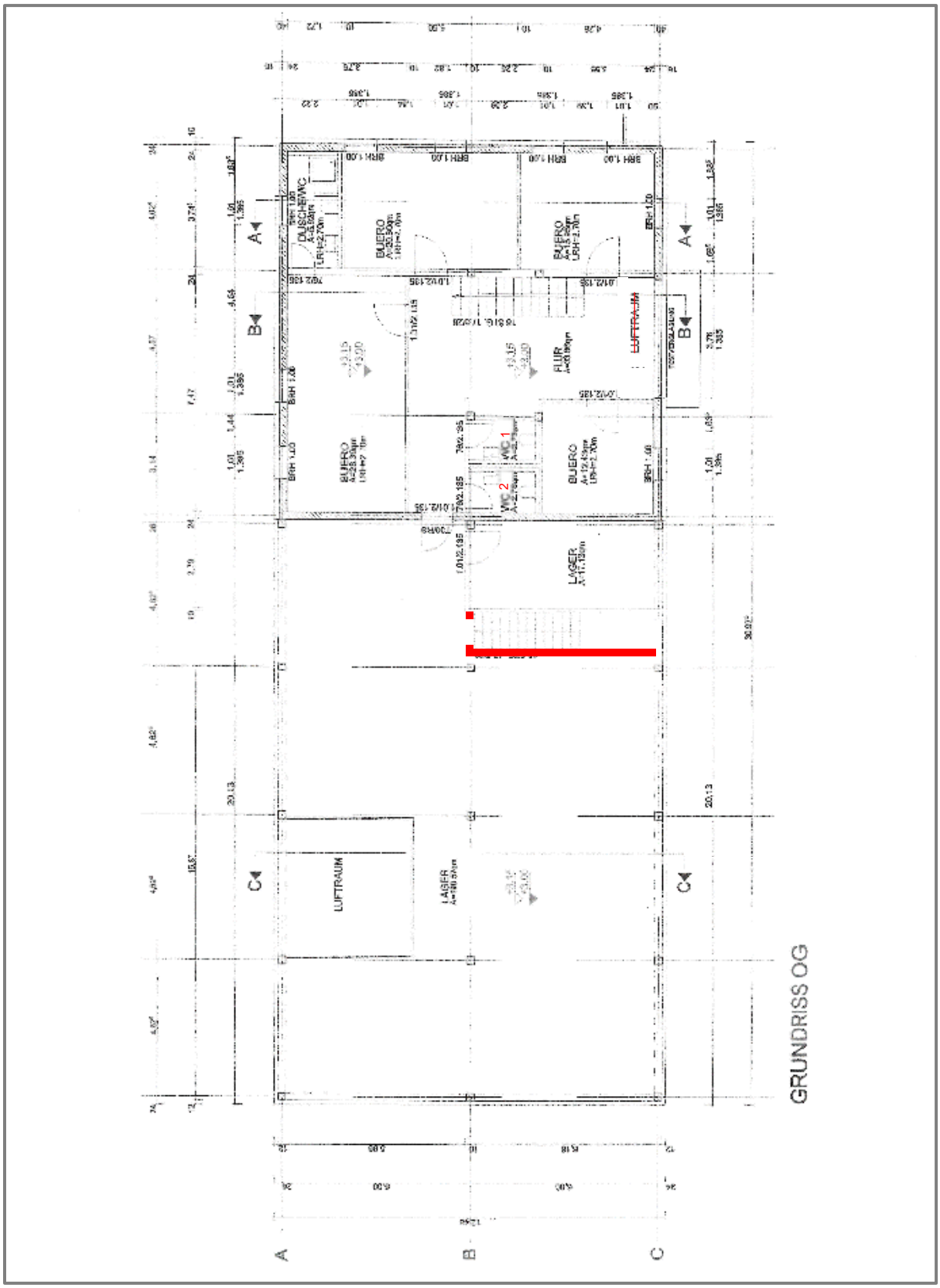
Grundrissskizze Erdgeschoss - Ist-Situation



