Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt:	Industriegrundstück mit Logistikcenter
Adresse:	Hölker Feld 42 , 42279 Wuppertal
Auftraggeber:	Birkat GmbH&Co. Grundstücksverwaltung KG
Wertermittlungsstichtag:	31. März 2011
Gutachtennummer	20110401

Roland Emme-Weiss
Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke PersCert. (TÜV)
Mitglied der DESAG - Deutsche Sachverständigen Gesellschaft

Stresemannstrasse 30

37085 Göttingen

Tel. +49 (0)551 381 4474
Fax +49 (0)551 381 4475
Email roland@emme-weiss.de

ZUSAMMENSTELLUNG DER WESENTLICHEN DATEN

Objekt	
Aufteilung	Bürogebäude und Logistikhalle
Lage	Hölker Feld 42 , 42279 Wuppertal
Auftraggeber	Birkat GmbH & Co. Grundstückverwaltung

Wertermittlungsstichtag	31. März 2011
Qualitätsstichtag	31. März 2011
Ortsbesichtigung	31. März 2011

Art des Gebäudes	Bürogebäude mit Logistikhalle
Baujahr des Gebäudes	1982
Restnutzungsdauer	23 Jahre
Gewerblich nutzbare Fläche	ca. 1.490m² Büro und ca. 4.930 m² Halle
Grundstücksgröße	ca. 23.501 m²

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	
Liegenschaftszins	6,5 %
Rohertrag	460.000 €
Bewirtschaftungskosten	15 %
Ertragswert	4.960.000 €

Ergebnis des Sachwertverfahrens	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	6.304.000 €
Wertminderung wegen Alters	2.836.800 €
Reparaturfreier Sachwert	3.467.200 €
Bodenwert	1.527.565 €
Sachwert	4.994.765 €

Verkehrswert

Euro 4.960.000 in Worten : Viermillionenneunhundertundsechzigtausend

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenstellung der wesentlichen Daten 2
Inhaltsverzeichnis 3
Allgemeines 4
Wertrelevante Merkmale 6
Rechtliche Gegebenheiten 7
Bauliche Anlagen 8
Sonstiges 9
Ertragswertverfahren 10
Ertragswert 11
Plausibilitätskontrolle 13
Ergebnis 14
Anlagen 15

ALLGEMEINES

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB
Auftragsdatum	Schriftlicher Auftrag vom 25. März 2011
Bewertungsobjekt	Es handelt sich um ein mit einer Logistikhalle und angrenzendem Bürogebäude bebautes Grundstück
Eigentümer	Birkat GmbH & Co. Grundstückverwaltung
Grundbuchrechtliche Eintragungen	Das Grundstück ist eingetragen beim AG Wuppertal, Grundbuch von Nächstebreck, Blatt 2316 lfd. Nummer 5 und 6, Flur 397, Flurstücke 25, 59, 60
Größe des Grundstücks	Die Größe von 23.501m² wurde durch den Auszug des Liegenschaftskataster bestätigt
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 31. März 2011 statt. Anwesend waren: • Herr Bourel (Mitarbeiter der Fa. Raben) • Herr Roland Emme-Weiss (Sachverständiger) Gegenstand des Ortstermins war : • Aufnahme des Objekts • Inaugenscheinnahme des Objekts • Erörterung offener Fragen • Stichprobenartige Überprüfung der Baupläne • Erstellen von Fotos
Wertermittlungsstichtag	31. März 2011
Qualitätsstichtag	31. März 2011
Abschluss der Recherchen	4. April 2011
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	• Informationen und Auskünfte der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen • Auskunft aus der geoport Datei • Auszug des Katasteramtes • Mündliche Auskunft der Stadt Wuppertal über Altlasten • Mündliche Auskunft der Stadt Wuppertal über Erschließungsbeiträge • Mündliche Auskunft der Stadt Wuppertal über Baulasten • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Diverse Internetrecherchen

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch
- Wertermittlungsrichtlinien
- Wertermittlungsverordnung
- Baunutzungsverordnung
- Bürgerliches Gesetzbuch

Wesentliche Literatur

- Kleiber+Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- Sommer, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
- Sommer+Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung

Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt, und den angegebenen Zweck. Eine Vervielfältigung ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Haftung

Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber besteht nur, wenn grobe Fahrlässigkeit besteht bzw. vorliegt.

