



VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Chartered Surveyor MRICS

D-86899 Landsberg am Lech
Tel. +49-(0)8191-9216-13
e-mail

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax +49-(0)8191-9216-14
wg.zieger@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

| | |
|----------------------|-------------------------------|
| Gericht | Amtsgericht Augsburg |
| Geschäfts-Nr. | K 41/23 |
| Verfahren | Zwangsversteigerungsverfahren |

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 86836 Klosterlechfeld, Am Wäldle 12

Mit einem Gewerbeobjekt (Ausstellung, Lager, Büro, "Betriebsleiterwohnungen") bebautes Grundstück, Flurstück 1325/41, Gemarkung Untermeitingen

| | |
|---|------------|
| Wertermittlungs- Qualitätsstichtag | 03.11.2023 |
|---|------------|

| | |
|---------------------|-------------|
| Verkehrswert | 1.550.000 € |
|---------------------|-------------|

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| Gutachtennr. 211023 | Ausfertigungsdatum 17.11.2023 |
|---------------------|-------------------------------|



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------|---|----------|
| 1. | VORBEMERKUNGEN | Seite 3 |
| 2. | BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS | Seite 5 |
| 2.1 | Lagemerkmale | Seite 5 |
| 2.2 | Grundstück | Seite 6 |
| 2.3 | Bebauung | Seite 7 |
| 2.4 | Sonstige rechtliche Belange | Seite 9 |
| 2.5 | Flächengrundlagen | Seite 11 |
| 2.6 | Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage | Seite 12 |
| 3. | BEWERTUNG | Seite 13 |
| 3.1 | Einführende Erläuterungen | Seite 13 |
| 3.1.1 | Verfahrenswahl | Seite 13 |
| 3.1.2 | Allgemeine Vorgehensweise beim Ertrags- und Sachwertverfahren | Seite 15 |
| 3.2 | Ermittlung des Bodenwerts | Seite 17 |
| 3.3 | Ertragswertverfahren | Seite 18 |
| 3.4 | Sachwertverfahren | Seite 21 |
| 4. | ERGEBNIS | Seite 23 |

ANLAGEN Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 33 Seiten, davon 9 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

| | | |
|---|--|--|
| Auftraggeber | Amtsgericht Augsburg (Vollstreckungsgericht) Schaezlerstr. 13 86150 Augsburg | |
| Gerichtsaktenzeichen | K 41/23 (Beschluss vom 17.07.2023) | |
| Wertermittlungsobjekt | Adresse | 86836 Klosterlechfeld, Am Wäldle 12 |
| | Nutzung | Gewerbeobjekt (Ausstellung, Lager, Büro, „Betriebsleiterwohnungen“) |
| | Grundbuch | Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Untermeitingen Blatt 7385 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: Flurstück 1325/41 |
| Zweck der Wertermittlung | Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens | |
| Ortsbesichtigung | 21.10.2023 und 03.11.2023 durch den Verfasser des Gutachtens; am 03.11.2023 konnte eine Innenbesichtigung ¹ durchgeführt werden | |
| Wertermittlungs- Qualitätsstichtag² | 03.11.2023 | |
| Unterlagen vom Auftraggeber | Beschluss des Amtsgerichts | |
| Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens | Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg Landratsamt Augsburg Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Augsburg Amtsgericht Augsburg Angaben seitens bei der Ortsbesichtigung teilgenommenen Personen Einschlägige Immobilien- und Wirtschaftsdienste Eigene örtliche Aufzeichnungen | |
| Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand) | Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten) | |

¹ Allerdings konnten die zwei westlichen Wohnungen und die nördliche Gewerbeeinheit im OG und auch die östliche Halle nicht besichtigt werden.

² Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV.

Besondere Hinweise

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung notwendig ist.

Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Instandhaltungsstau und sonstige Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und im möblierten Zustand erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen, wobei es sich im Gutachten um keine abschließende Auflistung und um kein Bauschadensgutachten handelt. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Sonderfachmanns seitens des Gerichts erreicht werden.

Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung unterstellt.

Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den amtlicherseits zur Verfügung stehenden Planunterlagen i.V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung entnommen und auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste ein Aufmaß von einem Sonderfachmann erstellt werden.

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug, mit letzter Änderung 13.11.2023, entnommen und wird als korrekt unterstellt.

Der Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit möglich und vorhanden, gesondert erfasst und frei geschätzt und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Klosterlechfeld, einer kleinen und der Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld angeschlossenen Gemeinde, die landesplanerisch mit Untermeitingen und Graben ein bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum bildet, am südlichen Rand des Landkreises Augsburg (Regierungsbezirk Schwaben) im Übergang zum Landkreis Landsberg (Regierungsbezirk Oberbayern). Die Einwohnerzahl kann mit rd. 3.000 mit leicht steigender Tendenz angegeben werden. Klosterlechfeld liegt verkehrstechnisch günstig an der autobahnähnlich ausgebauten, Landsberg mit Augsburg verbindenden B 17 (mit eigener Auffahrt) und an der Bahnstrecke Landsberg-Augsburg, wobei der Bahnhof werktags mindestens stündlich bedient wird. Das landesplanerisch als Mittelzentrum geführte Schwabmünchen liegt nur ca. 8 km und Landsberg am Lech und die Auffahrt auf die Autobahn A 96 (München-Lindau) liegen ca. 15 km entfernt. Lt. aktuellem prognos-Zukunftsatlas liegt die Gemeinde in einer Region, die mit leichten Zukunftschancen geführt wird.

Mikrolage

Lage am südöstlichen Ortsrand in einem Gewerbegebiet.

Umgebung

Die Umgebung wird nördlich und westlich geprägt durch gewerblich genutzte oder nutzbare Grundstücke, überwiegend bereits bebaut mit hallenartigen Gebäuden (Produktions-, Lager- und Ausstellungsgebäude mit Büro-/Sozialtrakten und z.T. integrierten Wohnungen) jüngeren Baujahrs. Östlich wird das Grundstück begrenzt über die Trasse der B 17 und südlich existiert keine weitere Bebauung mehr.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

In Klosterlechfeld und im Übergang zur Gemeinde Untermeitingen werden vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung und großflächige Einzelhandelsmärkte, zusammengefasst in Fachmarktzentren, angeboten. Weiterführende Schulen, Geschäfte des periodischen Bedarfs und sonstige übergeordnete Dienstleistungsbetriebe, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen werden insbesondere in Schwabmünchen vorgehalten. Die nahe Anbindung an die B 17 muss als überaus günstig bezeichnet werden. Selbst der Bahnhof Klosterlechfeld liegt noch nahezu in fußläufiger Entfernung.

2.2 Grundstück

| | |
|------------------------------|--|
| Grundstückgröße | 4.173 m ² . |
| Topographie Gestalt | Ebenes Grundstück mit einem rechtecksähnlichen Zuschnitt. |
| Bodenbeschaffenheit | Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens angetroffen wurden und im Landkreis-Altlastenkataster keine Eintragungen vorliegen, werden ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwassergefahren sind nicht bekannt ¹ . |
| Erschließung | Diese erfolgt nordwestseitig punktartig über die öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebaute Verkehrsfläche „Am Wäldle“, die vor dem Grundstück in einer Wendeschleife mündet. Parkraum im öffentlichen Raum ist ausreichend vorhanden. Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) an das öffentliche Netz angeschlossen. Lt. Angabe der Gemeinde kann die Straße als erstmalig hergestellt und abgerechnet eingestuft werden; auch Wasser und Kanal sind abgegolten. Es wird deshalb der erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der aufstehenden Bebauung unterstellt. |

Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des „Bebauungsplans Nr. 8“ vom 27.09.2011 mit folgenden, wesentlichen Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet lt. § 8 BauNVO („Betriebsleiterwohnungen“ sind ausnahmsweise zulässig²; nicht zulässig sind Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) | Maß der baulichen Nutzung: max. GRZ 0,8; max. GFZ 1,6; max. 12 m Wandhöhe; Festsetzung des Baufensters als Baugrenzen; das Bewertungsgrundstück südlich und östlich begrenzende Grünflächen (ökologische Ausgleichsflächen)

Damit kann das Grundstück nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land eingestuft werden.