Grundriss Obergeschoss - Soll-Situation



Grundrissskizze Obergeschoss - Ist-Situation



Einbeziehungssatzung mit Begründung und Lageplan vom 20.12.2010

Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt
Marienplatz 7
85098 Großmehring

Einbeziehungssatzung

nach § 34 Baugesetzbuch am Fluderbuckel

Die Gemeinde Großmehring erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauBG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, GVBl S 796, BayRS 2020-1-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstücks (BauNVO) folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1

Die Grenzen für die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Großmehring werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M:1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
Der Lageplan vom 20.12.2010 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Eine Wohnbebauung für den Betriebsinhaber wird mit max. zwei Geschossen zugelassen. Die Dachformen sind auf Sattel-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer begrenzt. Die gewerbliche Nutzung (Büro, Lagergebäude usw.) wird im Rahmen des § 34 BauGB zugelassen. Gewerbliche Gebäude sind so anzuordnen, dass sie den Anforderungen des Lärmschutzes genügen. Demnach sind Zugänge und Zufahrten auf der der im Osten vorhandenen Wohnbebauung abgewandten Seite anzulegen. Entlang des nördlichen Geltungsbereiches wird ein 3 m breiter Streifen als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Für die Eingrünung sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. An der östlichen Grenze ist zur künftigen Straßengrenze ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Zur Nibelungenstraße hin ist der Vorgartenbereich mit einer Tiefe von mindestens 3 m freizuhalten. Soweit für das Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Entwässerungseinrichtung und Wasserversorgung anzuschließen. Hausdränagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Das von den Dachflächen abfließende und das auf dem Grundstück sich sammelnde Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern. Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in

den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauzeit zu beachten. Schließlich wird noch darauf hingewiesen, dass für eventuell erforderliche Grundwasserabsenkungen wasserrechtliche Genehmigungen zu beantragen sind. Angeschnittene Felddrainagen sind wieder vorfluttauglich an die vorhandenen Stränge anzuschließen.

§ 4

Die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche für die neu gebildete Baufläche wird bereitgestellt.

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Großmehring, 20.12.2010

Gemeinde Großmehring

L. Diepold
1. Bürgermeister

Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt
Tel. 08407/92940

Einbeziehungssatzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) an der Fludermühle

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet liegt zwischen der Fludermühle und dem Baugebiet „Am Fluderbuckel". Es umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1339 der Gemarkung Großmehring.
Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über ca. 2.000 m².

2. Anlass

Anlass für den Erlass der Satzung ist die Schaffung von einem Mischgebietsgrundstück. Von einem ortsansässigen Elektrobetrieb wird beabsichtigt, ein Wohngebäude mit Lagerhalle und Büro zu errichten. Das Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring als Ackerland ausgewiesen. Durch den Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB wird die Teilfläche einer geordneten Bebauung zugeführt.

3. Erschließung, Bebauung und Bodenordnung

Das Gebiet wird von der Nibelungenstraße erschlossen und über diese an das vorhandene Straßennetz angebunden. Die Bebauung des Grundstücks hat sich der näheren Umgebung anzupassen.
Für die Wohnbebauung auf dem künftigen Grundstück werden als Höchstgrenze max. zwei Geschosse zugelassen. Die GRZ wird auf 0,4 und die GFZ auf 0,6 festgelegt. Die Erschließung, öffentlicher Teil, ist über die Nibelungenstraße und Siegfriedstraße noch durchzuführen.

4. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sind zur Schließung der Baulücke zwischen dem bebauten Ortsrand und dem Anwesen Nibelungenstraße 100 nicht erforderlich. Für die evtl. erforderlich werdende Bereitstellung von einer ökologischen Ausgleichsfläche wird gesorgt.

