



Jürgen Schreiber
Architekt Dipl.-Ing.

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken und Mieten

Jürgen Schreiber Dipl.-Ing. Architekt Schulstraße 3a, 94469 Deggendorf

Herr
Thomas Ziegler
Paul Heyse-Straße 3

84032 Landshut

Schulstraße 3a
94469 Deggendorf

Telefon 0991 33820
Telefax 0991 4922
eMail info@immowert-schreiber.de

Bankverbindung:

IBAN: DE46 74120071 0006402720
BIC: HYVEDEMM415

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		2202461	23.02.2022

Gutachten

über den Verkehrswert für die Grundstücke
Flurst. 1041/3, 1041 u. 1037, Gemarkung Offenberg,
Am Weiherfeld 1, 94560 Offenberg und
Pranger Str. 9, 94560 Offenberg

für den 18.02.2022



das Gutachten umfasst: 33 Seiten
15 Anlagen
9 Bildseiten



INHALT

1	Vorbemerkungen	3
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Zur Makrolage	5
2.2	Zur Makrolage	5
2.3	Zur Mikrolage	6
2.4	Sonstige Angaben	7
3	Beschreibung	8
3.1	Rechtliche Wertmerkmale	8
3.1.1	Grundbuchangaben	8
3.1.2	Lasten und Beschränkungen	9
3.1.3	Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	9
3.1.4	Abstandsflächen	9
3.2	Grundstücksbeschreibung	10
3.2.1	Allgemeines	10
3.2.2	Verwertbarkeit	10
3.2.3	Zubehör	11
3.3	Gebäudebeschreibung	11
3.3.1	Allgemeines	11
3.3.2	BT 1 - MDC	12
3.3.3	BT 2 – Garagengebäude	13
3.3.4	BT 3 - Halle 1	14
3.3.5	BT 4 - Halle 2	14
3.3.6	BT 5 – Studio	14
3.3.7	BT 6 - Halle 3	15
3.3.8	BT 7 - Ausstellung, Lackiererei und Tiefgarage, Verladehof, techn. Büro	15
3.3.9	Halle 8 – Werkhalle West, Büroräume, Lagerräume	16
3.4	Außenanlagen	17
4	Wertermittlung	18
4.1	Allgemeines zur Wertermittlung	18
4.1.1	Anwendungsbereich der ImmoWertV und der sonst. Regelwerke von Bund und Ländern	18
4.1.2	Erläuterung der Wertermittlungsmethoden	18
4.1.3	Wahl der Wertermittlungsmethoden	20
4.2	Der Bodenwert	21
4.2.1	Bodenrichtwert	21
4.2.2	Vergleichspreise	21
4.2.3	Ermittlung	22
4.3	Der Sachwert	23
4.3.1	BT 1 MDC	23
4.3.2	BT 2 Garage, Lager Montage	24
4.3.3	BT 3 Halle 1, Büro u. Studio	25
4.3.4	BT 4 u. BT 5 Halle 2	26
4.3.5	BT 6 Halle 3	27
4.3.6	BT 7 Ausstellung TG usw.	28
4.3.7	BT 8 Halle 8	29
4.3.8	Zusammenstellung der Sachwerte	30
4.4	Ertragswert	31
4.4.1	Rohertrag	31
4.4.2	Ermittlung	32
4.5	Der Verkehrswert	33
5	Anlagen	35
5.1	Anlage 1 Auszug aus Straßenkarte	35
5.2	Anlage 2 Auszug aus Gebietsplan	36
5.3	Anlage 3 Auszug aus Ortsplan	37
5.4	Anlage 4 Lageplan	38
5.5	Anlage 5 BT 1 MDC - Untergeschoss	39
5.6	Anlage 6 BT 1 MDC - Erdgeschoss	40
5.7	Anlage 7 BT 1 MDC - Obergeschoss	41
5.8	Anlage 8 Werk - Untergeschoss	42
5.9	Anlage 9 Werk - Erdgeschoss	43
5.10	Anlage 10 Werk - Obergeschoss	44
5.11	Anlage 11 Bodenwertermittlung	45
5.12	Anlage 12 Flächen - Rauminhalte MDC	46
5.13	Anlage 13 Flächen - Rauminhalte Garagen, Halle 1, 2, 3	49
5.14	Anlage 14 Flächen - Rauminhalte BT 7	50
5.15	Anlage 15 Flächen – Rauminhalte Zusammenstellung	51
Bilder		53



1 Vorbemerkungen

Auftraggeber	Herr Thomas Ziegler, Paul Heyse-Straße 3, 84032 Landshut
Auftrag	erteilt am 08.02.2022: Ermittlung des Verkehrswertes für die Grundstücke a) Flurst. 1041/3, Gemarkung Offenberg, Am Weiherfeld 1, 94560 Offenberg Medizinisches Design Center b) Flurst. 1041, Gemarkung Offenberg, Neuhausen, Am Weiherfeld Betriebsgebäude c) Flurst. 1037, Gemarkung Offenberg, Pranger Str. 6, 94560 Offenberg Betriebsgebäude
Stichtag	18.02.2022 Tag der Ortsbesichtigung
Zum Gutachten	Gemäß Weisung des Auftraggebers wird der Verkehrswert für die Grundstücke Flurst. 1041/, 1041/3 und 1037, Gemarkung Offenberg (im folgenden <i>Gesamtgrundstück</i> genannt) gemeinsam ermittelt. Obwohl die Grundstücke zu a), b) und c) jeweils als eigenständige Sachen vorgetragen sind und getrennt veräußerbare Nutzungseinheiten darstellen, sollen alle Grundstücke als eine Nutzungseinheit angesehen und eine Trennung der Grundstücke nicht in Betracht gezogen werden (siehe Ziff. 3.2.1).
Objektart	zu Flurst. 1041/3 Ausstellung - Medizinisches Design Center (im Folgenden MDC genannt) zu Flurst. 1041 Werksgelände Ost des holzverarbeitenden Betriebs zu Flurst. 1037 Werksgelände West des holzverarbeitenden Betriebs
Ortsbesichtigung	am 18.02.2022 in Anwesenheit für den Auftraggeber Herr Friedrich Ziegler für den Sachverständigen der Unterzeichnete Es wird auch auf eine Begehung der Gebäude und der Grundstücke Bezug genommen, die schon am 18.07.2018 durchgeführt wurde und zu der ein Teil der beigefügten Bilder aufgenommen wurde. Soweit die Bilder 2018 aufgenommen wurden, weicht der dort sichtbare Zustand nicht von dem am 08.02.2022 festgestellten ab. Es wurden keine Bauteilöffnungen und Material- und Funktionsprüfungen vorgenommen. Die Feststellungen basieren auf augenscheinliche Wahrnehmungen. Es bestand kein Anlass, zur Feststellung vermuteter Schadens- oder Mangelsituationen Bauteilöffnungen zu veranlassen, bzw. einen Fachbeirat hinzuzuziehen.
Rundungen	Da alle Bewertungsvorgänge auch Schätzelemente beinhalten, werden die Ergebnisse grundsätzlich ohne Kommastelle ausgewiesen. Die Zwischensummen werden auf volle Zahlen und das Endergebnis bis auf zwei Zahlen gerundet (z.B. 12.000 €, oder 120.000 € oder 1.200.000 €) gerundet.
Zitate	Zitate werden in <i>Kursivschrift</i> dargestellt



Unterlagen

Grundbuchauszug Bd. 23, Bl.1073	vom	17.07.2018
Grundbuchauszug Bl.1756		
Lageplan M 1:1000	vom	16.07.2018
Auskunft Gutacherausschuss	vom	12.02.2022
URNr. 3143 H/75 Überlassung	vom	16.12.1975
URNr. 382/2012 Überlassung	vom	16.04.2012
Lageplan mit Abstandsflächen	vom	<i>ohne Datum</i>
Nachbarerklärung	vom	03.12.2004
Berechnung BGF + BRI, Werk West	vom	08.12.2004
Berechnung NF, Werk West	vom	26.11.2004
Bauplan Werk Ost, Dach Stellplätze	vom	01.02.2005
Bauplan Nr. 1 EG, Werk West	vom	25.11.2004
Bauplan Nr. 2 UG, OG, Schnitt, Werk West	vom	25.11.2004
Verkehrswert-Gutachten Nr. 448	vom	06.09.2001
Berechnung NF, BGF, BRI, zu MDC	vom	07.03.2012
Bauplan MDC M 1:75; KG	vom	<i>ohne Datum</i>
Bauplan MDC M 1:75; EG	vom	<i>ohne Datum</i>
Bauplan MDC M 1:75; OG	vom	<i>ohne Datum</i>
Gutachten Nr. 448/01	vom	06.09.2001



2 Allgemeine Angaben

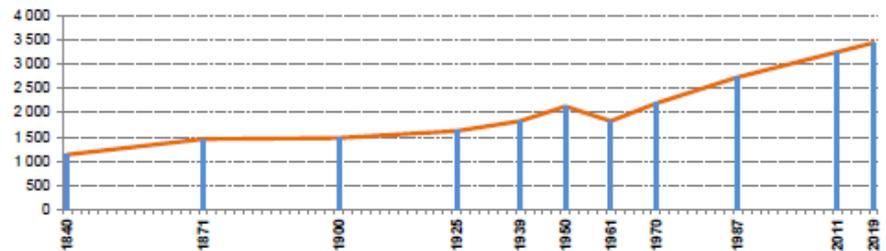
2.1 Zur Makrolage

2.2 Zur Makrolage

Recherche ¹

Region	Bundesland	Bayern
	Regierungsbezirk	Niederbayern
	Landkreis	Deggendorf
	Gemeinde	Offenberg
	Ortsteil	Neuhausen als der größte Ortsteil der Gemeinde
	Höhe	346 m ü. NHN
	Fläche	23,8 km ²
	Einwohner	3.379 (31. Dez. 2020)
		Ortsteil Neuhausen 1.971 Einwohnern

Bevölkerung



Bevölkerungsdichte	142 Einwohner je km ²
Verkehr	Der Hauptort Neuhausen liegt nahe der Ausfahrt Metten/Neuhausen/ Offenberg an der Autobahn A 3. Bis zum Autobahnkreuz Deggendorf mit Anbindung an die BAB nach München und Landshut beträgt die Entfernung etwa sieben Kilometer. Entfernung zur nächst größeren Stadt mit mehr als 45.000 Einwohnern
	München ca. 148 km
	Passau ca. 60 km
	Straubing ca. 31 km
	Regensburg ca. 64 km
	Landshut ca. 82 km
	nächste Autobahnzufahrt ca. 2 km
	Bahnanschluss Plattling ca. 14 km
Bahn	Taktknoten Plattling mit IC und ICE-Anschluss
Wirtschaft	Lt. amtlicher Statistik gab es 1998 im Bereich der Land- und Forstwirtschaft fünf, im produzierenden Gewerbe 460 und im Bereich Handel und Verkehr 13 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. In sonstigen Wirtschaftsbereichen waren am Arbeitsort 137 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort gab es insgesamt



1.193. Im verarbeitenden Gewerbe gab es einen Betrieb, im Bauhauptgewerbe zehn Betriebe. Durch das neue Gewerbegebiet hat sich diese Zahl aber erhöht. Zudem bestanden im Jahr 1999 81 landwirtschaftliche Betriebe mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von 1.415 Hektar, davon waren 787 Hektar Ackerfläche und 627 Hektar Dauergrünfläche.

Strukturdaten siehe „Strukturdaten 2017 / 2018 Standort Niederbayern“
herausgegeben von der IHK für Niederbayern in Passau

2.3 Zur Mikrolage

Bildung ² Kindergarten und Kinderkrippe Neuhausen mit Vormittags- und Nachmittagsbetreuung mit 153 Plätzen und 158 betreuten Kindern, davon 25 unter 3 Jahren (Stand 2015)
Grundschule Neuhausen mit acht Klassen und 148 Schülern
Musikschule "Unisono"

Kultur Die Gemeinde Offenberg ist um kulturelle Vielseitigkeit bemüht. Davon zeugen die neu gestaltete Wolfsteiner Dorfmitte mit ihrem Stadl, das Schloss Offenberg mit seinem Marstall und das sogenannte Weiße Haus, ein lokales Kulturzentrum, in dem genauso wie im Zenger-Stadl regelmäßig Veranstaltungen wie Theateraufführungen und Musikdarbietungen stattfinden.

Ortslage Das zu bewertende Objekt liegt am südwestlichen Bereich des Ortsteiles Neuhausen. Die Fritz-Schäffer-Straße bildet eine der Haupteerschließungsstraßen des Ortsteiles und führt nach Metten (siehe Anlage 2).
Höhe 322 m ü. NHN
Koordinaten 48,86239 N
12,89637 O

Zufahrt Von der ortsdurchführenden Fritz-Schäffer-Straße Egger Straße aus zweigt die Zufahrt „Am Weiherfeld“ nach Norden in die zu bewertenden Grundstücke ab (siehe Bild 1 und Anlage 3) und erschließen das MDC - Medizinisches Design Center, sowie Studio und Ausstellung.
Die Werkshallen werden über die Egger Straße und Pranger Straße von Norden her erschlossen.

Oberfläche fast ebene Lage

Bebauung Betriebsgebäude des Auftraggebers
zu a) Ausstellung MDC (KG, EG, OG)
zu b) u. c) Werkgebäude Ost und West (Erweiterung)
(teilw. unterkellert, EG, teilw. OG)

Grundstücke Die Gesamtfläche der Grundstücke ist überwiegend eingezäunt.
Die Hofflächen sind befestigt.

¹ <http://de.wikipedia.org/wiki/Offenberg>

² Statistik kommunal 2020 – Offenberg 090 271 141



Zuschnitt	siehe Anlage 4 zu a) Flurst. 1041/3 trapezförmiges Grundstück zu b) Flurst. 1041 trapezförmiges Grundstück mit unregelmäßigem Verlauf zu Pranger Straße hin zu c) Flurst. 1037 fast rechteckiges Grundstück
Erschließung	Abwasser in gemeindl. zentrale Kläranlage Wasserversorgung über gemeindl. Leitung Stromversorgung niederspannungsseitige Messung

2.4 Sonstige Angaben

Lebenshalt.- kostenindex	Früheres Bundesgebiet Gesamtindex für die Lebenshaltung alle privaten Haushalte; veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden Fachserie 17, Reihe 7 <i>Basisjahr 1985 = 100</i> für 1985 : 100,0 für 1988 : 101,4 für 1990 : 107,0 für 1991 : 109,1 für Juni 1995 : 126,6 <i>Basisjahr 1995 = 100</i> für 1995 : 100,0 für 1999 : 104,8
Verbraucher- preisindex	Gesamtindex für Deutschland - veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden; Fachserie 17, Reihe 7 <i>Basisjahr 2015 = 100</i> für 1999 : 78,8 für 2018 : 103,8 für 2022 : 109,1
Baupreisindex	für Bauwerke in Bayern (Statistische Berichte des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, München) für gewerbl. Betriebsgebäude <u><i>Basisjahr</i> <i>2015=100</i></u> für 1995 73,9 für 2000 74,7 für 2018 110,3 für 2021 116,7



3 Beschreibung

3.1 Rechtliche Wertmerkmale

3.1.1 Grundbuchangaben

3.1.1.1 zu a) Flurst. 1041/3 – MDC

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgereichtes Deggendorf von Offen-
berg Band 23 Blatt 1073

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 7

Flurst.	1041/3, Gemarkung Offenberg
Wirtschaftsart:	Neuhausen, Am Weiherfeld 1; Gebäude- und Freifläche
Größe:	1.495 m ²

Erste Abteilung

Eigentümer Thomas **Ziegler**, geb. am 17.07.1974

Zweite Abteilung

lfd. Nr. 1 Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurst. 1041;
gem. Bewilligung vom 16.12.1975

lfd. Nr. 4 Duldungsverpflichtung (Überbau) nebst Betretungs- und Befahrungs-
recht für den jeweiligen Eigentümer von Flurst. 1041;
gem. Bewilligung vom 16.04.2012

3.1.1.2 zu b) Flurst. 1041 und 1037 Werksgebäude

Die Grundstücke sind eingetragen im Grundbuch des Amtsgereichtes Deggendorf von Offen-
berg Blatt 1756

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.4

Flurst.	1037 , Gemarkung Offenberg
Wirtschaftsart:	Neuhausen, Nähe Pranger Str.6; Gebäude- und Freifläche
Größe:	1.798 m ²

lfd. Nr.6

Flurst.	1041, Gemarkung Offenberg
Wirtschaftsart:	Neuhausen, Nähe Am Weiherfeld; Gebäude- und Freifläche
Größe:	3.486 m ²

Duldungsverpflichtung (Überbau) nebst Betretungs- und Befahrungsrecht (siehe Abt. 2, lfd.Nr.2)

Erste Abteilung

Eigentümer 1a Friedrich **Ziegler**, geb. am 07.07.1947
1b Thomas **Ziegler**, geb. am 17.07.1974
als Gesellschafter des bürgerlichen Rechts

Zweite Abteilung

lfd. Nr. 2 Duldungsverpflichtung (Überbau) nebst Betretungs- und Befahrungs-
recht für den jeweiligen Eigentümer von Flurst. 1041/3;
gem. Bewilligung vom 16.04.2012



3.1.2 Lasten und Beschränkungen

Die Vereinbarungen zu Abt.II des Grundbuchs (siehe Ziff. 3.1.1 ff) enthalten Regelungen, die eine ungehinderte gegenseitige Nutzung des *Gesamtgrundstücks* gewährleisten.