¹ Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

² „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig.“

2.3 Bebauung

| | |
|--------------------------------|---|
| Nutzung | Das Grundstück ist bebaut mit einem großen, nicht unterkellerten Gebäudetrakt, bestehend aus einem Ausstellungsbereich, 2 Lagerhallen, in das Gebäude integrierten Büroeinheiten und 3 Wohnungen. |
| Baujahr | Ca. 2015 (Fertigstellung). |
| Äußere Erscheinung | Klarer, im westlichen Bereich zweigeschossiger und hinsichtlich der Fassadengestaltung durchaus attraktiver, flachdachgedeckter Hauptbaukörper , an den sich ostseitig der etwas niedrigere Hallen- trakt (gedeckt mit einem leicht geneigten Satteldach) anschließt. |
| Konzeptionelle Merkmale | Hauptbaukörper Dieser wird westseitig über ein großflächig aufgeglastes Fassadenelement begangen und führt direkt in die Ausstellungshalle, von der nordseitig die Bürozeile (4 Räume), 2 WCs und über einen Serverraum auch der Heizungsraum erschlossen werden. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, über ein Kleinteilelager direkt in die erste, ostseitige Halle zu gelangen. Das OG wird über eine direkt neben dem Haupteingang situierte Treppenanlage erreicht und führt auf eine Galerie, von der aus nordseitig 2 weitere Aufenthaltsräume, 2 kleine innenliegende Lager und 2 WCs abgehen. Von dieser Galerie aus führt der Weg auch zu einem nach Süden verlaufenden, schmalen Flur, von dem aus ostseitig eine Wohnung mit Wohnküche, Schlafzimmer, Abstellraum und Bad einschl. einer südseitigen Terrasse erschlossen wird. An der Südseite werden noch 2 weitere Wohnungen, die mittlere Wohnung 2 mit Wohnküche, Bad, Schlafzimmer (mit Oberlicht) und die westseitige Wohnung 1 ebenfalls mit Wohnküche, Bad, WC und 2 weiteren Aufenthaltsräumen angeboten. Entlang der südseitigen Fensterfront verläuft eine lang gezogene Dachterrasse, in die eine, ins EG führende Treppenanlage integriert ist. Diese Treppenanlage kann südseitig von außen begangen werden, so dass die Wohnungen separat von den sonstigen Gewerbeeinheiten erschlossen werden können. Die Wohnungen orientieren sich überwiegend nach Süden. Von einem separat von außen begehbaren, nordseitigen Treppenhaus gehen im OG noch 2 Büroeinheiten, jeweils mit dazugehörigen WCs, ab. Die Raumhöhen im Erdgeschoss (EG) können mit ca. 3,50 m und im Obergeschoss (OG) mit ca. 2,85 m angegeben werden. Sowohl der Ausstellungsraum als auch die Aufenthaltsräume werden über großflächige Fensterfronten gut belichtet und besonnt. |

Eine Ausnahme bildet hiervon die nordostseitige Gewerbeeinheit im OG; diese wird überwiegend nur über relativ hoch liegende, ostseitige Fenster belichtet. Außenliegender Sonnenschutz wird nur im Bereich der großflächigen, westseitigen Aufglasung über Sonnenschutzglas angeboten; Rollläden oder Raffstores existieren, ebenso wie ein Aufzug ins OG, nicht. Insofern besteht Barrierefreiheit nur im EG. Die meisten WCs und auch die Bäder sind aber zusätzlich mit bodengleichen Duschen ausgestattet.

Hallentrakt

Dieser schließt östlich an den Hauptbaukörper an und besteht aus 2 lang gestreckten Warmhallen, die nordseitig jeweils über ein breites, transparentes und vordachgeschütztes Sektionaltor (Breite und Höhe je ca. 4 m) befahren werden können. Zusätzlich bestehen an den Außenseiten noch weitere Zugänge. In die westliche der beiden Hallen sind noch ein Kleinteilelager, ein Aufenthaltsraum und ein WC integriert, wobei der obere Abschluss dieser Einbauten zusätzlich als Lagerfläche (seitlich mit einer Treppe erreichbar) genutzt werden kann. Die Raumhöhe bis Unterkante Tragbalken beträgt ca. 4,25 m, zwischen den Hauptbindern aber über 5 m. Die Hallen sind stützenfrei. Die Belichtung erfolgt insbesondere über Oberlichter in der Dachfläche. Der Boden (Belastung 1 t/m²) ist gabelstaplerbefahrbar.

Bautechnische Merkmale¹ Hauptgebäude

Holzständerbauweise | Fassade verputzt | Decke über EG und OG ebenfalls Holzbauweise, offene Balkenlage | Flachdach, gedämmt | I.d.R. Kunststofffenster, 3-fach-verglast | Innenwände ebenfalls in Holzbauweise, glatt beplankt | Holzwerkstofftüren, profiliert, Umfassungszargen | Haupttreppe als Stahlkonstruktion mit auskragenden Vollholzstufen | Andere Treppen in Massivbauweise, gefliest | Fußbodenoberbeläge z.T. großformatige Fliesen | In den Sanitärräumen Böden und z.T. Wände gefliest; bodengleiche Duschen; wandhängende Toiletten mit Unterputzpülkästen; z.T. zusätzlich Urinale und Waschmaschinenanschlüsse; gehobener Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte/-armaturen | Warmwasserzentralheizung (Primärenergie: Gas); Fußbodenheizung; Brauchwasseraufbereitung dezentral über Durchlauferhitzer | Bauzeitadäquate Elektroausstattung | Dachterrasse mit Absturzsicherung als Stahlstabgeländer

¹ Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben in Anlehnung an die in der Anl. 4 ImmoWertV beschriebenen Ausstattungsstufen, um daraus eine sachgerechte Wertableitung durchführen zu können.

Hallentrakt

Holzständerbauweise | Fassade/Außenwände als Metallsandwichpaneele | Dach ebenfalls Sandwichpaneele | Betonbodenplatte | Fußbodenheizung | Zwei großflächige Sektionaltore, gedämmt | Einläufige Holzterrasse zur Ebene über dem Kleinteilelager | Großflächiges Vordach über der gesamten Nordseite

Energetische Belange

Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach Augenschein und auf Basis des Baujahrs wird davon ausgegangen, dass es den seinerzeitigen Standards entspricht. Es wurde aber ein Luftdichtheitszertifikat aus 2015, das die Erfüllung der Anforderungen zertifiziert, vorgelegt.