5. Infrastruktur

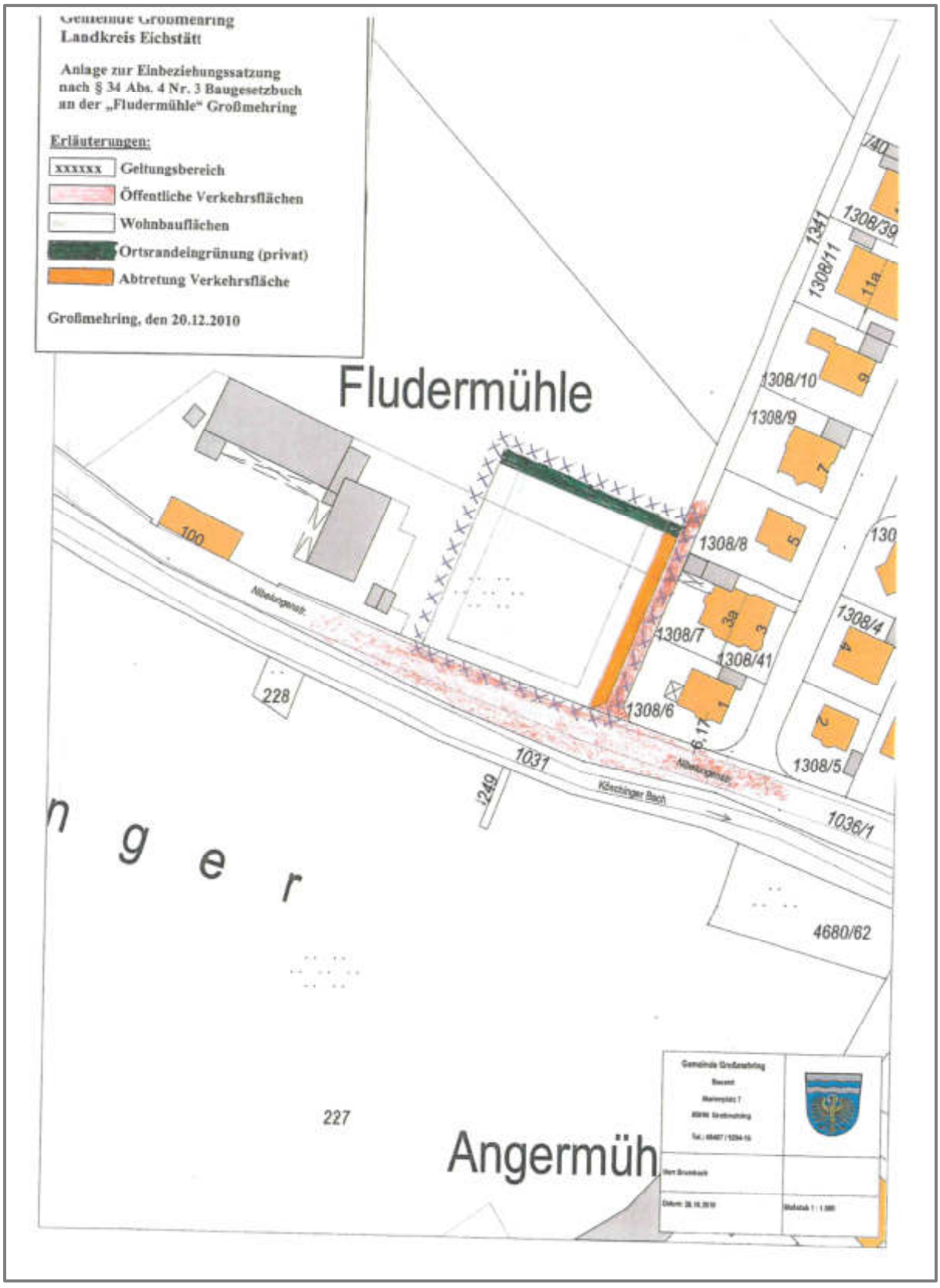
Alle öffentlichen Einrichtungen, z.B. Kindergarten, Grund- u. Hauptschule, befinden sich im Ort. Das Gebiet kann an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser und Kanal) angeschlossen werden. Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Eichstätt gesichert. Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluß an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG. Der öffentliche Nahverkehr ist durch vertragliche Beziehung zur INVG gesichert.
Altlasten sind auf dem Gebiet, soweit bekannt, nicht vorhanden.

6. Nachfolgelasten

Wie bereits erwähnt, werden aufgrund der vorhandenen Infrastruktur bezüglich der künftig möglichen Bebauung keine gravierenden Nachfolgelasten erwartet.

