

Joachim Weidemann

bestellter und vereidigter, ehrenamtlicher Gutachter für Grundstücksbewertungen
im Landesamt für Vermessung und Geoinformation in Stendal
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Am Mühlenberg 7, 39524 Schönhausen, Tel. 039323 38368, Fu. 01723204274

Mail : Joachim.Weidemann@gmx.de

Umsatzsteuernummer 108/286/01496

Gutachten

zur

Marktwertermittlung

des

bebauten Gewerbegrundstückes

zum Stichtag 30.06.2018

Bewertungsobjekt: Gewerbeobjekt

Gewerbegebiet Vahrholzer Straße 44

Flur: 6 Flurstücke: siehe Angaben im Gutachten

Vahrholzer Straße 44

39524 Kalbe Milde

Aktenzeichen: 009/2018 Kalbe/Milde, Gewerbegebiet, Müller GmbH

27.07.2020

1

Joachim Weidemann, Sachverständiger für Grundstücksbewertung
AZ.: 009/2018, Müller, Gewerbe Kalbe / Milde

Firma
Müller Behälter- und Transportsysteme GmbH
Vahrholzer Straße 44

39624 Kalbe (Milde)

Datum: **03.08.2018**

Az.: **009 / 2018 Kalbe, Müller, Gewerbe**

009/2018 Marktwertermittlung

über den Wert für das bebaute Grundstück in 39624 Kalbe Milde
Vahrholzer Straße 44
39624 Kalbe Milde

Gemarkung: Kalbe

Flur Flurstücke

Grundstücksübersicht Müller Behälter, Kalbe (milde)

Grundbuch von Kalbe/Milde **Blatt 3157**

Gemarkung Kalbe	Flur	Flurstück	m ²
	6	26/0	19239
	6	182/2	5327
	6	216/2	1668
	6	217/2	39
	6	221/2	432
	6	225/2	115
	6	230/2	1245
	6	236/2	589
	6	243/2	2
	6	258/2	58
	Summe		28714

Grundbuch von Kalbe/Milde **Blatt 3158**

6	29/0	515
		515

Gesamtfläche 29229

Firma
Müller Behälter- und Transportsysteme GmbH
Vahrholzer Straße 44

39624 Kalbe (Milde)

zum Wertermittlungstichtag: **30.06.2018**

vorläufiger **rechnerischer** Sachwert: **ist nicht ermittelbar**

Ertragswert : **ist in den Teilen der Ermittlung ersichtlich**

In diesem Falle halte ich den Ertragswert + Bodenwert als Marktwert für nicht angemessen und erachte folgenden Wert für erzielbar

Marktwert: 500 000 EURO

In Worten: Fünfhunderttausend EURO

27.07.2020

2

Joachim Weidemann, Sachverständiger für Grundstücksbewertung
AZ.: 009/2018, Müller, Gewerbe Kalbe / Milde

Ausfertigung Nr. 3

Diese Ermittlung enthält 19 Seiten und 8 Seiten mit 20 Fotos 6 Anlagen mit 6 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Diese Ermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Es erhebt aber trotzdem keinen Anspruch auf Vollständigkeit wie z.B Zeichnungen u.Ä.

Schönhausen, 03.08.2018

Joachim Weidemann

Allgemeiner Hinweis: Hier wird die Wertermittlung im Ertragswertverfahren getätigt da das Objekt in guter Lage und örtlichen Gegebenheiten ist und somit Erträge erzielbar sind.

Inhaltsverzeichnis	Blätter	Seite
Deckblatt		
Gutachtenangaben	2	1-2
Inhaltsverzeichnis	1	2
Allgemeine Angaben	1	3
Vorbemerkungen zur Auftragsbearbeitung	1	4
1. Allgemeine Angaben	1	5
2. Grundstücksbeschreibung	2	6-7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften		
2.2 Gestalt und Form		
2.3 Nutzung		
2.4 Erschließungszustand		
Rechtliche		
2.5 Gegebenheiten	1	7
2.6 Abgabenrechtlicher Zustand		7
3. Gebäudebeschreibung	1	8
3.1 Fertigungshalle Geb.1	1	9
3.2 Fertigungshalle Geb.2	1	10-11
3.3 Lagergebäude Nr. 3	1	11-12
Massenermittlung	1	13-14
Ertragswertermittlung	3	15-17
Verfahren	1	18
4.5 Verkehrswert/Marktwert		18
5. Literaturnachweis	1	19
	19	
Kartenauszüge	6	
Fotodokumentation	8	
gesamt Seiten	14	

Vorbemerkungen zur Auftragsbearbeitung

Zum Wertermittlungsstichtag werden die vorgefundenen und entsprechend festgehaltenen Zustände des Bewertungsobjektes zugrunde gelegt. Für die Wertbestimmung, auch hinsichtlich der vorgenommenen baulichen Maßnahmen, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entsprechend angeglichen und eingeschätzt.

Belastungen in Abt. II des Grundbuches ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

Privatrechtliche Vereinbarungen, wie z.B. des in einem Schenkungsvertrag über den zu bewertenden Grundbesitz vereinbarte Wohnrecht in Verbindung mit Pflegeleistungen, werden bei der Bewertung entsprechend der Auftragserteilung nicht vorgenommen.

Dieser Umstand ist, wenn erforderlich, entsprechend zusätzlich zu den ausgewiesenen Werten zu berücksichtigen. Im Rahmen der Marktwertfeststellung werden ebenfalls Eintragungen in Abt. III des Grundbuches marktgemäß nicht berücksichtigt.