Da das *Gesamtgrundstück* als eine wirtschaftliche Einheit anzusehen ist (siehe Ziff. 1 „Zum Gutachten“ und Ziff. 3.2), bleiben die für die einzelnen Grundstücke damit verbundenen Vor- bzw. Nachteile ohne Wertberücksichtigung.

3.1.3 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Für den betroffenen Bereich besteht keine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan). Nach dem bestehenden Flächennutzungsplan ist allgemeine Mischgebietslage (MI gemäß § 6 BauNVO) ausgewiesen, die westlich an den Geltungsbereich eines rechtskräftigen Baubauungsplanes („Weiherfeld“) angrenzt. Dort besteht allgemeine Wohngebietslage.

Auch der örtliche Umgriff des betroffenen Bereichs ist durch überwiegende Wohnbebauung geprägt. Die bestehende gewerbliche Nutzung der zu bewertenden Grundstücke hat insoweit ihre Emissionen entsprechend zu begrenzen. Im Vergleich zu einer Lage in einem Gewerbegebiet bedeutet dies einen nicht unbedeutenden Lagenachteil.

Baurechtlich ist die vorhandene Struktur als Bestand aufgenommen.

Eine Beurteilung der baulichen und sonstigen Nutzung hat demgemäß nach § 34 BauGB³ zu erfolgen.

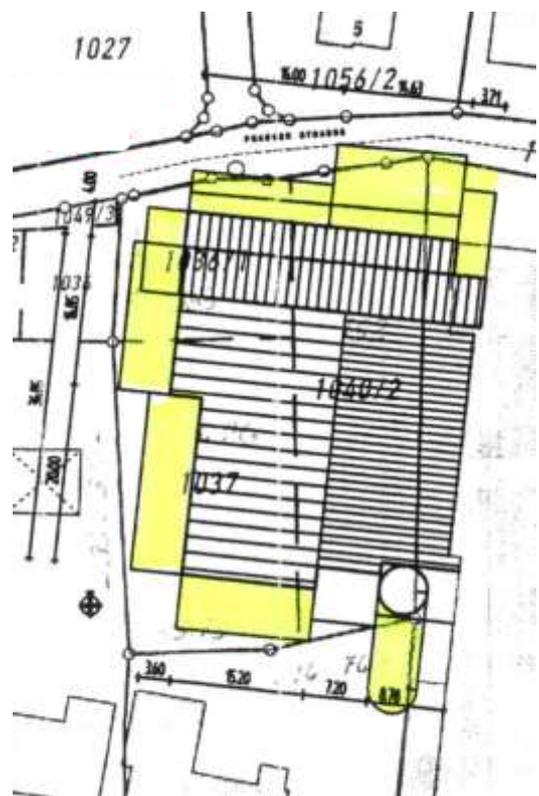
Als Grundstücksqualität ist daher der Wertermittlung zugrunde zu legen:

Bebautes Betriebsareal in Mischgebietslage im voll erschlossenen Zustand.

3.1.4 Abstandsflächen

Soweit die Abstandsflächen Grenzen überschreiten, wurden Nachbarerklärungen vorgelegt.

Grunddienstbarkeiten bestehen nicht.



³ gemäß §34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile



3.2 Grundstücksbeschreibung

3.2.1 Allgemeines

Das *Gesamtgrundstück* wird als holzverarbeitender Betrieb genutzt (Möbelwerk überwiegend für den medizinischen Bereich und Ausstellung). Die betrieblichen Gebäude werden sowohl von der nördlich gelegenen Pranger Straße erschlossen, als auch von der südlich gelegenen Fritz-Schäffer-Str. aus (Studio, Ausstellung, Verladehof). Zwischen Garagengebäude (BT 2) und Ausstellung (BT 7) besteht ein Durchgang von Süden (Flurst. 1041/3) nach Norden (Flurst. 1041). Eine Umfahrt ist nicht vollständig möglich.

Da auch das Medizinische Design-Center - MDC (Flurst. 1041/3) von der südlich gelegenen Fritz-Schäffer-Str. aus erschlossen ist und der Hof sowohl dem Betrieb als auch dem MDC zugeordnet ist, werden alle Grundstücke (Flurst. 1041/3, 1041, und 1037) als eine wirtschaftliche Einheit angesehen werden. Insofern wird gemäß Weisung des Auftraggebers des Gutachtens eine getrennte Nutzung der Grundstücke nicht in Betracht gezogen.

Für den Bestand von Altlasten haben sich keine Erkenntnisse ergeben.

Bewertungsumfang:

Flurst. 1041/3	1.495 m ²	MDC
Flurst. 1041	3.486 m ²	Hallen Ost
Flurst. 1037	1.798 m ²	Halle West
	<u>6.779 m²</u>	gesamt

Das Gesamtareal ist wie folgt bebaut (siehe Anlage 5 bis 10):

<i>Bauteil</i>	<i>Bezeichnung</i>
1	MDC
2a	Garagen
2b	Lager Montage
3	Halle 1
4	Halle 2
5	Studio, Büro
6	Halle 3
7	Ausstellung mit TG/ Techn. Büro (Innendienst)
8	Anbau West

3.2.2 Verwertbarkeit

Aufgrund der Art, Beschaffenheit und Ausstattung des Gesamtgrundstücks und seiner Bebauung eignen sich die baulichen Anlagen uneingeschränkt für einen holzverarbeitenden Betrieb mit hohem Kapazitätsanspruch. Insoweit wird eine Fortführung der bisherigen Nutzungsart unterstellt und eine Drittverwendung nur für eine Risikobetrachtung in Erwägung gezogen (siehe u Ziff. 4.1.3 und 4.5).

Das Medizinische Design-Center (MDC) bildet mit seinen Ausstellungsflächen und seiner repräsentativen Gestaltung einen wesentlichen Beitrag der für den Betrieb erforderlichen Akquisition. Der Ausbau des Gebäudes erfüllt dabei einen für diese Verwendung erforderlichen besonders gehobenen Standard.



3.2.3 Zubehör

Das betriebsspezifische Zubehör (Maschinen und Geräte) sind nicht wesentlicher Bestandteil der Grundstücke und werden in diesem Gutachten nicht erfasst und nicht bewertet.

3.3 Gebäudebeschreibung

3.3.1 Allgemeines

Der ursprüngliche bauliche Bestand des Grundstücks Flurst. 1041 hat sich aus einer ca. 1967 errichteten Schreinerwerkstatt entwickelt. Nach einem Erwerb des westlich angrenzenden Grundstücks Flurst. 1037 wurde ca. 2005 der Betrieb um eine Werkhalle (8) mit Silo und Bürotrakt erweitert. Der vorhandene Bestand (Werkhallen Ost) blieb weitgehend unverändert.

Das ehemals ca. 1971 errichtete Wohnhaus auf Flurst. 1041/3 wurde ca. 2012 erweitert und zu einem repräsentativen Ausstellungsgebäude umgebaut.

So besteht heute ein Holzverarbeitender Betrieb (Möbelwerk überwiegend für den medizinischen Bereich), der den hohen Ansprüchen an Kapazität zur Erledigung von Großaufträgen, sowie an Qualität und Wirtschaftlichkeit der Produktion erfüllt.

Nach Angabe des Auftraggebers bestehen keine behördlichen Auflagen bzw. Anordnungen, die den Betrieb behindern würden.

Übersicht der Bebauung:

<i>Bauteil</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Baujahr</i>	<i>Flurstück</i>	<i>siehe Anlage</i>
1	MDC	2012	1041/3	5 bis 7
2a	Garagen	1971	1041/3	6
2b	Lager Montage	1980	1041/3	6
3	Halle 1	1967	1041	9
4	Halle 2	1975	1041	9 u. 10
5	Atelier	1977	1041	9 u. 10
6	Halle 3	1981	1041	9
7	Ausstellung mit TG/ Techn. Büro (Innendienst)	1997 1984	1041 1041	8, 9 u. 10
8	Halle 8 (Anbau West)	2005	1037	8, 9 u. 10

Lichte Höhen	Werkhalle 1	3,75 m
	Werkhalle 2	3,75 m
	Werkhalle 3	3,50 m
	Werkhalle 8	4,50 m

Ca. 2020 wurde die Dacheindeckung BT 6 mit zusätzlicher Wärmedämmung erneuert und im Bereich der erdgeschossigen Hallen die ursprüngliche Deckenbeleuchtung durch LED-Beleuchtung ersetzt.



3.3.2 BT 1 - MDC

3.3.2.1 Allgemeines

Das ca. 1971 errichtete Einfamilienwohnhaus war eingeschossig, teilweise unterkellert und der Speicher war nicht ausgebaut. Ab dem Jahr 2012 wurde das Wohnhaus fast vollständig entkernt und erweitert. Das Untergeschoss wurde bis zur gesamten bebauten Fläche erweitert und ein Obergeschoss mit Flachdach aufgesetzt. Die Ausstattung entspricht heute einem Verwendungszweck mit gehobenen Ansprüchen, die dem in den NHK 2000⁴ definierten Standard „gehoben“ übersteigt.

Das Gebäude ist zweigeschossig, unterkellert und mit einem Flachdach versehen.

Zugang	Das MDC ist von Norden her über einen Windfang (siehe Bild 4) und von Süden her über einen Haupteingang (siehe Bild 1 und 3) zugänglich.
Untergeschoss	(siehe Anlage 5) Ausstellungs- und Archivräume, Technikräume, Kellerräume, Tiefgarage. Die Zufahrt erfolgt über eine Rampe und ein motorisch betriebenes Rolltor.
Erdgeschoss	(siehe Anlage 6) Treppe zum Keller, offene Freitreppe zum OG, Garderobe, Chefbüro, Besprechung, Ausstellungsräume
Obergeschoss	(siehe Anlage 7) WC-Herren, WC-Damen, Besprechung/Schulung, Ausstellung, Service.

3.3.2.2 Rohbau

Konstruktion	ehemaliger Mauerwerksbau, erweitert mit Stahlbetonfertigteilen mit Stützen und Betonträgern
Innenwände	tlw. Betonsichtwände bzw. Leichtbauwände, Nurglaswände
Geschossdecken	Stahlbeton
Dachform	Flachdach
Dachdeckung	Warmdachkonstruktion mit beschichteten Bitumenbahnen, bekiest, auf Gasbetondielen

3.3.2.3 Ausbau

Fassade	Ost/West: Wärmedämmverbundsystem (<i>WDVS</i> oder <i>WDV-System</i>) mit Putzdeckschicht Süd/West: hinterlüftete vorgehängte Fassade (Keramik)
Innenputz	glatt gestrichen, Betonsichtwände
Decken	glatt gestrichen, Paneeldecken, bzw. abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung
Bodenbeläge	EG Kunststoffbelag beschichtet mit Oberflächenversiegelung, Platten- bzw. Textilbeläge, KG Verbundestrich versiegelt

⁴ siehe Typ 27 der Normalherstellungskosten 2000 - NHK 2000, gemäß den Wertermittlungs-Richtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001; BS 12- 63 05 04 – 30/1



Treppe	TH EG-OG Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag poliert, Metallgeländer und Brüstung poliert Innentreppe Ausstellung (siehe Bild 5) Stahlbetontreppe, Stahlgeländer, Brüstungsfelder Glas Innentreppe EG-KG (siehe Bild 6) Holzwangentreppe Eiche massiv, Geländer Vollholz mit Stahlhandlauf
Fenster	Aluminiumeinfachfenster 3-fach isolierverglast mit Außenjalousetten, EG Ausstellung raumhoch, rahmenlose selbsttragende Nurglassassade 3-fach verglast mit motorisch betriebenen Sonnenschutz
Türen	Naturholztüren Mooreiche in Holzfutter, Nurglastüren, FH-Türen, TG Kunststoffrolltor motorisch betrieben, Haustür Kunststofftür mit 3-fach Verglasung und Zahlencodeschloss (Bussystem)
Fliesen Sanitärinst.	WC's raumhoch und Boten gefliest, Heizung/Archiv Fliesenbelag, Warmwasserversorgung über Heizung Teeküche mit Spüle, WC Waschbecken, Hänge-WC, Sonderform
Heizung	Unterstation mit Versorgung von Werkhalle Ost (3) aus (siehe Bild 9, 10), zusätzl. Wärmepumpe (Luft) als ergänzende Heizquelle
Elektro	Bus-System als Gebäudemangement (digitale Steuerung für Beleuchtung, Lüftung, Beschattung, Heizung)

3.3.2.4 Zustand – Baumängel und Schäden – Wärmeschutz

Das Gebäude befindet sich in einem fertigen und sehr gepflegten Zustand.

Als Baumängel und Schäden werden solche angesehen, die im Falle einer Veräußerung von einem fiktiven Käufer als vom normalen Zustand negativ abweichend angesehen und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden. Soweit damit keine Qualitätsbeschränkung verbunden ist und sie als übliche Beeinträchtigung anzusehen sind, bleiben sie marktüblich ohne Wertwirkung. Es wurden keine Qualitätsbeschränkungen festgestellt. Angaben über die Qualität des vorhandenen Wärmeschutzes (ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff EnEV o.ä.) liegen nicht vor. Die vorhandenen Fassadengestaltungen und die Mehrfachverglasungen deuten jedoch auf einen erhöhten Wärmeschutz hin.