WERTRELEVANTE MERKMALE

Lage

- Stadt Wuppertal
- Ca.350.000 Einwohner
- Entfernung zum Zentrum ca. 7 Km

Nähere Umgebung

- Ortsteil Nächstebreck
- Industriegebiet

Verkehrsanbindung

- Anbindung an die Autobahn in ca. 3 Kilometer Entfernung
- Anbindung an die Deutsche Bahn in ca. 7 Kilometer Entfernung
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in ca. 50 Meter Entfernung
- Anbindung an das öffentliche Strassennetz an der Grundstücksgrenze

Immissionen

- Bei der Ortsbesichtigung wurden nur für ein Industriegebiet übliche Immissionen festgestellt

Infrastruktur

- Für ein Industriegebiet gute Infrastruktur, mit guter Anbindung und Bebauung

Lagebeurteilung

Es handelt sich um ein Industriegebiet mit folgenden wesentlichen Eigenschaften :

- Gute Lage im Industriegebiet
- Günstige Verkehrsanbindung
- Gewachsenes Industriegebiet mit unterschiedlicher Nutzung und Firmen

RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Mietvertrag	Das Grundstück und die dazugehörigen Liegenschaften sind durch einen neuen Mietvertrag vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2018 vermietet. Dieser Mietvertrag wurde im Original nicht vorgelegt, ist aber durch glaubhafte Aussagen der Auftraggeberin belegt
Rechte und Lasten	Laut der mündlichen Auskunft der Stadt Wuppertal am 30. März 2011 bestehen für das Grundstück weder Rechte noch Lasten.
Baulasten	Auch hier gilt die oben aufgeführte Aussage
Baurecht	Die Legalität der Bebauung ist durch die Baugenehmigung belegt und durch die Existenz der Gebäude seit 29 Jahren nicht anzuzweifeln
Baugenehmigung	Siehe Punkt Baurecht
Abgabenrechtliche Situation	Laut mündlicher Auskunft der Stadt Wuppertal vom 31. März 2011 liegen keine abgabenrechtliche Außenstände vor, und es sind auch keine neuen Bescheide wegen Änderung der Anliegerkosten vorhanden oder geplant
Denkmalschutz	In dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein denkmalgeschütztes Gebäude

BAULICHE ANLAGEN

Vorbemerkung	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Erklärungen während der Ortsbesichtigung, den Bauunterlagen oder Annahmen des Gutachters.
Baujahr	Das Baujahr des Gebäudes ist laut Bauabnahme 1982
Bauweise	Das Bürogebäude ist ein massivgebautes, zweigeschossiges unterkellertes Gebäude. Die angrenzende Halle, ist in der Stahlträgerbauweise gebaut, und die Felder sind mit Stahlblech verkleidet Die Gebäude sind mit einem Flachdach versehen Auf beiden Seiten der Halle befindet sich eine Ladefläche, die mit absenkbaren Rampen versehen ist Neben der Haupthalle befinden sich eine Werkstatthalle und ein Hochregallager Das Gelände im Außenbereich ist aufwendig gepflastert
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	Das Bürogebäude ist in normaler Form ausgestattet Die Halle ist einfacher bis normaler Form ausgestattet
Zustand	Die Gebäude befanden sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einer dem Alter entsprechendem Zustand. wobei die Dächer der Halle und des Bürogebäudes in Ordnung sind, und die Fenster des Bürogebäudes dicht und funktionsfähig sind
Aufteilung	Die Aufteilung kann der Bauzeichnung entnommen werden, sie sieht im Einzelnen folgendermaßen aus: ▪ Bürogebäude mit zwei Etagen, ▪ Erdgeschoß 535m²

- 1. OG 535m²
- Keller 420m²

- Haupthalle 3540 m²
- Werstatthalle 620 m²
- Hochregallager 500 m²
- Allg. Lager 270 m²

Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der NHK (Normalherstellungskosten), die an späterer Stelle durchgeführt wird. Diese Brutto-Grundfläche wurde durch die Bauzeichnungen und erfolgte Messungen, in einer für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit in Anlehnung an die DIN 283 und 277 ermittelt.