Die errechneten Werte werden in € angegeben

Das zu erarbeitende Wertgutachten ist somit eine sachverständige Meinungsäußerung zu Verkehrs- / Marktwert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich somit um eine Prognose des am Grundstücksmarkt erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab. (BGH Urteil vom 25.10.1996)

Betrachtung zum Objekt

Dieses Objekt wurde zu DDR Zeiten um 1975 als Kreisbetrieb für Landtechnik errichtet.

Das war eine Ausbildungsstätte für Lehrlingen auf Landmaschinen.

Nach der Wende wurde der KFL aufgegeben und neu genutzt.

Eine Flächenzuordnung wurde vom Auftraggeber nicht vorgegeben nur die Angabe das Objekt in 3 Teile also zu jedem Gebäude ein Wert zu ermitteln.

Eine genaue Ermittlung kann deshalb erst nach Vorlage der durch Vermessung festgestellten Flächen erfolgen.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Herr Harold Strube Mitarbeiter von Müller Behälterbau 39624 Kalbe Milde
Eigentümer:	Firma Müller Behälter- und Transportsysteme GmbH Vahrholzer Straße 44 39624 Kalbe (Milde)
Auftrag vom:	05.07.2018
Auftrag:	Ermittlung des Marktwertes für das Grundstück Gewerbegebiet in 39624 Kalbe/Milde mit allen im Grundbuch erfassten wertrelevanten Daten
Nachtrag zum Auftrag:	Ermittlung der Werte jedes einzelnen der 3 Gebäude
Grund der Gutachtenerstellung:	Absicht einer Veräußerung
Tag der Ortsbesichtigung:	05.07.2018
Wertermittlungsstichtag:	30.06.2018
Qualitätsstichtag:	05.07.2018
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Harold Strube Beauftragter des Eigentümers Herr Joachim Weidemann als Sachverständiger

Auskünfte von der Stadt Kalbe: wurden eingeholt aber unzureichend beantwortet.
Sie wurden durch eigene Recherchen unterstützend erweitert.

Die Lage des Bewertungsobjektes ist in den Anlagen [farblich](#) gekennzeichnet

Stadt Kalbe (Milde)

Die Stadt Kalbe ist eine Einheitsgemeinde mit ca. 8400 Einwohner

Zur Einheitsgemeinde zählen die Orte: Altmersleben, Badel, Beese, Brüchau, Brunau, Bühne, Butterhorst, Cheinitz, Dolchau, Engersen, Faulenhorst, Güssefeld, Hagenau, Jeetze, Jeggeleben, Jemmeritz, Kahrstedt, Kakerbeck, Kalbe (Milde), Karritz, Klein Emgersen, Mehrin, Mösenthin, Neundorf a.D., Packebusch, Plathe, Sallenthin, Siepe, Thüritz, Vahrholz, Vienau, Vietzen, Wernstedt, Winkelstedt, Wustrewe, Zethlingen und Zierau.

Kalbe (Milde)

Der Bahnhof Kalbe (Milde) war jahrzehntelang der Betriebsmittelpunkt des rund 127 Kilometer umfassenden Streckennetzes der Altmärkischen Eisenbahn-AG und ihrer Vorgänger-Gesellschaften (siehe auch Altmärkische Kleinbahn AG). Im Juni 2001 wurde als letzte Strecke der Verkehr auf der Verbindung Hohenwulsch–Kalbe eingestellt.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gewerbliche Nutzungen
Immissionen:	durchschnittlich durch Straßenverkehr
topographische Grundstückslage:	fast eben

2.2 Gestalt, Form und Größe

Siehe Kartenauszüge vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt

Straßenfront:	ca. 20 m
Grundstücksgröße:	29229 m ² Boden für Gewerbe
Bemerkungen:	Das Grundstück hat eine unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Nutzung und Beschaffenheit

Das Grundstück wird als Gewerbeobjekt genutzt.

2.4 Erschließungszustand

Straßenart:	befestigte Straße mit einseitigem Gehweg mit mäßigen Verkehr
Straßenausbau:	Bitumenstraße
Höhenlage zur Straße:	normal
Erschließungsanlagen:	Gas, Wasser, Abwasser, Elt. Strom und Telefon liegen am Grundstück an.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Elektr. Strom, Abwasser und Wasser sind angeschlossen
Regenwasserbeseitigung:	Kanalanschluss besteht
Altlasten:	Keine sichtbaren vorhanden
Infrastruktur	Kalbe Milde ist eine Kleinstadt mit ungenügender Infrastruktur
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Hochwasser:	Kein Hochwasser ersichtlich
Anmerkung:	<i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.</i>

2.5 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuches von Kalbe Blatt 3157 und 3158 bestehen keine Eintragungen.
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Nicht eingetragene Lasten oder Rechte	Über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. Lasten und Rechte: begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) hat der Auftraggeber keine Kenntnis. Es sind lt. Grundbuchamt keine vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Eintragungen im Bau-Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen
Umlegungs-, Flurbereini-gungs- und Sanierungs-verfahren:	Das Grundstück ist derzeit in keinem Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Eigentümers nicht.
Sanierungsgebiet:	Es besteht keine Sanierungssatzung
Darstellung im Flächen-nutzungsplan:	ein F - Plan liegt in Aufstellung ist aber für die Bewertung unbedeutend.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	kein B-Plan vorhanden, Bebauung nach § 34 Bau GB
Entwicklungsstufe:	geordnetes, erschlossenes baureifes Land

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Es sind keine Dienstbarkeiten betreffs Grenzregelungen bekannt.

