

Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

85098 Großmehring, Nibelungenstr. 100a (Objekt 1), Nähe Nibelungenstr. (Objekte 2 u. 3)	
Grundbuch	Ingolstadt
Gemarkung	Großmehring
Blatt	7364
Flurstücke Nr.	Obj. 1: 1339/3; Obj. 2: 1339/4; Obj. 3: 1339/5
Größe der Grundstücke	Obj. 1: 2.065 m ² ; Obj. 2: 54 m ² ; Obj. 3: 163 m ²
vorhandene Bebauung Obj. 1	Bürogebäude mit Lagerhalle
Objektart Obj. 2 und 3	unbebautes Grundstück (Arrondierungsfläche)
Baujahr Obj. 1 ca.	2011
Nutzfläche Erdgeschoss Obj. 1 ca.	353 m ²
Nutzfläche Obergeschoss Obj. 1 ca.	330 m ²
Verkehrswert Objekt 1 am 24.06.2022	1.500.000,00 €
Wert (Erinnerungswert) Objekt 2 am 24.06.2022	1,00 €
Wert (Erinnerungswert) Objekt 3 am 24.06.2022	1,00 €



Lage und Beschreibung der Grundstücke

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.

Objekt 1 - Flurstück Nr. 1339/3

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.

Objekt 2 - Flurstück Nr. 1339/4

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 natürlichem Bewuchs, natürlich befestigt und in Kies geschottert sowie als Wiese und mit natürlichem Buschwerk ausgeführt. In der westlichen Grundstücksecke befindet sich ein Revisionsschacht.

Objekt 3 - Flurstück Nr. 1339/5

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.

Gesamteinschätzung der Lage und der Grundstücke:

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.

Beschreibung der Gebäude (Objekt 1)

Bürogebäude mit Lagerhalle

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

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

Im Erdgeschoss befinden sich ein Empfangsbereich, ein Showroom, ein Besprechungszimmer, zwei WCs und ein Archivraum.

Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen in Metall, Blätter in Holz, ausgeführt. Die Fußböden sind mit Vinylbelag belegt. In den WCs sind die Fußböden mit Steinzeug belegt. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen. Die Innenwände sind in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. In den WCs sind die Wände teilweise bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m mit Steinzeug belegt. Die Decken sind überwiegend abgehängt, System Odenwald, teilweise mit integrierter Beleuchtung. In den WCs sind die Decken abgehängt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung. Die Belichtung und Belüftung erfolgt überwiegend über Kunststoff-Isolierglasfenster mit elektrischen Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. An Sanitärgegenständen sind in den WCs jeweils ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und ein Waschbecken vorhanden.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur, vier Büros, eine Dusche/WC und zwei WCs. Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen in Metall, Blätter in Holz, ausgeführt. Die Fußböden sind mit Vinylbelag belegt. In der Dusche/WC und den WCs sind die Fußböden mit Steinzeug belegt. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen. Die Innenwände sind in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. In der Dusche/WC sind die Wände zweiseitig raumhoch mit Steinzeug belegt. In den WCs sind die Wände zweiseitig bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m mit Steinzeug belegt. Die Decken sind überwiegend abgehängt, System Odenwald, teilweise mit integrierter Beleuchtung. Die Belichtung und Belüftung erfolgt überwiegend über Kunststoff-Isolierglasfenster mit elektrischen Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. An Sanitärgegenständen sind in der Dusche/WC eine bodengleiche Dusche, ein wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten und ein Waschtisch mit Waschbecken vorhanden. In den WCs sind an Sanitärgegenständen jeweils ein wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten und ein Waschbecken vorhanden.

