



Winfried Adolf
Dipl.- Ing. ♦ Verm.-Assessor

Von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

zur externen Weitergabe

Ösch 1
87452 Altusried

Telefon 08373 / 921423

w.adolf@t-online.de

Gutachten zur Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)



Gutachten-Nr.: 2204202

Fertigung vom 09.05.2022

Ausfertigung: 1

Anzahl der Ausfertigungen: Drei

Gutachtenumfang einschließlich Anlagen: 50 Seiten

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	Seite 3
2. Beschreibende Angaben	Seite 7
3. Baurechtliche Angaben	Seite 12
4. Grundbuchangaben	Seite 13
5. Baubeschreibung	Seite 14

Anlage 1	Berechnung der Bruttogrundfläche, der Grund- und Geschossfläche sowie Zusammenstellung der Nutzflächen
2	Grundriss Kellergeschoss, aus M 1 : 100 verkleinert (Bauplan vom 03.03.2016)
3	Grundriss Erdgeschoss, aus M 1 : 100 verkleinert (Bauplan vom 03.03.2016)
4	Grundriss Obergeschoss, aus M 1 : 100 verkleinert (Bauplan vom 03.03.2016)
5	Grundriss Dachgeschoss, aus M 1 : 100 verkleinert (Bauplan vom 03.03.2016)
6	Schnitte A und B, aus M 1 : 100 verkleinert (Bauplan vom 03.03.2016)
7	Ansichten Süd und Nord, aus M 1 : 100 verkleinert (Bauplan vom 03.03.2016)
8	Ansichten Ost und West, aus M 1 : 100 verkleinert (Bauplan vom 03.03.2016)
9	Lageplan, M 1 : 1.000
10	Fotos

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeberin

1.2 Zweck der Wertermittlung

1.3 Wertermittlungstichtag

15.02.2022

1.4 Qualitätsstichtag

15.02.2022

1.5 Ortsbesichtigung

1.6 Fotos

Vom 15.02.2022.

1.7 Mieter

Der überwiegende Teil der Flächen ist nicht vermietet. Die Räume im Erdgeschoss sind ab April 2022 frei verfügbar, für ein Zimmer besteht eine dreimonatige Kündigungsfrist. Auftragsgemäß wird für das gesamte Gebäude zum Stichtag der Wertermittlung 15.02.2022 vermietungsfreier Zustand zu Grunde gelegt unter Weiterführung der bisherigen Nutzung.

1.8 Unterlagen / Angaben

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR 2016)
- II. Berechnungsverordnung (II. BV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.01.2004
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

- Grundbuchauszug vom 23.02.2022
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Oberallgäu
- Auskunft der Stadtverwaltung Immenstadt Geschäftsbereich 40 Bauen / Umwelt, Referat Bauverwaltung, Beitragsangelegenheiten vom 30.03.2022
- Baupläne Grundrisse Keller-, Erd-, Ober und Dachgeschoss mit Datum 03.03.2016, aus M 1 : 100 verkleinert
- Baupläne Grundrisse Keller-, Erd- und Obergeschoss mit Datum 14.12.2015, aus M 1 : 100 verkleinert
- Baupläne Ansichten und Schnitte mit Datum 03.03.2016, aus M 1 : 100 verkleinert
- Angaben im Verlauf der Ortsbesichtigung
- Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Oberallgäu - Amt für Umwelt und Natur - vom 08.04.2022 hinsichtlich Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Telefonische Auskunft des Landratsamtes Oberallgäu vom 08.04.2022 hinsichtlich Baulasten
- Bewilligungsurkunde URNr. CM 0768/2018 vom 29.05.2018 „Bestellung von Dienstbarkeiten“ des Notars Dr. Christoph Moes in Augsburg
- Schreiben der Firma STADLER GmbH, Finanz- & Assekuranzmakler vom 25.04.2022 hinsichtlich der Gebäudebrandversicherung
- Angaben des Auftraggebers hinsichtlich einer Kostenschätzung zur Sanierung des Dachgeschosses und der Bäder, Stand 05.11.2019

1.9 Hinweise

1.9.1 Berechnungen / Baupläne

Für die Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) standen Baupläne zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit der Örtlichkeit nicht geprüft wurden. Dadurch können Ungenauigkeiten bei den vorgenommenen Berechnungen der Bruttogrundfläche, Grund- und Geschossfläche entstanden sein. Weiterhin lagen Angaben zu Nutzflächen vor, die auf Plausibilität geprüft und der vorliegenden Wertermittlung als richtig zu Grunde gelegt werden. Die Bezeichnung und Flächenangaben der Räume (siehe Anlage 1) des vorliegenden Gutachtens sind aus den zur Verfügung gestellten Bauplänen vom 03.03.2016 übernommen. Sämtliche Angaben sind als Ca.-Angaben zu verstehen. Ein Aufmaß wurde seitens des Verfassers nicht vorgenommen.

1.9.2 Beschreibende Angaben

Die Angaben zur Lage, Umgebung, Erschließung, Verkehrsanbindung, Grundstücksbeschreibung sowie Baubeschreibung dienen nur der allgemeinen Darstellung und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

1.9.3 Urheberrecht

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Alle dadurch begründeten Rechte bleiben vorbehalten. Sowohl Nachdruck als auch Vervielfältigung durch alle Verfahren, elektronische Speicherung und Vervielfältigung in elektronischen Medien, Herstellung von Mikrofilmen, Übertragung auf Medien (wie Papier, Transparente, Filme, Tonbänder) sind ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verfassers nicht gestattet und zusätzlich zu honorieren.

Der Auftraggeber darf das Gutachten nur zu dem angegebenen Zweck verwenden, nicht kürzen und ohne Genehmigung nicht an Dritte - auch nicht auszugsweise - weiterleiten.

1.9.4 Untersuchungen / Voraussetzungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder versteckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bezgl. Trinkwasserqualität, Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile) wird ausgeschlossen. Ebenso wurden die wohn- und gebäudetechnischen Einrichtungen und Anlagen nicht auf Funktionsfähigkeit und rechtliche Anforderungen überprüft, Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.

1.9.5 Überprüfung baurechtlicher Anforderungen

Laut telefonischer Auskunft des Landratsamtes Oberallgäu vom 08.04.2022 sind in dem seit dem Jahr 2000 geführten Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Baulasten enthalten.

1.10 Energieeinsparverordnungen / Energieausweis

Ein Energieausweis liegt laut Angabe des Auftraggebers nicht vor.

1.11 Angaben zur Brandversicherung

Das Gebäude Lindauer Straße 25, 87509 Immenstadt i. Allgäu ist wie folgt versichert:

Neuwertversicherung 2022 3.205.848.-- €

1.12 Angaben zu ökologischen Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Oberallgäu – Amt für Umwelt und Natur – vom 08.04.2022 besteht für das Flurstück 10 der Gemarkung Bühl a. Alpsee kein Eintrag im Altlastenkataster. Die genannte Auskunft „beruht auf dem derzeit im Altlastenkataster vermerkten Wissenstand und stellt keine Garantie für die Altlastenfreiheit der Fläche dar“.

1.13 Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
GFZ	Geschoßflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
KG	Kellergeschoss
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
WertR	Wertermittlungs-Richtlinien
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung

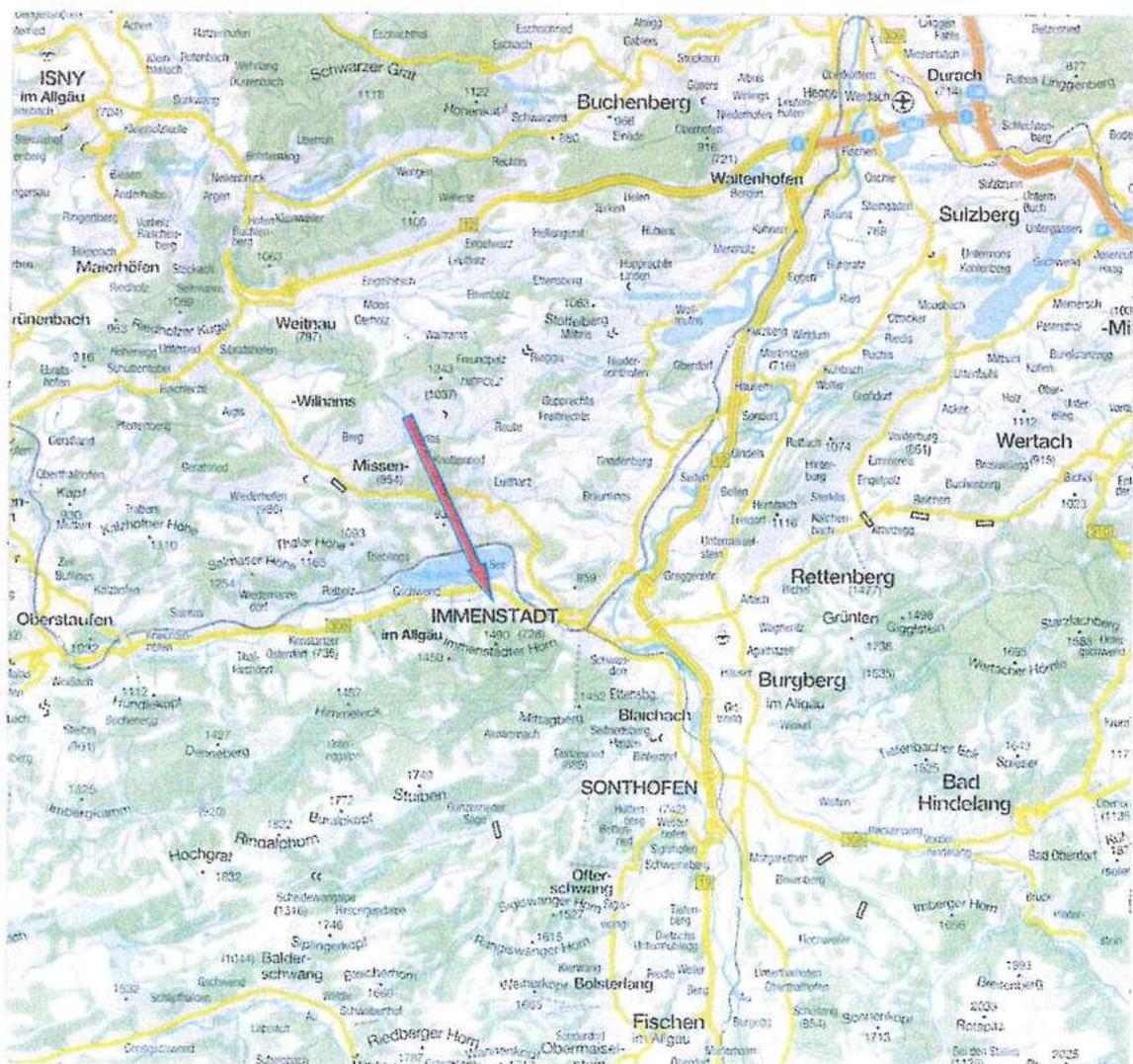
2. Beschreibende Angaben

2.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Oberallgäu
Stadt:	Immenstadt i. Allgäu
Stadtteil:	Bühl a. Alpsee