3. Gebäudebeschreibungen

3.1 Fertigungshalle mit ca. 25% Massivbau als Büro- und Sozialteil

Art des Gebäudes :	Fertigungsgebäude mit Mischnutzung bis 25% - nicht unterkellert - das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut - flaches Satteldach Büroteil ca. 25% als Massivbau
Baujahr:	um 1975 als Kreisbetrieb für Landtechnik als Ausbildungsbetrieb teilweise Modernisierung der Sanitäreinrichtungen um 1995
Modernisierung:	1995, Fenster, Außentüren, Heizung neu Wände tlw. neu Fußböden und Wände tlw. 2017 neu
Aufteilung:	Büro- und Sozialteil Gebäudeteil 2 geschossig Hallenteil 1 geschossig

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht erkennbar angenommen Beton Streifenfundamente bzw. Köcherfundamente und dazwischen Streifenfundamente
Umfassungswände:	Büroteil: Ziegel- bzw. Hohlblockmauerwerk in 30 cm Halle: Sockel aus Ziegelmauerwerk darüber Glasprofile in senkrechter Anordnung
Innenwände:	Ziegelmauerwerk bzw. Kasa Mauerwerk
Geschossdecken:	Erdgeschoss Büroteil: Massivdecke
Fußböden:	Allgemein Büroteil: Bodenfliesen Halle: geglätteter Beton mit Anstrich
Innenansichten Büro:	verputzt mit Tapeten oder gestrichenem Wandputz Bad Wasch- und Teeküche EG: Tlw. Fliesen raumhoch Deckenflächen: Akustikplatten Trapezbleche farblich behandelt
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster um 2005 ein- bzw. zweiflügelig
Fensterbänke:	tlw. Werzalit innen, tlw. außen und innen Klinkerplatten
Eingangstür:	westseitig: Kunststofftür wärmeisoliert mit Lichtausschnitt Nebeneingang: Metalltür südseitig
Tore:	Metalltor an der Ostseite und Nordseite zweiflügelig
Innentüren:	gute Türen mit Futter und Blatt aus Röhrenspanplatten bzw. Glastür bzw. Metalltüren
Treppen:	Betontreppe zweiläufig mit Zwischenpodest und Terrazzobelag
Elektroinstallation:	Gute Ausstattung unter Putz, in der Halle auf Putz

Sanitäre Installation:	EG: 4. WC, 3 Urinale, 2 Waschbecken
Ausstattung:	normale Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Heizung:	Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung:	über Gasheizzentrale
Außenverkleidung:	Strukturputz gestrichen
Sockel:	glatter Sockel, rauh geputzt an der Halle
Kamin:	keiner

3.1.3 Dach

Dachkonstruktion:	Sozialtrakt: Holzkonstruktion Halle: Metallkonstruktion
Dachform:	Flaches Satteldach (Warmdach) Halle, Flaches Satteldach (Kaltdach)
Dacheindeckung:	Sozialteil: Bitumenaufschweißbahnen Trapezblechdach
Dachrinnen aus:	PVC
Regenfallrohre aus:	PVC
Besondere Bauteile:	Keine
Anmerkung:	<i>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

3.1.4 Zustand

Die Fußböden sind in einem guten Zustand (soweit augenscheinlich sichtbar).

Grundrissgestaltung:	Für das Baujahr und den Zweck zeittypisch
Belichtung und Besonnung:	Sozialtrakt: kann als gut bezeichnet werden Fertigungshalle: ist mit genügend anzusehen
Bauschäden und -mängel:	Am Außenputz sind Risse sichtbar. Der Sockel der Fertigungshalle ist in manchen Teilen marode. Sie sind nicht mit linearer Abschreibung abgegolten da es kein Sachwertobjekt darstellt.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Anmerkung: *Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.*

Eine Sachwertermittlung wird hier nicht vorgenommen, da die meisten verwendeten Materialien aus DDR Zeit stammen und keine wirtschaftliche Restnutzung haben. Für den Ertragswert wird eine fiktive Restnutzungsdauer mit objektiven Reparaturarbeiten in Ansatz gebracht.

3.2 Fertigungshalle mit ca. 5% Mischnutzung

Art des Gebäudes :	Fertigungsgebäude mit Mischnutzung bis 5% - nicht unterkellert - das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut - flaches Satteldach
Baujahr:	um 1975, Umbauten nach 1990
Modernisierung:	nach 1990 fortlaufend
Aufteilung:	In mehrere Räume aufgeteilt

