

Dipl.-Ing. Rolf Nachtigal

Architekt

vereid. Sachverständiger LBVA

Alte Salzdahlumer Str. 204 b
38124 Braunschweig
Fon 0531 - 77 0 90
Fax 0531 - 76 6 96
email info@nachtigal.biz

Seite: 1 von 18
Datum: 25. Juni 2008
Zeichen: na/pa
GA-Nr. 08-PB-01-002

Verkehrswertgutachten

über eine Produktionshalle mit Büro- und Nebenräumen



Auftraggeber:



Stichtag der Bewertung: 08. November 2006

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt. Eine davon für meine Unterlagen.

Auftraggeber:



Besichtigung am 08. Februar 2008

anwesend außer Gutachter:

Herr



Frau



1. Grundlagen des Gutachtens

- Feststellungen beim Ortstermin
- Wertermittlungsrichtlinien 2006
- Anlagen 1 – 22 der Wertermittlungsrichtlinien 2006
- Marktbericht der Grundstücksbörse Braunschweig für das Berichtsjahr 2005

0. Allgemeine Angaben

Objekt in Braunschweig,



Einwohnerzahl: ca. 240.000

Grundbuch von Braunschweig

Gemarkung



Eigentümer:



Amtsgericht



Blatt



| Abt.I Best-Verz. lfd- Nr. | Flur | Flur- stück | Bezeichnung, Nutzungs- bzw. Kulturart | Größe in qm |
|---------------------------------|------|----------------|--|--------------------------------|
| 1 | II | + | Hof- und Gebäudefläche Hof- und Gebäudefläche | 3.935 673 1.024 5.632 |

1. Beschreibung des Grundstücks und der Außenanlage

1.1. Lage

Gewerbegebiet

Verkehrslage

günstig

1.2. Charakter der Umgebung

Gewerbebetriebe

Verkehrsmittel

ÖPNV/PKW

Störende oder lästige Anlagen

nicht bekannt

1.3. Baugrundverhältnisse

bindiger Boden

1.4. Art der Zufahrt

von öffentlicher Straße

1.5. Ausbau Straße und Gehweg

Bitumenbelag, Gehwegplatten

1.6 Hauptversorgungsanschlüsse

Wasser – Strom – Entwässerung – Telefon – Gas

1.7. Anbauvorschriften

nicht vorhanden

1.8 Oberflächengestaltung

eben

Grundstückszuschnitt

rechteckig

1.9. Lageplanskizze

siehe Anlage

2. Gebäudebeschreibungen für Hauptgebäude

2.1. Baujahr: ■■■■

2.2. Gebäudeart

Produktionsgebäude mit Büro-, Sozial- und Nebenräumen

2.3 Anzahl der Vollgeschosse: 1

unterkellert: 0 %

Geschoßhöhen normal

2.4. Bauart

2.4.0. Halle

Rohbau

Fundamente

Einzelfundamente, STG-Fertigteile als Frostschrüzen sowie Stahlbetonsohle gemäß statischer Berechnung

Tragkonstruktion

Stahlrahmenkonstruktion mit Kranbahnträgern, Pfetten und Wandriegeln
ohne brandschutztechnische Bemessung der Bauteile (F 0)

Hauptrahmen in den Zwischenfeldern,
Endrahmen mit Endwandstützen i den Giebelwänden,
Windverbände in Dach- und Wandebene
mit diagonal gespannten verzinkten Zugstangen

Außenwände

Umlaufender Sockel aus Sichtbeton mit Kerndämmung,
Höhe des Sockels ab OKFF 25 cm

Stahl-PUR-Sandwichelemente, B1, sichtbar befestigt,
d = 6 cm, verzinkt und kunststoffbeschichtet nach gemäß
Herstellerfarbkarte.

Innenwände

Kalksandsteinmauerwerk in den Wanddicken 11.5 und 17.5 cm,
Rohdichte 2,0 kg/dm³, Fertigungsstufe 20 N/mm²

Decken

Stahlbeton-Filigran-Platte mit Aufbeton auf tragenden Wänden
über den Sozialräumen

Dach

Stehfalzdachsystem aus Stahlpaneelen mit Alzinkoberfläche,
untergespannte kaschierte Glasfaserdämmbahn,
A2, d = 100 mm

Schallschutz

Keine besonderen Maßnahmen

Ausbau

Fußböden

Produktion
Industriebodenplatte

Sozialräume

Schwimmender Estrich z. T. mit rutschsicherem keramischem
Bodenbelag , z. T. mit PVC-Bahnenbelag

Fenster

Kunststoff-Fenster und Wandlichtbänder, farbig nach RAL
Öffnungsflügel mit Drehkippbeschlägen und Festverglasungen,
Wärmeschutzglas