Großmehring, 20.12.2010
Gemeinde Großmehring

L. Diepold
1. Bürgermeister


Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt
Anlage zur Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch
an der „Fludermühle" Großmehring
Erläuterungen:
xxxxxx Geltungsbereich
Öffentliche Verkehrsflächen
Wohnbauflächen
Ortsrandeingrünung (privat)
Abtretung Verkehrsfläche
Großmehring, den 20.12.2010
Fludermühle
1308/39
1308/11
11a
1308/10
9
1308/9
7
1308/8
5
1308/4
4
1308/7
3a
3
1308/41
1308/6
1
1308/5
2
100
228
1031
249
Kösching
1036/1
4680/62
227
Angermüh

Vereinbarung vom 16.02.2011

Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt
Tel. 08407/92940

Vereinbarung
zwischen
der Gemeinde Großmehring, vertreten durch den 1. Bürgermeister Ludwig Diepold, Marienplatz 7, 85098 Großmehring

Gemeinde

und

[redacted]

Antragstellerin

1. Allgemeines

Die Gemeinde hat zur Bebauung einer Teilfläche des im Außenbereich liegenden Grundstücks Fl.-Nr. 1339 der Gemarkung Großmehring eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 des Baugesetzbuches erlassen.
Der Lageplan vom 15.11.2010 ist Bestandteil dieser Vereinbarung.

2. Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde stellt die Ver- und Entsorgungsleitungen für die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Entwässerungseinrichtung her. Nach einer groben Kostenschätzung fallen hierfür etwa 25.000 € an. Darin enthalten sind die Kosten für die Stilllegung der Wasserhausanschlussleitung zum Anwesen [redacted].
Die Vertragsparteien – Gemeinde – [redacted] (sh. gesonderte Vereinbarung) – und [redacted] bestimmen hiermit, die anfallenden Anschlusskosten von rund. 25.000 € wie folgt zu tragen:

Gemeinde Großmehring	40 v.H.
[redacted]	40 v.H.
[redacted]	20 v.H.

Von dieser Vereinbarung sind die Kosten für die Anschlüsse dritter Versorgungsunternehmen (z.B. Strom, Gas, Telefon usw.) nicht erfasst.

3. Verpflichtung

Die Antragstellerin lässt auf eigene Kosten das im Geltungsbereich der Satzung liegende Baugrundstück vermessen. Die Antragstellerin verpflichtet sich, der Gemeinde entlang der östlichen Grundstücksgrenze einen Streifen von 3,5 m Breite für einen späteren Ausbau der Straße kostenlos abzutreten. Des Weiteren hat die Antragstellerin entlang der Nibelungenstraße einen 1 m breiten Grundstücksstreifen zur Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ebenfalls kostenlos an die Gemeinde abzutreten. Die im Zusammenhang mit den Grundstücksabtretungen anfallenden Nebenkosten (Vermessung, Notar, Grundbuch usw.) trägt die Antragstellerin.

Die von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte Ausgleichsfläche wird von der Gemeinde bereitgestellt. Die zur Verfügung gestellte Fläche ist von der Antragstellerin mit 4,- €/m² zu erwerben. Eventuelle von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Aufforstung) gehen zu Lasten der Antragstellerin.

- 2 -

4. Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge

Das im Geltungsbereich der Satzung liegende Baugrundstück wird über die Nibelungenstraße an das öffentliche Straßennetz und an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung der Einbeziehungssatzung die Erschließungsanlagen im Sinne des Baugesetzbuches endgültig hergestellt sind, entsteht hierfür kein Beitrag. Für künftige Maßnahmen gelten die gemeindlichen Satzungen über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages bzw. über die Erhebung eines Ausbaubeitrages. Die Herstellungsbeiträge für die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal u. Wasser) werden für das Baugrundstück nach den Bestimmungen der jeweils gültigen gemeindlichen Satzungen erhoben. Eine Anrechnung, auch teilweise, der Hausanschlusskosten erfolgt nicht.