Der Landkreis Oberallgäu ist der südlichste Landkreis Deutschlands und umfasst alpines und voralpines Gelände. Der niedrigste Punkt ist an der Iller bei Fluhmühl in der Gemeinde Altusried (622 m ü. NHN) und der höchste Punkt die Hochfrottspitze (2.649 m ü. NHN) südlich von Oberstdorf an der Grenze zu Österreich. Die bekannteste Schlucht ist die Breitachklamm. Die Breitach, Stillach und Trettach bilden die Iller, die in nördlicher Richtung das Landkreisgebiet durchfließt.

Der Landkreis Oberallgäu ist eine beliebte Ferienregion mit einem hohen Freizeitwert (Wander- und Wintersport). Die bekanntesten Orte sind Oberstdorf, Oberstaufen und Bad Hindelang.



Übersichtsplan M 1:200.000

Die Wirtschaft des Landkreises wird geprägt durch den Tourismus, die Milchwirtschaft, den Maschinenbau und die Verpackungsmittelindustrie.

Rund 50 % der Landkreisfläche werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Landkreis Oberallgäu ist an die A7 Ulm – Füssen und die A 980 (Dreieck Allgäu-Waltenhofen) angebunden.

Der Landkreis Oberallgäu umfasst die beiden Städte Immenstadt i. Allgäu und Sonthofen (Kreisstadt), 10 Marktgemeinden, zwei Verwaltungsgemeinschaften und 16 weitere Gemeinden. Eine der beiden Städte ist Immenstadt i. Allgäu.

Die Bevölkerungsentwicklung wird nach einer Untersuchung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung für den Landkreis Oberallgäu bis 2031 als stabil eingestuft.

Dem Landkreis Oberallgäu werden gemäß „Prognos Zukunftsatlas 2019 – Das Ranking für Deutschlands Regionen“ folgende Kriterien zugeordnet:

- Region mit leichten Zukunftschancen
- Region mit sehr hoher Dynamik
- Region mit mittlerer Stärke

In der Rangliste aller 401 Kreise und kreisfreien Städte nimmt der Landkreis Oberallgäu den Platz 107 ein.

Innerhalb des Landkreises Oberallgäu liegt die Stadt Immenstadt i. Allgäu im südlichen Landkreisgebiet, in landwirtschaftlich reizvoller Lage unmittelbar am Nordrand der Allgäuer Alpenkette.

Die Stadt liegt etwa 36 km vom Bodensee und etwa 122 km von München entfernt.

Nachbargemeinden sind die Gemeinden Waltenhofen und Weitnau im Norden, Missen-Wilhams und Oberstaußen im Westen, Blaichach im Süden und Rettenberg und Burgberg i. Allgäu im Osten.

Wesentliche statistische Daten von Immenstadt i. Allgäu sind:

- Höhe 729 m ü. NHN (Ortskern)
- Fläche 81,44 km²
- 14.355 Einwohner (Stand 30.09.2021)
- Bevölkerungsdichte = rund 176 Einwohner je km²
(Quelle: www.wikipedia.org und www.freistaat.bayern)

Immenstadt i. Allgäu umfasst 39 Gemeindeteile, davon ist Bühl a. Alpee als Pfarrdorf einer der Gemeindeteile.

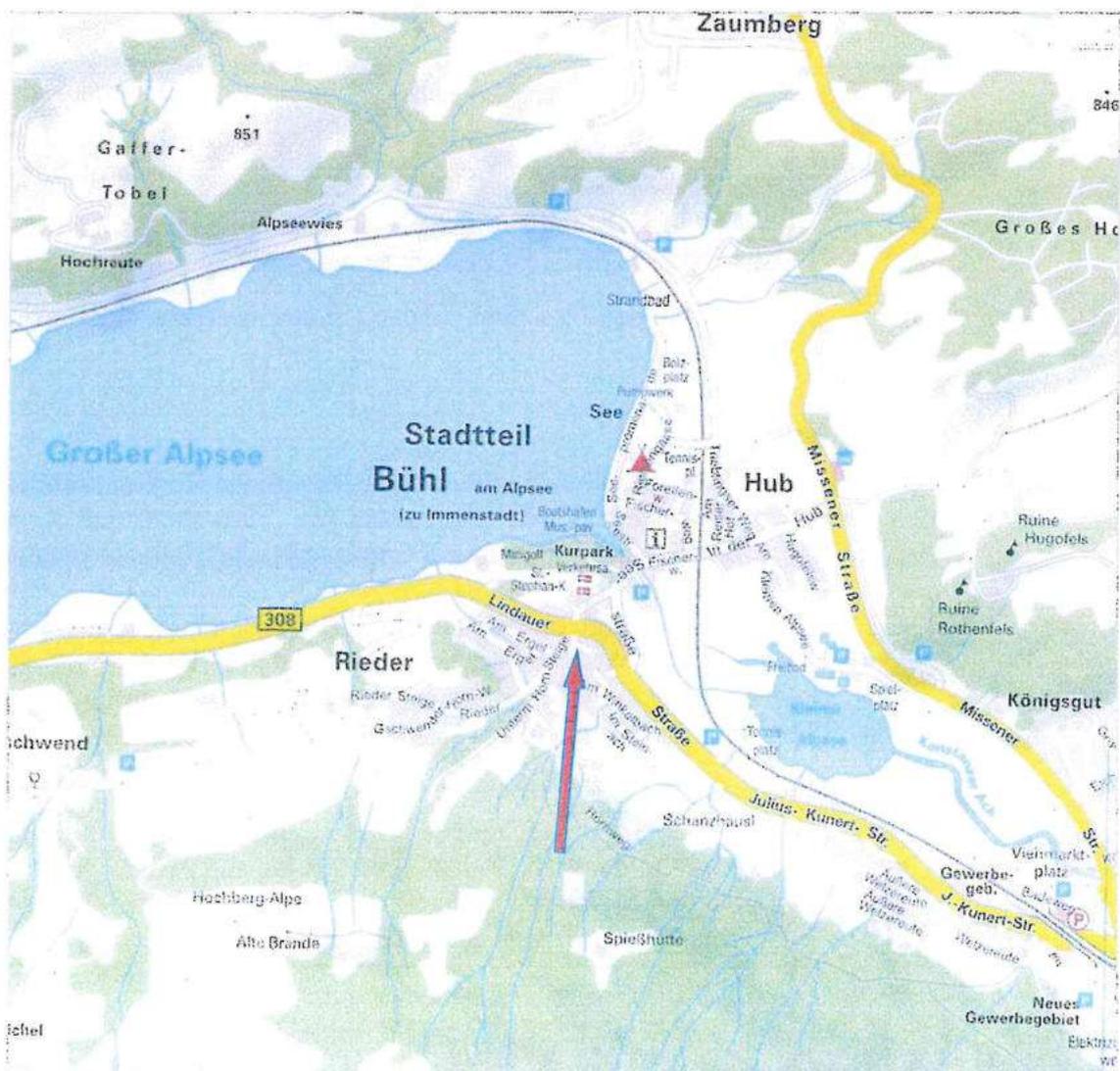
Immenstadt i. Allgäu ist u.a. bekannt für seine Bergwelt. Ganz oder teilweise auf Gemeindegebiet liegen z. B. der Mittagberg, das Immenstädter Horn, der Stuiben und das Gschwender Horn.

Hauptwirtschaftszweige sind der Handel, der Sektor Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen einschließlich freiberuflicher Leistungen sowie Gesundheit und Soziales. Auch das verarbeitende Gewerbe und Bauhauptgewerbe sind wirtschaftlich starke Bereiche.

Immenstadt i. Allgäu ist durch die vierspurig ausgebaute B 19 (ca. 2 km östlich entfernt) und die B 308 (Deutsche Alpenstraße) sowie die Bahnlinie Kempten (Allgäu) – Lindau verkehrstechnisch gut erschlossen.

2.2 Mikrolage

Innerhalb des Stadtgebietes von Immenstadt i. Allgäu liegt der Stadtteil Bühl a. Alpsee ca. 2,4 km nordwestlich des Stadtzentrums von Immenstadt i. Allgäu, am südöstlichen Rand des Großen Alpsees, der mit etwa 2,5 km² Wasserfläche und dem angrenzenden Naturschutzgebiet ein Naherholungsgebiet für Einwohner und Touristen darstellt.



Ortsplan M 1:20.000

Das zu bewertende Objekt Lindauer Straße 25 liegt auf der Südseite der Lindauer Straße, auf der Ostseite der Einmündung der Rieder Steige in die Lindauer Straße, etwa in der Ortsmitte von Bühl a. Alpee. An der Südwestseite grenzt die Karl-Hirnbein-Straße an.