Außenanlagen

Insbesondere die west- und nordseitige Vorfahrt, die nordseitig angeordneten Parkplätze (ca. 20 Stellplätze) und der östliche und der südöstliche Lagerbereich asphaltiert | Zwischen der westseitigen Vorfahrt und dem Haupteingang großflächig gefliest | Südwestseitiger Grundstücksbereich als Hausgarten mit Rasenflächen, vereinzelt Strauchbestand und einem Feuchtbiotop angelegt | Westseitige Grundstücksgrenze z.T. heckenartig bepflanzt

Erhaltungszustand

Mit wenigen Ausnahmen (Putzabplatzungen im Sockelbereich an den Innenwänden der südseitigen Treppe) dem Baualter entsprechend.

Bewegliche Gegenstände

Angabegemäß sind die Wohnungen mit Einbauküchen versehen, auch in der Gewerbeeinheit im EG und OG des Hauptgebäudes. Der Zeitwert wird auf rd. 25.000 € geschätzt. Weiterhin sind das Hauptgebäude und der Hallentrakt mit Ausstellungsgütern, losen Möbeln, Materialien für die Gewerbebetriebe, Maschinen und Fahrzeugen gefüllt. Auch auf den östlichen und südöstlichen Lagerbereichen war eine Fülle von Materialanhäufungen zu erkennen. Eine Auflistung inkl. diesbezüglichen Zeitwert kann hier nicht angeführt werden.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Angabe der Grundstücksfläche (vgl. Kap. 2.2); ansonsten keine Eintragung von Herrschvermerken.

Abt. II

Hier sind eine Vormerkung zur Sicherung der bedingten Ansprüche aus einem Wiederkaufsrecht und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Diese Lasten bzw. Beschränkungen werden hier aber nur rein nachrichtlich wiedergegeben, denn Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs werden bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt.

Abt. III

Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.

Vermietung

Es wurden folgende Angaben zu Mietverträgen gemacht:

| Baukörper | Nutzung | Geschoss | Größe lt. Mietvertrag | Vertragsbeginn bzw. letzte Anpassung | Befristung | Vertragsmiete | | |
|--------------|------------------|----------|-----------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | nettokalt monatlich absolut | nettokalt jährlich absolut | nettokalt monatlich relativ |
| Hauptgebäude | Whg. 2 | OG | 42 m² | 01.05.2023 | unbefristet | 500 € | 6.000 € | 11,90 €/m² |
| | Whg. 3 | OG | 64 m² | 01.04.2020 | unbefristet | 640 € | 7.680 € | 10,00 €/m² |
| | Büro | OG | 71 m² | 02.11.2016 | jeweils 1 Jahr | 590 € | 7.080 € | 8,31 €/m² |
| | Büro+Ausstellung | EG+OG | 736 m² | 15.04.2015 | jeweils 1 Jahr | 3.000 € | 36.000 € | 4,08 €/m² |
| Hallentrakt | Halle ost | EG | 245 m² | 01.02.2016 | jeweils 1 Jahr | 1.000 € | 12.000 € | 4,08 €/m² |
| | Halle west | EG | 234 m² | 15.04.2015 | jeweils 1 Jahr | 1.000 € | 12.000 € | 4,27 €/m² |
| Summe | | | | | | 80.760 € | | |

| Baukörper | Nutzung | Geschoss | Größe lt. Mietvertrag | Vertragsbeginn bzw. letzte Anpassung | Befristung | Vertragsmiete | | |
|--------------|---------|----------|-----------------------|--------------------------------------|-------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | | | | | | bruttokalt monatlich absolut | bruttokalt jährlich absolut | bruttokalt monatlich relativ |
| Hauptgebäude | Whg. 1 | OG | 71 m² | 01.03.2015 | unbefristet | 630 € | 7.560 € | 8,87 €/m² |

Bezüglich der Zuordnung des Instandhaltungsaufwands ist insbesondere bei den großen Flächen nichts geregelt. Es wird unterstellt, dass diese beim Vermieter verbleibt.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Im Bauantrag sind nur zwei Wohnungen, aber 30 Außenstellplätze vorgesehen. Es wird unterstellt, dass auch eine Genehmigungsfähigkeit bezogen auf die geringere Anzahl der realisierten Stellplätze und der Erhöhung der Anzahl der Wohnungen besteht.

2.5 Flächengrundlagen¹

Die für die Wertermittlung wesentlichen grundstücks- und gebäude-relevanten Flächen können wie folgt zusammengestellt werden:

| | | | |
|------------|---|---|--------------------------|
| Grundstück | Flurstück 1325/41 | | 4.173 m ² |
| | realisierte, wertrelevante Geschossfläche | | rd. 1.745 m ² |
| | realisierte WGFZ | $1.745 \text{ m}^2 : 4.173 \text{ m}^2 =$ | rd. 0,40 |
| Gebäude | Hauptgebäude | BGF | rd. 1.225 m ² |
| | | NUF - Ausstellung | rd. 730 m ² |
| | | NUF - Gewerbe 2 | rd. 71 m ² |
| | | NUF - Gewerbe 3 | rd. 91 m ² |
| | | WF - Wohnung 1 | rd. 71 m ² |
| | | WF - Wohnung 2 | rd. 42 m ² |
| | | WF - Wohnung 3 | rd. 60 m ² |
| | Hallentrakt | BGF | rd. 500 m ² |
| | | NUF - Halle - West | rd. 236 m ² |
| | | NUF - Halle - Ost | rd. 238 m ² |

¹ Die Abkürzungen können wie folgt definiert werden (vgl. auch Flächenzusammenstellungen in den Anlagen):

| | |
|------|---|
| GF | Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“. |
| GFZ | Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.“. |
| WGFZ | Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzuge-rechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltszwecken eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind. |
| GRZ | Grundflächenzahl, vgl. § 19 BauNVO: „Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.“ |
| BGF | Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile“ angesetzt. |
| NRF | Nettoraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die NRF gliedert sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Für die Ermittlung der NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen. |
| WF | Wohnfläche: Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung, heute i.d.R. die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Bei der im Gutachten angegebenen WF handelt es sich daher nur um eine bewertungsmethodische und marktbezogene Bezugsgröße. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen. |
| NUF | Nutzungsfläche, vgl. DIN 277: Die NUF ist derjenige Teil der NRF, der der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. |
| KGF | Konstruktionsfläche, vgl. DIN 277: Die KGF ist Teil der BGF. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen. |