3.2.1 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht erkennbar angenommen Beton Streifenfundamente bzw. Köcherfundamente und dazwischen Streifenfundamente
Umfassungswände:	Büroteil: Ziegelmauerwerk in 30 cm mit WDVS 50 bzw. 60 mm Lager: Sockel aus monolithischen Betonblöcken und darüber Sandwich Wand außen Trapezblech und innen ebene Asbestplatten dazwischen ist Dämmung
Innenwände:	Ziegelmauerwerk bzw. Kasa Mauerwerk
Geschossdecken:	Erdgeschoss Büroteil: Akustikdecke abgehangen an Brettbinder
Fußböden:	Allgemein Büroteil: Bodenfliesen Lager: reiberauher Beton mit Anstrich
Innenansichten:	verputzt mit Tapeten oder gestrichenem Wandputz Bad Wasch- und Teeküche EG: Tlw. Fliesen raumhoch Deckenflächen: Akustikplatten Trapezbleche farblich behandelt
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster um 2005 ein-, zwei- o. mehrflügelig mit Aluminiumjalousien ausgeschämt
Fensterbänke:	Werzalit innen, außen Granit
Eingangstür:	südseitig: Kunststofftür wärmegeklämt mit Lichtausschnitt Nebeneingang: Metalltür
Tore:	Metallsickentor an der Ostseite
Innentüren:	gute Türen mit Futter und Blatt aus Röhrenspanplatten bzw. Glastür bzw. Metalltüren
Eingangstreppe:	südseitig: 1 Stufe als Podest mit Abtreterrost
Elektroinstallation:	Gute Ausstattung unter Putz teilweise auf Putz
Sanitäre Installation:	EG: 3. WC, 3 Waschbecken, 1 Dusche
Ausstattung:	normale Ausstattung und Qualität

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Heizung:	Gaszentralheizung über Wandheizzentrale
Warmwasserversorgung:	über Elektro Untertischthermen
Außenverkleidung:	Rauhputz gestrichen
Sockel:	glatter Sockel ungeputzt am Lager
Kamin:	keiner

3.2.2 Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach (Warmdach)
Dacheindeckung:	Trapezblechdach mit Wärmedämmung
Dachrinnen aus:	verz. Stahlblech
Regenfallrohre aus:	verz. Stahlblech
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
Anmerkung:	<i>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

3.2.3 Zustand

Die Fußböden sind nach der Flut 2013 entfernt und neu eingebaut worden.

Grundrissgestaltung:	Für das Baujahr und den Zweck zeittypisch
Belichtung und Besonnung:	kann im Erdgeschoß als gut bezeichnet werden
Bauschäden und -mängel:	Am Außenputz sind leichte Feuchteschäden sichtbar. Sie sind mit linearer Abschreibung abgegolten

Wirtschaftliche Wertminderung:

Anmerkung: *Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.*

3.3 Montagebau um 1975 als Lagergebäude mit Rampe und Überdach

Art des Gebäudes:	Montagebau aus Betonstützen und Wandplatten
Baujahr:	um 1975
Modernisierung:	geringfügig Tore und Elektroinstallation

3.3.1 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Montagebauweise mit erhöhtem Sockel und Rampe
Fundamente:	aus Beton in Streifenfundamente bzw. Köcherfundamente
Umfassungswände:	Betonwandplatten bzw. Mauerwerk aus Ziegelsteinen

Einbauten: Keine

Geschossdecken: Dachhaut ist gleich Decke

Fußböden: Allgemein: Betonfußboden tlw. mit Stahlplatteneinbau

Türen: Eingangstür: Metalltür
Tore : Metalltore ohne Lichtausschnitt

Putz

Putz innen: Pinselputz geweißt

Putz außen: Kellenwurfputz bzw. Fugenschluß ohne Putz

Sockel: Glatt in MG III verputzt

Besondere Bauteile Frachtgutrampe, Überdachung der Rampe

3.3.2 Dach

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten ohne Schleppteil;
Holznagelbrettbinder

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Wellasbestzementdeckung
Dachrinnen aus: aus PVC (Polyvinylchlorid)

Dachdämmung: keine

Anmerkung: *Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Elektro etc.) vorgenommen wurden.*

Elektroinstallation: Einfache Installation auf Putz

Anmerkung: *Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.*

Massenermittlung

Objekt	Betriebsgebäude mit Sozialteil
Eigentümer	Firma Müller
Straße	Behälterbau
Ort	Vahrholzer Straße 44
	39624 Kalbe (Milde)
Objekt	Gewerbegebiet Nord/Ost
Ort	39624 Kalbe (Milde)

Gebäude		Länge 1	Breite 1		Flächen in m ²
Außenmaße Gebäude 1					
Gebäudegrundfläche					
Sozialtrakt	EG	10,10	24,50		247,45
	OG	10,10	24,50		247,45
				gerundet	495
Büro für Ertrag	EG + OG	9,50	23,75	2 Ebenen	451
Produktionshalle Geb. 1		60,60	24,50		1485
Anbau Geb. 1a		10,10	11,00		111
					1596
Innenmaße für Ertragswert					
Geb. 1		60,00	24,00		1440
Geb 1a		10,80	9,50		103
					1543
Außenmaße Geb. 2					
langer Teil		82,40	12,05		993
mittellanger Teil		20,85	12,50		261
kurzer Teil		4,05	2,40		10
					1263
Innenmaße Geb. 2					
langer Teil		57,68	11,50		663
mittellanger Teil		14,60	11,95		174
kurzer Teil		3,50	2,15		8
					845
Außenmaße Geb. 3					
		25,15	12,90		324
Innenmaße Geb. 3					
		23,90	11,90		284