Die unmittelbare Umgebung wird nach Süden durch Wohnbebauung geprägt. Nach Westen zu Gebäude mit Nutzung „Therapeutisches Wohnen“. Nördlich der Lindauer Straße Kirchengelände, Schule und ehemalige Turnhalle (jetzt Christus Kirche Allgäu).

Die Lindauer Straße (Deutsche Alpenstraße) ist stark befahrene Bundesstraße. Die Rieder Steige und Karl-Hirnbein-Straße sind eher gering befahrene Ortsstraßen.

Öffentliche Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Grundbedarf sind vereinzelt in Bühl a. Alpee, überwiegend jedoch in Immenstadt i. Allgäu vorhanden.

Wegen der Lage an der Lindauer Straße sind maßgeblich die nach Norden gelegenen Räume des Bewertungsobjektes durch das Verkehrsaufkommen beeinträchtigt.

2.3 Erschließung

Das Grundstück Flurstück 10 der Gemarkung Bühl a. Alpee ist ortsüblich erschlossen.

Die Rieder Steige und die Karl-Hirnbein-Straße sind asphaltiert, die Lindauer Straße ist zweispurig und mit Gehwegen ausgebaut.

Anschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Medien sind vorhanden.

2.4 Verkehrsanbindung

Gute individuelle und normale öffentliche Verkehrsanbindungen. Über den Bahnhof Immenstadt (ca. 2 km südöstlich entfernt) Verbindungen in Richtung Kempten (Allgäu), Lindau (Bodensee) und Sonthofen / Oberstdorf.

Bushaltestellen sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Luftverkehrstechnisch wird Immenstadt i. Allgäu durch die Regionalflughäfen Memmingen (ca. 69 km nördlich entfernt) und Friedrichshafen (ca. 70 km westlich entfernt) erschlossen.

2.5 Entfernungen (Luftlinie)

Stadt Immenstadt (Rathaus) ca. 2,3 km südöstlich,
Stadtmitte Sonthofen (Kreisstadt) ca. 8,5 km südöstlich,
Stadtmitte Kempten ca. 20 km nordöstlich.

2.6 Grundstücksbeschreibung

Für die Bewertung wurden keine Untersuchungen auf Bodenbeschaffenheit, Grundwasserverhältnisse oder Altlasten durchgeführt. Nachteilige Eigenschaften werden nicht zu Grunde gelegt.

Lage und Zuschnitt des Flurstückes siehe Anlage 9.

Das Grundstück Flurstück 10 der Gemarkung Bühl a. Alpsee ist mit dem Gebäude Lindauer Straße 25 bebaut.

Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Der nördliche Gebäudeteil ist vollständig unterkellert. Nach Süden besteht ein erdgeschossiger Anbau. Das im Lageplan östlich eingetragene Nebengebäude wurde abgebrochen und existiert nicht mehr. Weitere Einzelheiten siehe Ausführungen unter Punkt „6.1 Gebäudeübersicht“ des vorliegenden Gutachtens.

Die Fläche des Grundstücks ist vermessen, abgemarkt und steigt nach Süden und Osten leicht an.

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten mit Hauptausdehnung in West-Ost-Richtung.

3. Baurechtliche Angaben

3.1 Rechtlich zulässige Nutzung

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Bewertungsobjekt überwiegend als „Mischgebiet“ dargestellt.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes lässt sich jedoch kein Baurecht ableiten.

Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 „Östlich der Rieder Steige“ aus dem Jahr 1989 einschließlich der 1. Änderung aus dem Jahr 1996 mit folgenden wesentlichen Festsetzungen für das Flurstück 10, Gemarkung Bühl a. Alpee:

- MD = Dorfgebiet
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Festsetzung von Baugrenzen
- GRZ = 0,4 als Höchstgrenze
- GFZ = 0,8 als Höchstgrenze
- Festsetzung von Satteldächern

An der Nordostgrenze des Flurstücks ist Straßenbegleitgrün und an der Ostseite ist eine bauliche Nutzung in Verbindung mit dem südlich angrenzenden Flurstück 9 der Gemarkung Bühl a. Alpee eingezeichnet.

Für die Verkehrs-/Marktwertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass die aufstehende Bebauung genehmigungskonform errichtet wurde und damit die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten worden sind.

3.2 GRZ und WGFZ der vorhandenen Bebauung

Grundfläche ca. 502,89 m²
 Wertrelevante Geschossfläche ca. 1.063,20 m²

$$\text{GRZ} = \frac{502,89 \text{ m}^2}{1.928 \text{ m}^2} = \text{rund } \underline{0,26}$$

$$\text{WGFZ} = \frac{1.063,20 \text{ m}^2}{1.928 \text{ m}^2} = \text{rund } \underline{0,55}$$

Berechnungen siehe Anlage I.

WGFZ = Wertrelevante Geschossflächenzahl gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV

4. Grundbuchangaben

4.1 Titelblatt

Amtsgericht Sonthofen
Grundbuch von Bühl
Band 52, Blatt 2256

4.2 Bestandsverzeichnis

Gemarkung Bühl a. Alpsee
Flurstück 10
Wirtschaftsart und Lage:
Lindauer Straße 25, Gebäude- und Freifläche
Größe: 1.928 m²
Ganzes Gemeinderecht

4.3 Erste Abteilung (Eigentümer)

4.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

„Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 21.08.2000“.

„Pkw-Stellplatznutzungsrecht für

a.) den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 11 und 11/2

b.) Freistaat Bayern

a.) und b.) im Gleichrang; gemäß Bewilligung vom 29.05.2018
URNr. 768/18 Notar Dr. Christoph Moes, Augsburg;
eingetragen am 11.07.2018“

4.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Nicht berücksichtigt.

4.6 Hinweise

Das im Bestandsverzeichnis eingetragene „Ganzes Gemeinderecht“ bleibt im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt, da nähere Angaben zu diesem Recht nicht vorlagen.

Das Pkw-Stellplatznutzungsrecht kann für die vorliegende Wertermittlung als wertneutral eingestuft werden. Nach dem Lageplan der Bewilligungsurkunde liegen die fünf Stellplätze auf der östlich des Gebäudes Lindauer Straße 25 gelegenen Fläche, die bereits als Stellfläche für PKW genutzt werden kann. Soweit die beiden östlichen der fünf Stellplätze gering in die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ragen, wird wertneutrale Verlegung dieser Flächen zu Grunde gelegt.

Der Verkehrswert (Marktwert) berücksichtigt die tatsächliche und rechtliche Neuordnung des Sanierungsgebietes.

5. Baubeschreibung

5.1 Gebäudeübersicht

Das Grundstück Flurstück 10 der Gemarkung Bühl a. Alpsee ist mit dem Gebäude Lindauer Straße 25, 87509 Immenstadt i. Allgäu bebaut.

Das Gebäude, das die Bezeichnung „Bühlerhöh“ trägt, wurde laut Angabe um 1965 errichtet und ursprünglich als Gaststätte mit u.a. Kegelbahnnutzung im Kellergeschoss genutzt. Vor ca. 20 Jahren erfolgte eine durchgreifende Renovierung und Modernisierung. Unter anderem wurde die ehemalige Gaststättennutzung im Erdgeschoss in eine Kindergartennutzung umgebaut.

Das Gebäude besteht aus Erd-, Ober und ausgebautem Dachgeschoss. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet. Der mehrgeschossige Gebäudeteil ist vollständig unterkellert. Nach Süden besteht ein erdgeschossiger angebaute Bereich, unter dem die ehemalige Kegelbahn gelegen ist. Das Dach des Anbaus besteht aus einem flachen Pultdach.

Der Hauszugang befindet sich auf der Nordseite. Das Erdgeschoss liegt sieben Stufen über dem Zuwegungs-/Zufahrtsbereich.

Im Kellergeschoss gibt es an der Nordseite des Gebäudes zwei Notausgänge. Weitere Ausgänge sind im Erdgeschoss an der Nordostecke des Gebäudes und an der Ostseite des erdgeschossigen Anbaus vorhanden.

Bei dem im Lageplan Anlage 9 eingezeichneten Nebengebäude handelte es sich um ein ehemaliges Garagengebäude, das zum Stichtag der Wertermittlung nicht mehr existierte / abgerissen war, nur die Bodenplatte ist laut Angabe noch vorhanden.

5.2 Rohbau

5.2.1 Konstruktion

Massivbauweise in Mauerwerk und Beton.
Fassaden meist Verputz mit Anstrich, vereinzelt mit Natursteinverkleidung.

5.2.2 Decken

Betonmassivdecken.

5.2.3 Dachkonstruktion

Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl mit Schalung.
Anbau nach Süden Bitumenbahnen mit Kiesschüttung.

5.2.4 Dacheindeckung

Betonpfannen.

5.2.5 Spenglerarbeiten

Meist in Kupferblech, teilweise in Kunststoffausführung.

5.2.6 Treppen

Treppenhaus in Beton, Tritt- und Setzstufen mit Kunststeinbelag, Metallgeländer, PVC-Handlauf.

Zusätzliche Treppe zwischen KG und EG.

Außentreppe an der Nordostseite des Gebäudes in Betonausführung (sieben Stufen), Metallgeländer, PVC-Handlauf.

Außentreppe an der Gebäudenordseite in Betonausführung, mit Stützwand und Geländer, Trittstufen teils auch mit Klinkerfliesen belegt.

5.3 Ausbau

5.3.1 Fenster und Fenstertüren

Meist Holzfenster mit Isolierverglasung, zum Teil Holzverbundfenster, vereinzelt Metallfenster mit Isolierverglasung.

5.3.2 Türen

Eingangstür an der Nordseite als Holztür mit Schließautomatik, Türblatt mit Glaseinsatz.

Im EG Innentüren als Stahlzargen mit glatten Türblättern, teilweise Schließautomatik, Einbau von Brandschutztüren im Jahr 2002. Ausgangstür an der Nordostseite als Stocktür, Türblatt mit Glaseinsatz. Ausgangstür zur Terrasse an der Südseite Metalltür mit Drahtverglasung. Weitere Ausgangstür des Anbaus an der Südseite als beschichtete Metalltür.