3.3.3 BT 2 – Garagengebäude

Baujahr	1971/Anbau 1980
Nutzungsart	ehem. Büro mit WF und WC, 3 Garagen, Materialraum für Montage
Konstruktion	Betonsteinmauerwerk mit Stahlbetondecke
Dachkonstrukt	Flachdach
Fußboden	Filz-, Fliesen, Estrichbelag
Fenster	Isolierglasfenster
Türen	Holztür, 2-flügl. Holztür, 3 funkgesteuerte Alu-Rolltore
Elektro	Blitzschutzanlage
Heizung	Heizkörper
Sanitär	Kaltwasseranschluss



3.3.4 BT 3 - Halle 1

Baujahr	1967
Nutzungsart	Werkstatt, Bankraum, Lagerräume
Konstruktion	Leichtbetonhohlblocksteinwände mit Aussteifungselementen und Ringanker
Dachkonstrukt.	Satteldach als Nagelbrettbinderkonstruktion mit Kunststoffdachbahnen als Kaldach mit Wärmedämmung
Decke	abgehängte Decke aus Gipskartonplatten mit Lichtelementen (Lichtkuppeln – ca. 2020 erneuert)
Fußboden	Betonboden mit Estrich, beschichtet
Fenster	Profilit als doppelschaliger Verglasung und Lüftungsflügel (ca. 2020 erneuert)
Heizung	Heißluftgebläse
Anbau	Schrägdecke, Glasbausteinfenster bzw. Profilitverglasung
Zustand	allgemeiner Instandhaltungsrückstand
Heizung	Heißluftgebläse
Fassaden	Bekleidung in Glas/Alu (siehe Bild 8)

3.3.5 BT 4 - Halle 2

Baujahr	1975
Nutzungsart	Bankraum
Konstruktion	wie Halle 1
Dachkonstrukt.	Pulldach als Sparrendach mit Blechstehfalzdeckung
Decke	Bretterlage mit Gipskarton
Fußboden	Verbundestrich geglättet
Fenster	Profilitlichtbänder
Türen	Lackiererei 2-flügl. Stahltüre
Heizung	Heißluftgebläse
Elektro	Blitzschutzanlage
Zustand	ausreichend instandgehalten

3.3.6 BT 5 – Studio

Baujahr	1977 Studio E+1
Nutzungsart	Studio, Büro
Konstruktion	Holzkonstruktion
Dachkonstrukt.	Satteldach Holzkonstruktion; Welleterniteindeckung
Decke	Holzbalkendecke
Treppe	Holzwangentreppe
Fußboden	Fliesen/Teppichbelag
Fenster	Isolierglasfenster
Türen	Holztüren/Alurolltor
Heizung	Heizkörper
Elektro	Blitzschutzanlage
Zustand	ausreichend instandgehalten



3.3.7 BT 6 - Halle 3

Baujahr:	1981
Geschosse	Erdgeschoss und Teilunterkellerung
Nutzungsart	Maschinenhalle, Plattenlager, Sanitär-, Sozialbereich, 2 Treppenhäuser, Teilunterkellerung; alter Silobereich mit Spänebunker in Halle integriert, Heizung
Konstruktion	Betonskelettbauweise mit Gasbetondielenausfachung Brandschutzwand zu Halle 1
Dachkonstrukt.	Satteldach aus Betonbindern mit Gasbetondielen mit Bitumeneindeckung (die mit zusätzlicher Wärmedämmung ca. 2020 erneuert wurde und eine durchgreifende Verbesserung der Gebäudesubstanz darstellt: Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer um ca. 10 Jahre.
Treppe	Massivtreppe mit Fliesenbelag, Stahl/Holzgeländer
Fußboden	Verbundestrich geglättet mit div. Installationen für Maschinen Sanitärbereich Fliesenbelag
Türen	FH-Türen, Rolltor motorisch betrieben
Sanitär	Sanitärräume wie Plan (siehe Anlage 9)
Heizung	Warmwasserzentralheizung, Dampfdruckkessel, Baujahr 2016, 4 bar Überdruck, 90° Vorlauftemperatur, 1.300 l Warmwasserkessel, 600.000 kcal/h Leistung, Brennstoff Holz (über Holzzerkleinerungs- und Beschickungsanlage), 4 Regelkreise (MDC, Halle 3, Halle 1, FB-Heizung Ausstellung)
Elektro	Blitzschutzanlage
Zustand	ausreichend instandgehalten
Bes. Bauteile	Laderampe Norden (siehe Bild 18 u. 19), Überdachung in Stahlkonstruktion, Wellblechüberdeckung Späneturm mit Bunker; Mauerwerkswände und Schornstein verputzt (siehe Bild 15 und 22 links)

3.3.8 BT 7 - Ausstellung, Lackiererei und Tiefgarage, Verladehof, techn. Büro

Anbau	wie zu BT 3 und BT 4 (Halle 2 und 3))
Ausstellung, Lackiererei, Tiefgarage und Foyer:	
Baujahr	1997 Tiefgarage + EG + OG
Nutzungsart	Tiefgarage (Lager), Lackiererei, Ausstellung
Konstruktion	Stahlbeton/Mauerwerk
Dachkonstrukt.	Satteldach mit Blechstehfalzdeckung
Decke	Stahlbeton
Treppe	zu TG Betontreppe
Fußboden	Verbundestrich geglättet, OG Ausstellungselemente bzw. Natursteinbelag
Fenster	Alufensterelemente mit Außensonnenschutz
Türen	Holztüren, Alurolltor
Heizung	EG wie Halle 1-3, OG Fußbodenheizung
Elektro	Blitzschutzanlage
Zustand	gut instandgehalten



Bes.Bauteile Rampe zur Tiefgarage Riffelbeton, Seitenwände Beton, Abdeckung Blechstehfalzdeckung, Stahlgeländer

Verladehof mit techn. Büro (Innendienst):

Baujahr 1980 Ladehof/techn. Büro E+1
Nutzungsart Verladehof, techn. Büro
Konstruktion Massivbau
Decke Holzbalkendecke
Treppe Metallwendeltreppe
Fußboden Fliesen/Teppichbelag/Estrich gestrichen
Fenster Isolierglasfenster
Türen Holztüren/Alurolltor
Heizung Heizkörper
Elektro Blitzschutzanlage
Zustand ausreichend instandgehalten

3.3.9 Halle 8 – Werkhalle West, Büroräume, Lagerräume

Baujahr: 2005
Geschosse EG Werkhalle West
OG Teilfläche als Büro (siehe Bild 19, 20)
UG Teilfläche als Lager
Nutzungsart EG Maschinenhalle, Treppenhaus
OG Büroräume, Serverraum klimatisiert
UG Lagerräume
Konstruktion KG/EG Betonskelettbauweise mit Gasbetondielenausfachung
Anbau OG Holzständerwerk wärme gedämmt, beidseitig beplankt, Innenseite Gipskartonplatten
Dachkonstrukt. Satteldach aus Betonbindern mit Gasbetondielen mit Bitumeneindeckung, mit Wärmedämmung
Treppe Massivtreppe mit Fliesenbelag, Metallgeländer (siehe Bild 24)
Fußboden EG Industrieboden als fugenloser Verbundestrich geglättet
OG Textilbeläge, Sanitärbereich Fliesenbelag
Fenster Halle Kunststofflichtkuppeln doppelschalig, Profilitthverglasung
OG Kunststofffenster isolierverglast, Außenrolläden
Türen Halle Selektionstor motorisch betrieben, FH-Türen, Rolltor motorisch betrieben, OG Nurglastüren
Fliesen WC schulterhoch und Boden gefliest
Sanitär Sanitärräume wie Plan (siehe Anlage 9 u. 10)
Heizung wie BT 6, Halle 3
Elektro Blitzschutzanlage, Serverraum klimatisiert, LED Beleuchtung
Zustand ausreichend instandgehalten
Bes. Bauteile Laderampe Norden (siehe Bild 18 u. 19),
Überdachung in Stahlkonstruktion, Wellblechüberdeckung
Späneturm mit Bunker; Betonwandung und Schornstein verputzt (siehe Bild 22 Mitte)



3.4 Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird nach dem Zeitwert der einzelnen baulichen Außenanlagen eingeschätzt⁵. Soweit für solche Anlagen keine weitere Verwertung anzunehmen ist, werden Freimachungskosten⁶ in Abzug gebracht.

Einfriedung MDC Bruchsteinsockel
Einfriedung MDC Stützwände
Einfriedung MDC Treppen
Zufahrt Süden
Hof vor Studiio
Zaun 1,80 m hoch
Umgang Osten
Zufahrt Norden Asphaltbelag
Zaun, Schiebetor
Zufahrt Norden Hochregallager
Erschließung innerhalb des Grundstückes :
- Abwasserbeseitigung
- Wasserversorgung
- Stromversorgung

Zeitwert gerundet 220.000 €

⁵ In Anlehnung an Rössler/Langer, fortgeführt von Simon/Kleiber „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Aufl., S. 633 ff; Schmitz/Böhnig/Krings, Altbaumodernisierung im Detail, Konstruktionsempfehlungen (GuG 1994, 295); eigene Ermittlungen

⁶ gemäß DIN 276, Kosten von Hochbauten, Kostengr.130



4 Wertermittlung

4.1 Allgemeines zur Wertermittlung

4.1.1 Anwendungsbereich der ImmoWertV und der sonst. Regelwerke von Bund und Ländern

Vorschriften über die materielle Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) sind im BauGB zu finden ⁷.

Wie Verkehrswerte zu ermitteln sind, ist im BauGB selbst nicht geregelt. Hierzu ermächtigt das BauGB in § 199 Abs. 1 die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrats durch Rechtsverordnung. Von dieser Ermächtigung wurde in Form der ImmoWertV Gebrauch gemacht.

Die ImmoWertV ist damit gesetzessystematisch eine Durchführungsverordnung zum BauGB. Demzufolge kann der Gesetzgeber selbst den Anwendungsbereich der ImmoWertV nur für den Anwendungsbereich des BauGB vorschreiben und dort auch nur für die Tätigkeit der Gutachterausschüsse; allgemein nur dort, wo ihre Anwendung aufgrund anderer Regelungen zwingend vorgeschrieben ist. Die WertR, die SW-RL, die VW-RL und die EW-RL sind Richtlinien, die die ImmoWertV zu gesamtheitlichen Bewertungsvorschriften ergänzen. Sie sind ab dem 01.01.2022 übergeleitet in die ImmoWertV 2021.

An die ImmoWertV 2021 sind Gerichte und freie Sachverständige nicht gebunden, wenn im Rahmen der Grundstücksbewertung auf Auskünfte der Gutachterausschüsse ⁸ kein Bezug genommen wird, bzw. solche nicht verwertbar sind oder nicht vorliegen ⁹.

Die gegenständliche Bewertung musste auf Auskünfte gem. §193 Abs. 5 BauGB verzichten, da solche nicht zur Verfügung standen. Soweit in diesem Gutachten auf die ImmoWertV Bezug genommen wird, erfolgt jeweils ein gesonderter Hinweis.

4.1.2 Erläuterung der Wertermittlungsmethoden

Zum Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist ein Verfahren zur Wertermittlung von Immobilien. Nach diesem Verfahren wird der Marktwert eines Grundstücks aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken, Teil- oder Wohnungseigentumseinheiten abgeleitet, die in Lage, Nutzung, Zuschnitt und sonstiger Beschaffenheit hinreichend mit der zu vergleichenden Immobilie übereinstimmen. Da aufgrund der vielfältigen unterschiedlichen Wertkriterien in der Regel geeignete Vergleichsdaten in ausreichender Menge oder überhaupt fehlen, kann kein direkter Vergleich, sondern allenfalls nur ein indirekter Vergleich erfolgen.

Zum Sachwertverfahren

Für die Wertermittlung ist dann das Sachwertverfahren maßgeblich, wenn Eigennutzungsabsicht zu unterstellen ist und ein Ertragswert über den Sachwerten liegt, bzw. Mietobjekte im betroffenen Bereich nicht zur Verfügung stehen. Dabei gilt der Grundsatz, dass ein fiktiver Erwerber nur den Preis zu zahlen bereit sein wird, den er für eine seiner Zweckbestimmung

⁷ § 194 BauGB

⁸ gem. §193 Abs. 5 BauGB)

⁹ Novellierung des Wertermittlungsrechts (ImmoWertV 20121) von Dr. Daniela Schaper GuG 1 2022, S.3 ff



entsprechende moderne Immobilie abzüglich einer angemessenen Alterswertminderung aufwenden müsste.

Im Sachwertverfahren wird in diesem Gutachten auf Normalherstellungskosten - NHK 2000¹⁰ Bezug genommen, die gegenwärtig die beste Markttransparenz bieten. Die objektspezifischen Eigenschaften (Baumängel und Schäden, wirtschaftlichen Eigenschaften u.ä.) werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Für die Bestimmung der Alterswertminderung muss die Restnutzungsdauer Bezugsmaßstab sein. Sie wird nach sachgerechter Beurteilung bestimmt¹¹. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer¹², welche durch die theoretischen Lebensdauer¹³ begrenzt ist, ergibt sich so ein fiktives Baujahr, welches insofern nicht mit dem tatsächlichen Baujahr übereinstimmen muss, da in der Regel seit Errichtung des Gebäudes Veränderungen oder sonstige Einflüsse gewirkt haben. In Abweichung zur § 8 Abs. 3 ImmoWertV wird die Alterswertminderung nach der Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften (nur Baumängel und Schäden) in Ansatz gebracht. Dies insofern, da Sachwertfaktoren¹⁴, deren Ermittlung auf Anwendung einer linearen Abschreibung basieren, vom zuständigen Gutachterausschuss nicht ermittelt sind und insoweit eine Bindung an die ImmoWertV unwirksam wird. Auch insoweit erfolgt eine abweichend begründete Markanpassung.

Ertragswertverfahren

Wird Vermietungsabsicht unterstellt, bietet sich für die Wertermittlung das Ertragswertverfahren an. Aus den nachhaltig erzielbaren Mieten¹⁵ ermittelt sich ein Rohertrag, der um die Bewirtschaftungskosten¹⁶ reduziert den Reinertrag des Grundstückes ergibt. Der um den Bodenwertertragsanteil reduzierte Reinertrag (Gebäudereinertrag) wird entsprechend der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen mit einem Barwertfaktor kapitalisiert. Der Barwertfaktor¹⁷ bestimmt sich nach dem Liegenschaftszinssatz, wie er für Objekte wie das zu bewertende ortsüblich ist. Aufgrund der Lagequalität ergibt sich entsprechend der Risikobehaftung ein Liegenschaftszinssatz, der aufgrund fehlender geregelter Erhebungen auch mit Bezug auf Literaturmeinung¹⁸ eingestuft wird. Der ermittelte Gebäudeertragswert entspricht so dem Barwert einer aus dem jährlichen Gebäudereinertrag ermittelten nachschüssigen Zeitrente.

¹⁰ NHK 2000 – Normalherstellungskosten (Runderlass vom BMi für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001; BS 12-630504-30/1)

¹¹ Methode Dr. Lang / SW-Richtlinie-Anlage 4 /freie Einschätzung

¹² z.B. SW-Richtlinie-Anlage 4

¹³ Ziff.3.5.6 WertR 2002; Wertermittlungsrichtlinien vom 19.07.2002 (BAnz.Nr. 238a vom 20.12.2002 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen

¹⁴ gemäß § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr.2 BauGB

¹⁵ für vergleichbare Nutzflächen ortsüblich erzielbare m²-Mieten auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen, wie Mietenspiegel (Gewerbemieten -IHK Passau 2017), örtliche Presse und Maklerauskünfte sowie eigener Marktkenntnis.

¹⁶ nach Angaben des Eigentümers, bzw. Literaturmeinung (z.B. Simon, Kleiber, Joeris, begründet von Rössler, Langner (†) „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ 8. Aufl., 4.192 ff

¹⁷ gemäß Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV

¹⁸ z.B. Kleiber in Kleiber, Simon, Weyers „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 7. Aufl., S. 1699 Rn 255



4.1.3 Wahl der Wertermittlungsmethoden

Für den Wert eines Grundstückes bestehen in unterschiedlichen Gesetzen und höchstgerichtlicher Rechtsprechung übereinstimmende Begriffsdefinitionen¹⁹:

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.

So ist auf einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr und damit ein normales Marktgeschehen abzustellen und zu untersuchen, wie ein fiktiver Käufer das zu bewertende Objekt einordnen würde.

In der Regel werden Objekte wie das zu bewertende von ihrem Eigentümer genutzt. Er wird deswegen jedoch nicht auf eine angemessene Verzinsung seiner Investitionen verzichten wollen²⁰ und sich auch insoweit an einer angemessenen Gewinnerzielung orientieren.

Die Betrachtungsweise aus der Sicht eines fiktiven Käufers muss eine langfristige zukünftige Nutzungsmöglichkeit in Erwägung ziehen und damit grundsätzlich auch eine Betriebs-erweiterung fordern. Dies erscheint nach den bisherigen Erweiterungen aufgrund der ortsmittigen Lage und der angrenzenden Wohngebietsfläche als problematisch. Neben den Nachteilen wirken jedoch auch Vorteile, insbesondere für Personal und Personenverkehr. Ein fiktiver Käufer wird deswegen für seine Investitionen eine Risikobetrachtung anstellen, die für die Restnutzungsdauer des baulichen Bestandes wirkt. Dabei wird er eine Eigennutzung gegen eine Vermietung und Verpachtung abwägen und insoweit eine Differenz zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem Ertragswerten als Risiko betrachten (siehe Ziff. 4.5).

Für eine Wertableitung wird nachfolgend eine Sach- und Ertragswertermittlung durchgeführt.