Lagerhalle

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur, ein WC, eine Dusche/WC, ein Sozialraum/Umkleide, ein Technikraum, ein Lager, ein Vorraum zum Treppenlauf und ein Abstellraum. Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen in Metall, Blätter in Holz, ausgeführt. Die Fußböden sind mit Steinzeug belegt bzw. in Estrich ausgeführt. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen bzw. stellen sich in Sandwichplatten, gedämmt, ausgeführt dar, die Innenwände sind in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Im WC sind die Wände zweiseitig bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m mit Steinzeug belegt. In der Dusche/WC sind die Innenwände zweiseitig raumhoch mit Steinzeug belegt. In dem Sozialraum/Umkleide befindet sich im Bereich der Küchenzeile eine Art Fliesenspiegel, in Holz ausgeführt. Die Decken sind überwiegend abgehängt, System Odenwald, mit integrierter Beleuchtung bzw. in Beton ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt überwiegend über Kunststoff-Isolierglasfenster und in dem Lager zusätzlich über ein Sektionaltor, in Metall-Kunststoffkonstruktion, sowie eine Außentür, Zarge und Blatt in Metall. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. An Sanitärgegenständen sind im WC ein Waschbecken, ein Pissoir und ein wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten vorhanden. In der Dusche/WC sind an Sanitärgegenständen ein Handwaschbecken und eine Duschwanne vorhanden. Im Technikraum 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.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein zwei Lager. Die Innentüren sind mit Zargen in Metall, Blätter in Holz, ausgeführt. Die Fußböden sind in Estrich ausgeführt. Die Außenwände stellen sich in Sandwichplatten, gedämmt, ausgeführt dar, die Innenwände sind verputzt und gestrichen und in Trockenbauweise ausgeführt und gestrichen. Die Decken stellen sich als Untersicht der Dachkonstruktion, in Sandwichplatten, gedämmt, ausgeführt, dar. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Kunststoff-Isolierglasfenster.

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.

Besondere Sachverhalte

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 Treppenaufgang 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 Entnahmeprozesses und der teilweise abweichenden Grundrissituationen, Abweichungen zur Ist-Situation gegeben sein können und somit vom Sachverständigen für die abschließende Richtigkeit der Maßdaten keine Gewähr übernommen werden kann.

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Objekt 1 - Flurstück Nr. 1339/3:

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.

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

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 fertiggestellt. 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 Betrachtung wurden für den Reparatur- und Instandhaltungsstau und die Fertigstellungsarbeiten (Grundstück und Gebäude) Kosten in Höhe von geschätzt ca. 100.000,00 € 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.

Zubehör

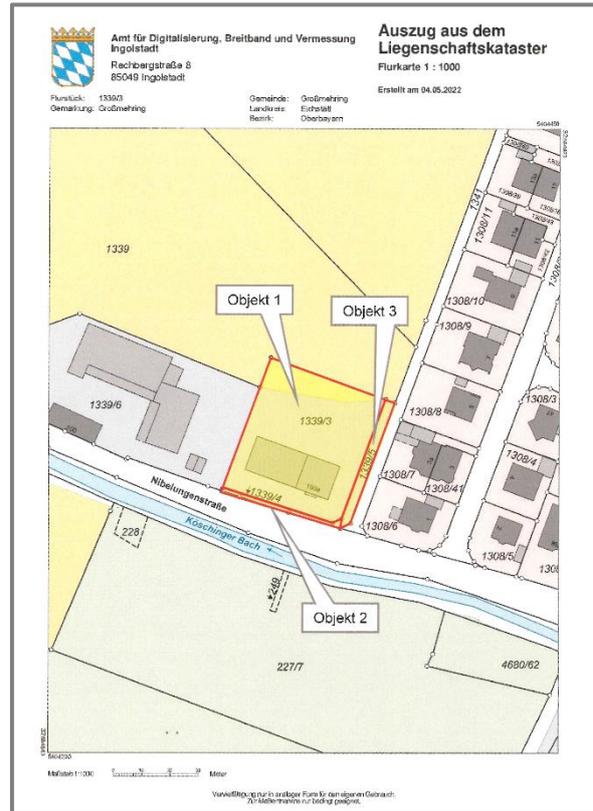
Das vermeintliche Zubehör,

- 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.