Zum KG Brandschutztür mit Schließautomatik. Im KG Innentüren Stahl-, Holzzargen oder Stocktüren mit glatten Türblättern. Zum Teil Brandschutztüren. Ausgangstüren an der Nordseite Stocktüren mit glattem Türblatt.

Im OG und DG Holz-/Stahltüren mit glatten Türblättern, zum Teil beschichtete Metalltüren. Ausgangstüren im OG in Holz Ausführung mit Isolierverglasung.

5.3.3 Heizung

Gaszentralheizung.
Einbau laut Angabe 2013.

5.3.4 Warmwasserbereitung

Zentral.

5.3.5 Sanitär

Der Nutzung entsprechende gute und zeitgemäße Ausstattung (nach Abschluss der Umbau-/Sanierungsmaßnahmen).

Im KG befinden sich am Treppenhaus getrennte Damen- und Herren-WC's. Das Damen-WC besteht aus zwei WC-Räumen mit WC's mit Unterputzspülkasten sowie Waschbecken mit Kaltwasseranschluss. Im Herren-WC befinden sich vier Urinale, ein WC mit Unterputzspülkasten und ein Waschbecken mit Kaltwasseranschluss. Diese WC-Räume sind innenliegend mit Schwerkraftentlüftung und weisen bewegungsgesteuerte Beleuchtung auf.

Im EG befinden sich im erdgeschossigen Anbau nach Süden getrennte Damen- und Herren-WC's, die jeweils in Leichtbauweise abgetrennt sind. Das Herren-WC besitzt ein Urinal, zwei WC's mit Unterputzspülkasten und zwei Waschbecken mit Mischbatterie. Das Damen-WC verfügt über drei WC's mit Unterputzspülkasten und Waschbecken. Weiterhin existiert in der ehemaligen Speis jetzt eine Toilette mit WC mit Unterputzspülkasten sowie ein Waschbecken mit Mischbatterie.

Die Zimmer im OG sind jeweils mit einem getrennten Sanitärbereich ausgestattet, jeweils mit WC mit Unterputzspülkasten, Dusche und Waschbecken mit Mischbatterie. Des Weiteren bestehen zwei separate Sanitärbereiche für die Allgemeinheit.

Im DG werden nach Abschluss der Umbaumaßnahmen die Zimmer ebenfalls mit einem getrennten Sanitärbereich jeweils mit WC mit Unterputzspülkasten, Dusche und Waschbecken mit Mischbatterie ausgestattet. Lediglich das Zimmer 12 weist ein separates WC auf und im geplanten Materiallager soll ein Waschbecken installiert werden.

5.3.6 Küche

Die angetroffene Kücheneinrichtung wird auftragsgemäß nicht mit bewertet, deshalb erfolgt keine weitere Beschreibung.

5.3.7 Elektroinstallation

Dem Baujahr entsprechende und nach Abschluss der Umbaumaßnahmen gute Ausstattung.

Für die Haupträumlichkeiten besteht im gesamten Gebäude eine Brandmeldeanlage. Die Zimmer sind bzw. werden nach Abschluss der Umbaumaßnahmen mit Rauchmeldern ausgestattet sein.

Im Raum „Metallwerkstatt“ besteht Starkstromanschluss. Weiterhin ist eine Gegensprechanlage vorhanden.

Für die Wertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass die technischen und rechtlichen Anforderungen der Elektroeinrichtung und des Brandschutzes erfüllt sind.

5.3.8 Wand- und Deckenbehandlung

Im Wesentlichen tapeziert oder Verputz mit Anstrich, Decken zum Teil mit Holzverkleidung, teilweise mit integrierter Beleuchtung, Wände auch mit Paneelen oder Holz verkleidet. Einzelne Wände sind teilverflies.

Die Sanitärbereiche sind raumhoch gefliest bzw. werden nach Abschluss der Umbaumaßnahmen raumhoch gefliest sein.

5.3.9 Fußböden

Im Wesentlichen Kunststeinbelag, PVC, Mosaikparkett, Nadelfilz, Linoleum, Fliesenbelag, Laminat.

Die Sanitärbereiche sind gefliest bzw. werden gefliest.

Im Kellergeschoss auch Estrich bzw. Betonglattstrich.

5.3.10 Sonstiges

- Eingangüberdachung an der Nordseite, Untersicht mit Holzverkleidung, Treppenpodest mit Natursteinbelag.
- Veranda an der Nordseite mit Klinkerfliesenbelag.
- Diele im EG mit Oberlicht in Metallausführung mit Isolierverglasung.
- Balkone im Obergeschoss mit Kunststein-/Fliesenbelag.

5.4 Nutzflächen / Nutzung

Nach den vorgelegenen Bauplänen vom 03.03.2016 besteht folgende Nutzung:

Im Erdgeschoss befinden sich neben Büro-/Besprechungsräumen / Sanitärbereichen maßgeblich eine Metallwerkstatt sowie ein EDV-Raum.

Im Obergeschoss befinden sich sieben Zimmer, eine Gemeinschaftsküche, ein Seminarraum und separate Sanitärbereiche.

Im Dachgeschoss werden nach Abschluss der Umbaumaßnahmen maßgeblich sieben Zimmer und ein Nebenzimmer entstehen. Weiterhin ist ein Gemeinschaftsraum vorhanden.

Das Kellergeschoss weist neben Kellerräumen Praxis- und Unterweisungsräume sowie Sanitärräume und die ehemalige Kegelbahn auf.

Einzelnutzungen siehe Anlagen 2 bis 5.

Auf der Grundlage der vorgelegenen Baupläne vom 03.03.2016 ergeben sich folgende vermietbaren Einzelflächen:

Kellergeschoss	Hauptnutzflächen	101,46 m ²	
	Nebennutzfläche	18,18 m ²	
	Kellerflächen	<u>278,19 m²</u>	397,83 m ²
Erdgeschoss	Hauptnutzflächen	273,33 m ²	
	Nebennutzfläche	77,74 m ²	
	Verkehrsfläche	<u>56,12 m²</u>	407,19 m ²
Obergeschoss	Hauptnutzflächen	189,43 m ²	
	Nebennutzfläche	31,77 m ²	
	Verkehrsfläche	<u>29,89 m²</u>	251,09 m ²
Dachgeschoss	Hauptnutzflächen	196,00 m ²	
	Nebennutzfläche	8,53 m ²	
	Verkehrsfläche	<u>24,15 m²</u>	<u>228,68 m²</u>
			<u>1.284,79 m²</u>

Einzelaufstellung siehe Anlage 1.

Die Flächen im Dachgeschoss verstehen sich nach Abschluss der Umbaumaßnahmen. Fläche Kellergeschoss ohne Funktionsflächen (= 24,86 m²).

5.5 Beurteilung

Nach Abschluss der Umbaumaßnahmen und Vornahme von Reparaturen ein dem Nutzungszweck entsprechendes Gebäude.

5.6 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Der überwiegende Teil der nicht bebauten Fläche ist asphaltiert.
- An der Südseite Doppelstabmattenzaun als Sichtschutz, ca. 1,8 m hoch.
- An der südwestlichen Grundstücksgrenze verputzte Mauer mit Einfahrtstor in Holz Ausführung (siehe Foto 3).
- Terrasse mit Betonplatten belegt.
- Nicht bebaute / befestigte Flächen meist mit Rasenbewuchs.

5.7 Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand und der Unterhaltungszustand des Gebäudes und der Außenanlagen können nach Abschluss der Umbaumaßnahmen und Vornahme von Reparaturen als gut bezeichnet werden.

Im Verlauf der Ortsbesichtigung wurden im Wesentlichen folgende Bauschäden angetroffen bzw. folgende Reparaturen sollen vorgenommen werden:

- Im östlichen Bereich des Dachgeschosses wurde mit der Sanierung der Zimmer einschließlich des Flures begonnen. Im Verlauf wurde jedoch starker Marderbefall festgestellt, die Arbeiten daraufhin vorübergehend eingestellt. Es sind erhebliche Restarbeiten vorzunehmen.
- Nach einer dem Verfasser mitgeteilten Information / Kostenschätzung durch den Auftraggeber (datiert 05.11.2019) wurde bei der Öffnung des Rohrleitungssystems starke Geruchsbildung (Fäulnisgeruch) festgestellt. Zur Behebung wird Rückbau und Wiederherstellung der ca. 23 Bäder empfohlen. Weiterhin wird in der genannten Kostenschätzung Erneuerung der Elektroleitungen (mindestens in 40 Räumen) vorzunehmen sein.
- In mehreren Räumen des Kellergeschosses wurden zum Teil stärkere Durchfeuchtungsschäden mit Putzabplatzungen angetroffen, insbesondere im Bereich der östlichen Kellerräume und im Raum „Fahrräder“ unterhalb der Veranda des Erdgeschosses.
- Der Balkon an der Südseite weist erhebliche Schäden am Bodenbelag auf, stirnseitig wurden fehlende Randfliesen angetroffen (siehe Foto 12). Weiterhin wurden im Bereich des erdgeschossigen Anbaus nach Süden Verwitterungen an den Holzfenstern und Anstrichmängeln am Außenputz festgestellt.
- Auch die Grenzmauer an der Südwestseite weist erhebliche Putz- und Farbschäden auf (siehe Foto 3).
- Im Gebäudeinnern wurden vereinzelt gebrauchsbedingte Abnutzungen angetroffen, maßgeblich an den Bodenbelägen.