¹⁹ Baugesetzbuch -BauGB § 194; Definition des Verkehrswertbegriffs (Legaldefinition)

²⁰ aus Kleiber-digital; zu Teil V §7, Ziff.2.5.3, Rn 84:

Das Kriterium der „Eigennutzung“ ist in der Vergangenheit missverstanden und infolgedessen überstrapaziert worden (missverständenes Eigennutzprinzip). Es ist ein verhängnisvoller und lebensfremder Irrtum, wenn man einem „eigennützigen“ Erwerber a priori vernünftiges wirtschaftliches Handeln absprechen wollte, und es empfiehlt sich, hier deutlich zwischen Objekten zu unterscheiden, die

- a) *sich ein Erwerber insoweit etwas kosten lässt, als er auf eine sonst übliche Verzinsung seiner Investition verzichtet (wie bei dem erwähnten Einfamilienhaus), oder*
- b) *bei denen der Erwerber ein Objekt zum Zwecke der Gewinnerzielung z.B. unternehmerisch als Gewerbeobjekt „eigegenutzt“ unterhält.*



4.2 Der Bodenwert

4.2.1 Bodenrichtwert

In der Richtwertliste des Landkreises Deggendorf sind für den betroffenen Bereich Bodenrichtwerte (einschließlich Erschließungskosten nach KAG und BauGB) ausgewiesen:

Offenberg	Stichtag
Zone: 1	31.12.2020
Wohnbaufläche	---
gemischte Baufläche	165,00 € /m ²
gewerbliche Baufläche	---

Da den Bodenrichtwerten keine Bezugsgrundstücke beigeordnet sind, kann zur Beurteilung der Grundstücksqualität (Lage, Zuschnitt, Nutzung) eine Würdigung nur bedingt erfolgen.

Da die Bodenrichtwerte aus einem Betrachtungszeitraum gebildet werden, der bis zu zwei Jahre zurückliegt, hat eine Angleichung an den Wertermittlungsstichtag zu erfolgen. Wird ein Zeitraum von 8 Jahren betrachtet, hat sich der Bodenrichtwert um insgesamt 50% erhöht (2012: 110,-- €/m² bis 2020: 165,-- €/m²), der allerdings in seiner periodischen Entwicklung große Schwankungen aufweist. Für die Steigerung seit 2016, kann von einer jährlichen Steigerung von ca. 3% ausgegangen werden.

Werden Kaufpreise für Bauland in Bayern aus statistischen Berichten ²¹ erfasst, kann eine durchschnittliche gleiche jährliche Bodenwertsteigerung festgestellt werden. Insofern besteht weitgehende Übereinstimmung zu der Entwicklung der Bodenrichtwerte.

Somit ergibt sich für den Feb. 2022 ein angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 170,-- €/m² (siehe Anlage 11 zu lfd.Nr.2).

4.2.2 Vergleichspreise

Nach Auskunft aus der Kaufpreissammlung ²² stehen für den aktuellen Zeitraum und mittelbaren Umkreis der zu bewertenden Grundstücke keine geeigneten Vergleichspreise zur Verfügung. Nach den Erkenntnisse aus den Vorjahren 2016 und 2017 kann ein Bodenwert in Höhe von 162,-- €/m² ebf als Basiswert für gute Wohnlagen mit Bebauungsplan angenommen werden.

Wie zu den Bodenrichtwerten kann mit gleicher Bezugnahme auf statistische Berichte eine durchschnittliche jährliche Bodenwertsteigerung von 3% angenommen werden. Für den Wertermittlungsstichtag ermittelt sich so ein maximaler Bodenwert in Höhe von ca. 180,-- €/m² (siehe Anlage 11 zu lfd.Nr.1)

²¹ „Kaufwerte für Bauland in Bayern für 2018“ herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik für 2018; Reihe MI 6 j 2018

²² lt. BauGB § 195, Abs.3 bzw. BayGaV § 11 besteht keine Einsichtsberechtigung. Für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige besteht nur das Recht auf Auskunft. Diese wird nach eigener Erfahrung nach dem Verständnis der jeweiligen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen.



4.2.3 Ermittlung

Die Lage der Vergleichsgrundstücke in den nördlich des Ortskerns gelegenen Wohngebieten lässt einen Vergleich nur bedingt zu. Die Preise korrespondieren zwar mit dem Bodenrichtwert, sie sind jedoch aufgrund der Lagenachteile anzugleichen.

Wenn die unterschiedlichen Lagemerkmale von Baugrundstücken in der Hierarchie ihrer Lagequalität aufgelistet werden, kann dies in einer Werteskala zwischen den Grenzpunkten von 0 bis 100 bewertet werden. Als bekannte Grenzwerte sind die der lfd. Nr. 1, 2 und 6 anzusehen. (siehe Anlage 11).

Dabei ordnet sich die Nutzungsart, welche dem angepassten Bodenrichtwert zuzuschreiben ist, bei der lfd. Nr. 2 ein und wird für die lfd.Nr. 3 mit einer reduzierten Punktzahl belegt.

Das zu bewertende Areal ordnet sich danach bei dem Lagebereich der lfd.Nr. 3 ein.

Somit ermittelt sich

Vergleichspreis	<i>siehe Anlage 11 lfd. Nr. 3</i>	150,00 € /m ²	
Grundstücksgröße		6.779 m ²	
Bodenwert	<i>einschließlich Erschließung</i>		1.016.850 €



4.3 Der Sachwert

Als Quelle der Wertbestimmung wird auf die NHK 2000²³ Bezug genommen. Entsprechend der häufigsten Ausstattungskriterien wird die Kostengruppe gewählt. Somit ergibt sich zusammenfassend nach der spezifischen Zuordnung der Ausstattungen zu den einzelnen Bauteilen eine bestimmte Ausstattung der jeweiligen Gebäudetypen.

4.3.1 BT 1 MDC

Zusammenfassende Angaben und Beurteilungen:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 3.3.2
Werterm.-Stichtag	:	18.02. 2022 Tag der Ortsbesichtigung
Gesamtnutzungsdauer	:	50 Jahre
Baujahr	:	2005 fiktiv, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften zum Wertermittlungsstichtag
Restnutzungsdauer	:	33 Jahre am Wertermittlungsstichtag
Gebäudealter fiktiv	:	17 Jahre am Wertermittlungsstichtag
Vollgeschosse	:	2
Keller/Speicher	:	tlw. vorhanden / nicht ausgebaut
Bauart u.Ausführ.	:	konventionell; Mauerwerksbau
Grundrissgestaltung	:	zweckmäßig
Unterhaltung	:	unzureichend

Grunddaten

Normalherst.-Kosten	:	NHK 2000	(Runderlass vom BMi für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001; BS 12-630504-30/1)
Typ 27	:	Ausstellung	
		Baujahr ab 2000	gewählt 2.226 € /m ²
Länderfaktor	:	1,05 bis 1,10	für Bayern
		gewählt	von - Faktor 1,05
Ortsfaktor	:	0,90 bis 0,97	für Orte mit bis zu 50.000 Einwohnern
		gewählt	von - Faktor 0,90
Normalherst.-Kosten	:	angepasst und gewählt	2.104 € /m ²
Nebenkosten	:		14%
Brutto-Grundfläche	:	BGF	s. Anlage 15 927 m ²
Brutto-Rauminhalt	:	BRI	s. Anlage 15 0 m ³
Baupreisindex	:	2015=100 für 2000	s. Vorbemerkungen 74,7
		2015=100 für 2022	s. Vorbemerkungen 116,7

Berechnung

NHK 2000	:	927 m ² *	2.104 € /m ²	1.950.408 €
Nebenkosten	:	14% aus	1.950.408 €	273.057 €
Bauwert 2000	:			2.223.465 €
Bauwert 2022	:			3.473.606 €
abzügl. Wertminderung wegen Baumängel u. Schäden				0 €
siehe Ziff.3.3.5		entspricht 0%	aus 3.473.606 €	
abzüglich Wertminderung wegen Alterung				
(nach Methode Ross)		23%	aus 3.473.606 €	-798.929 €
zuzügl. bes. Bauteile : Hauszugang				2.000 €
vorläufiger Gebäudesachwert				2.676.677 €

²³ NHK 2000 – Normalherstellungskosten (Erlass vom 01.08.1997 BMi für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001; BS 12-630504-30/1)



4.3.2 BT 2 Garage, Lager Montage

Zusammenfassende Angaben und Beurteilungen:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 3.3.3
Ortsbesichtigung am	:	18.02. 2022
Werterm.-Stichtag	:	18.02. 2022
Gesamtnutzungsdauer	:	50 Jahre
Baujahr	:	1989 fiktiv, nach Kenntnis des Baujahres und Einschätzung der Restnutzungsdauer anlässlich der Ortsbesichtigung
Restnutzungsdauer	:	17 Jahre am Wertermittlungstichtag
Gebäudealter	:	33 Jahre am Wertermittlungstichtag
Bauart u.Ausführ.	:	konventionell; Mauerwerksbau
Unterhaltung	:	ausreichend

Grunddaten

Normalherst.-Kosten	:	NHK 2000	(Runderlass vom BMI für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001; BS 12-630504-30/1)
Typ 28-29		Kleingaragen freistehend bzw. Kellergaragen	
Ausstattung:	einfach	von	230 € je m ² BGF
		bis	255 € je m ² BGF
	gewählt	bis-Wert	255 €
Länderfaktor:	1,05	bis	1,10 Bayern
	gewählt	von-Faktor	1,05
Ortsfaktor :	0,90	bis	0,95 für Orte mit bis zu 50.000 Einwohnern
	gewählt	von-Faktor	0,90
Normalherst.-Kosten	:	angepasst	241 € /m ²
Brutto-Grundfläche	:	BGF	s. Anlage 15 126 m ²
Brutto-Rauminhalt	:	BRI	s. Anlage 15 70,00 m ³
Nebenkosten	:		12%
Baupreisindex	:	2015=100	für 2000 s. Vorbemerkungen 74,7
		2015=100	für 2022 s. Vorbemerkungen 116,7

Berechnung

NHK 2000	:	126 m ² *	241 € /m ²	30.363 €
Nebenkosten		12%	aus 30.363 €	3.644 €
Bauwert 2000				34.007 €
Bauwert 2022	:			53.127 €
abzügl. Wertminderung wegen Baumängel u.Schäden				-2.000 €
		entspricht	4% aus 53.127 €	
abzüglich Wertminderung wegen Alterung			(nach Methode Ross)	
		ca.	55% aus 51.127 €	-28.120 €
vorläufiger Gebäudesachwert				23.007 €



4.3.3 BT 3 Halle 1, Büro u. Studio

Zusammenfassende Angaben und Beurteilungen:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 3.3.4
Werterm.-Stichtag	:	18.02. 2022 Tag der Ortsbesichtigung
Gesamtnutzungsdauer	:	60 Jahre
Baujahr	:	1978 fiktiv, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften zum Wertermittlungsstichtag
Restnutzungsdauer	:	16 Jahre am Wertermittlungsstichtag
Gebäudealter fiktiv	:	44 Jahre am Wertermittlungsstichtag
Bauart u. Ausfüh.	:	konventionell; Mauerwerksbau
Grundrissgestaltung	:	zweckmäßig
Unterhaltung	:	unzureichend

Grunddaten

Normalherst.-Kosten	:	NHK 2000	(Runderlass vom BMI für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001; BS 12-630504-30/1)
Typ 30.2	:	Industriegeb, Werkstätten mit Büro u. Sozialtrakt	
		Baujahr	1970 bis 1984
Ausstattung	:	einfach	von - Wert 130 € /m ³ BRI
		mittel	von - Wert 170 € /m ³ BRI
		gewählt	einfach - mittel 150 € /m ³
Länderfaktor	:	1,05 bis 1,10	für Bayern
		gewählt	von - Faktor 1,05
Ortsfaktor	:	0,90 bis 0,97	für Orte mit bis zu 50.000 Einwohnern
		gewählt	von - Faktor 0,90
Normalherst.-Kosten	:	angepasst und gewählt 142 € /m ³	
Nebenkosten	:	14%	
Brutto-Grundfläche	:	BGF	Halle 1 s. Anlage 15 553 m ²
			Studio, Büro " 156
Brutto-Rauminhalt	:	BRI	Halle 1 s. Anlage 15 2.453 m ³
			Studio, Büro " 465 m ³
Baupreisindex	:	2015=100 für 2000	s. Vorbemerkungen 74,7
		2015=100 für 2022	s. Vorbemerkungen 116,7

Berechnung

NHK 2000	:	2.918 m ³ *	142 € /m ³	414.356 €
Nebenkosten	:	14%	aus 414.356 €	58.010 €
Bauwert 2000	:			472.366 €
Bauwert 2022	:			737.953 €
abzügl. Wertminderung wegen Baumängel u. Schäden				-15.000 €
		entspricht 2%	aus 737.953 €	
abzüglich Wertminderung wegen Alterung (nach Methode Ross)		64%	aus 722.953 €	-462.690 €
zuzügl. bes. Bauteile : Unterstelle				2.000 €
vorläufiger Gebäudesachwert				262.263 €



4.3.4 BT 4 u. BT 5 Halle 2

Zusammenfassende Angaben und Beurteilungen:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 3.3.5
Werterm.-Stichtag	:	18.02. 2022 Tag der Ortsbesichtigung
Gesamtnutzungsdauer	:	60 Jahre
Baujahr	:	1978 fiktiv; unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften zum Wertermittlungsstichtag
Restnutzungsdauer	:	16 Jahre am Wertermittlungsstichtag
Gebäudealter fiktiv	:	44 Jahre am Wertermittlungsstichtag
Bauart u. Ausfüh.	:	konventionell; Mauerwerksbau
Grundrissgestaltung	:	zweckmäßig
Unterhaltung	:	unzureichend

Grunddaten

Normalherst.-Kosten	:	NHK 2000	(Runderlass vom BMI für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001; BS 12-630504-30/1)
Typ 30.1	:	Industriegeb, Werkstätten ohne Büro u. Sozialtrakt	
	:	Baujahr 1970 - 1984	
Ausstattung	:	einfach	von - Wert 95 €/m ³ BRI
	:	mittel	von - Wert 130 €/m ³ BRI
	:	gewählt	einfach - mittel 113 €/m ³
Länderfaktor	:	1,05 bis 1,10	für Bayern
	:	gewählt	von - Faktor 1,05
Ortsfaktor	:	0,90 bis 0,97	für Orte mit bis zu 50.000 Einwohnern
	:	gewählt	von - Faktor 0,90
Normalherst.-Kosten	:	angepasst und gewählt 107 €/m ³	
Nebenkosten	:	12%	
Brutto-Grundfläche	:	BGF	s. Anlage 15 239 m ²
Brutto-Rauminhalt	:	BRI	s. Anlage 15 1.109 m ³
Baupreisindex	:	2015=100	für 2000 s. Vorbemerkungen 74,7
	:	2015=100	für 2022 s. Vorbemerkungen 116,7

Berechnung

NHK 2000	:	1.109 m ³ *	107 €/m ³	118.663 €
Nebenkosten	:	12%	aus 118.663 €	14.240 €
Bauwert 2000	:			132.903 €
Bauwert 2022	:			207.628 €
abzügl. Wertminderung wegen Baumängel u. Schäden	:			-4.000 €
	:	entspricht 2%	aus 207.628 €	
abzüglich Wertminderung wegen Alterung (nach Methode Ross)	:	64%	aus 203.628 €	-130.322 €
vorläufiger Gebäudesachwert	:			73.306 €



4.3.5 BT 6 Halle 3

Zusammenfassende Angaben und Beurteilungen:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 3.3.7
Werterm.-Stichtag	:	18.02. 2022 Tag der Ortsbesichtigung
Gesamtnutzungsdauer	:	60 Jahre
Baujahr	:	1991 fiktiv, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften zum Wertermittlungsstichtag
Restnutzungsdauer	:	29 Jahre am Wertermittlungsstichtag
Gebäudealter fiktiv	:	31 Jahre am Wertermittlungsstichtag
Bauart u.Ausführ.	:	Betonskelettbauweise
Grundrissgestaltung	:	zweckmäßig
Unterhaltung	:	ausreichend