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

- | | |
|-------------------|--|
| Makrolage | <ul style="list-style-type: none">- Kleine, zusammen mit Untermeitingen und Graben landesplanerisch als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum geführte, verkehrstechnisch (Bahnanschluss und Lage an der autobahnähnlichen B 17 mit Zu-/Abfahrt) günstig gelegene Gemeinde im südlichen Bereich des Landkreises Augsburg, nahe des Mittelzentrums Schwabmünchen |
| Mikrolage | <ul style="list-style-type: none">- Lage in dem östlich der Gemeinde situierten Gewerbegebiet- Sehr gute Anbindung des Gewerbegebiets an die B 17- Lage des Grundstücks am Ende einer Sackstraße- Umgebung nördlich und westlich als reine Gewerbebebauung, überwiegend jüngeren Baujahrs; südlich keine Bebauung mehr gegenüberliegend (Übergang zu einem Biotop); ostseitig ebenfalls keine Bebauung mehr (Begrenzung über die B 17)- Zusammenfassend: durchschnittliche bis gute Gewerbelage |
| Grundstück | <ul style="list-style-type: none">- Ebenes, nahezu rechteckiges Grundstück mit 4.173 m²- Lage in einem Bebauungsplangebiet („Betriebsleiterwohnungen“ nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig)- Nur punktartige Anbindung an die öffentliche Straße |
| Gebäude | <ul style="list-style-type: none">- Hauptgebäude zweigeschossig (insbesondere Ausstellung, Büro, Aufenthalt, 3 Wohnungen) und ostseitig angesetzter Hallentrakt (2 lang gestreckte Warmhallen, über große Tore gut erschlossen)- Baujahr ca. 2015- Klare, insbesondere westseitig attraktive äußere Erscheinungsform- Holzständerbauweise- Rd. 335 m² WF/NUF zzgl. rd. 1.204 m² Ausstellungs- und Hallenfläche- Individuelle grundrissliche Konzeption des Hauptgebäudes- Mittlerer bis guter Ausstattungsstandard- Barrierefreiheit insbesondere im EG gegeben- Dem Baualter entsprechender Erhaltungszustand- Baujahrsadäquater energetischer Standard (Unterstellung)- Außenanlagen überwiegend versiegelt- Nahezu vollständig vermietet |
| Marktlage | <ul style="list-style-type: none">- Wirtschaftliche Lage: noch nahezu Vollbeschäftigung, aber beginnende Rezession und überaus hohen Inflationsrate; Baukosten und Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt deutlich gestiegen und schärfere, energiepolitische Vorgaben (GEG)- Nachlassende Nachfrage mit z.T. sinkenden Preisen- Zusammenfassende Marktfähigkeit: mittel |

3. BEWERTUNG

3.1 Einführende Erläuterungen

3.1.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wertermittlungsverfahren

Vereinfacht ausgedrückt soll bestimmt werden, was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Objekt zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Kaufinteressenten in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die aus ungewöhnlichen Verkaufssachverhalten (z.B. Notverkauf, besondere Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer resultierend aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen heraus) oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Liebhaberobjekt) entstehen, dürfen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die ImmoWertV nennt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das **Vergleichswertverfahren** (falls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von Objekten, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind, vorhanden ist), das **Ertragswertverfahren** (hier stehen wirtschaftliche und Renditegesichtspunkte i.S. der Vermietung im Vordergrund) und das **Sachwertverfahren** (hier sind Substanz-, Ersatzbeschaffungs- und individuelle Nutzungsaspekte dominierend). Der Verkehrswert lässt sich dabei nicht exakt errechnen, sondern nur in Anlehnung an das Ergebnis des einen oder/und anderen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermitteln.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

- unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (vorherrschende Kaufpreisbildungsmechanismen)
- und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Entsprechend den vorangegangenen Erläuterungen muss das Vergleichswertverfahren ausgeschlossen werden (mit Ausnahme der Bodenwertermittlung), da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung steht.

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ lehnt sich die Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks bei folgenden Objekttypen an (Ertragswertverfahren):

- Mietwohnhäuser
- gewerblich-industriell genutzte Grundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- öffentlich genutzte Grundstücke
- Sonderimmobilien (z.B. Dienstleistung- und Freizeitimmobilien)

Die Preisbemessung lehnt sich nach „verkörperten Herstellungskosten“ insbesondere bei folgenden Objekttypen an (Sachwertverfahren):

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Gewerbeimmobilien werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Ertrags- bzw. Renditegesichtspunkten gehandelt. Dies gilt allerdings nicht unumstößlich bei kleineren Gewerbeimmobilien. Insofern wird hier sowohl das **Ertragswertverfahren** als auch das **Sachwertverfahren** herangezogen und der Verkehrswert dann unter Würdigung der Aussagefähigkeit der angewendeten Verfahren i.V. mit den sonstigen Umständen des Einzelfalls final begründet und ermittelt.

¹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 914

3.1.2 Allgemeine Vorgehensweise beim Ertrags- und Sachwertverfahren

Beim Ertragswertverfahren Nach § 27 - 34 ImmoWertV wird zunächst von jährlichen, marktüblichen Erträgen (i.d.R. Mieterträge als Nettokaltmieten) ausgegangen (Jahresrohertrag) und von diesen die regelmäßig entstehenden Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, also beim Eigentümer verbleiben (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, gegebenenfalls Betriebskosten), subtrahiert (Jahresreinertrag).

Vom Jahresreinertrag, der sich als Ertrag aus dem Gesamtobjekt, d.h. dem Grund und Boden und den baulichen Anlagen, zusammensetzt, wird dann beim allgemeinen Ertragswertverfahren der jährliche Verzinsungsbetrag des Bodens abgezogen. Denn dieser stellt im Gegensatz zu den baulichen Anlagen ein „ewiges Gut“ dar. Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen.

Der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird nun auf die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ebenfalls mittels des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente) kapitalisiert. Der Liegenschaftszinssatz stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen abgeleitet. In diesem Zinssatz wird u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet. Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden muss.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen als Summe des Bodenwerts als „ewiges Gut“ und des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen als „zeitlich begrenztes Gut“.

Abschließend müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden (z.B. wirtschaftliche Überalterung, grundstücksbezogene Belastungen).

Beim Sachwertverfahren

Nach § 35 - 39 der ImmoWertV werden zunächst die durchschnittlichen Herstellungskosten als Multiplikation modellhafter Kostenkennwerte (NHK = Normalherstellungskosten nach Anl. 4 ImmoWertV) mit einer Flächen- oder Raumbezugseinheit (i.d.R. nach DIN 277 die BGF a und b) ermittelt und besondere Bauteile, soweit diese wertbeeinflussend sind und über das übliche Maß hinausgehen, hinzuaddiert. Die NHK werden auf Basis des Bautyps, der Bauweise und des Ausstattungsstandards (Standardstufe) angesetzt und beziehen sich auf das Jahr 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der hierfür aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamts zu verwenden. Da es sich um bundesdurchschnittliche Kennwerte handelt, sind diese noch mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren. Man erhält den modelltheoretischen Herstellungswert, in dem auch die Mehrwertsteuer und die Baunebenkosten (z.B. Kosten für Planung) enthalten sind.

Da jedes Gebäude nur eine begrenzte Lebensdauer hat, ist weiterhin der Alterswertminderungsfaktor als Verhältnis der Restnutzungsdauer (i.d.R. übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes) zur Gesamtnutzungsdauer zu bestimmen. Es ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen.

Weiterhin ist noch der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (z.B. Befestigungen, Ver- und Entsorgungsleitungen) gesondert und i.d.R. nach Erfahrungswerten zu ermitteln.

Der Summenwert des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts wird als vorläufiger Sachwert bezeichnet und muss nun an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels sogenannter Sachwertfaktoren oder, so diese nicht vorhanden sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge angepasst werden. Es ergibt sich der vorläufige, marktangepasste Sachwert.

Abschließend sind dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, zu berücksichtigen (z.B. wirtschaftliche Überalterung, grundstücksbezogene Belastungen).

3.2 Ermittlung des Bodenwerts

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i.d.R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2022 für erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland mit 100 €/m², ohne WGFZ-Angabe, festgestellt.