Berechnung der Bruttogrundfläche

Kellergeschoss	31,365 m x 18,730 m		
	+ 6,850 m x 1,000 m		
	+ 10,850 m x 2,650 m		
	- 21,200 m x 2,200 m		
	- 6,400 m x 0,900 m		
	+ 3,250 m x 5,250 m		
	- 3,500 m x 2,200 m		
	+ 1,100 m x 2,000 m	=	582,23 m ²
Erdgeschoss	31,365 m x 18,730 m		
	+ 6,850 m x 1,000 m		
	+ 3,340 m x 1,830 m		
	- 12,090 m x 7,610 m		
	+ 1,450 m x 2,800 m		
	+ 4,380 m x 2,630 m		
	- 2,030 m x 6,880 m		
	- 2,200 m x 3,250 m	=	502,89 m ²
Obergeschoss	31,365 m x 10,120 m		
	+ 6,850 m x 1,000 m		
	- 2,200 m x 3,250 m	=	317,11 m ²
Dachgeschoss	31,365 m x 10,120 m		
	+ 6,850 m x 1,000 m	=	<u>324,26 m²</u>
			<u>1.726,49 m²</u>

Berechnung der Grundfläche

Erdgeschoss	31,365 m x 18,730 m		
	+ 6,850 m x 1,000 m		
	+ 3,340 m x 1,830 m		
	- 12,090 m x 7,610 m		
	+ 1,450 m x 2,800 m		
	+ 4,380 m x 2,630 m		
	- 2,030 m x 6,880 m		
	- 2,200 m x 3,250 m	=	<u>502,89 m²</u>

Grundfläche ohne befestigte Grundstücksoberflächen.

Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche

Erdgeschoss	31,365 m x 18,730 m		
	+ 6,850 m x 1,000 m		
	+ 3,340 m x 1,830 m		
	- 12,090 m x 7,610 m		
	+ 1,450 m x 2,800 m		
	+ 4,380 m x 2,630 m		
	- 2,030 m x 6,880 m		
	- 2,200 m x 3,250 m	=	502,89 m ²
Obergeschoss	31,365 m x 10,120 m		
	+ 6,850 m x 1,000 m		
	- 2,200 m x 3,250 m	=	317,11 m ²
Dachgeschoss	31,365 m x 10,120 m x 0,75		
	+ 6,850 m x 1,000 m x 0,75	=	<u>243,20 m²</u>
			<u>1.063,20 m²</u>

Geschossfläche im DG zu 75 % angesetzt (entsprechend § 16 Abs. 4 ImmoWertV).

Zusammenstellung der Nutzflächen (Basis Baupläne vom 03.03.2016)

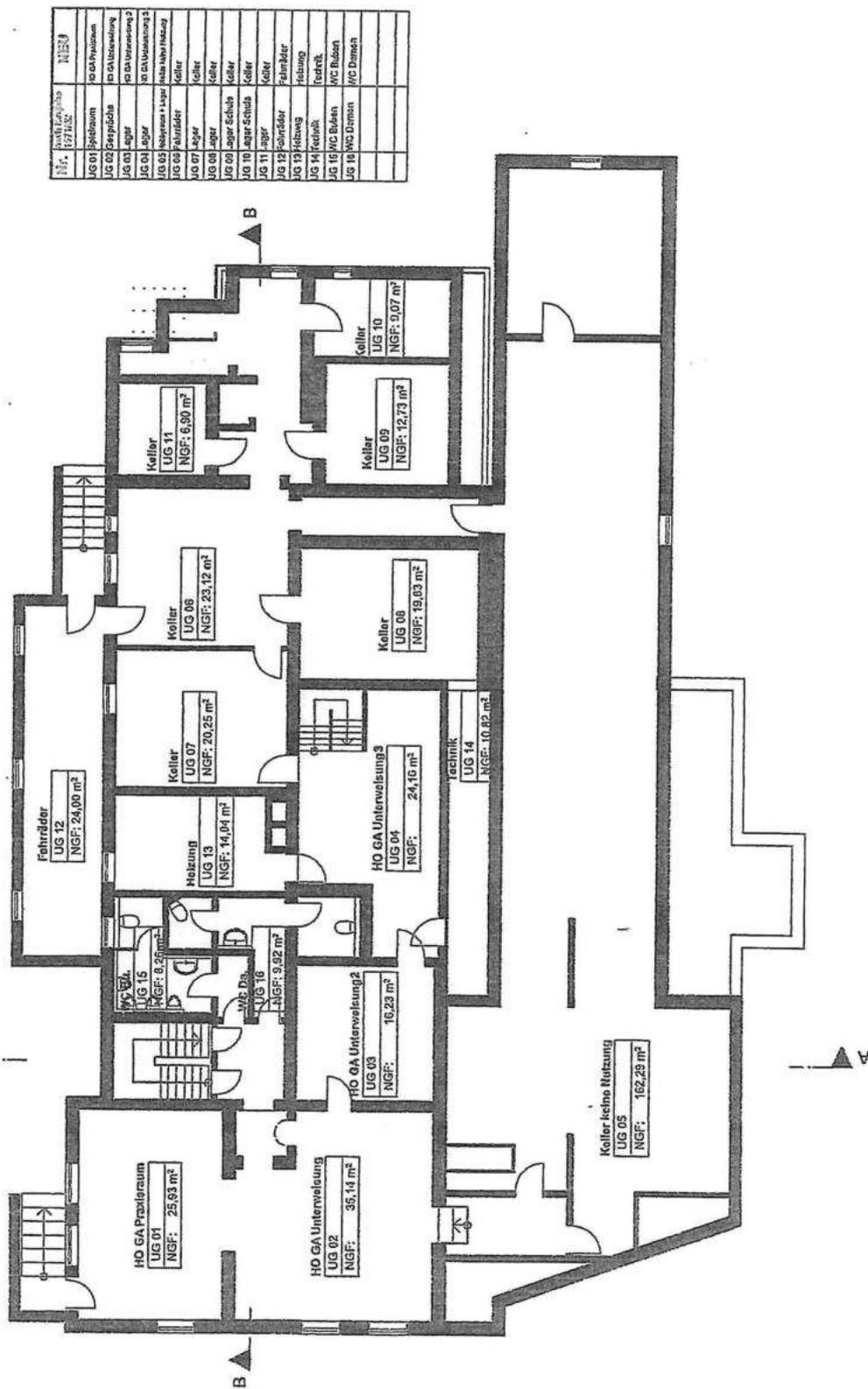
Kellergeschoss	Nutzflächen			Funktions- flächen
	HNF	NNF	Keller	
UG 01 Praxisraum	25,93 m ²			
UG 02 Unterweisung 1	35,14 m ²			
UG 03 Unterweisung 2	16,23 m ²			
UG 04 Unterweisung 3	24,16 m ²			
UG 05 Keller (Keine Nutzung), ehemals Kegelbahn mit Lagerraum			162,29 m ²	
UG 06 Keller			23,12 m ²	
UG 07 Keller			20,25 m ²	
UG 08 Keller			19,83 m ²	
UG 09 Keller			12,73 m ²	
UG 10 Keller			9,07 m ²	
UG 11 Keller			6,90 m ²	
UG 12 Fahrräder			24,00 m ²	
UG 13 Heizung				14,04 m ²
UG 14 Technik				10,82 m ²
UG 15 WC Herren		8,26 m ²		
UG 16 WC Damen		9,92 m ²		
	101,46 m ²	18,18 m ²	278,19 m ²	24,86 m ²

Erdgeschoss	Nutzflächen		
	HNF	NNF	VF
EG 01 EDV-Raum	63,59 m ²		
EG 02 Metallwerkstatt	71,60 m ²		
EG 03 Personal-WC		2,57 m ²	
EG 04 Damen-WC		9,42 m ²	
EG 05 Herren-WC		8,49 m ²	
EG 06 Büro	19,33 m ²		
EG 07 Gruppenraum	45,17 m ²		
EG 08 Ausbilderbüro	19,00 m ²		
EG 09 Küche / Durchgang	12,09 m ²		
EG 10 Teambesprechung	21,30 m ²		
EG 11 Büro	21,25 m ²		
Aula		44,35 m ²	
Diele			29,40 m ²
Diele			6,59 m ²
Garderobe		12,91 m ²	
Windfang			7,57 m ²
Windfang			3,62 m ²
Windfang			8,94 m ²
	273,33 m ²	77,74 m ²	56,12 m ²