Grunddaten

Normalherst.-Kosten	:	NHK 2000	(Runderlass vom BMI für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001; BS 12-630504-30/1)
Typ 30.1	:	Industriegeb, Werkstätten ohne Büro u. Sozialtrakt	
	:	Baujahr 1970 - 1984	
Ausstattung:	einfach	von - Wert	95 € /m³ BRI
	mittel	von - Wert	130 € /m³ BRI
	gewählt	einfach - mittel	113 € /m³
Länderfaktor:	1,05	bis 1,10	für Bayern
	gewählt		von - Faktor 1,05
Ortsfaktor:	0,90	bis 0,97	für Orte mit bis zu 50.000 Einwohnern
	gewählt		von - Faktor 0,90
Normalherst.-Kosten	:	angepasst und gewählt	107 € /m³
Nebenkosten	:		12%
Brutto-Grundfläche	:	BGF	s. Anlage 15 830 m²
Brutto-Rauminhalt	:	BRI	s. Anlage 15 4.027 m³
Baupreisindex	:	2015=100 für 2000	s. Vorbemerkungen 74,7
	:	2015=100 für 2022	s. Vorbemerkungen 116,7

Berechnung

NHK 2000	:	4.027 m³ *	107 € /m³	430.889 €
Nebenkosten	:	12% aus	430.889 €	51.707 €
Bauwert 2000	:			482.596 €
Bauwert 2022	:			753.935 €
abzügl. Wertminderung wegen Baumängel u. Schäden				-4.000 €
		entspricht 0,5% aus	753.935 €	
abzüglich Wertminderung wegen Alterung				
(nach Methode Ross)		39% aus	749.935 €	-292.475 €
zuzügl. Bes. Bauteile		Späneturm, Verladerampe		15.000 €
vorläufiger Gebäudesachwert				472.460 €



4.3.6 BT 7 Ausstellung TG usw.

Zusammenfassende Angaben und Beurteilungen:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 3.3.8
Werterm.-Stichtag	:	18.02. 2022 Tag der Ortsbesichtigung
Gesamtnutzungsdaue:	:	60 Jahre
Baujahr	:	1993 fiktiv; unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften zum Wertermittlungsstichtag
Restnutzungsdauer	:	31 Jahre am Wertermittlungstichtag
Gebäudealter fiktiv	:	29 Jahre am Wertermittlungstichtag
Bauart u.Ausführ.	:	konventionell; Mauerwerksbau
Grundrissgestaltung	:	zweckmäßig
Unterhaltung	:	ausreichend

Grunddaten

Normalherst.-Kosten	:	NHK 2000	(Runderlass vom BMI für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001; BS 12-630504-30/1)
Typ 5.2	:	Verwaltungsgebäude	
	:	Baujahr	1985 bis 1999
Ausstattung:	:	einfach	von - Wert 1.075 € /m ² BGF
	:	mittel	von - Wert 1.275 € /m ² BGF
	:	gewählt	einfach - mittel 1.175 € /m ³
Länderfaktor:	:	1,05 bis 1,10	für Bayern
	:	gewählt	von - Faktor 1,05
Ortsfaktor	:	0,90 bis 0,97	für Orte mit bis zu 50.000 Einwohnern
	:	gewählt	von - Faktor 0,90
Normalherst.-Kosten	:	angepasst und gewählt	1.110 € /m ³
Nebenkosten	:		15%
Brutto-Grundfläche	:	BGF	s. Anlage 15 800 m ²
Brutto-Rauminhalt	:	BRI	s. Anlage 15 2.931 m ³
Baupreisindex	:	2015=100 für 2000	s. Vorbemerkungen 74,7
	:	2015=100 für 2022	s. Vorbemerkungen 116,7

Berechnung

NHK 2000	:	800 m ² *	1.110 € /m ²	888.000 €
Nebenkosten	:	15% aus	888.000 €	133.200 €
Bauwert 2000	:			1.021.200 €
Bauwert 2022	:			1.595.369 €
abzügl. Wertminderung wegen Baumängel u. Schäden	:			-16.000 €
	:	entspricht 1% aus	1.595.369 €	
abzüglich Wertminderung wegen Alterung (nach Methode Ross)	:	36% aus	1.579.369 €	-568.573 €
abzügl. Ausbausituation in Abweichung zu NHK-Typ 5.2	:	10% aus	1.010.796 €	-101.080 €
vorläufiger Gebäudesachwert	:			909.716 €



4.3.7 BT 8 Halle 8

Zusammenfassende Angaben und Beurteilungen:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 3.3.9
Werterm.-Stichtag	:	18.02. 2022 Tag der Ortsbesichtigung
Gesamtnutzungsdauer	:	60 Jahre
Baujahr	:	2005 fiktiv, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften zum Wertermittlungsstichtag
Restnutzungsdauer	:	43 Jahre am Wertermittlungsstichtag
Gebäudealter fiktiv	:	17 Jahre am Wertermittlungsstichtag
Bauart u. Ausfüh.	:	Stahlbetonbinderkonstruktion
Grundrissgestaltung	:	zweckmäßig
Unterhaltung	:	ausreichend

Grunddaten

Normalherst.-Kosten	:	NHK 2000	(Runderlass vom Bmi für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001; BS 12-630504-30/1)
Typ 30.2	:	Industriegeb., Werkstätten mit Büro u. Sozialtrakt	
	:	Baujahr	2000
Ausstattung	:	einfach	von - Wert 150 €/m ³ BRI
	:	mittel	von - Wert 195 €/m ³ BRI
	:	gewählt mittel	195 €/m ³
Länderfaktor	:	1,05 bis 1,10	für Bayern
	:	gewählt	von - Faktor 1,05
Ortsfaktor	:	0,90 bis 0,97	für Orte mit bis zu 50.000 Einwohnern
	:	gewählt	von - Faktor 0,90
Normalherst.-Kosten	:	angepasst und gewählt	184 €/m ³
Nebenkosten	:		14%
Brutto-Grundfläche	:	BGF	s. Anlage 15 1.704 m ²
Brutto-Rauminhalt	:	BRI	s. Anlage 15 8.258 m ³
Baupreisindex	:	2015=100 für 2000	s. Vorbemerkungen 74,7
	:	2015=100 für 2022	s. Vorbemerkungen 116,7

Berechnung

NHK 2000	:	8.258 m ³ *	184 €/m ³	1.519.435 €
Nebenkosten	:	14%	aus 1.519.435 €	<u>212.721 €</u>
Bauwert 2000	:			1.732.156 €
Bauwert 2022	:			2.706.059 €
abzügl. Wertminderung wegen Baumängel u. Schäden	:			-27.000 €
	:	entspricht 1%	aus 2.706.059 €	
abzüglich Wertminderung wegen Alterung (nach Methode Ross)	:	18%	aus 2.679.059 €	-482.231 €
zuzügl. bes. Bauteile : Unterstelle	:			<u>2.000 €</u>
vorläufiger Gebäudesachwert	:			2.198.828 €



4.3.8 Zusammenstellung der Sachwerte

BT 1	MDC			<i>siehe Ziff. 4.3.1</i>	2.676.677 €
BT 2	Garagen			<i>siehe Ziff. 4.3.2</i>	23.007 €
BT 3 u. 5	Halle 1			<i>siehe Ziff. 4.3.3</i>	262.263 €
BT 4	Halle 2			<i>siehe Ziff. 4.3.4</i>	73.306 €
BT 6	Halle 3			<i>siehe Ziff. 4.3.5</i>	472.460 €
BT 7	Ausstellung mit TG usw.			<i>siehe Ziff. 4.3.6</i>	909.716 €
BT 8	Halle 8			<i>siehe Ziff. 4.3.7</i>	2.198.828 €
Außenanlagen				<i>siehe Ziff. 3.4</i>	
	entspricht	3%	aus	6.616.257 €	<u>220.000 €</u>
Wert der baulichen Anlagen					6.836.257 €
Bodenwert					<u>1.016.850 €</u>
vorläufiger Sachwert					7.853.107 €



4.4 Ertragswert

Aufgrund der Art der Gebäude ist auch Vermietungsabsicht zu unterstellen (siehe Ziff. 4.1.3). Insofern wird in diesem Gutachten eine Stellungnahme zum Ertragswert abgegeben.

Der Ertragswert wird für einen renovierten Zustand unter Abzug der erforderlichen Investition ermittelt. Soweit die Bauteile eine wirtschaftliche Einheit bilden, bestimmt sich die Restnutzungsdauer aus der Gesamtheit der Bauteile.

Soweit keine Nutzflächenberechnung vorliegt, werden die der Berechnung des Rohertrags zugrunde liegenden Nutzflächen unter Abzug eines Konstruktionsflächenanteils aus den Brutto-Grundflächen ermittelt.

4.4.1 Rohertrag

<i>Bereich</i>		<i>Mietfläche</i>	<i>Nettomiete</i>	<i>€/mon.</i>	<i>€/jährl.</i>
BT 1	MDC	733 m ²	19,80 €/m ²	14.513 €	174.156 €
BT 2	Garagen	101 m ²	2,20 €/m ²	222 €	2.664 €
BT 3	Halle 1	525 m ²	4,60 €/m ²	2.415 €	28.980 €
BT 4	Halle 2	227 m ²	4,60 €/m ²	1.044 €	12.528 €
BT 5	Studio	125 m ²	6,60 €/m ²	825 €	9.900 €
BT 6	Halle 3	789 m ²	4,60 €/m ²	3.629 €	43.548 €
	UG Lager	233 m ²	3,10 €/m ²	722 €	8.664 €
BT 7	UG Tiefgarage	299 m ²	2,20 €/m ²	658 €	7.896 €
	EG Lackiererei	240 m ²	4,60 €/m ²	1.104 €	13.248 €
	OG Büro	198 m ²	6,60 €/m ²	1.307 €	15.684 €
		<u>2.636 m²</u>		<u>11.704 €</u>	<u>140.448 €</u>
BT 8	Halle 8	996 m ²	4,60 €/m ²	4.582 €	54.984 €
	UG Lager	347 m ²	3,10 €/m ²	1.076 €	12.912 €
	OG Büro	276 m ²	6,60 €/m ²	1.822 €	21.864 €
		<u>1.619 m²</u>		<u>7.480 €</u>	<u>89.760 €</u>
		<u>5.089 m²</u>		<u>33.919 m²</u>	<u>407.028 m²</u>



4.5 Der Verkehrswert

Wie zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert (siehe Ziff. 4.1.3), ergibt sich der Wertbezug sowohl aus dem Sach- und Ertragswert, der an die Gegebenheiten des Marktes anzupassen ist.

Die gegenwärtige Gebäudesituation lässt zur Bestimmung der Marktanpassung eine Risiko-betrachtung zu. Sie beurteilt, in welchem Maß ein fiktiver Käufer ein Kostenrisiko zu übernehmen bereit ist, welches sich aus der Differenz zwischen dem Sach- und Ertragswert ergibt. Dazu sollten Faktoren zur Verfügung stehen, die von den Gutachterausschüssen zu ermitteln sind. Der Gutachterausschuss für den Landkreis Deggendorf hat dazu nicht veröffentlicht (siehe Ziff. 4.1.1). Sonst bestehen in der Fachliteratur unterschiedliche Tabellenwerke, deren Datenquelle nicht ausreichend bekannt ist. Insofern sind solche Faktoren nicht übertragbar bzw. interpretierbar. Eine Marktanpassung kann deswegen für das zu bewertende Objekt nur überschlägig und nach freiem Ermessen in Abwägung eigener Marktkennntnis vorgenommen werden.

Dabei wird erwogen, dass ein fiktiver Käufer das Areal auch vermieten muss. Die Differenz des ermittelten Sach- und Ertragswertes stellt somit das Wertrisiko dar, welches er eingeht und je nach Marktlage unterschiedlich beurteilt. Dabei werden die Grundstücke als eine gemeinsame Nutzungseinheit angesehen (siehe Ziff. 3.2.1) und es wird die Fortführung der bestehenden Nutzungsart unterstellt (siehe Ziff. 3.2.2). Zur Wertbestimmung ist insofern abzuwägen, mit welchem Prozentsatz ein Marktteilnehmer dieses Risiko akzeptiert.

Obwohl für die bestehende Nutzungsart günstige Ausstattungs- und Beschaffenheitseigenschaften festzustellen sind, ist auch die innerörtliche Lage zu berücksichtigen (siehe Ziff. 4.1.3).

Nach den beschriebenen Eigenschaften kann die Akzeptanz des Risikos (Differenz Sach- und Ertragswert) nur nach freiem Ermessen bestimmt werden. Sie wird als „ausgeglichen bis hoch“ angenommen. Somit ergibt sich folgender Bewertungsgang:

<i>Wertung der Akzeptanz</i>		<i>Gewichtung der Akzeptanz</i>	
ohne	0%		
geringe	25%		
ausgeglichene	50%	ausgeglichene	50%
hohe	75%	bis hohe	75%
vollständige	100%		
		Gewichtung	63%
Der vorläufige Sachwert		<i>siehe Ziff. 4.3.8</i>	7.853.107 €
Der Ertragswert		<i>siehe Ziff. 4.4.2</i>	4.545.767 €
Differenz		ca. 42%	bzw. 3.307.340 €
Akzeptanz des Risikos aus der Differenz vom Sachwert zum Ertragswert:		63%	
7.853.107 € - 3.307.340 € * 0,63			
Der Sachwert	angepasst	gerundet	5.769.483 €
entspricht einer Marktanpassung des Sachwertes von		27% bzw.	2.083.624 €
Somit Verkehrswert		gerundet	5.800.000 €



Hiermit ermittle ich den Verkehrswert für das *Gesamtgrundstück*, bestehend aus den Grundstücken

- Flurst. 1041/3, Gemarkung Offenberg, Am Weiherfeld 1, 94560 Offenberg
Medizinisches Design Center
- Flurst. 1041, Gemarkung Offenberg, Neuhausen, Am Weiherfeld
Betriebsgebäude
- Flurst. 1037, Gemarkung Offenberg, Pranger Str. 6, 94560 Offenberg
Betriebsgebäude

für den 18.02. 2022

mit **5.800.000 €**

Deggendorf, den 23.02.2022

Jürgen Schreiber
Architekt Dipl.-Ing.

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken und Mieten

Schulstr. 3A, 94469 Deggendorf
Telefon 0991 33820
mobil 0170 810 1000
eMail info@immowert-schreiber.de

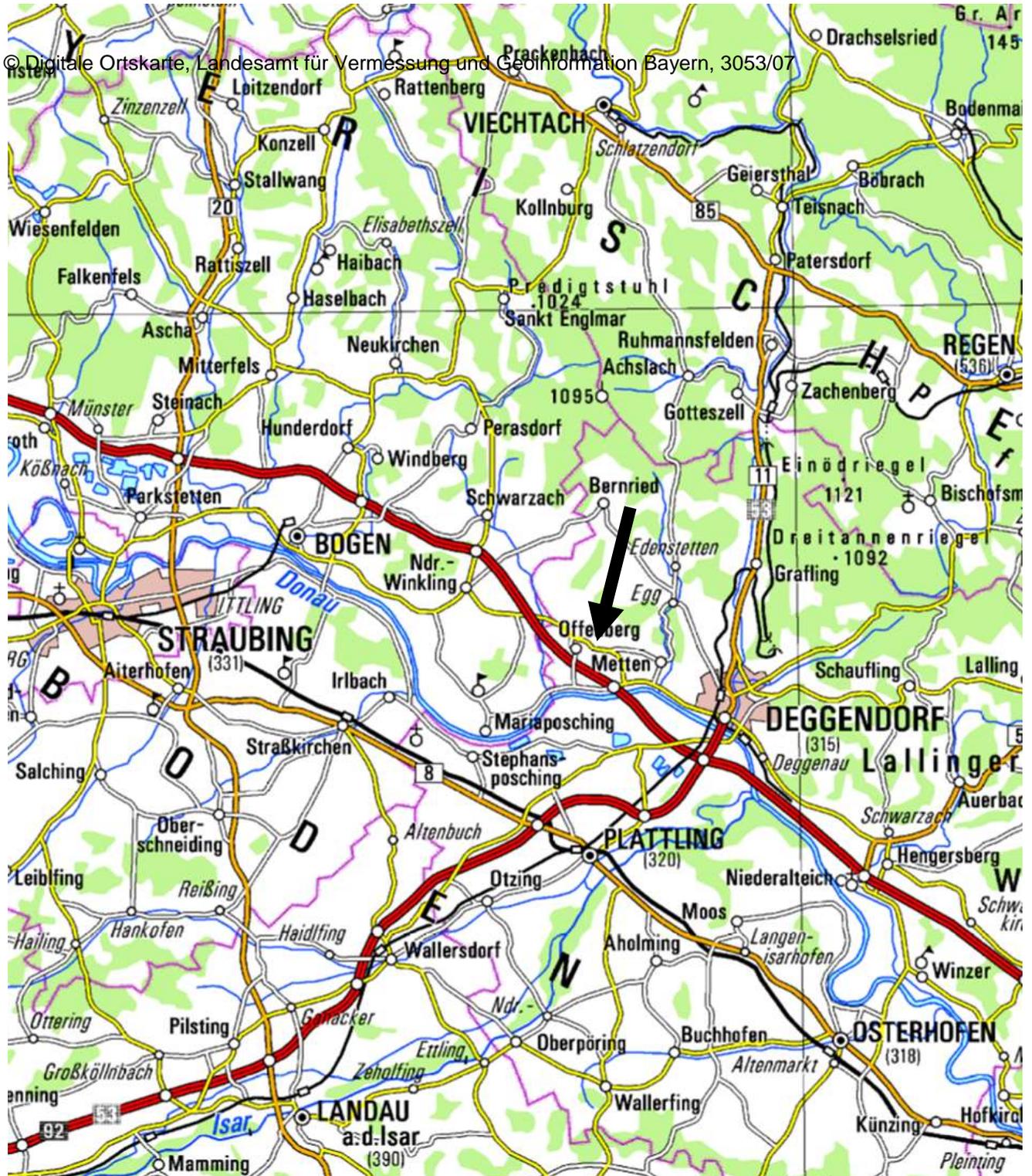
5 Anlagen

5.1

Anlage 1

Auszug aus Straßenkarte

ohne Maßstab



5.2

Anlage 2

Auszug aus Gebietsplan
ohne Maßstab



5.3

Anlage 3

Auszug aus Ortsplan
ohne Maßstab



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

5.4

Anlage 4

Lageplan

M 1:1000



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d.Isar - Außenstelle Deggendorf -