Die Geb. 4 + 5 sind im Sinne der Wert R nicht mehr nutzbar

Bodenflächen

Gesamtflächen

29229

davon

Geb. 1	1843
Geb. 2	1263
Geb. 3	324

-3184

Abbruchgebäude

	Länge	Breite	Höhe i.M	
Geb. 4	7,35	5,95	3,70	162
Geb. 5	5,00	4,00	3,00	60

Abbruch in m³ Bruttorauminhalt

222

eventuelle Aufwendungen zur Ertragssicherung

Geb. 1

Unterhaltungsstau und Schäden am Sockel

Geb. 2

Fußböden begradigen

Beräumung des Geländes

Abbruch und Entsorgung Geb. 4 und Geb. 5

aufgestellt: Joachim Weidemann

Schönhausen 01.08.2018

Ertragswertermittlung

Objekt Gewerbeobjekt bebaut
 Eigentümer Firma Müller Behälterbau GmbH
 Straße Vahrholzer Straße 44
 Ort 39624 Kalbe (Milde)
 BWO im Gewerbegebiet
 Ort 39624 Kalbe (Milde)

Flächen siehe Zusammenstellung lt. Grundbuchauszug 29229
 Die Flächen sind durch tatsächliche Flächen zu ersetzen und zu berechnen
 Als Ertragwürdige Zeit werden 10 Jahre
 angenommen

zuzuordnende Flächen für Ertrag Geb. 1

Büroflächen	€/m ²	451
Geb.1	€/m ²	1543

angen. Miete

Lager	0,70 €/m ²	1543	1080,10
Büroflächen	5,00 €/m ²	451	2255,00
freie Lagerfl.	0,50 €/m ²	5500	2750,00
	€/m ²		6085,10

Miete Geb. 1 6085,10

Gesamtmiete 6085,10 €/Monat

Rohrertrag jährlich 12 Monate 6085,10 73021

Bewirtschaftungskosten -9% -6572

Jährlicher Reinertrag 66449

Bodenwert zum Gebäude	7,5 €/m ²	Summe
Fläche	1596 5500 m ²	Boden
	247 7343	41250

Baujahr um 1975
 GND fiktiv 40 Alter fiktiv 30 RND 10

Abzüglich Liegenschaftszins vom Bodenwert -9% 41250 -3713

Ertrag der baulichen Anlagen 62737

Vervielfältiger 6,56 62736,79 411553

Ertragswert der baulichen Anlagen 411553

Gebäudeertragswert 411553

zuzüglich Bodenwert 41250

Vorläufiger Ertragswert des Geb. 1 452803

Abzüglich Schäden und Unterhaltungsstau (Risse und Sockelbruch) Geb. 1 -18000

Ertragswert Geb. 1 434803

Abzüglich Abbruch Geb. 4 + 5 -222 m³ 30 €/m³ -6660

Abzüglich Kosten für die Teilungsvermessung psch. -5000

423143

Zuzüglich zuzuordnende Flächen nach Vermessung Fläche 10 Jahre

Restlicher Grund und Boden

8,00 - 0,5 = 7,5 Abzug für unregelmäßigen Zuschnitt der Flächen 423143

Die Flächen sind durch tatsächliche Flächen zu ersetzen und zu berechnen

Abzüglich 10 % für nicht ersichtliche Mängel und Schäden -10% -42314

Summe Ertragswert Geb. 1 380829**Geb. 2**

Als Ertragwürdige Zeit werden 10 Jahre

angenommen

zuzuordnende Flächen für Ertrag Geb. 2

Fläche	Geb.2				1124
angen. Miete					
	Lager	0,70 €/m ²	1124	786,80	
	Freilager	0,50 €/m ²	6000	3000,00	
Miete Geb. 2			7124	3786,80	
Gesamtmieter				3786,80 €/Monat	
Rohrertrag jährlich	12 Monate			3786,80	45442
Bewirtschaftungskosten			-9%		-4090
Jährlicher Reinertrag					41352

Bodenwert zum Gebäude		7,5 €/m ²			Summe
Fläche	1263	6000 m ²		7263	Boden
					54473

Baujahr	um 1975				
GND fiktiv	40	Alter fiktiv	30	RND	10

Abzüglich Liegenschaftszins vom Bodenwert -9% 54472,5 -4903

Ertrag der baulichen Anlagen 36449

Vervielfältiger 6,56 36449 239108

Ertragswert der baulichen Anlagen 239108

Gebäudeertragswert 239108

zuzüglich Bodenwert 54473

Vorläufiger Ertragswert des Geb. 2 293580

Abzüglich Fußböden begradigen und geringe Reparaturen -35000

vorl. Ertragswert Geb. 2 258580

Zuzüglich zuzuordnende Flächen nach Vermessung

glatt befestigte Hofflächen als Lager

Restlicher Grund und Boden

Die Flächen sind durch tatsächliche Flächen zu ersetzen und zu berechnen

258580

Abzüglich 10 % für nicht ersichtliche Mängel und Schäden -10% -25858

Summe Ertragswert Geb. 2 232722

Geb. 3

Als Ertragswürdige Zeit werden 10 Jahre
angenommen
zuzuordnende Flächen für Ertrag Geb.32