Tore

Sektionaltore, Aluminium pressblank, untere Sektion geschlossen
mit Stahl-PUR-Sandwichpaneel, kunststoffbeschichtet gemäß
Herstellerstandardfarbkarte, Handbetätigung mittels Haspelkette

Türen

Stahl-Außentüren doppelwandig, ausgeschäumt

Dach-Oberlichter

First-Traufe-Dachlichtbänder mit Aluminium-Tragsprossen,
Polycarbonat-Stegdreifachplatten und integrierten RWA
mit Thermoauslösung über Gaskolben und CO₂-Patrone

Ausstattung

Sanitär-Anlagen

Duschen, Waschtische und WC-Anlagen nach Arbeitsstätten-
richtlinien

Heizung

Deckenluftheritzer an zentraler Kesselanlage, Versorgung über Gas,
Sozial- und Nebenräume: statische Heizflächen

Warmwasserversorgung

Dezentral über Untertischgerät und Durchlauferhitzer

Installationen (Wasser, Elt)

Normal

2.4.1. Büro

Rohbau

Fundamente

Umlaufendes Streifenfundament sowie Stahlbeton-Bodenplatte

Tragkonstruktion

Kalksandsteinmauerwerk, tragend

Außenwände

Außewände aus 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk
Außenwandverkleidung aus Wärmedämm-Verbundsystem
(Styropor) d = 8 cm

Innenwände

Kalksandsteinmauerwerk, Wanddicken 11,5 und 17,5 cm

Decken

Stahlbeton-Platte auf tragenden Wänden

Dach

Gefälledämmung aus Polystyrol mit Dampfsperre und PVC-Folienabdichtung (harte Bedachung)

Schallschutz

keine besonderen Maßnahmen

Ausbau

Fußböden

Schwimmender Estrich mit PVC-Bahnenbelag,
in den WC-Bereichen rutschsicherer keramischer Belag

Fenster

Kunststoff-Fenster, farbig nach RAL, Öffnungsflügel mit Drehkippbeschlägen und Festverglasungen, Wärmeschutzglas

Türen

Stahlzargen mit Holztürblättern

Ausstattung

Heizung

Statische Heizflächen an zentraler Kesselanlage,
Versorgung über Gas

Warmwasserversorgung

Dezentral über Tuntertischgeräte

Installationen (Wasser, Elt)

Normal

2.4.2. Außenanlagen

Einfriedigungen

z. T. vorhanden, z. T. Zaun h = 1,60 m aus verzinktem Maschendrahtgeflecht, kunststoffummantelt, Zugangstür, Laufschienschiebetor manuell betätigt

Hofbefestigung/Einstellplätze

Hofbefestigung aus Verbundpflaster, Einfassungen aus Beton-Bordstein, Einstellplätze mit Markierung, Gestaltung gemäß Freiflächenplan

2.4.3. Besondere Betriebseinrichtungen

Kranbahnen in der Halle

2.5. Bau- und Unterhaltungszustand

2.5.1. Vorhandene Baumängel

Bei Baumängeln handelt es sich um Schäden am Gebäude, die auf eine unsachgemäße Ausführung zurückzuführen sind. Schäden dieser Art konnten von dem Unterzeichner nicht festgestellt werden.

2.5.2. Grundrißlösung, Teilbarkeit des Hauses

zweckmäßig

2.5.3. Baulicher Zustand

gut

2.6. Berechnung cbm umbauter Raum nach DIN 277, neueste Fassung

| Hauptgebäude Gebäudeteil | Länge m | Tiefe m | Bebaute Fläche qm | Höhe m | Umbauter Raum cbm |
|--|---------------|----------------|----------------------|--------------|----------------------|
| 1. Halle abzgl. Sozial- u. Nebenräume | 44,82 4,88 | 40,00 40,00 | 1.792,80 195,20 | 6,40 2,80 | 10.680,76 |
| 2. Sozial- u. Nebenräume | 5,70 7,83 | 6,76 34,65 | 38,53 271,31 | 6,40 2,80 | 793,16 759,67 |
| 3. Verwaltungsräume | | | | | |
| Umbauter Raum insgesamt | | | | | |
| Umbauter Raum nach DIN 277 insgesamt | | | | | 12.233,59 |

3. Wertermittlung

3.1. Bodenwert

Richtwert nach § 196 BauGB lt. Auskunft des Gutachterausschusses des Katasteramts Braunschweig vom 01.01.2006 € 41,00

Durchschnittlicher Lagewert nach Anpassung an die Marktlage € 40,83

Spezieller Lagewert € 32,66

Begründung des Abschlags:

Der Richtwert des Gutachterausschusses hat sich in dem Zeitraum Vom 01.01.2006 bis zum 01.01.2007 um 1,00 € verringert. Aus diesem Grund wurde der Wert zum Stichtag angepasst.