Franz-Josef-Strauß-Straße 5
94469 Deggendorf

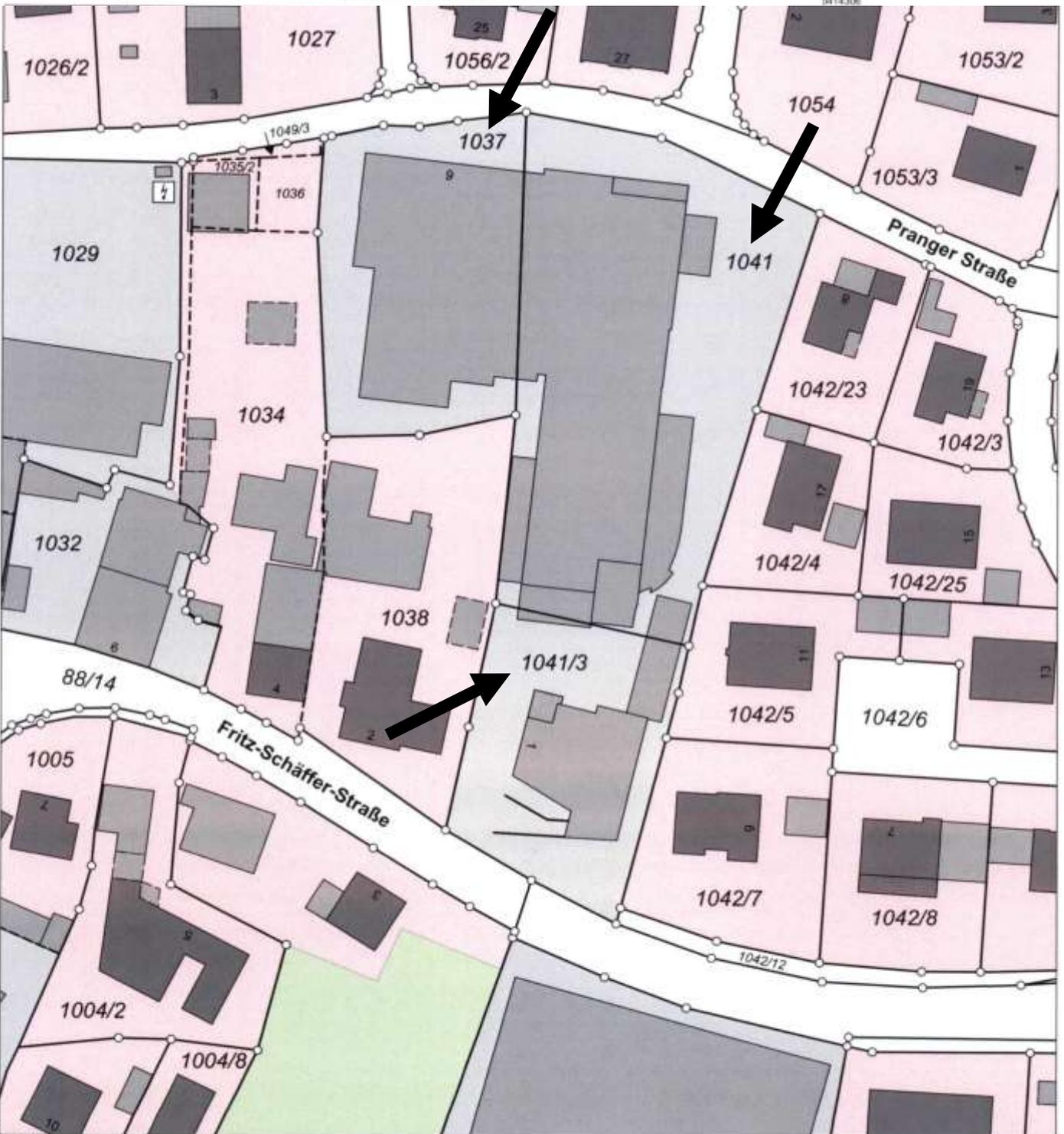
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 16.07.2018

Flurstück: 1041
Gemarkung: Offenberg

Gemeinde: Offenberg
Landkreis: Deggendorf
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