Fläche	Geb. 3				284	
angen. Miete						
	Lager	0,70 €/m ²	284	198,80		
	Freilager	0,50 €/m ²	4000	2000,00		
Miete Geb. 3			4284	2198,80		
Gesamtmieter				2198,80	€/Monat	
Rohrertrag jährlich	12 Monate			2198,80		26386
Bewirtschaftungskosten			-9%			-2375
Jährlicher Reinertrag						24011
Bodenwert zum Gebäude		7,5 €/m ²				Summe
Fläche	325	4000 m ²		4325		Boden
Baujahr	um 1975					
GND fiktiv	40	Alter fiktiv	30	RND	10	
Abzüglich Liegenschaftszins vom Bodenwert				-9%	32438	-2919
Ertrag der baulichen Anlagen						21092
Vervielfältiger		6,56			21091,52	138360
Ertragswert der baulichen Anlagen						138360
Gebäudeertragswert						138360
zuzüglich Bodenwert						32438
Vorläufiger Ertragswert des Geb. 3						170798
Ertragswert Geb. 3						170798
Abzüglich 10 % für nicht ersichtliche Mängel und Schäden				-10%		-17080
Summe Ertragswert Geb. 3						153718
Flächen nach Vermessung zuordnen und berechnen						
Gebäudeertragswert						852521
Gesamtwert						
Geb 1						380829
Geb. 2						232722
Geb. 3						153718
Wagnis, Notar und sonstige Nebenkosten		-10%		767269		767269
Abzüglich unwirtschaftliche Anbindungen an Schienen- und Autobahnnetz						-76727
Marktanpassung in der Region		-25%		690542		690542
						-172636
						517907
						517907
gerundet						500000
in Worten: Fünfhunderttausend EURO						

Angewendetes Berechnungsverfahren

B Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück nicht zu, da es nicht als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Dieses Verfahren ist aufgrund der Situation auch hier anwendbar.

C Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet hier keine Anwendung da vom Gutachterausschuss des Landes keine marktfähigen Daten zur Verfügung gestellt werden.

Daher wäre die Anwendung des SV eine pure Spekulation und somit eine grob fahrlässige Verletzung der Vorgaben der Sachwertrichtlinie.

4.5 Verkehrs-/Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der marktangepasste **Sachwert** wurde nicht ermittelt.

Der Marktwert wurde mit rd. **500 000 €** ermittelt

Der Verkehrs-/Marktwert für das Bewertungsobjekt in
 39624 Kalbe Milde
 Gewerbegebiet Vahrholzer Straße 44

Gemarkung Kalbe

Flur	Flurstücke
6	siehe Aufstellung

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2018 mit **500 000 €**

in Worten: **Fünfhunderttausend EURO**

geschätzt.

Eine abschließende Ermittlung kann aber erst nach Vermessung der einzelnen Flächen zu den Gebäuden erfolgen

5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

**ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.Mai 2010-12-05
(GBBL. I S 630)**

In Kraft gesetzt am 01.07.2010

**der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
(Sachwertrichtlinie – SW-RL)**

Vom 5. September 2012

Rechtsgrundlagen der Verkehrs-/Marktwertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl 1986 I S. 2253),
zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz vom 18.08.1997 (BGBl I
1997 S. 2081).

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien 2006 Anlage 7
In der zurzeit gültigen Fassung

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche
Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch
5. ÄndVO vom 23.07.1996 (BGBl. I 1996, S. 1167)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010
gemäß

(Sachwertrichtlinie – SW-RL)