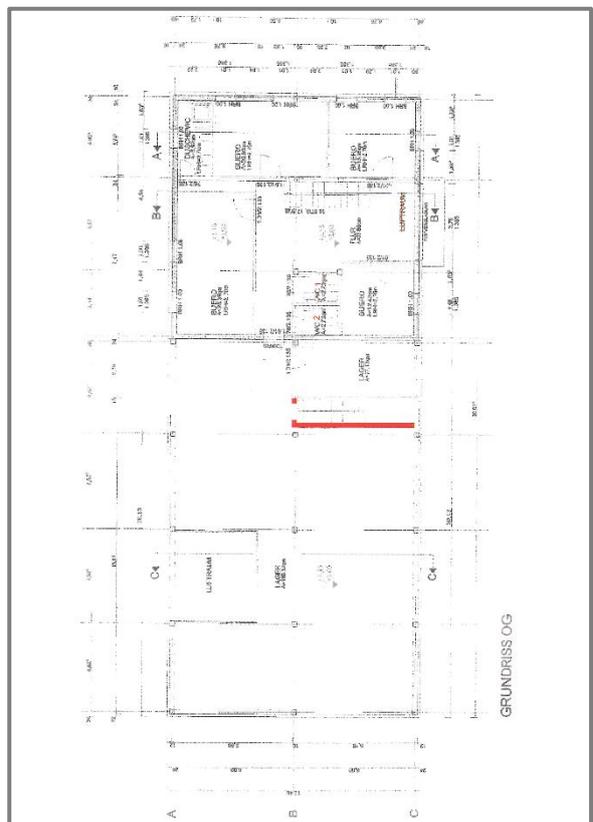
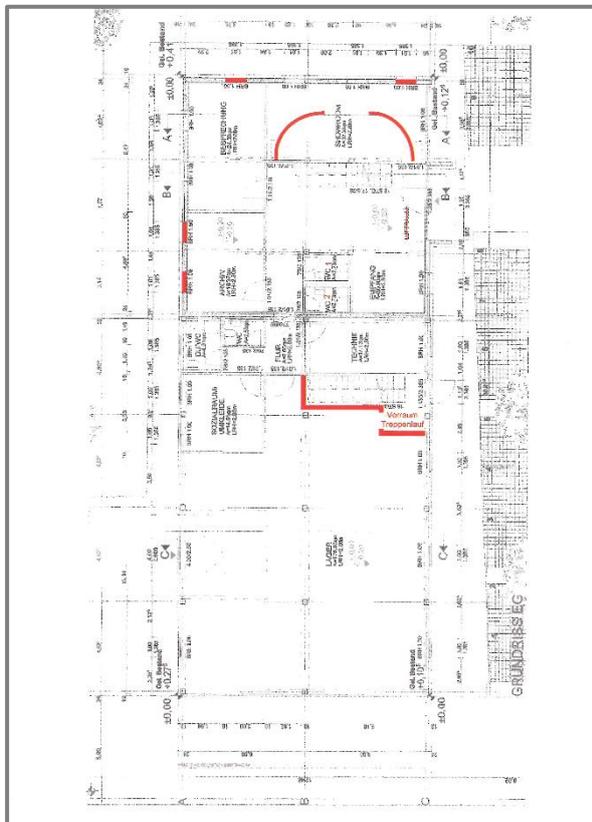
Nutzung

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.



Mikrolage

Flurkarte



Grundrisssskizze Erdgeschoss - Ist-Situation

Grundrisssskizze Obergeschoss - Ist-Situation

Objekt 1 - Flurstück Nr. 1339/3



südlicher Grundstücksbereich -
Blick vom Eingangsbereich des Bürogebäudes nach Westen



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



Bürogebäude mit Lagerhalle - Ansicht von Südwesten



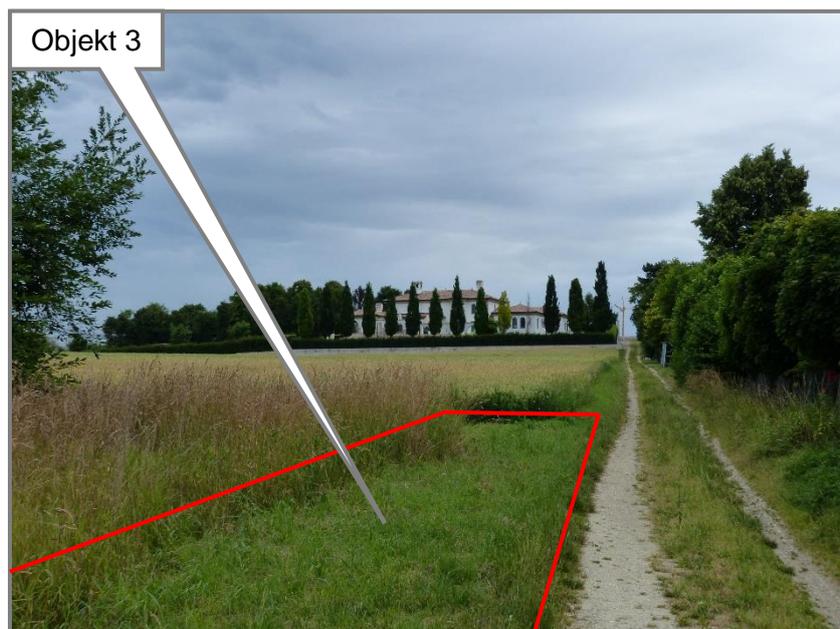
Bürogebäude mit Lagerhalle - Ansicht von Nordosten

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