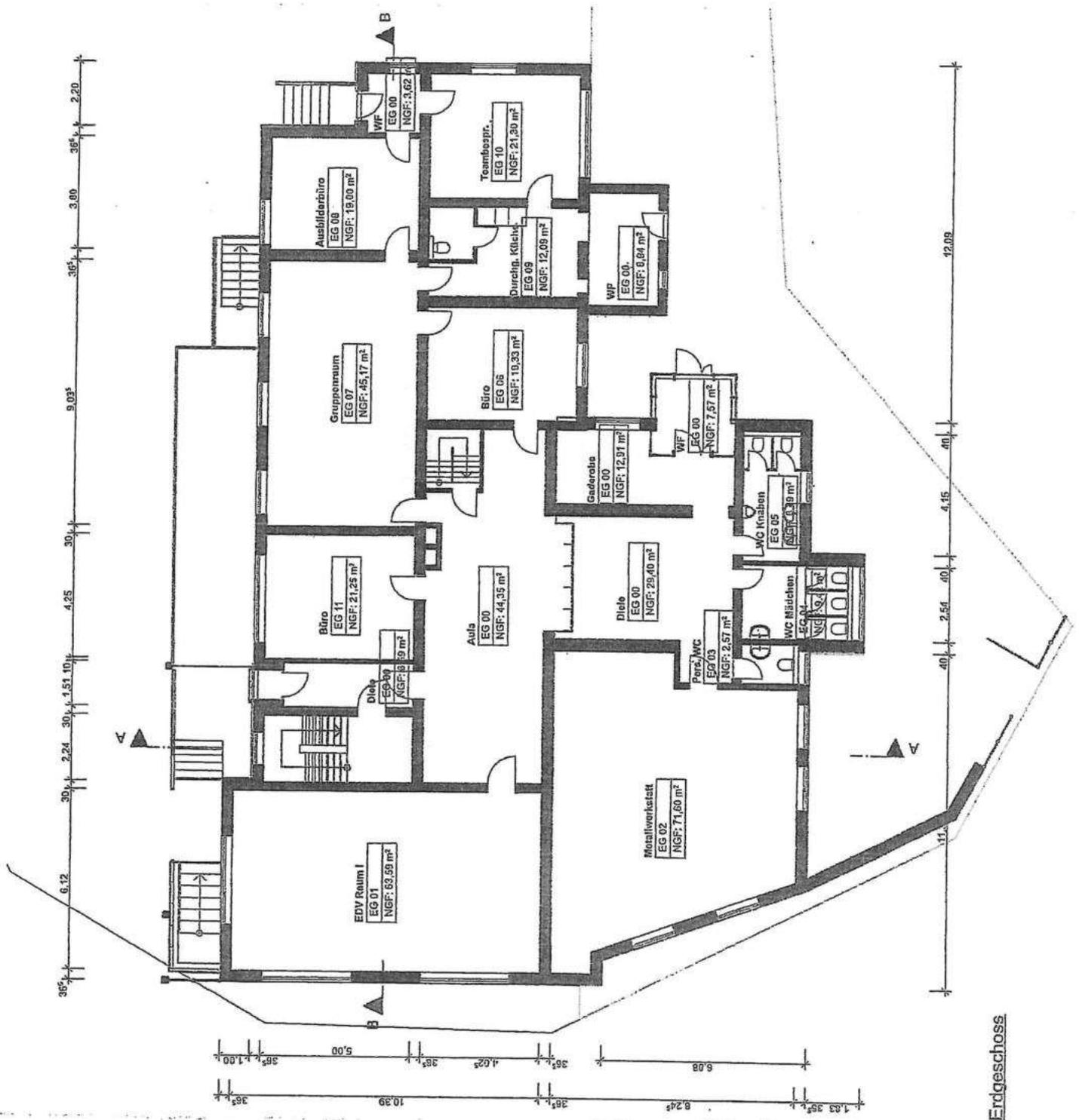
Obergeschoss	Nutzflächen		
	HNF	NNF	VF
Seminarraum	61,57 m ²		
Zimmer 1	10,74 m ²		
Zimmer 2	30,87 m ²		
Zimmer 3	19,51 m ²		
Zimmer 4	19,52 m ²		
Zimmer 5	15,37 m ²		
Zimmer 6	15,37 m ²		
Zimmer 7	16,48 m ²		
OG 02 Gemeinschafts-WC		6,18 m ²	
OG 00 Flur			29,89 m ²
Abstellraum		2,53 m ²	
Küche		23,06 m ²	
	189,43 m ²	31,77 m ²	29,89 m ²

Dachgeschoss	Nutzflächen		
	HNF	NNF	VF
Gemeinschaftsraum	54,71 m ²		
Zimmer	10,08 m ²		
Zimmer 8	28,40 m ²		
Zimmer 9	19,17 m ²		
Zimmer 10	21,48 m ²		
Zimmer 11	14,80 m ²		
Zimmer 12	14,47 m ²		
Zimmer 13	16,69 m ²		
Zimmer 14	16,20 m ²		
Waschen		8,53 m ²	
Flur			24,15 m ²
	196,00 m ²	8,53 m ²	24,15 m ²

Grundriss Kellergeschoss
aus M 1 : 100 verkleinert
(Bauplan vom 03.03.2016)

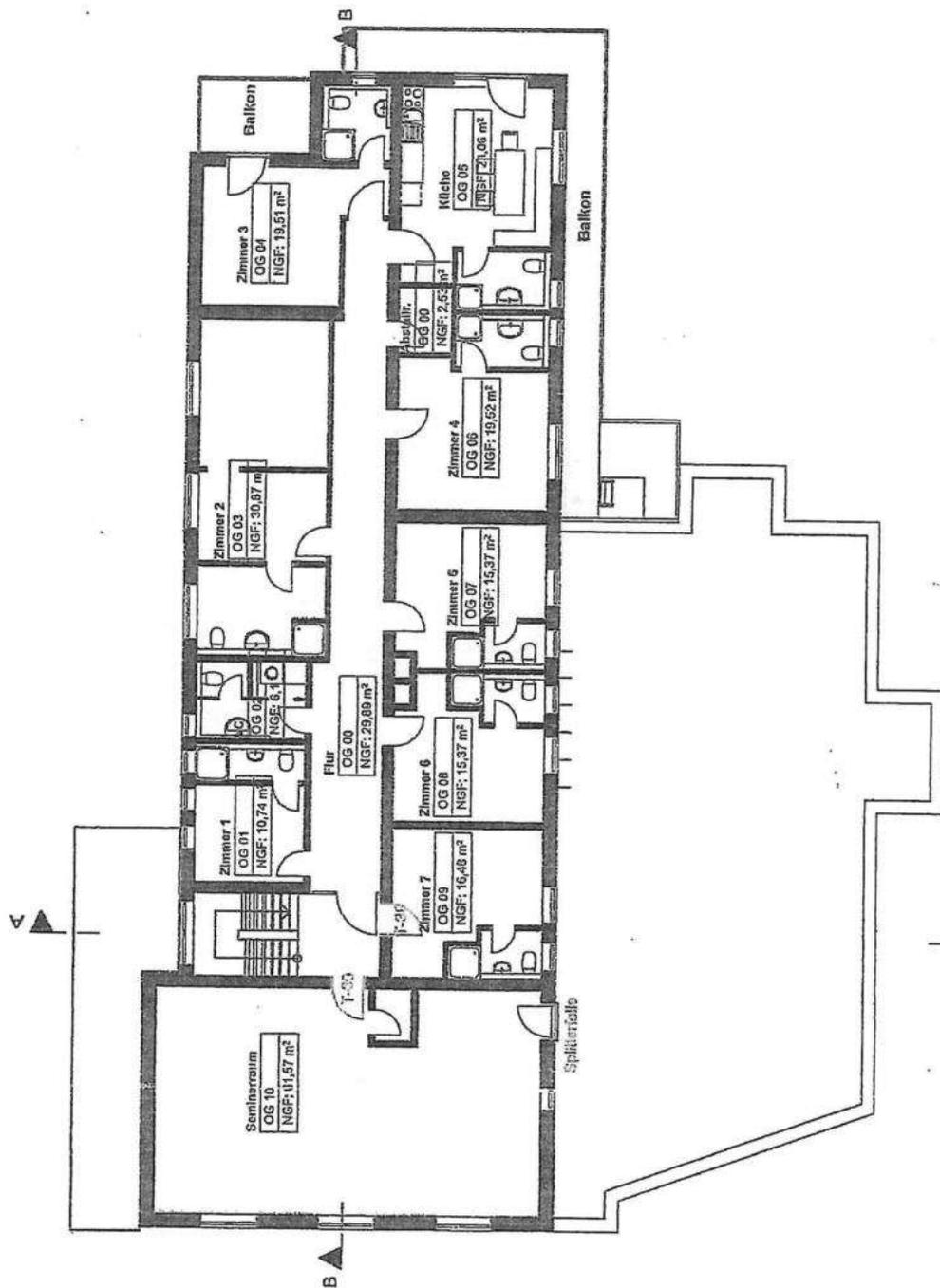


Grundriss Erdgeschoss
aus M 1 : 100 verkleinert
(Bauplan vom 03.03.2016)

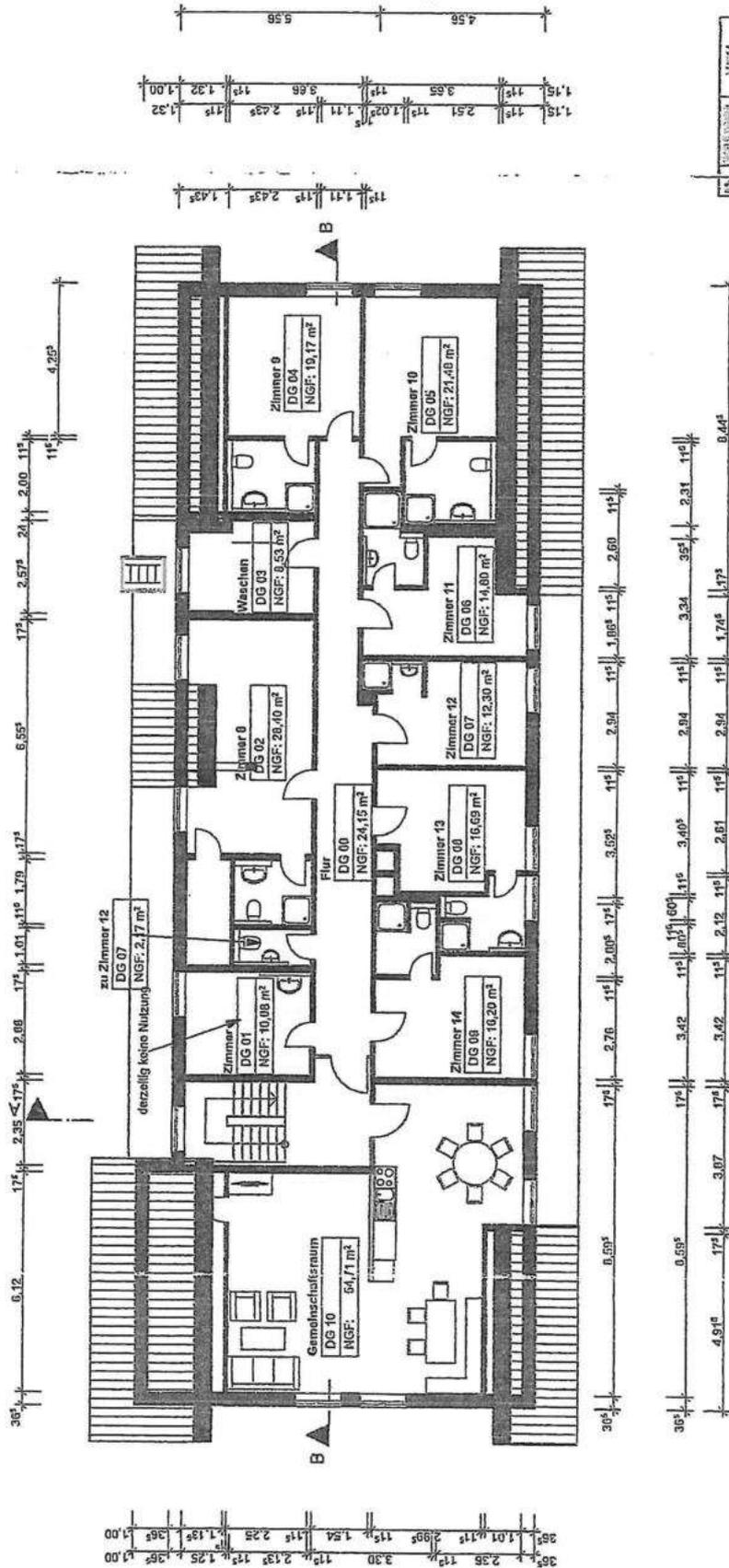


Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss
 aus M 1 : 100 verkleinert
 (Bauplan vom 03.03.2016)