Zusammenstellung

Die BGF für den Bürotrakt beträgt ca. 1.780 m²

Die BGF für den Hallentrakt beträgt ca. 5.180 m²

Wo werden die Gebäudemerkmale bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Im Wesentlichen bei den Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung
- In der Restnutzungsdauer
- In der Berücksichtigung der Beseitigungskosten für Unterhaltungsrückstände

SONSTIGES

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen, können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und bei der Ortsbesichtigung auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren keine

Auffälligkeiten zu erkennen. Dementsprechend wird eine ortsübliche Beschaffenheit des Bodens ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird von der Strasse “Hölker Feld“ aus verkehrsmäßig erschlossen. Durch die Ortsbesichtigung ist davon auszugehen, dass die übrige Erschließung (Wasser, Strom, Kanal usw.) auch über diese Strasse stattgefunden hat.

Anmerkung zur Bausubstanz

Da es sich bei diesem Gutachten um ein Verkehrswertgutachten, und nicht um ein Bausubstanzgutachten handelt, wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung wird daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit der Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- oder Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens nicht vollständig und nicht verbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Zur Verfahrenswahl

Begründung des Verfahrens

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine gewerblich genutzte Immobilie mit bestehendem Mietvertrag. Derartige Objekte werden in der Regel nicht nach dem Sachwertverfahren bewertet, sondern über das Ertragswertverfahren. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte nur nach Ertragskriterien ein. Demzufolge müssen diese Objekte laut ImmoWertV auch im Ertragswertverfahren bewertet werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch und kann in Verbindung mit den Kosten für den Unterhaltungsstau leicht angewendet werden

Vorgehen in diesem Gutachten

Rohertrag

- Bewirtschaftungskosten

= Reinertrag

- Bodenwertanteil

=	Gebäudereinertrag
X	Vervielfältiger
=	Gebäudeertragswert
+	Bodenwert
+/-	Wertkorrektur
=	Ertragswert

Bodenwert	Der Preis des Bodens pro m² ergibt sich aus der Bodenrichtwertkarte des Landes Nordrhein-Westfalen Wie aus der folgenden Bodenrichtwertkarte zu ersehen ist, gibt es für das betreffende Grundstück einen Bodenrichtwert von 65 €/m². Daraus ergibt sich ein Bodenwert von 65€ x 23.501m² also ein Bodenwert für das Grundstück von 1.527.565 €
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Bodenrichtwertkarte, Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW,Bonn, Boris 001/2000, Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, Bonn – Bad Godesberg

ERTRAGSWERT

Rohertrag	Jahresmiete lt. Auskunft Eigentümerin 460.000€
Bewirtschaftungskosten	Werden im vorliegenden Fall wegen einer Gewerbeimmobilie mit 15% veranschlagt
Liegenschaftszinssatz	Für Logistikimmobilien und im vorliegenden Fall mit 6,5 % veranschlagt
Bodenwert	1.527.565 €
Gesamtnutzungsdauer	Zwischen 20 und 55 Jahren, im vorliegenden Fall mit 52 Jahren veranschlagt
Restnutzungsdauer	Bei einem Baujahr 1982 und dem Wertermittlungsstichtag im Jahr 2011 , einer Gesamtnutzungsdauer von 52 Jahren, ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren
Vervielfältiger	Bei einem Liegenschaftszinssatz von 6,5 % und einer Restnutzungsdauer von 23 Jahren, ergibt sich ein Vervielfältiger von 11,77 Rechnung dazu V=: $\frac{(1+i)^{n}-1}{(1+i)^{n}x1}$

$$\frac{(1+0{,}065)^{23} - 1}{(1+0{,}065)^{23} \times 0{,}065}$$

= 11,77

Wertkorrektur

Auf eine Wertberichtigung kann nach Ansicht des Gutachters im vorliegenden Fall verzichtet werden, da auf der einen Seite das Objekt in einem dem Alter entsprechendem Zustand ist, und auf der anderen Seite keine Gründe vorliegen, seitens der Vermietbarkeit im Umfeld des Objektes zu zweifeln.