Bodenwertermittlung

Zunächst ist anzumerken, dass hinsichtlich einer weiteren Anpassung des Ausgangswerts an mögliche Änderungen der Wertverhältnisse auf dem Gewerbeimmobilienmarkt keine Erkenntnisse vorliegen. In der Regel ist dieser Markt aber auch sehr träge und das Bodenwertniveau bewegt sich kaum. Es wird deshalb zunächst der o.g. Ausgangswert übernommen. Des Weiteren spielt das zulässige Maß der baulichen Nutzung bei Gewerbegrundstücken nahezu keine Rolle, weshalb der Bodenrichtwert auch nicht mit einer WGFZ-Angabe definiert wird. Dieses Kriterium kann also vernachlässigt werden. Schließlich handelt es sich zwar beim Bewertungsgrundstück um eine gute Mikrolage (am Rand des Gewerbegebiets mit z.T. Sichtlagenqualität von der B 17 her gesehen) mit einer in Teilen höherwertig gewerblichen Nutzung, aber auch um eine nur punktartige und damit eingeschränkte Erschließung von der öffentlichen Straße aus. Insofern gleichen sich hier die Vor- und Nachteile gegenseitig auf, so dass hinsichtlich sonstiger, qualitativer Unterschiede keine weitere Anpassung vorgenommen werden muss.

Der Bodenwert ermittelt sich zusammenfassend wie folgt:

| | | | |
|-----------------------------------|--|--------------------|----------------------|
| | Ausgangswert | | 100 €/m ² |
| Änderung der Wertverhältnisse | 0% | 0 €/m ² | 100 €/m ² |
| sonstige qualitative Unterschiede | 0% | | 0 €/m ² |
| | objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert | | 100 €/m ² |
| | Grundstücksgröße | | 4.173 m ² |
| Bodenwert | 4.173 m² x 100 €/m² = | | 417.300 € |

3.3 Ertragswertverfahren

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Sachwert hier wie folgt ermittelt werden:

| | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------|-------------|-----------|
| Wohnungen + Büros im OG | 335 m ² WF/NUF | x 9,50 €/m ² | x 12 Mon. = | 38.190 € |
| Ausstellung | 730 m ² NUF | x 6,25 €/m ² | x 12 Mon. = | 54.750 € |
| Warmhallen | 474 m ² NUF | x 4,50 €/m ² | x 12 Mon. = | 25.596 € |
| Jahresrohertrag | | | | 118.536 € |
| Mietausfallwagnis | 4% von 118.536 € = | | 4.741 € | |
| Verwaltung | 3% von 118.536 € = | | 3.556 € | |
| Instandhaltung | 9,00 €/m ² WF/NUF | x 1.539 m ² = | 13.851 € | |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | (entspricht rd. 19% vom Jahresrohertrag) | | | -22.148 € |
| Jahresreinertrag | | | | 96.388 € |

| | | | | |
|--|-----------|-----------|------------|-----------|
| objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz | 5,50% | | | |
| jährliche Bodenwertverzinsung | Bodenwert | 417.300 € | x 0,0550 = | -22.952 € |

| | |
|--|----------|
| Jahresreinertrag der baulichen Anlagen | 73.437 € |
|--|----------|

geschätzte Restnutzungsdauer 32 J.

Kapitalisierungsfaktor bei 5,50% und Restnutzungsdauer von 32 J. : 14,90

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | 73.437 € x 14,90 = | 1.094.204 € |
|--|--------------------|--------------------|

| | | |
|----------------------------|--|------------------|
| zuzüglich Bodenwert | | 417.300 € |
|----------------------------|--|------------------|

| | | |
|---|--|--------------------|
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | | 1.511.504 € |
|---|--|--------------------|

| | | |
|--|--|------------|
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | 0 € |
|--|--|------------|

| | | |
|--------------------|--|--------------------|
| Ertragswert | | 1.511.504 € |
|--------------------|--|--------------------|

Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

Marktübliche Miete | Für Klosterlechfeld gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Nach einschlägigen Datenbanken¹ kann aber für Wohnen eine Spanne von rd. 10,00 bis 12,75 €/m² WF (monatlich nettokalt), mit dem Schwerpunkt bei rd. 10,00 €/m² WF aufgezeigt werden.

¹ Vgl. Internetplattform „Immobilienscout24“ III/2023: 10,02 bis 12,74 €/m² WF bei einem Schwerpunktwert von 10,11 €/m² WF

Die Bestandsmieten betragen im Durchschnitt für die drei Wohnungen und die Gewerbeeinheit 2 (Büro) rd. 9,50 €/m². Da es sich hier um keine reine Wohnlage handelt, erscheint der Ansatz der Bestandsmiete durchaus marktgerecht.

Für Lager- und Produktionsflächen mit Büroanteilen können durchschnittliche Mieten für Bestandsobjekte in einer Spanne von 4,20 bis 4,90 €/m² angegeben werden¹. Die Bestandsmieten liegen hier am unteren Rand der angegebenen Spanne. Aufgrund des für Gewerbeobjekte z.T. zu gehoben tendierenden Ausstattungsstandards (insbesondere beim Ausstellungsbereich) beim Bewertungsobjekt werden hier Mietansätze im oberen Bereich der angegebenen Spanne und darüber (insbesondere bezogen auf den Ausbildungsbereich) zugrunde gelegt. Da diese Mietverträge auch unbefristet sind (nur jährliche Fortschreibung) wäre hier eine Anpassung auch möglich.

Die Vermietungen der Freiflächen können den oben genannten Ansätzen subsumiert werden.

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an.

Gesamtnutzungsdauer-Restnutzungsdauer | Die übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anl. 1 ImmoWertV bei diesem Gebäudetyp rd. 40 Jahre. Bezogen auf das Baujahr kann dann zum Wertermittlungsstichtag eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 32 Jahren zugrunde gelegt werden.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine Liegenschaftszinssätze für diesen Gebäudetyp. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur² kann hier eine Spanne für Lager und Produktionsimmobilien von 4,5 bis 8 % aufgezeigt werden.

¹ Vgl. Mietübersicht für Gewerbeimmobilien des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Immobilienmarktbericht für den Landkreis Augsburg 2023.

² Vgl. Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2023 (4,5 bis 7,5 %) und Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674 (5,5 bis 8,0 %) | Büros: 3,0 bis 7,0 %

Da es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt, das Risiko von Immobilieninvestitionen im südbayerischen Raum, noch dazu in sehr verkehrsgünstiger Lage direkt an der B 17, seit jeher deutlich geringer ist und sich das Objekt in Teilen auch als höherwertig gewerbliche Immobilie darstellt, demgegenüber das steigende Mietniveau aber auch die Renditen steigen lässt und hier das Wohnen nur im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (zulässig als, vereinfacht ausgedrückt, „Betriebsleiterwohnungen“) rechtlich zulässig ist, wird ein Zinssatz als marktgerecht erachtet, der den unteren Rand der angegebenen Spanne bereits überschreitet¹.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Diese können hier vernachlässigt werden. Insbesondere der Werteeinfluss des festgestellten, relativ geringen Instandsetzungsbedarfs kann der Rechen- und Rundungsgenauigkeit des Verkehrswerts subsummiert werden.

¹ In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass der Ansatz der Marktmiete mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes korreliert. Je höher der Ansatz der Marktmiete gewählt wird, desto höher muss auch der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes gewählt werden und umgekehrt.