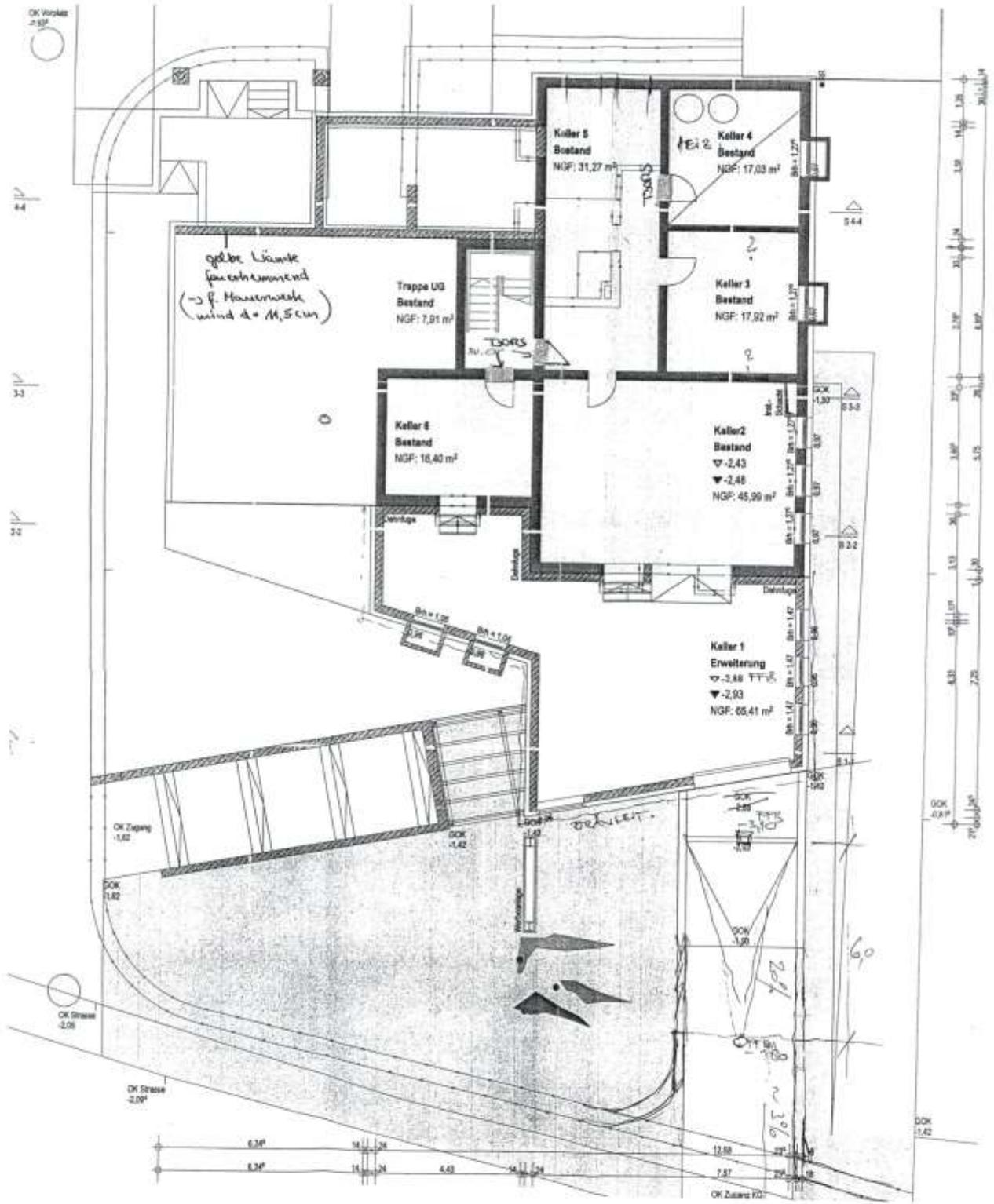
Weststadt



5.5

Anlage 5

BT 1 MDC - Untergeschoss
ohne Maßstab



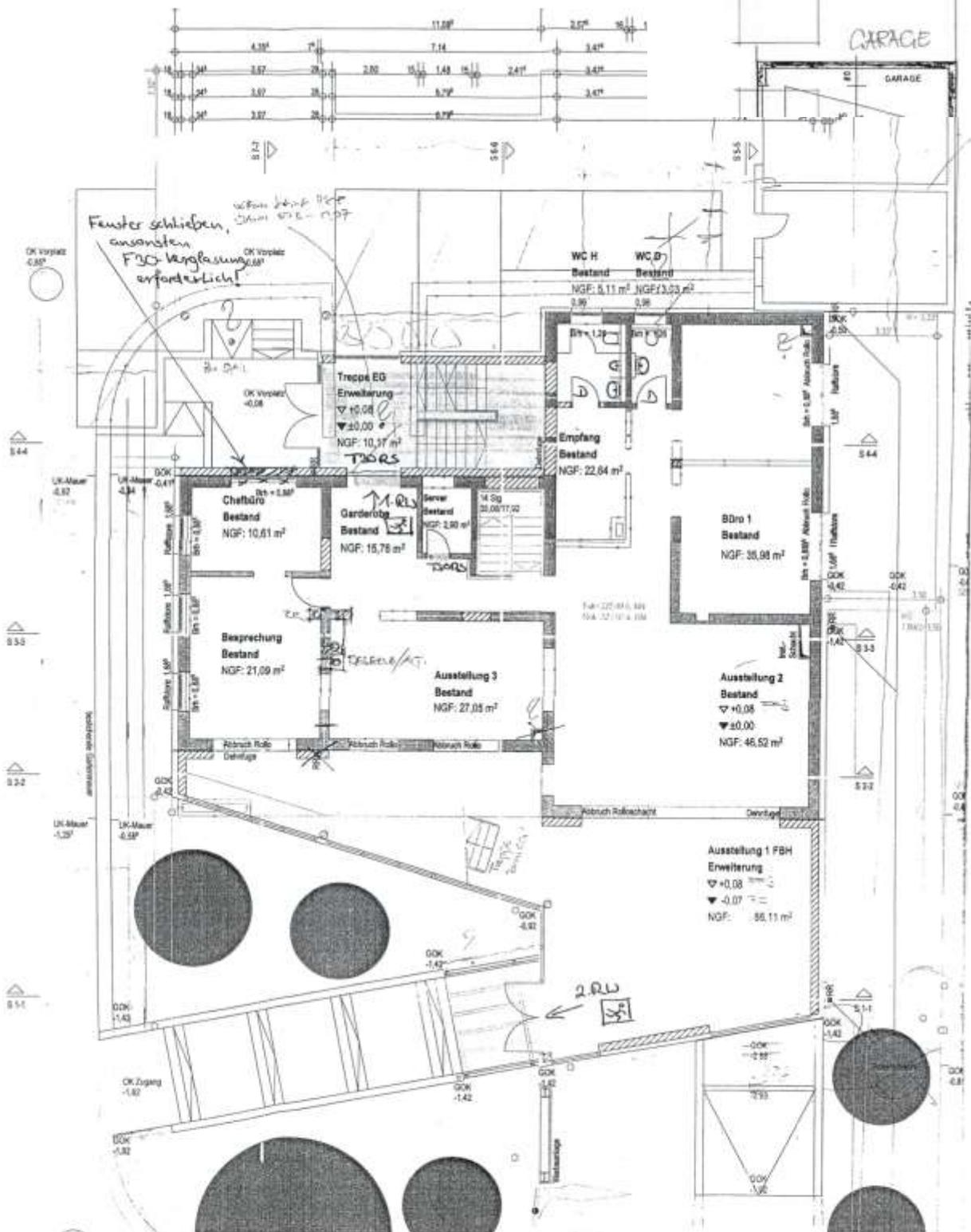
5.6

Anlage 6

BT 1 MDC - Erdgeschoss
ohne Maßstab

BT 2 b

BT 2 a

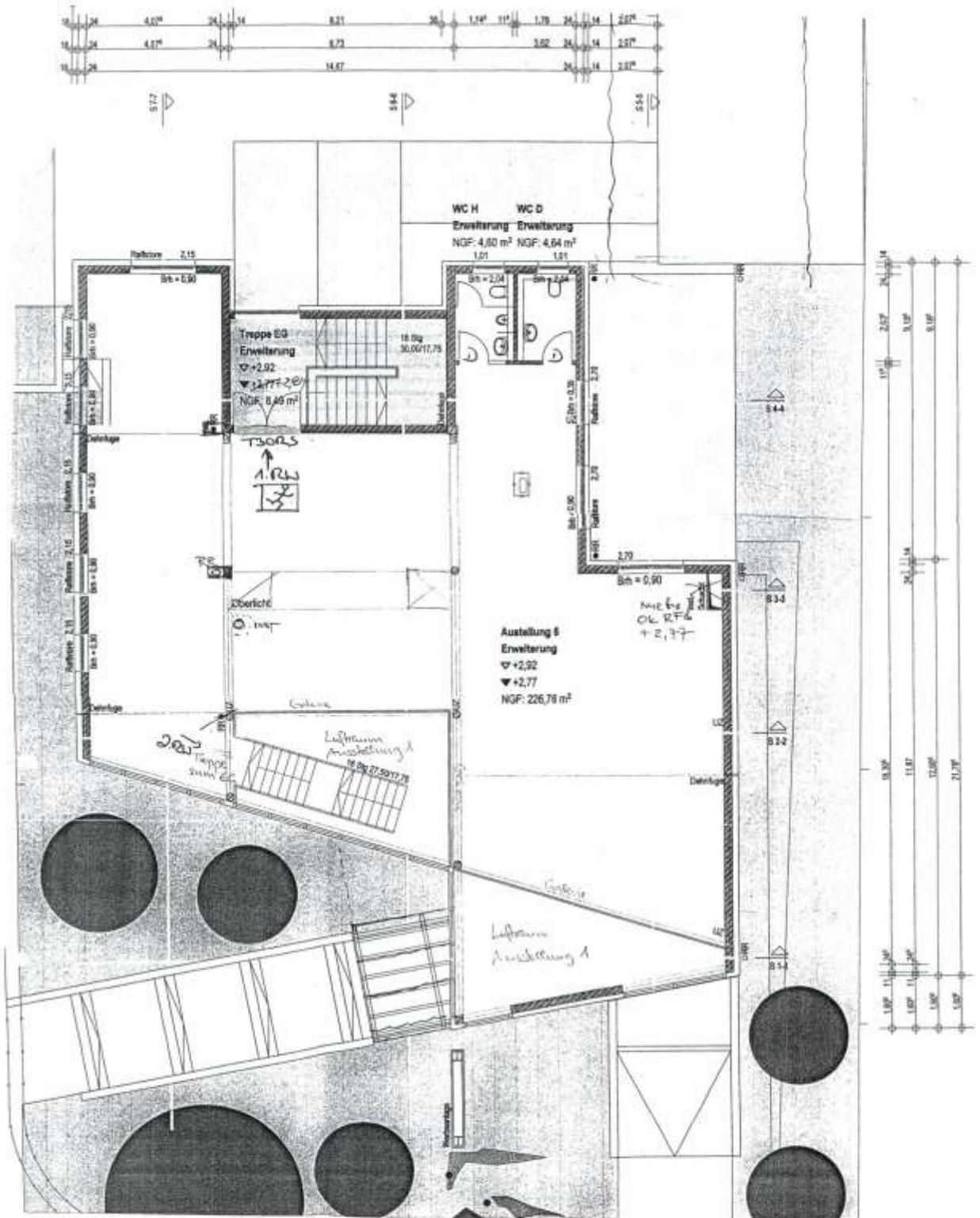




5.7

Anlage 7

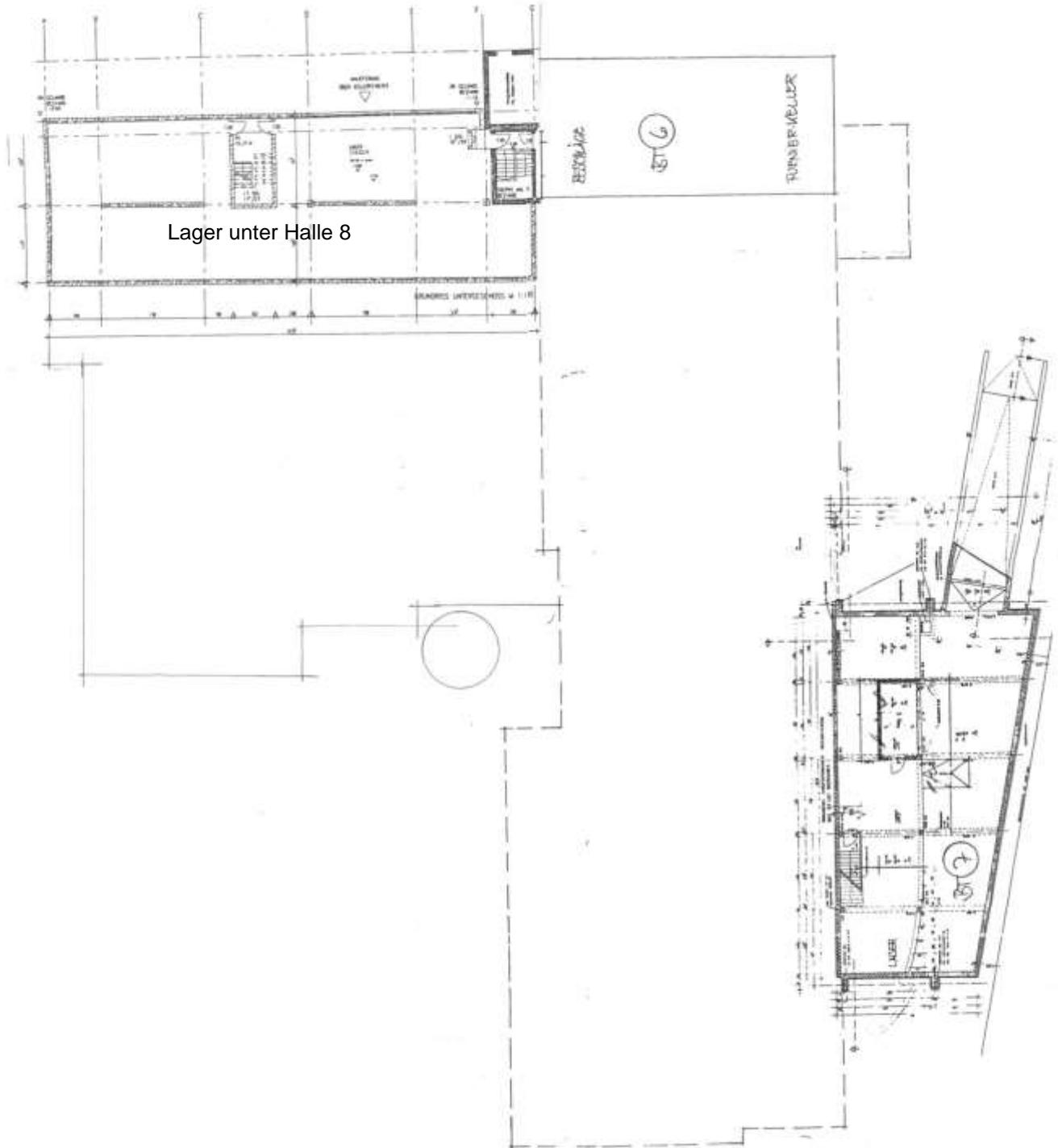
BT 1 MDC - Obergeschoss
ohne Maßstab



5.8

Anlage 8

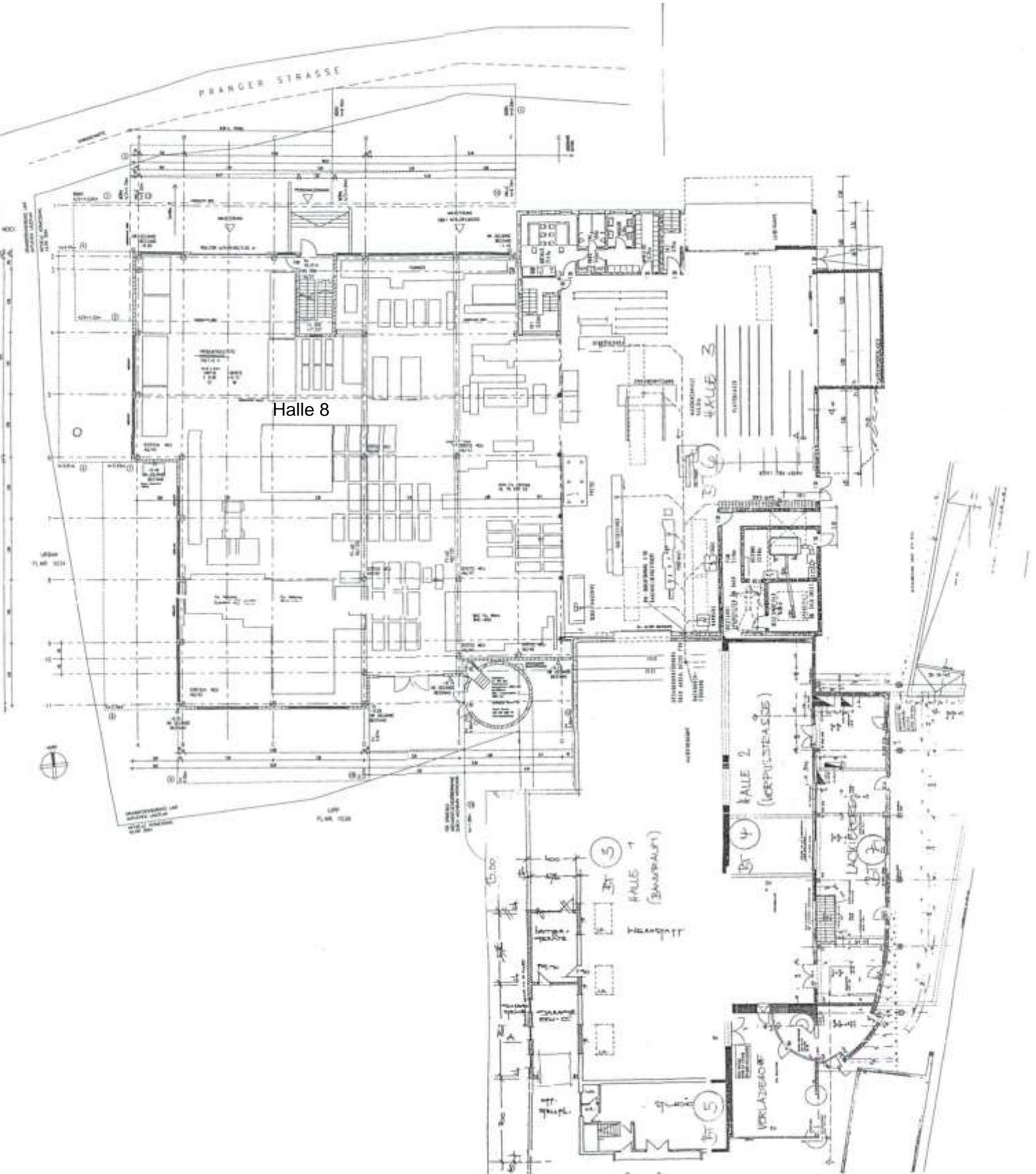
Werk - Untergeschoss
ohne Maßstab



5.9

Anlage 9

Werk - Erdgeschoss
ohne Maßstab

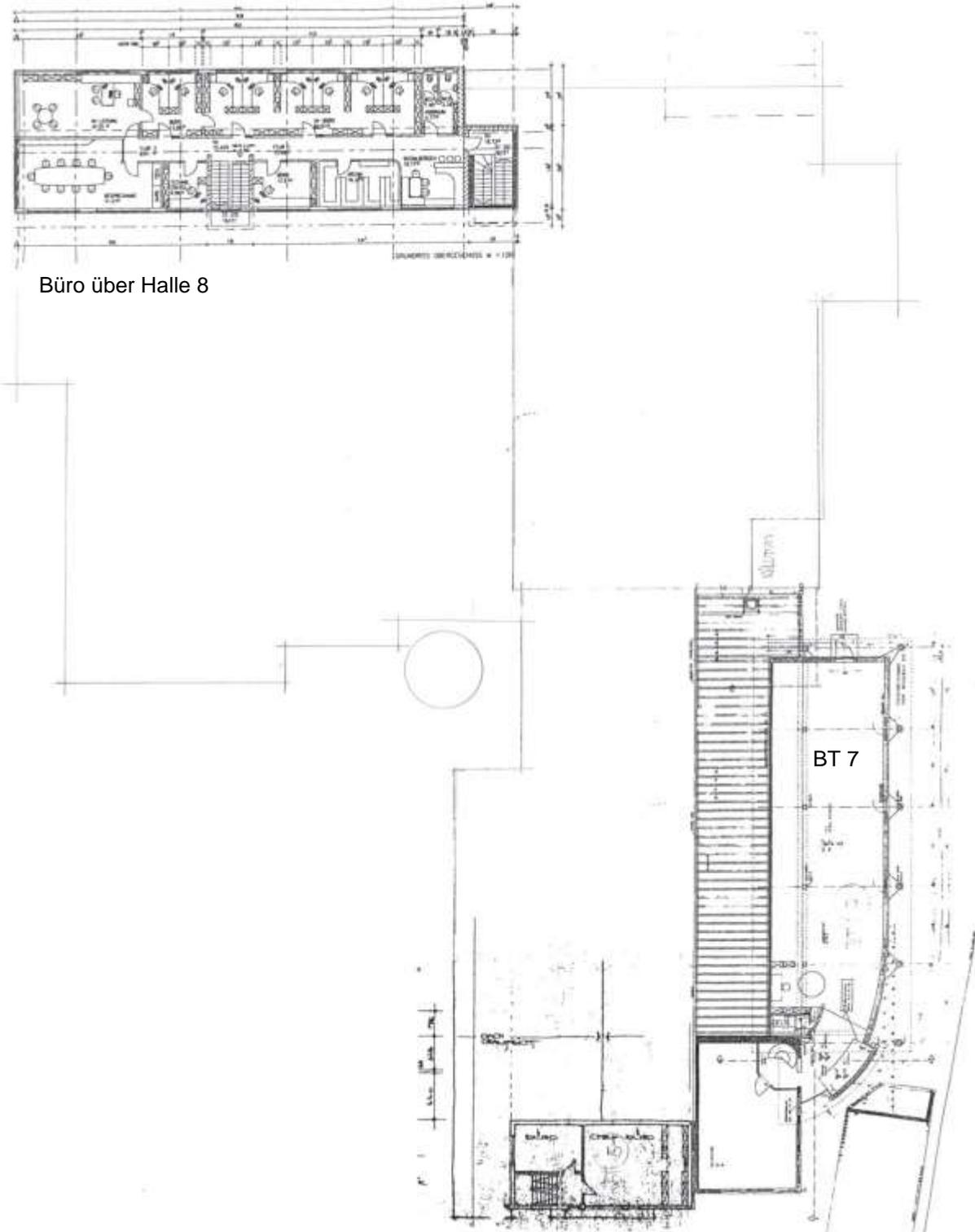




5.10

Anlage 10

Werk - Obergeschoss
ohne Maßstab





5.11

Anlage 11

Bodenwertermittlung
siehe Ziff. 4.2.2

Grunddaten:

170 € /m ²	BW _{max}	:	max. Bodenwert	(einschl. Erschließung)	
50 € /m ²	BW _{min}	:	min. Bodenwert	(einschl. Erschließung)	
90	P _{max}	:	max. Bewertungspunkte		
0	P _{min}	:	min. Bewertungspunkte		
	BW _x	:	gesuchter Bodenwert		
<hr/>					
BW _x =	170 €	- 50 €	*	(P _x - 0)	+ 50 €
	90	- 0			siehe unten

Berechnung

lfd Nr.	Bewertungspunkte (P)	Lagebereich	Bodenwert (BW)
1	2	3	4
1	100	gute Wohnlagen mit Bebauungsplan Beurteilung nach §30 BauGB	180 € /m ²
2	90 P _{max}	Wohnlage im sonstigen Ortsbereich Beurteilung nach §34 BauGB MI bis MD-Lage in BRW-Zone 1 (siehe Bodenrichtwerte zuzüglich Stichtagszuschlag)	170 € /m ² BRWZone I
3	75 P _x	gemischte Nutzung im sonstigen Ortsbereich Beurteilung nach §34 BauGB MI bis MD-Lage	150 € /m ²
4	40	gemischte Nutzung in Ortsteilen Beurteilung nach §34 BauGB	103 € /m ²
5	20	gewerbliche Nutzung in Ortsrandlage Beurteilung nach §34 u. §30 BauGB	77 € /m ²
6	0 P _{min}	gemischte Nutzung im Dorfbereich, auch landwirtschaftlich Beurteilung nach §34 BauGB	50 € /m ²

gesucht BW_x; bekannt sind BW_{max} und BW_{min}

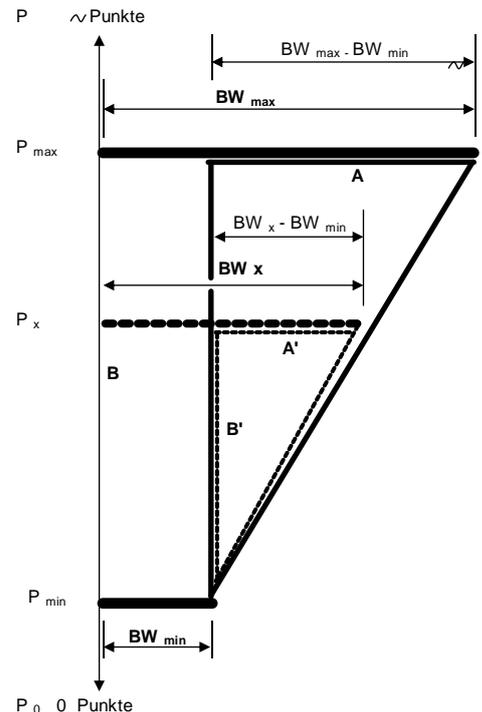
$$\frac{A}{B} = \frac{A'}{B'}$$

$$\begin{aligned} A &= BW_{max} - BW_{min} \\ B &= P_{max} - P_{min} \\ A' &= BW_x - BW_{min} \\ B' &= P_x - P_{min} \end{aligned}$$

$$\frac{BW_{max} - BW_{min}}{P_{max} - P_{min}} = \frac{BW_x - BW_{min}}{P_x - P_{min}}$$

$$BW_x - BW_{min} = \frac{BW_{max} - BW_{min}}{P_{max} - P_{min}} * (P_x - P_{min})$$

$$BW_x = \frac{BW_{max} - BW_{min}}{P_{max} - P_{min}} * (P_x - P_{min}) + BW_{min}$$