Rechnung Ertragswertverfahren

Rohertrag	460.000€
-Bewirtschaftungskosten 15%	-69.000 €
Reinertrag	391.000 €
-Bodenwertanteil 6,5% von 1.527.565	-99.291 €
=Gebäudereinertrag	291.709 €
xVervielfältiger	X11,77
Gebäudeertragswert	3.433.415 €
+Bodenwert	1.527.565 €
+/-Wertkorrektur	€
Ertragswert	**4.960.980 €**
Verkehrswert	**4.960.000 €**

Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Der Verkehrswert beträgt 4.960.000 €

PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE

Die Plausibilitätskontrolle wird über den Sachwert durchgeführt

Gewerbeimmobilien werden, wie weiter oben beschrieben, in der Regel nicht nach Substanzwerten, sondern nach Renditegesichtspunkten bewertet. Deshalb kommt in der Regel auch das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Es kann aber auch vorkommen, dass ein solches Objekt vom Eigentümer selbst genutzt wird. Das heißt, dass für den Eigentümer kein Ertrag wichtig ist, sondern der substanzielle Wert der Immobilie. Insofern bietet es sich an, den bereits ermittelten Ertragswert mittels einer sachwertorientierten Prüfung zu plausibilisieren.

Der Sachwert ergibt sich im Bewertungsobjekt wie folgt :

Herstellungskosten Bürogebäude	1.780m² x 1.650 €
	2.937.000 €
Herstellungskosten Halle	5.180m² x 650 €
	3.367.000 €
Gesamtherstellungskosten	6.304.000 €
-Alterswertminderung 45%	2.836.800 €
Sachwert ohne Boden	3.467.200 €
+Bodenwert	1.527.565 €
Sachwert	4.994.765 €
+/- Wertkorrektur	€
Korrigierter Sachwert	4.994.765 €

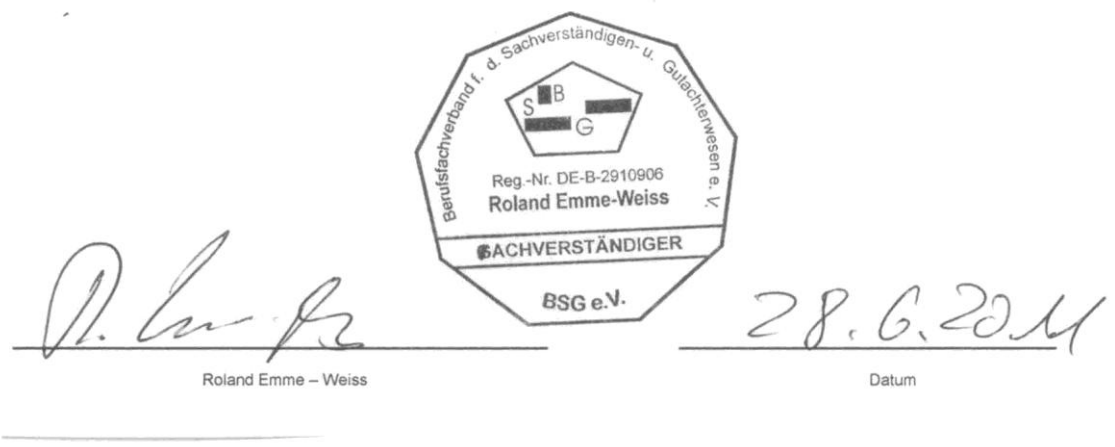
Der Sachwert liegt also in der Größenordnung des mittels Ertragswert-verfahren ermittelten Verkehrswert.

ERGEBNIS

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des bebauten Grundstücks, Kellershausstrasse 20, 52078 Aachen, zum Wertermittlungsstichtag 31. März 2011 geschätzt auf

4.960.000 Euro

Dieses Gutachten wurde von mir nach meinem bestem Wissen und Gewissen recherchiert und erstellt. Nebenabreden bestehen nicht.



Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Gebrauch der Birkat GmbH & Co. Grundstückverwaltung KG bestimmt. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Zweck einer Veräußerung gefertigt. Dieses Gutachten enthält Inhalte, die Urheberrechte Dritter betreffen. Diese dürfen nur mit der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung des Inhabers dieser Rechte verwendet werden. Dieses Gutachten enthält personenbezogene Daten. Diese dürfen nur im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung dieses Gutachtens verwendet werden.

Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber besteht nur wenn grobe Fahrlässigkeit besteht bzw. vorliegt.

ANLAGEN

Fotos des Bewertungsobjekt

22
23
24
25
Raben
your partner in logistics

GERMANY EUROPE

DPD
3019