Der vom Gutachterausschuss festgelegte Wert bezieht sich auf unbebaute Grundstücke. Für bebaute Grundstücke ist er um ca. 20 % zu mindern.

| Bezeichnung, Nutzungs- bzw. Kulturart | qm | €/qm | € |
|---|----------|-------|------------|
| Hof- und Gebäudefläche inklusive Erschließungs- und Grundstücksnebenkosten | 5.632,00 | 32,66 | 183.941,12 |
| Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei unter Berücksichtigung aller wertbest. Umstände | | | 183.941,12 |

3.2. Bauwert

3.2.1. Gebäudesachwert

Index 100% = 2000

| Gebäude Bauteil | cbm | €/cbm | abzgl. Veraltg. i. % | Zusammen € |
|-------------------------------------|----------------|-------|-------------------------|--------------|
| Halle | 10.680,76 | 87,34 | 5 | 886.214,70 |
| Sozialräume | 793,16 | 39,29 | 5 | 29.605,10 |
| Verwaltung | 759,67 | 41,07 | 5 | 29.639,67 |
| Bauwert zusammen | | | | 945.459,47 |
| Außenanlagen | | | | 69.000,00 |
| Baunebenkosten 8 % | | | | 81.156,76 |
| angemessener Bauwert Index 100 % | | | | 1.095.616,23 |
| Gebäudesachwert: | Index: 100,4 % | | | 1.099.998,69 |

3.3. Ertragswert

unter nachhaltig erzielbarer ortsüblicher bzw. zulässiger Mieten

3.3.1. Rohertrag

| Geschoß Bauteil | qm | €/qm | Monatsmiet e € | Jahresrohmiere | |
|---|----------|------|----------------------|------------------|------------------|
| | | | | Wohnflächen € | Nutzflächen € |
| Halle | 1.532,24 | 3,61 | 5.531,39 | | 66.376,68 |
| Verwaltung | 254,04 | 5,20 | 1.321,01 | | 15.852,12 |
| Sozial-/Neben- räume | 377,81 | 4,62 | 1.745,48 | | 20.945,76 |
| Zusammen | | | | | 103.174,56 |
| Gewerbl. Miete eingestellt zu 75 % | | | | | 77.380,92 |
| jährl. Rohmietertrag nachhaltig erzielbar insgesamt | | | | | 77.380,92 |
| Abzüglich Bewirtschaftungskosten ca. 21 % | | | | | 16.249,99 |
| jährl. Reinmieterertrag insgesamt | | | | | 61.130,93 |

| | |
|--|--------------|
| | € |
| Reinmieterertrag: | 61.130,93 |
| abzgl. Bodenzins 5 % von € 183.941,12 | 9.197,06 |
| | 51.933,87 |
| Restnutzungsdauer 55 Jahre Zinssatz 4,5 % | |
| Faktor 20,25 gem. Vervielfältigertabelle | |
| Ausrechnung 51.933,87 x 20,25 | 1.051.660,87 |
| + Bodenwert | 183.941,12 |
| Ertragswert: | 1.235.601,99 |

4. Auswertung

| | | |
|------------------------------|----------------|---|
| Bodenwert gem. 3.1. | € 183,941,12 | Verkehrswert: Preis der unter normalen Verhältnissen erzielt werden kann. € 1.250.000,- |
| Geb. Sachwert gem. 3.2.1. | € 1.099.998,69 | |
| Sachwert | € 1.283.939,81 | |
| Ertragswert gem. 3.3. | € 1.235.601,99 | |

Der Verkehrswert von gewerblich genutzten Objekten orientiert sich im Wesentlichen am Ertragswert.

5. Andere Werte nur nachweislich

| | |
|----------------------------|---------------------------------|
| 5.1 Einheitswert | nicht bekannt |
| 5.2 Brandvers. Wert | nicht bekannt |
| 5.3 Kaufpreis | € 1.800.270,00 zzgl. Grundstück |

6. Schlußbemerkungen

Vermietbarkeit: mittelmäßig

Verwertbarkeit: gut

Restnutzungsdauer 55 Jahre

Abschließend bestätige ich, daß ich in vorstehender Sache unbeteiligt bin.

Braunschweig, den 20. Februar 2008

Dipl.-Ing. R. Nachtigal

**Die nachstehenden Anlagen sind aus
datenschutzrechtlichen Gründen nicht sichtbar**

Anlagen
Lageplan
Luftbild
Grundriss Halle
Schnitt B - B
Ansichten