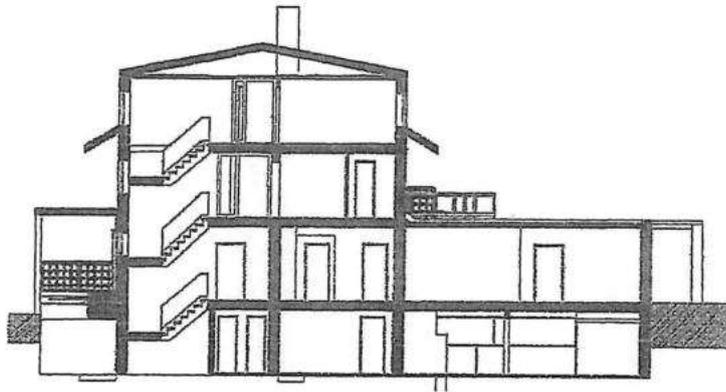


Grundriss Dachgeschoss
aus M 1 : 100 verkleinert
(Bauplan vom 03.03.2016)

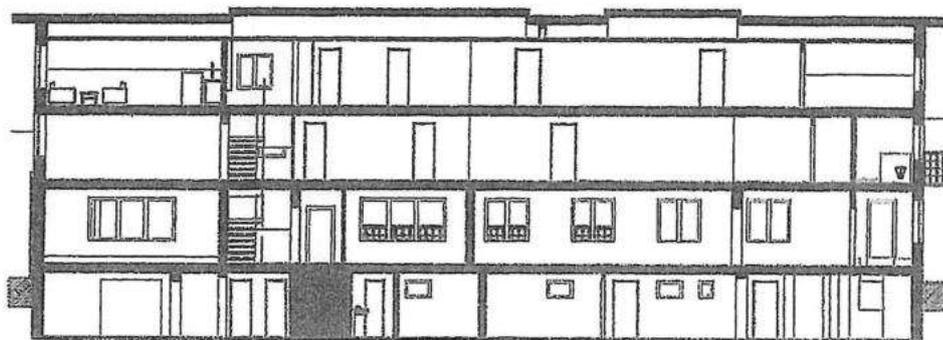


Abkürzung	Bezeichnung	Fläche (m²)	NGF (m²)
DG 01	Wohnzimmer	10,08	10,08
DG 02	Wohnzimmer	29,10	29,10
DG 03	Waschen	9,53	9,53
DG 04	Zimmer	19,17	19,17
DG 05	Zimmer	21,49	21,49
DG 06	Zimmer	14,80	14,80
DG 07	Zimmer	12,30	12,30
DG 08	Zimmer	16,69	16,69
DG 09	Zimmer	10,20	10,20
DG 10	Gemeinschaftsraum	64,71	64,71
DG 11	Für	24,15	24,15
DG 12	Zimmer	24,15	24,15
DG 13	Zimmer	16,69	16,69
DG 14	Zimmer	10,20	10,20
DG 15	Flur	2,17	2,17
DG 16	Flur	2,17	2,17
DG 17	Flur	2,17	2,17
DG 18	Flur	2,17	2,17
DG 19	Flur	2,17	2,17
DG 20	Flur	2,17	2,17
DG 21	Flur	2,17	2,17
DG 22	Flur	2,17	2,17
DG 23	Flur	2,17	2,17
DG 24	Flur	2,17	2,17
DG 25	Flur	2,17	2,17
DG 26	Flur	2,17	2,17
DG 27	Flur	2,17	2,17
DG 28	Flur	2,17	2,17
DG 29	Flur	2,17	2,17
DG 30	Flur	2,17	2,17
DG 31	Flur	2,17	2,17
DG 32	Flur	2,17	2,17
DG 33	Flur	2,17	2,17
DG 34	Flur	2,17	2,17
DG 35	Flur	2,17	2,17
DG 36	Flur	2,17	2,17
DG 37	Flur	2,17	2,17
DG 38	Flur	2,17	2,17
DG 39	Flur	2,17	2,17
DG 40	Flur	2,17	2,17
DG 41	Flur	2,17	2,17
DG 42	Flur	2,17	2,17
DG 43	Flur	2,17	2,17
DG 44	Flur	2,17	2,17
DG 45	Flur	2,17	2,17
DG 46	Flur	2,17	2,17
DG 47	Flur	2,17	2,17
DG 48	Flur	2,17	2,17
DG 49	Flur	2,17	2,17
DG 50	Flur	2,17	2,17
DG 51	Flur	2,17	2,17
DG 52	Flur	2,17	2,17
DG 53	Flur	2,17	2,17
DG 54	Flur	2,17	2,17
DG 55	Flur	2,17	2,17
DG 56	Flur	2,17	2,17
DG 57	Flur	2,17	2,17
DG 58	Flur	2,17	2,17
DG 59	Flur	2,17	2,17
DG 60	Flur	2,17	2,17
DG 61	Flur	2,17	2,17
DG 62	Flur	2,17	2,17
DG 63	Flur	2,17	2,17
DG 64	Flur	2,17	2,17
DG 65	Flur	2,17	2,17
DG 66	Flur	2,17	2,17
DG 67	Flur	2,17	2,17
DG 68	Flur	2,17	2,17
DG 69	Flur	2,17	2,17
DG 70	Flur	2,17	2,17
DG 71	Flur	2,17	2,17
DG 72	Flur	2,17	2,17
DG 73	Flur	2,17	2,17
DG 74	Flur	2,17	2,17
DG 75	Flur	2,17	2,17
DG 76	Flur	2,17	2,17
DG 77	Flur	2,17	2,17
DG 78	Flur	2,17	2,17
DG 79	Flur	2,17	2,17
DG 80	Flur	2,17	2,17
DG 81	Flur	2,17	2,17
DG 82	Flur	2,17	2,17
DG 83	Flur	2,17	2,17
DG 84	Flur	2,17	2,17
DG 85	Flur	2,17	2,17
DG 86	Flur	2,17	2,17
DG 87	Flur	2,17	2,17
DG 88	Flur	2,17	2,17
DG 89	Flur	2,17	2,17
DG 90	Flur	2,17	2,17
DG 91	Flur	2,17	2,17
DG 92	Flur	2,17	2,17
DG 93	Flur	2,17	2,17
DG 94	Flur	2,17	2,17
DG 95	Flur	2,17	2,17
DG 96	Flur	2,17	2,17
DG 97	Flur	2,17	2,17
DG 98	Flur	2,17	2,17
DG 99	Flur	2,17	2,17
DG 100	Flur	2,17	2,17

Schnitte A und B
aus M 1 : 100 verkleinert
(Bauplan vom 03.03.2016)

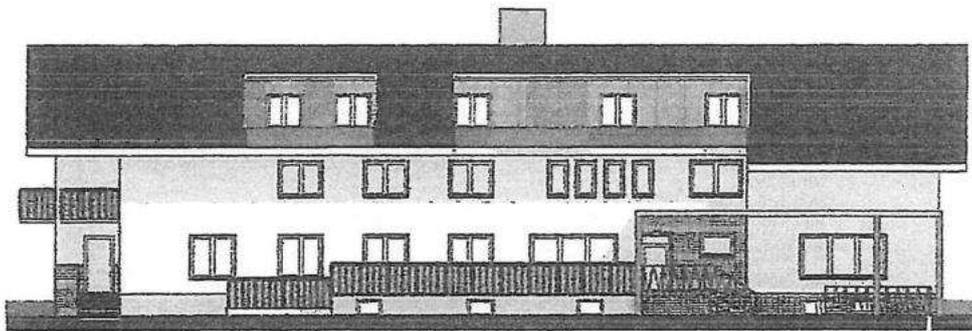


Schnitt A

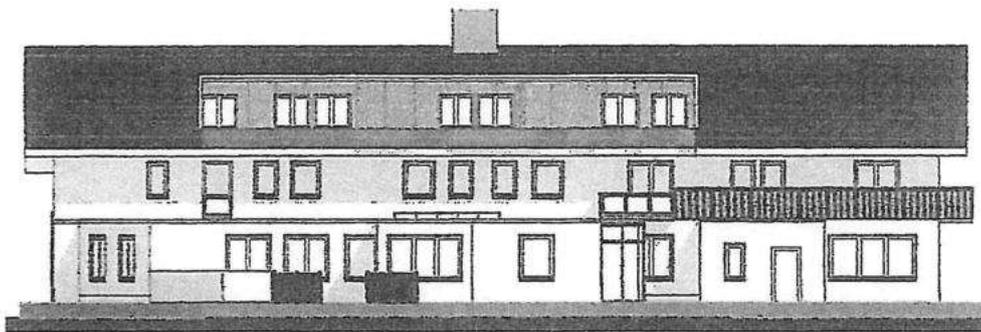


Schnitt B

Ansichten Süd und Nord
aus M 1 : 100 verkleinert
(Bauplan vom 03.03.2016)