5.12

Anlage 12

Flächen - Rauminhalte

MDC

Aufgestellt von Arch. Gruber am 07.03.2012
Blatt 1

Umbau und Erweiterung des ehem. Wohnhauses zu einem Ausstellungsgebäudes und Errichtung einer Werbeanlage am Weiherfeld 1 in Neuhausen 94560 Offenberg Flnr. 1041/3

Flächen	HNF	NNF	FF	VF	NGF
Keller 2		45,54 m2			
Keller 3		17,92 m2			
Keller 4		17,03 m2			
Keller 5		31,27 m2			
Keller 6		16,40 m2			
Treppe				7,91 m2	
UG Bestand		128,16 m2		7,91 m2	136,07 m2
Keller 1		65,99 m2			
UG Neu		65,99 m2			65,99 m2
UG		194,15 m2		7,91 m2	202,06 m2
WC H		5,11 m2			
WC D		3,03 m2			
Büro 1	35,98 m2				
Empfang	22,64 m2				
Server			2,90 m2		
Garderobe		15,76 m2			
Chefbüro	10,61 m2				
Besprechung	21,09 m2				
Ausstellung 2	46,52 m2				
Ausstellung 3	27,05 m2				
EG Bestand	163,89 m2	23,90 m2	2,90 m2		190,69 m2
Ausstellung 1	86,11 m2				
Treppe				10,17 m2	
EG Neu	86,11 m2			10,17 m2	96,28 m2
EG	250,00 m2				286,97 m2
Treppe				8,49 m2	
WC H		4,60 m2			
WC D		4,64 m2			
Ausstellung	226,76 m2				
OG neu	226,76 m2	9,24 m2		8,49 m2	244,49 m2



Anlage 12

Flächen - Rauminhalte

MDC
Aufgestellt von Arch. Gruber am 07.03.2012
Blatt 2

UG Bestand	136,07
EG Bestand	190,69
Bestand	326,76 m2
UG Neu	65,99
EG Neu	96,28
OG Neu	244,76
Neu	407,03
NGF	733,79 m2

Garage	45,78 m2
UG	160,33 m2
EG	229,16 m2
GFZ Bestand	435,27 m2

UG	79,56 m2
EG	94,79 m2
	27,63 m2
OG	335,22 m2
GFZ Neu	537,20 m2
GFZ Gesamt	972,47 m2

GFZ **972,47 m2** : **1.486,48 m2** = **0,65**

Garage	45,78 m2
EG	229,16 m2
GRZ Bestand	274,94 m2

EG	94,79 m2
	27,63 m2
GFZ Neu	122,42 m2
GRZ Gesamt	397,36 m2

GRZ 1 **397,36 m2** : **1.486,48 m2** = **0,27**

GRZ 1	397,36 m2
Parken	686,80 m2
Zugang Keller	50,00 m2

GRZ 2 **1.134,16 m2** : **1.486,48 m2** = **0,76**

Anlage 12

Flächen - Rauminhalte

MDC



Aufgestellt von Arch. Gruber am 07.03.2012
Blatt 3

Büro 1	35,98			
Empfang	22,64			
Chefbüro	10,61			
Besprechung	21,09			
Büronutzung	90,32 m2	: 40,00 m2/Stpl =		2 Stpl
Ausstellung 1	86,11			
Ausstellung 2	46,52			
Ausstellung 3	27,05			
Ausstellung OG	226,76			
Ausstellung	386,44 m2	: 100,00 m2/Stpl =		4 Stpl
Nutzfläche	476,76 m2			
Stellplätze				6 Stpl
BRI				
UG	160,33 m2	2,48 m		397,62 m3
EG	229,16 m2	2,77 m		634,77 m3
BRI Bestand				1.032,39 m3
UG	79,56 m2 x	2,78 m	=	221,18 m3
EG	94,79 m2 x	2,77 m	=	262,57 m3
	27,63 m2 x	2,77 m	=	76,54 m3
OG	335,22 m2 x	4,80 m	=	1.609,06 m3
BRI Neu				2.169,34 m3
Bestand	1.032,39 m3 x	165,00 m3/€		170.344,35 €
Neubau	2.145,47 m3 x	275,00 m3/€		590.004,25 €
Gesamt	3.177,86 m3			760.348,60 €

Berechnung CAD unterstützt erstellt

07.03.2012

5.13

Anlage 13

Flächen - Rauminhalte

Garagen, Halle 1, 2, 3

Auszug aus Gutachten Nr. 448/01 vom 06.09.2001

2 Garagengebäude ✓

<u>Bebaute Fläche:</u>	Garagen	5,99 * 15,00	=	89,85 m ²
	Lager Montage	5,99 * 6,00	=	35,94 m ²
				<u>125,79 m²</u>
<u>Umbauter Raum:</u>				
	89,85 m ²	* 2,60 m	=	234 m ³
	35,94 m ²	* 2,60 m	=	93 m ³
umbauter Raum	2 Garagengebäude			<u>327 m³</u>

3 Halle 1 ✓

<u>Bebaute Fläche:</u>		12,50 * 37,50	=	468,75 m ²
	westl. Anbau	4,00 * 20,99	=	83,96 m ²
				<u>552,71 m²</u>
<u>Umbauter Raum:</u>				
	468,75 m ²	* (3,75 + 1,80 / 2)	=	2.180 m ³
	westl. Anbau 83,96 m ²	* (2,75 + 1,00 / 2)	=	273 m ³
umbauter Raum	3 Halle 1			<u>2.453 m³</u>

4 Halle 2 ✓

<u>Bebaute Fläche:</u>		7,50 * 31,80	=	238,50 m ²
<u>Umbauter Raum:</u>				
	238,50 m ²	* (3,75 + 1,80 / 2)	=	1.109 m ³
umbauter Raum	4 Halle 2			<u>1.109 m³</u>

5 Studio, Büro ✓

<u>Bebaute Fläche:</u>	Studio	12,50 * 6,20	=	77,50 m ²
<u>Umbauter Raum:</u>				
	EG/OG 77,50 m ²	* (2,80 + 2,60 + 1,20 / 2)	=	465 m ³
umbauter Raum	5 Studio, Büro			<u>465 m³</u>

6 Halle 3 ✓

<u>Bebaute Fläche:</u>		35,00 * 21,24	=	743,40 m ²
	westl. Anbau	10,12 * 3,13	=	31,61 m ²
	östl. Anbau	5,40 * 10,10	=	54,54 m ²
				<u>829,55 m²</u>
<u>Umbauter Raum:</u>				
	KG 24,24	* 10,12 * 2,50	=	613 m ³
	EG 743,40 m ²	* (3,50 + 1,20 / 2)	=	3.048 m ³
	westl. Anbau 31,61 m ²	* (3,30 + 0,20 / 2)	=	107 m ³
	östl. Anbau 54,54 m ²	* (4,50 + 0,50 / 2)	=	259 m ³
umbauter Raum	6 Halle 3			<u>4.027 m³</u>

5.14

Anlage 14

Flächen - Rauminhalte

BT 7

Auszug aus Gutachten Nr. 448/01 vom 06.09.2001

		Ermittlung des umbauten Raumes		
7 Ausstellung und Tiefgarage ✓				
<u>Bebaute Fläche:</u>	KG	14,30 * 26,30	=	376,09 m ²
	abzügl.	4,69 * 26,30 / 2	=	-61,67 m ²
				314,42 m ²
	EG	4,80 * 4,80 * 3,14 / 4	=	18,09 m ²
		26,30 * 6,01	=	158,06 m ²
	abzügl.	1,20 * 7,70 / 2	=	-4,62 m ²
				171,53 m ²
	OG	wie EG	=	171,53 m ²
	zuzügl.	2,33 * 26,30	=	61,28 m ²
				232,81 m ²
<u>Umbauter Raum:</u>	KG	314,42 m ² * 3,30	=	1.038 m ³
	EG	171,53 m ² * 3,80	=	652 m ³
	OG	232,81 m ² * (3,05 + 1,35 / 2)	=	867 m ³
umbauter Raum	7 Ausstellung und Tiefgarage			2.557 m ³
Verladehof, techn. Büro ✓				
<u>Bebaute Fläche:</u>	Techn.Büro	7,40 * 10,99	=	81,33 m ²
<u>Umbauter Raum:</u>	EG/OG	81,33 m ² * (3,72 + 1,75 / 2)	=	374 m ³
umbauter Raum	Verladehof, techn. Büro			374 m ³
umbauter Raum	7 Ausstellung, TG, Lackiererei Verladehof, techn. Büro			2.931 m ³



5.15

Anlage 15

Flächen – Rauminhalte

Zusammenstellung

Blatt 1

Ermittlung der Bruttogrundfläche und des Bruttorauminhaltes

(gemäß DIN 277 Ausg. Nov. 1987; ca. Maße mit einem für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad)

BT 1		MDC		siehe Anlage 12	
<i>Bauteil</i>	<i>Berechnung</i>			<i>Brutto-Grundfläche BGF</i>	
UG	Bestand	160 m ²			
	neu	80 m ²		█	240 m ²
EG	Bestand	229 m ²			
	neu	122 m ²			352 m ²
OG	Bestand				
	neu	335 m ²			335 m ²
					<u>927 m²</u>

<i>Bauteil</i>	<i>Berechnung</i>			<i>Brutto-Rauminhalt BRI</i>	
UG	Bestand	160 m ²	x 2,48 m		398 m ³
	neu	80 m ²	x 2,78 m		221 m ³
EG	Bestand	229 m ²	x 2,77 m		635 m ³
	neu	122 m ²	x 2,77 m		339 m ³
OG	Bestand				
	neu	335 m ²	x 4,80 m		1.609 m ³
					<u>3.202 m³</u>

BT 2		Garagen		siehe Anlage 13		
<i>Bauteil</i>	<i>Berechnung</i>			<i>Brutto-Grundfläche BGF</i>		
					126 m ²	
<i>Bauteil</i>	<i>Berechnung</i>			<i>Brutto-Rauminhalt BRI</i>		
				126 m ²	x 2,60 m	328 m ³

BT 3		Halle 1		siehe Anlage 13	
<i>Bauteil</i>	<i>Berechnung</i>			<i>Brutto-Grundfläche BGF</i>	
siehe Anlage					553 m ²
<i>Bauteil</i>	<i>Berechnung</i>			<i>Brutto-Rauminhalt BRI</i>	
siehe Anlage					2.453 m ³

BT 4		Halle 2		siehe Anlage 13	
<i>Bauteil</i>	<i>Berechnung</i>			<i>Brutto-Grundfläche BGF</i>	
siehe Anlage					239 m ²
<i>Bauteil</i>	<i>Berechnung</i>			<i>Brutto-Rauminhalt BRI</i>	
siehe Anlage					1.109 m ³



Anlage 15

Flächen - Rauminhalte

**Zusammenstellung
Blatt 2**

Ermittlung der Bruttogrundfläche und des Bruttorauminhaltes

(gemäß DIN 277 Ausg. Nov.1987; ca. Maße mit einem für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad)

BT 5 Studio, Büro

siehe Anlage 13

Bauteil	Berechnung	Brutto-Grundfläche BGF
siehe Anlage		78 m ²

Bauteil	Berechnung	Brutto-Rauminhalt BRI
siehe Anlage		465 m ³

BT 6 Halle 3

siehe Anlage 13

Bauteil	Berechnung	Brutto-Grundfläche BGF
siehe Anlage		830 m ²

Bauteil	Berechnung	Brutto-Rauminhalt BRI
siehe Anlage		4.027 m ³

BT 7 Ausstellung /Lackiererei / TG / techn. Büro / Verladehof

siehe Anlage 14

Bauteil	Berechnung	Brutto-Grundfläche BGF
KG		314 m ²
EG	Verladehof 172 m ²	253 m ²
OG	Verladehof, techn. Büro 81 m ²	233 m ²
		<u>800,23</u>

Bauteil	Berechnung	Brutto-Rauminhalt BRI
siehe Anlage		
KG	314 m ² x 3,30 m	1.038 m ³
EG	172 m ² x 3,80 m = 654 m ³	
	81 m ² x (3,72 m + 1,75 m / 2) = 372 m ³	1.026 m ³
OG	233 m ² x (3,05 m + 1,35 m / 2)	867 m ³
		<u>2.931 m³</u>

BT 8 Halle 8

Bauteil	Berechnung	Brutto-Grundfläche BGF
KG	33,73 m x 11,45 m = 386 m ²	
	abzügl. 3,20 m x 6,50 m = -21 m ²	365 m ²
EG	36,85 m x 30,40 m = 1.120 m ²	
	abzügl. 3,60 m x 20,00 m = -72 m ²	1.048 m ²
OG	30,63 m x 9,50 m	291 m ²
		<u>1.704 m²</u>

Bauteil	Berechnung	Brutto-Rauminhalt BRI
KG	365 m ² x 2,95 m	1.077 m ³
EG	1.048 m ² x 5,72 m = 5.995 m ³	
	1.048 m ² x 0,65 m / 2 = 341 m ³	6.335 m ³
OG	291 m ² x (4,43 m + 3,94 m) 2 = 1.217 m ³	
	abzügl. 30,63 m x 5,59 m x 2,17 m = -371 m ³	846 m ³
		<u>8.258 m³</u>



Bilder

Bild 1



Flurst. 1041/3

BT 1 MDC

Ansicht von Süden

Bild 2



Flurst. 1041/3

BT 1 MDC

Ansicht von Süden

Bild 3



Flurst. 1041/3

BT 1 MDC

Hauptzugang



Bild 4



Flurst. 1041/3

BT 1 MDC
Hofzugang

Links BT 2a u. 2b

Bild 5



Flurst. 1041/3

BT 1 MDC
Erdgeschoss mit Innentreppe zum OG

Bild 6



Flurst. 1041/3

BT 1 MDC
Erdgeschoss mit Innentreppe zum
Kellergeschoss



Bild 7



Flurst. 1041/3

BT 1 MDC
Erdgeschoss

Bild 8



Flurst. 1041

BT 5
Südseite

von Süden gesehen

Bild 9



Flurst. 1041/3

BT 1 MDC

Kellergeschoss
Heizzentrale



Bild 10



Flurst. 1041/3

BT 1 MDC

Kellergeschoss
Heizzentrale mit Wärmepumpe

Bild 11



Flurst. 1041

BT 3 Werkhalle 3

Bild 12



Flurst. 1041

BT 7

Von Süden gesehen



Bild 13



Flurst. 1041

BT 7 Rampenzufahrt UG

von Norden gesehen

Bild 14



Flurst. 1041

BT 7 OG

Ausstellung



Bild 15



Flurst. 1041

BT 6 mit Silo und Schornsteinanlage²⁴

Bild 16



Flurst. 1041

BT 6
Heizung und Siloanlage

²⁴ mehrere Aufnahmen zu einem Panoramabild zusammengefügt mit Software „Image Composite Editor“



Bild 17



Flurst. 1041

BT 6

Heizungsverteilung

Bild 18



Flurst. 1041 links
Flurst. 1037 rechts

Ansicht von Norden
25

Bild 19



Flurst. 1037

BT 8

Ansicht von Norden
26

²⁵ mehrere Aufnahmen zu einem Panoramabild zusammengefügt mit Software „Image Composite Editor“

²⁶ mehrere Aufnahmen zu einem Panoramabild zusammengefügt mit Software „Image Composite Editor“



Bild 20



Flurst. 1037

BT 8

von Nordwesten gesehen

Bild 21



Flurst. 1037

BT 8 mit Silo

Ansicht von
Südwesten ²⁷

Bild 22



Dachfläche

BT. 6 u. 8

von Norden ge-
sehen (OG
BT.8) ²⁸

²⁷ mehrere Aufnahmen zu einem Panoramabild zusammengefügt mit Software „Image Composite Editor“

²⁸ mehrere Aufnahmen zu einem Panoramabild zusammengefügt mit Software „Image Composite Editor“



Bild 23



Flurst. 1037

BT 8 Werkhalle West
Led-Beleuchtung seit ca. 2020

Bild 24



Flurst. 1037

BT. 8
Erdgeschoss

Treppenhaus zum OG Bürotrakt