4. Sonstiges

Diese Vereinbarung gilt auch für einen Rechtsnachfolger und zwar mit Weitergabeverpflichtung.

Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Zu ihrer Wirksamkeit bedürfen diese der Schriftform.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so beeinträchtigt dies die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungsbestimmungen nicht. Beide Parteien verpflichten sich in diesem Fall, die unwirksamen Vereinbarungen durch neue, rechtlich zulässige zu ersetzen, die der beabsichtigten Regelung am nächsten kommt.

Großmehring, den 16.02.2011

Gemeinde Großmehring

L. Diepold
1. Bürgermeister

[redacted]

Objekt 1 - Flurstück Nr. 1339/3

Zuwegung zum Eingangsbereich des Bürogebäudes -
Blick vom Eingangsbereich des Bürogebäudes nach Süden zur Nibelungenstraße

südlicher Grundstücksbereich -
Blick vom Eingangsbereich des Bürogebäudes nach Westen

östlicher Grundstücksbereich -
Blick von der Nibelungenstraße
entlang des Ostgiebels
des Bürogebäudes nach Norden

westlicher Grundstücksbereich -
Blick von der Nibelungenstraße
entlang des Westgiebels
der Lagerhalle nach Norden

Grundstücksbereich entlang der Nordfassade des Bürogebäudes mit Lagerhalle -
Blick vom Bereich des Westgiebels nach Osten

nördlicher Grundstücksbereich -
Blick von der nordwestlichen Grundstücksecke nach Osten

Bürogebäude mit Lagerhalle - Ansicht von Nordwesten

Bürogebäude mit Lagerhalle - Ansicht von Südwesten

Bürogebäude mit Lagerhalle - Ansicht von Süden

Bürogebäude mit Lagerhalle - Ansicht von Süden

Bürogebäude mit Lagerhalle - Ansicht von Südosten
(eingewachsenes Pflanzwerk im Dachbereich des Bürogebäudes an der Südostecke)

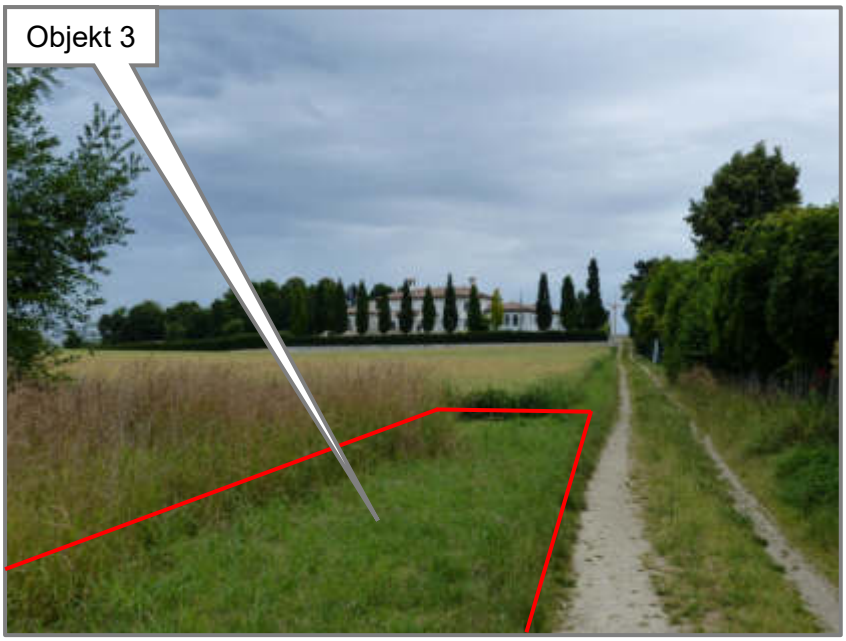
Bürogebäude mit Lagerhalle - Ansicht von Nordosten

Bürogebäude - Eingangsbereich

Objekt 2 - Flurstück Nr. 1339/4

Blick von der Zuwegung
zum Eingangsbereich
des Bürogebäudes nach Westen

Objekt 3 - Flurstück Nr. 1339/5



Blick vom östlich verlaufenden Wirtschaftsweg nach Norden