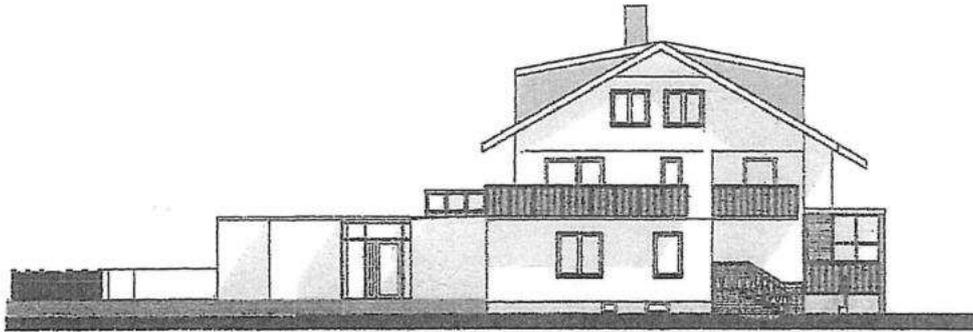


Ansicht Nord

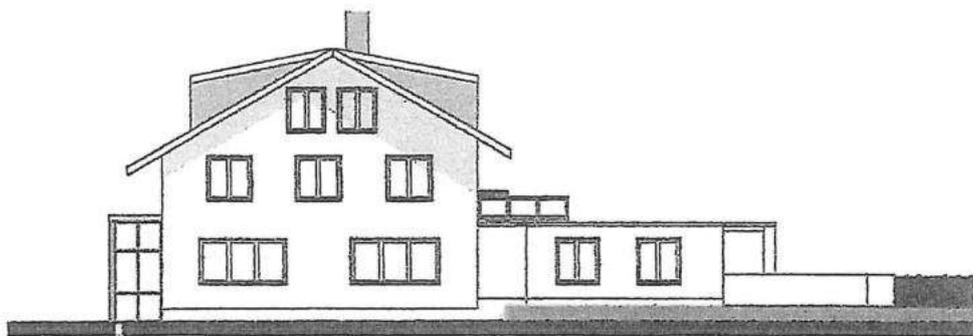


Ansicht Süd

Ansichten Ost und West
aus M 1 : 100 verkleinert
(Bauplan vom 03.03.2016)



Ansicht Ost



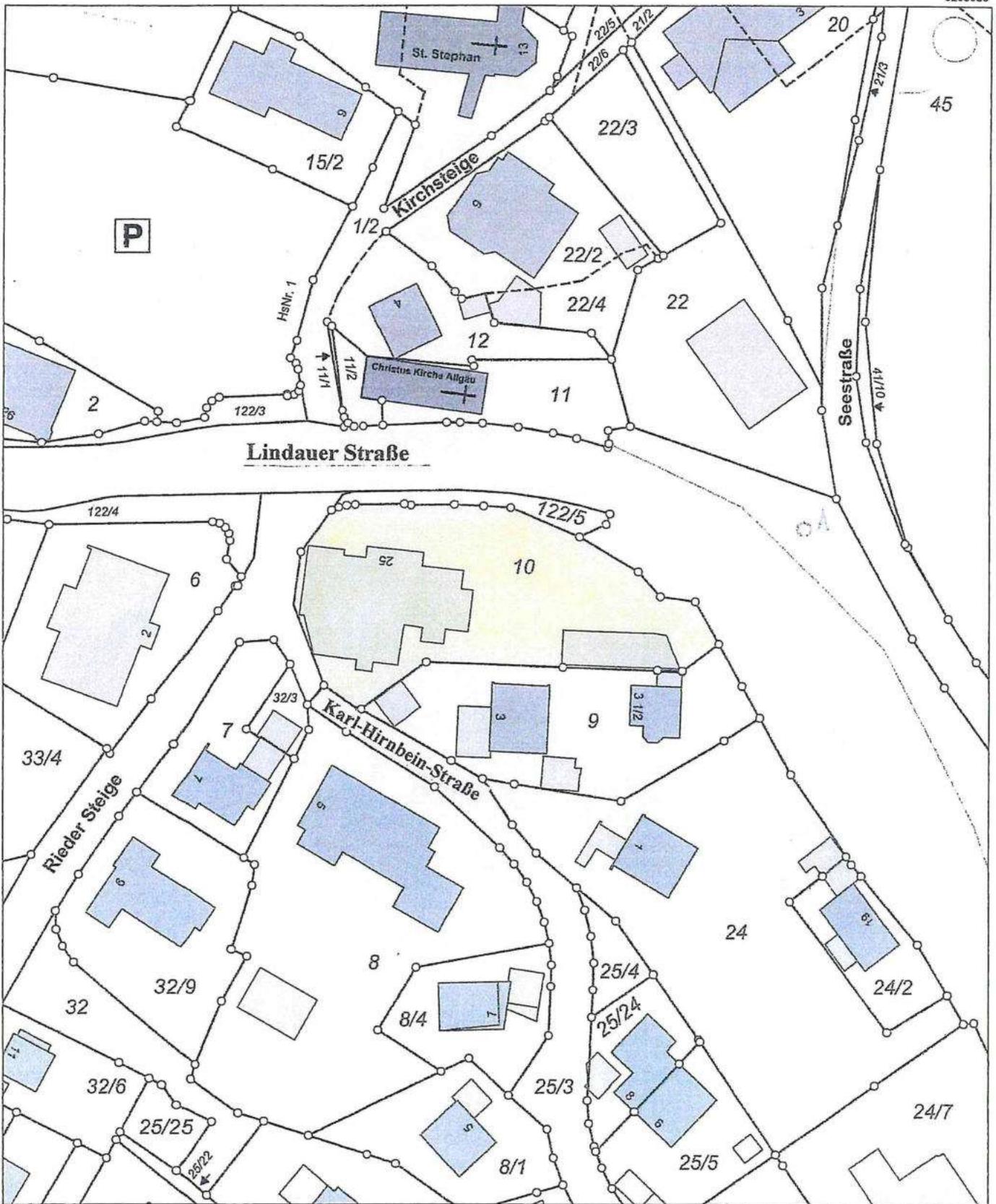
Ansicht West

Lageplan
M 1 : 1.000

Erstellt am 23.03.2022

Flurstück: 10
Gemarkung: Bühl a. Alpsee

Gemeinde: Stadt Immenstadt i. Allgäu
Landkreis: Oberallgäu
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter



Foto 1: Bewertungsobjekt von Nordwesten



Foto 2: Ostseite des Gebäudes



Foto 3: Südfassade des Gebäudes / westlicher Teil



Foto 4: Südfassade des Gebäudes / östlicher Teil



Foto 5: Erdgeschossiger Anbau an der Südseite



Foto 6: Östlicher Bereich des zu bewertenden Flurstücks 10, Gemarkung Bühl a. Alpsee



Foto 7: Balkon an der Südseite und erdgeschossiger Anbau nach Süden

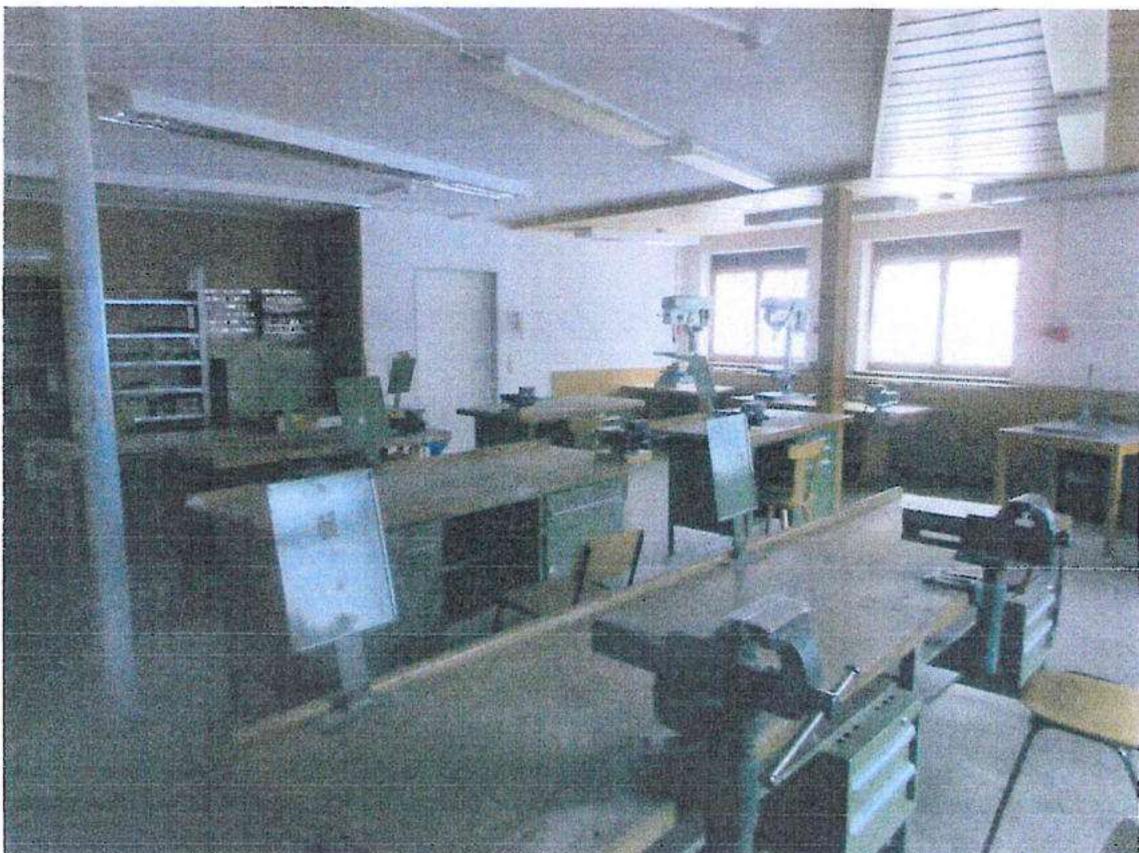


Foto 8: Raum „Metallwerkstatt“ im Erdgeschoss



Foto 9: „Aula“ im Erdgeschoss



Foto 10: „Diele“ mit Teilbereich „Aula“ im Erdgeschoss