3.4 Sachwertverfahren

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Sachwert hier wie folgt ermittelt werden:

| Nutzung | Bau- typ | Stand- ard- stufe | modellhafter Kosten- kennwert NHK 2010 | Kor- rek- turen | Baupreisindex III/2023 (2010 = 100) 181,1 | Regio- nal- faktor | BGF | modell- hafter Herstel- lungswert |
|---|-------------|-------------------------|---|-----------------------|--|--------------------------|-----------------------------------|--|
| Gewerbe | 16.3 | 3 | 700 €/m ² x | 1,025 | x 1,811 x | 1,00 x | 1.725 m ² | = 2.241.452 € |
| Gesamtnutzungsdauer | | | 40 J. | | | | | |
| Restnutzungsdauer | | | 32 J. | | | | | |
| ergibt fiktives Alter | | | 8 J. | | | | | |
| Alterswertminderungsfaktor | | | | | | | 32 J. zu 40 J. | 0,80 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | | | | | | | 2.241.452 € x 0,80 = | 1.793.162 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen | | | | | | | 10% von 1.793.162 € = | 179.316 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen | | | | | | | | 1.972.478 € |
| zzgl. Bodenwert | | | | | | | (= 17% des vorläufigen Sachwerts) | 417.300 € |
| vorläufiger Sachwert | | | | | | | | 2.389.778 € |
| objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung) | | | | | | | -33,3% von 2.389.778 € = | -795.796 € |
| vorläufiger, marktangepasster Sachwert | | | | | | | | 1.593.982 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | | | | | | v gl. Ertragswertverfahren | 0 € |
| Sachwert | | | | | | | | 1.593.982 € |

Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen

Kostenkennwert | Dieser bestimmt sich nach den in der Anl. 4 ImmoWertV aufgeführten Bautypen und Standardstufen. Hinsichtlich des Standards werden 5 Stufen beschrieben. Dem Gebäude kann hier die Standardstufe 3 (mittel) mit Tendenz zur Stufe 4 (gehoben) zugeordnet werden. Als Bautyp wird der Typ 16.3 (Lagergebäude mit mehr als 25 % Mischnutzung) herangezogen. Auf dieser Grundlage wird ein Ausgangskostenkennwert von 700 €/m² BGF (ohne Berücksichtigung der Ust.) geschätzt¹.

¹ Auf einen Einzelnachweis wird verzichtet, da die Beschreibung der Zustandsmerkmale in der Anl. 4 ImmoWertV einen nicht unerheblichen Interpretationsspielraum eröffnet. Der Kostenkennwert wird deshalb „in Anlehnung“ an Anl. 4 ImmoWertV geschätzt.

Weitere Korrekturen | Aufgrund z.T. großflächiger Überdachungen und pergolaartigen Überdeckung der südseitigen Terrassen wird hier ein geringfügiger Zuschlag in Ansatz gebracht.

Baupreisindex | Es wird der vom Statistischen Bundesamts veröffentlichte Baupreisindex (umgerechnet auf 2010 = 100), der zum Wertermittlungstichtag bekannt ist (III/2023), für den Typ „gewerbliche Betriebsgebäude“ herangezogen.

Regionalfaktor | Der örtliche Gutachterausschuss hat hierzu noch keine Regionalfaktoren abgeleitet. Dieses Kriterium bleibt deshalb unberücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer-Restnutzungsdauer | Vergleich Ertragswertverfahren.

Wertminderung wegen Alters | Vgl. Erläuterungen zu Kap. 3.1.2 des Gutachtens.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen | Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen (vgl. Baubeschreibung) wird aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zu den Gebäuden pauschaliert nach Erfahrungssätzen in Ansatz gebracht.

Marktanpassung | Der bis hierher ermittelte modelltheoretische Rechenwert des vorläufigen Sachwerts muss nun an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Der örtliche Gutachterausschuss und auch die Gutachterausschüsse vergleichbarer Landkreise publizieren keine Sachwertfaktoren für diesen Gebäudetyp. In einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ wird für Renditeobjekte (z.B. Multi-tenant-Gewerbepark) ein Sachwertfaktor (bezogen auf den vorläufigen Sachwert) von 0,60 bis 0,80 und für Eigennutzerobjekte (mit guter Drittverwendungsfähigkeit und Marktgängigkeit) ein Sachwertfaktor von 0,55 bis 0,65 aufgezeigt. Da das Bewertungsobjekt keinem der beiden Objekttypen eindeutig zugeordnet werden kann, wird hier ein Abschlag von rd. 1/3 (entspricht Sachwertfaktor von 0,666) in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Vgl. Ertragswertverfahren.

¹ Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 2472

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt. Es gibt allerdings keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen bebauter Grundstücke, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend vergleichbar wären. Das Vergleichswertverfahren musste deshalb, mit Ausnahme der Bodenwertermittlung, ausscheiden. Das Bewertungsobjekt stellt sich aber weder als typisches Sachwert- noch als eindeutiges Renditeobjekt dar. Errichtet werden solche Objekte i.d.R. nach „verkörperten Herstellungskosten“ zur betrieblichen Eigennutzung, was den Augenmerk auf den Sachwert lenkt. Dagegen muss aber angeführt werden, dass Gewerbeimmobilien bei einer Veräußerung vom Käufer in einem nicht unerheblichen Maße als Renditeobjekte betrachtet und als solche erworben werden oder bei einer angestrebten Eigennutzung den individuellen Ansprüchen des Käufers entsprechen müssen. Aber auch hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Daten kann keinem Teilwert ein eindeutiger Vorteil beigemessen werden. Der Verkehrswert kann deshalb nur als Gewichtung zwischen dem Sachwert und dem Ertragswert abgeleitet werden, wobei als Interessensausgleich des Verkäufers i.S. des Sachwerts und des Käufers i.S. des Ertragswerts eine Mittelung der beiden Werte als marktgerecht erachtet wird.

Bezugsgrößen zum Verkehrswert

| | | | |
|---|-----|-----------|------------------------|
| Ertragswert, v or objektspezifischer Besonderheiten | | | 1.511.504 € |
| Ertragsfaktor | | | 13-fache |
| Bodenwertanteil | | | 417.300 € |
| entspricht | | | 28% |
| Sachwert, v or objektspezifischer Besonderheiten | | | 1.593.982 € |
| Abweichung Sachwert v om Ertragswert | | | 5% |
| Gewichtung Ertragswert | 50% | 755.752 € | |
| Gewichtung Sachwert | 50% | 796.991 € | 1.552.743 € |
| relativer Wert WF/NUF | | | 1.009 €/m ² |
| objektspezifische Besonderheiten | | | 0 € |
| Verkehrswert | | | rd. 1.550.000 € |

Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungsstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

1.550.000 €

(einmillionfünfhundertfünfzigtausend Euro)

Bewegliche Gegenstände

(mögliche Bestandteile/Zubehör, bezogen auf Einbauküchen)

25.000 €

(dieser Wert ist im o.g. Verkehrswert nicht enthalten; vgl. S. 9)

Landsberg, 17.11.2023¹

¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Regionaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsgrundstücks¹



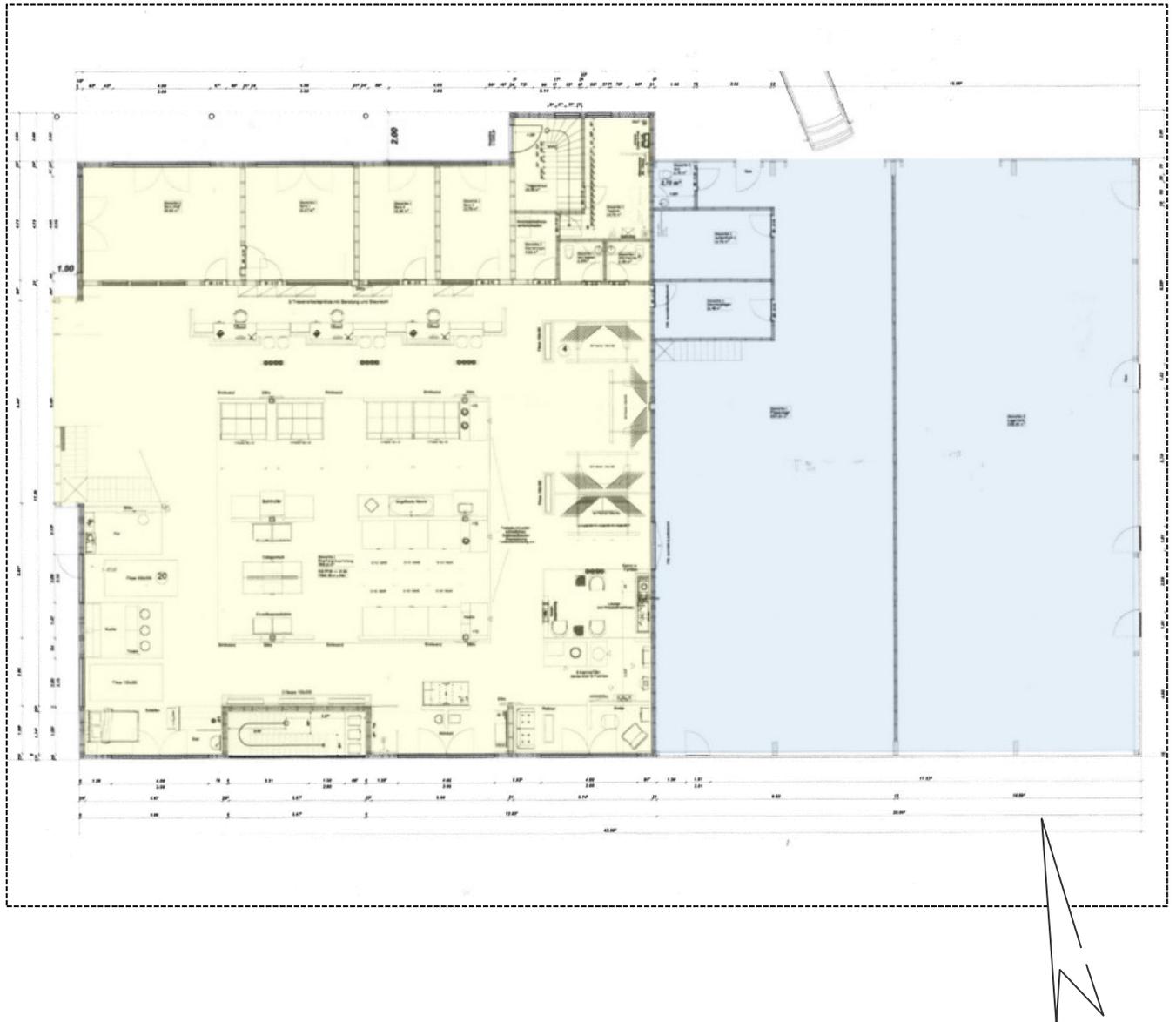
¹ Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹

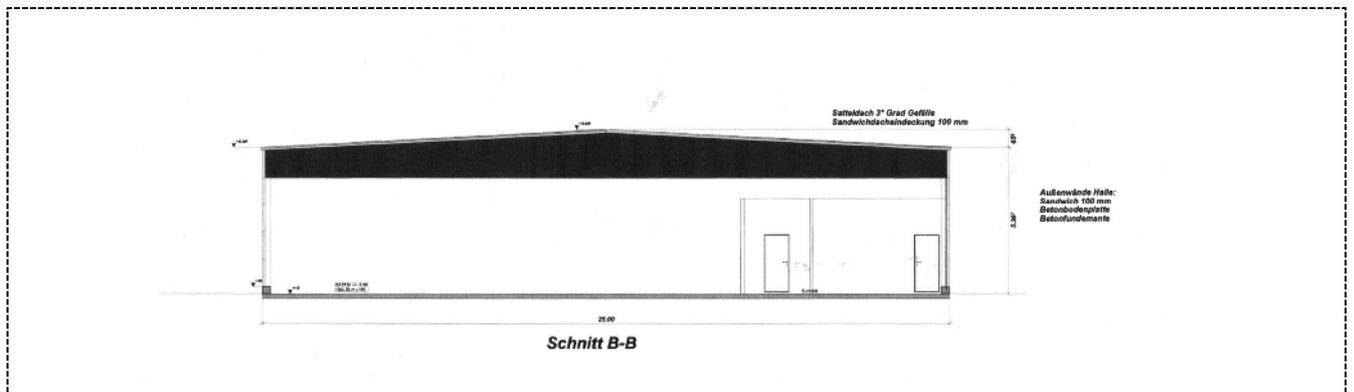
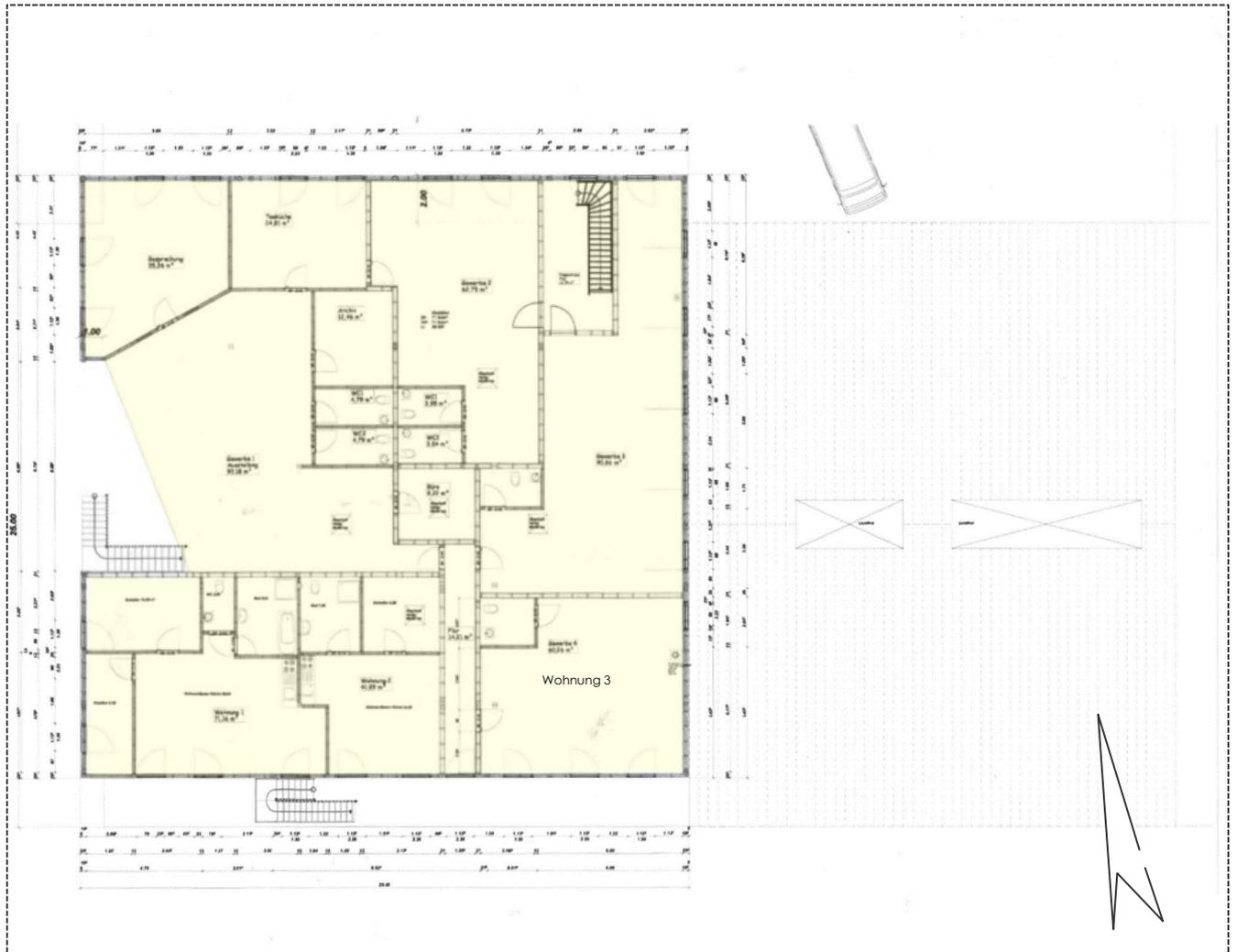


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Schnitt durch den Hallentrakt

Flächenzusammenstellungen¹

| Zusammenstellung von BGF und wertrelevanter Geschossfläche | | | | | | | | |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|----------------------|---------|
| Bauteil | Geschoss | Länge | Breite | BGF lt. Plan | Anteil | wertrelevante Geschossfläche | | |
| Hauptgebäude | EG | 24,00 m | 25,00 m | 600,00 m ² | 100% | 600,00 m ² | | |
| | | 6,00 m | 2,00 m | 12,00 m ² | 100% | 12,00 m ² | | |
| | | 1,00 m | 8,46 m | 8,46 m ² | 100% | 8,46 m ² | | |
| | OG | 25,00 m | 25,00 m | 625,00 m ² | 100% | 625,00 m ² | | |
| | | -8,75 m | 2,50 m | -21,88 m ² | 0% | 0,00 m ² | | |
| Summe | | | | 1.223,58 m ² | 1.245,46 m ² | | | |
| gerundet | | | | 1.225 m ² | 1.245 m ² | | | |
| Hallentrakt | EG | 25,00 m | 20,00 m | 500,00 m ² | 100% | 500,00 m ² | | |
| | gerundet | | | | 500 m ² | 500 m ² | | |
| Zusammenstellung der NUF / WF im Hauptgebäude | | | | | | | | |
| Geschoss | Nutzung | Fläche lt. Plan | NRF Faktor 1,00 | NUF | Plausibilitätsprüfung der NRF im EG | | | |
| | | | | | NRF | BGF | KGF | KGF/BGF |
| EG | Büro | 30,92 m ² | 30,92 m ² | 30,92 m ² | 30,92 m ² | | | |
| | Büro | 21,27 m ² | 21,27 m ² | 21,27 m ² | 21,27 m ² | | | |
| | Büro | 12,88 m ² | 12,88 m ² | 12,88 m ² | 12,88 m ² | | | |
| | Büro | 13,75 m ² | 13,75 m ² | 13,75 m ² | 13,75 m ² | | | |
| | Serverraum | 4,62 m ² | 4,62 m ² | 4,62 m ² | 4,62 m ² | | | |
| | WC | 2,99 m ² | 2,99 m ² | 2,99 m ² | 2,99 m ² | | | |
| | WC | 2,99 m ² | 2,99 m ² | 2,99 m ² | 2,99 m ² | | | |
| | Heizung | 14,73 m ² | 14,73 m ² | 14,73 m ² | 14,73 m ² | | | |
| | Treppenhaus | 10,58 m ² | 10,58 m ² | 10,58 m ² | 10,58 m ² | | | |
| | Ausstellung | 455,11 m ² | 455,11 m ² | 455,11 m ² | 455,11 m ² | | | |
| | Treppenraum | 9,91 m ² | 9,91 m ² | 9,91 m ² | 9,91 m ² | | | |
| OG | Ausstellung | 93,18 m ² | 93,18 m ² | 93,18 m ² | | | | |
| | Besprechung | 35,36 m ² | 35,36 m ² | 35,36 m ² | | | | |
| | Teeküche | 24,81 m ² | 24,81 m ² | 24,81 m ² | | | | |
| | Archiv | 12,46 m ² | 12,46 m ² | 12,46 m ² | | | | |
| | WC | 4,79 m ² | 4,79 m ² | 4,79 m ² | | | | |
| | WC | 4,79 m ² | 4,79 m ² | 4,79 m ² | | | | |
| | Büro | 9,22 m ² | 9,22 m ² | 9,22 m ² | | | | |
| | Gewerbe 2 | 62,75 m ² | 62,75 m ² | 62,75 m ² | | | | |
| | WC | 3,95 m ² | 3,95 m ² | 3,95 m ² | | | | |
| | WC | 3,84 m ² | 3,84 m ² | 3,84 m ² | | | | |
| | Gewerbe 3 | 90,86 m ² | 90,86 m ² | 90,86 m ² | | | | |
| | Treppenhaus | 12,78 m ² | 12,78 m ² | 12,78 m ² | | | | |
| | Flur | 14,21 m ² | 14,21 m ² | 14,21 m ² | | | | |
| Gewerbe 4 (Wohnen) | 60,26 m ² | 60,26 m ² | 60,26 m ² | | | | | |
| Wohnung 1 | 71,16 m ² | 71,16 m ² | 71,16 m ² | | | | | |
| Wohnung 2 | 41,89 m ² | 41,89 m ² | 41,89 m ² | | | | | |
| Summe | | | | 1.063,85 m ² | 579,75 m ² | | | |
| gerundet | | | | 1.065 m ² | 580 m ² | 620,46 m ² | 40,46 m ² | 7% |
| Zusammenstellung der NUF im Hallentrakt | | | | | | | | |
| Geschoss | Nutzung | Fläche lt. Plan | NRF Faktor 1,00 | NUF | Plausibilitätsprüfung der NRF im EG | | | |
| | | | | | NRF | BGF | KGF | KGF/BGF |
| EG | Gewerbe 1 | 207,63 m ² | 207,63 m ² | 207,63 m ² | 207,63 m ² | | | |
| | Kleinteilleger | 11,45 m ² | 11,45 m ² | 11,45 m ² | 11,45 m ² | | | |
| | Aufenthalt | 13,70 m ² | 13,70 m ² | 13,70 m ² | 13,70 m ² | | | |
| | WC | 2,73 m ² | 2,73 m ² | 2,73 m ² | 2,73 m ² | | | |
| | Gewerbe 2 | 238,05 m ² | 238,05 m ² | 238,05 m ² | 238,05 m ² | | | |
| Summe | | | | 473,56 m ² | 473,56 m ² | | | |
| gerundet | | | | 475 m ² | 475 m ² | 500,00 m ² | 25,00 m ² | 5% |

¹ Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kapitel 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächen Grundlagen (Kapitel 2.5 dieses Gutachtens).

West- und Eingangsfassade des Bewertungsobjekts



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt



Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt



Westseitiger Haupteingang



Ausstellungsraum und Treppenaufgang ins OG



Fensterdetail



Beispiel üblicher Ausstattungsstandard im EG (Böden, Türen, Wände) und im OG



Beispiel Ausstattungsstandard Sanitärräume

Beispiel Ausstattungsstandard Sanitärräume



Einbauküche in einer Wohnung im OG

Blick in den Lagerbereich