Vom 5. September 2012

7. Fotos

7.1 Fotodokumentation bestehend aus 8 Seiten mit 17 Bildern

Zeichnungskopien 6 Blatt

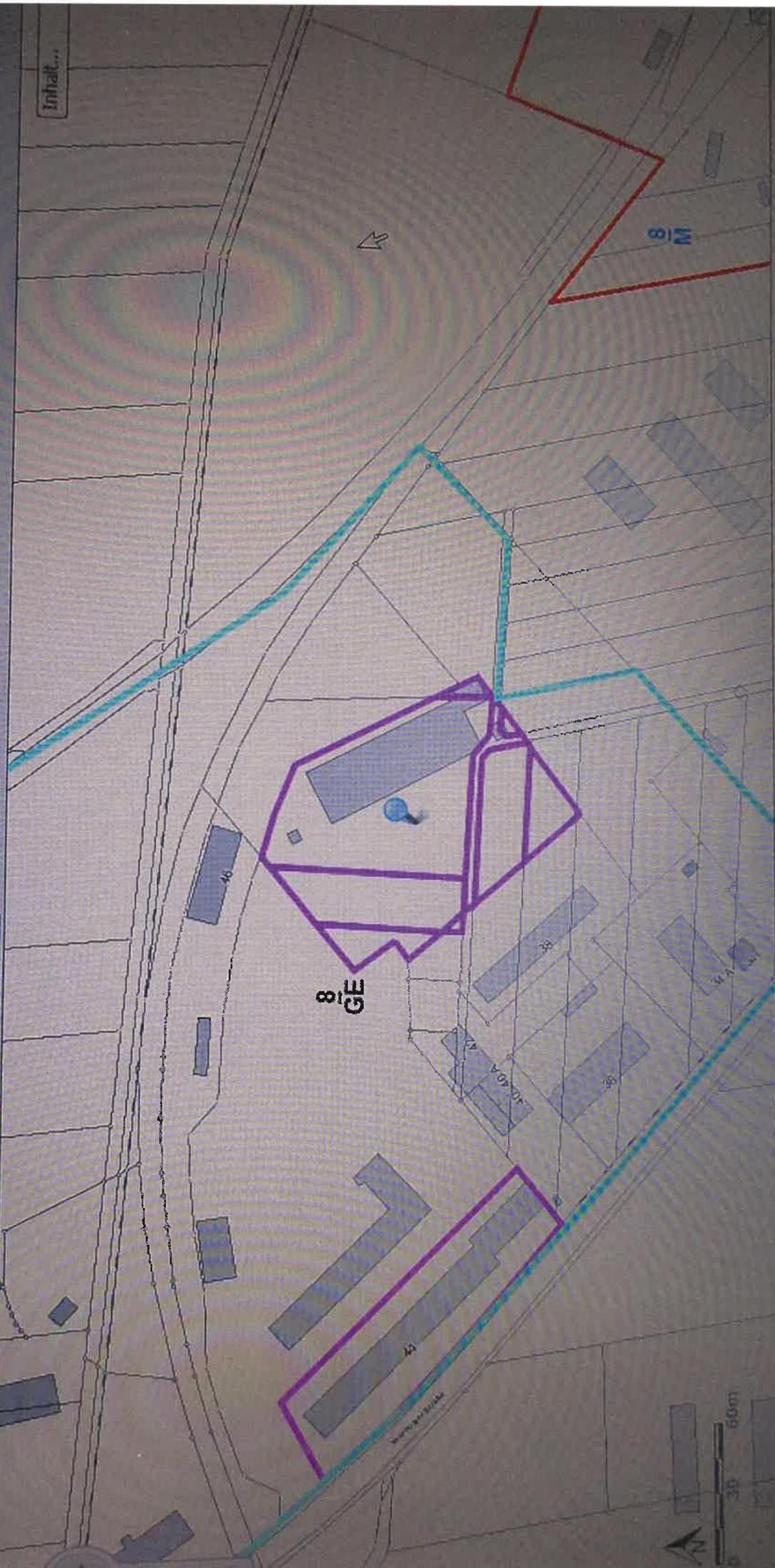
Navigieren

Auswahl

Sachdaten

Werkzeuge

Hilfe



OS: 661.206,3 m Nord: 5.837.479,8 m

M: 1:2.000

005 Shh Fontane 34
Grimm

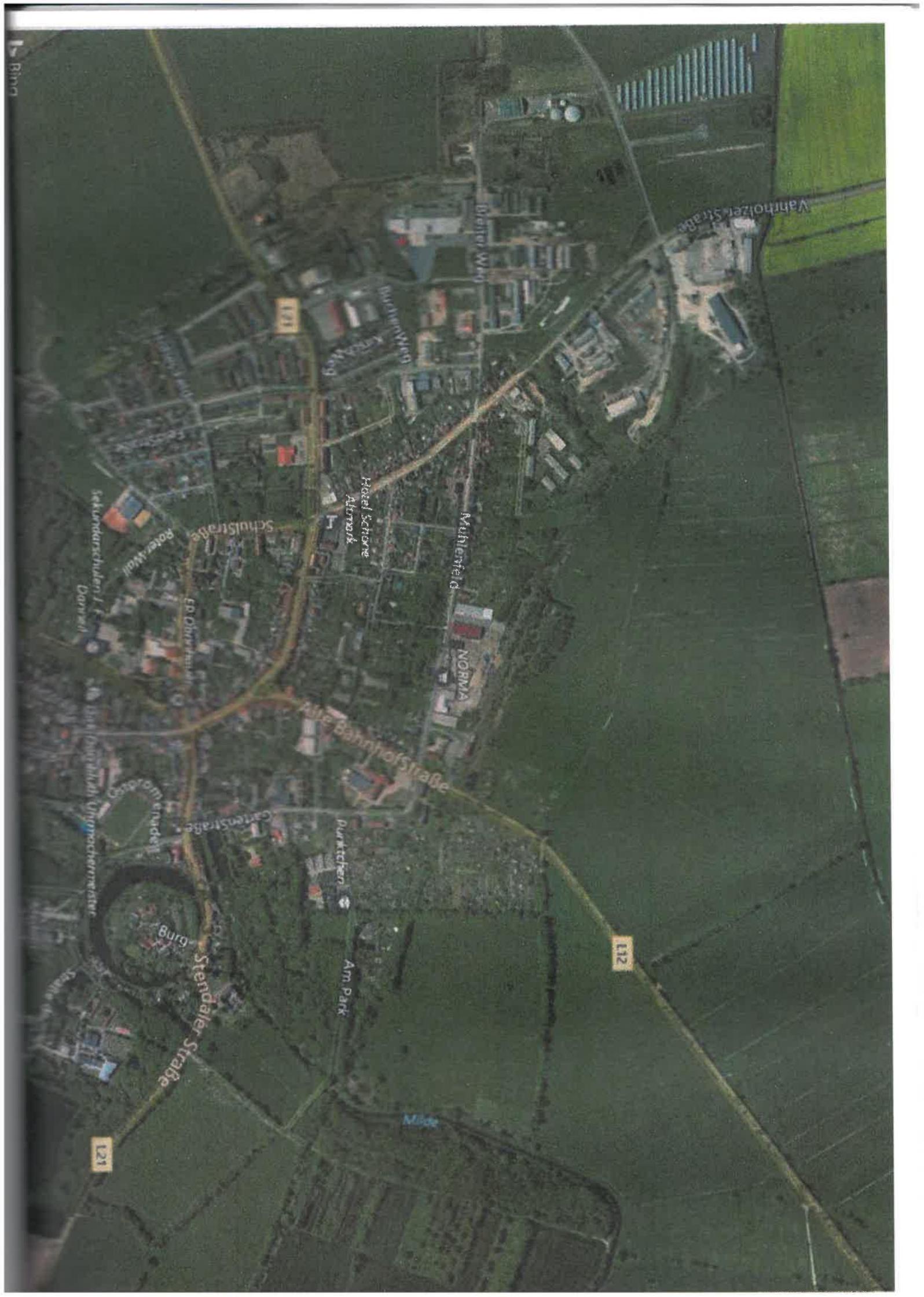
007 Dering Frank

008 Nahstedt Frau
Grimm

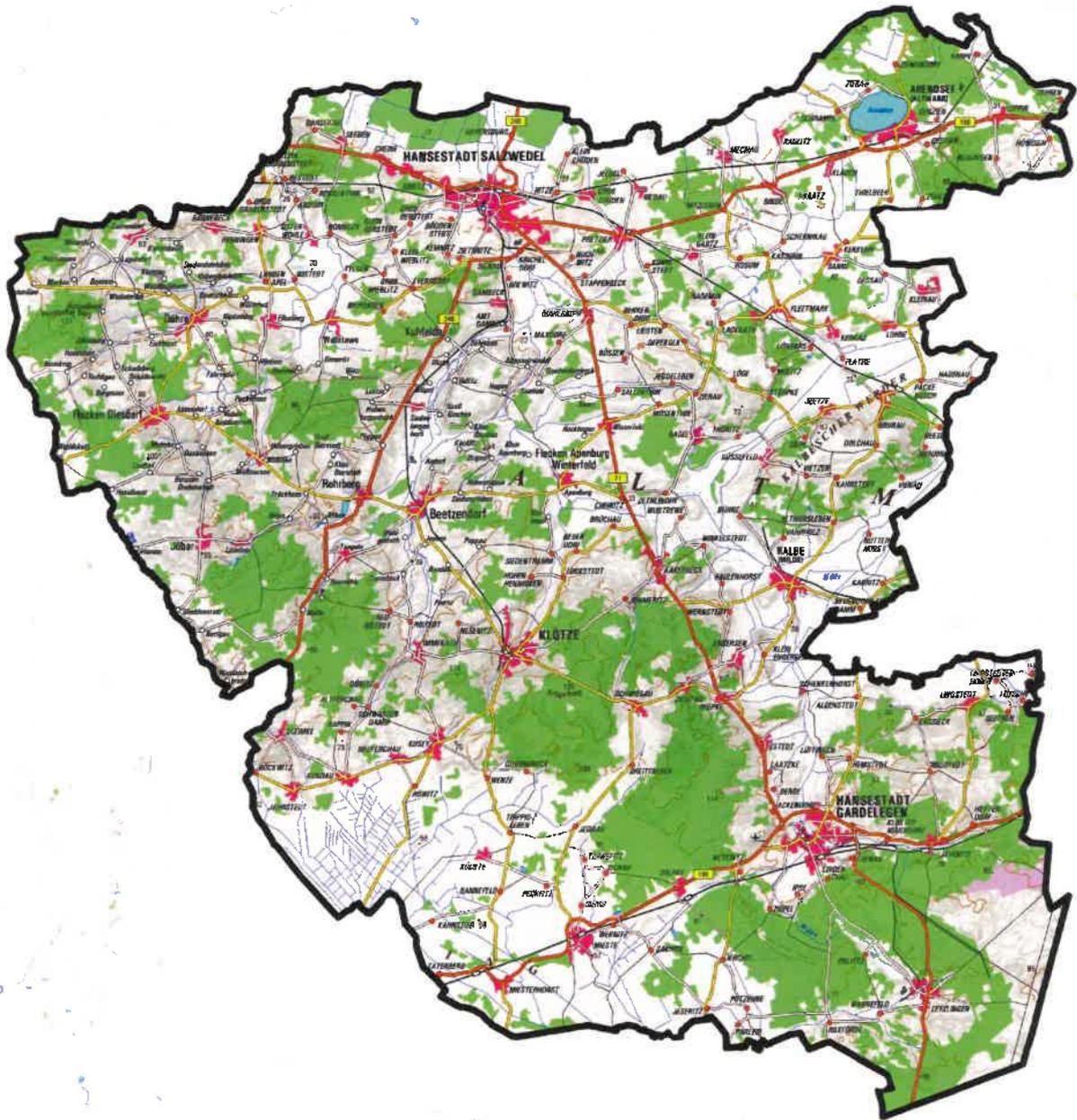
009 Kalbe Milde
Gewerbe

010 Toppel 21 Lück
unter 300 €

Inhalt...



Landkreis Salzwedel



28.08.2018

1

Joachim Weidemann, Sachverständiger für Grundstücksbewertung
AZ.: 009 2018, Kalbe Gewerbe

Fotodokumentation

Vom 05.07.2018, Gewerbe Kalbe (Milde)



Gebäude 1 Sozialteil und Halle



Anbau Gebäude 1

28.08.2018

2

Joachim Weidemann, Sachverständiger für Grundstücksbewertung
AZ.: 009 2018, Kalbe Gewerbe



Hallengebäude hofseitig



Anbau an Geb. 1 Halle

28.08.2018

3

Joachim Weidemann, Sachverständiger für Grundstücksbewertung
AZ.: 009 2018, Kalbe Gewerbe



Schäden am Sockel von Halle 1



Innenansicht Halle 1

28.08.2018

4

Joachim Weidemann, Sachverständiger für Grundstücksbewertung
AZ.: 009 2018, Kalbe Gewerbe



Innenansicht Anbau Halle 1

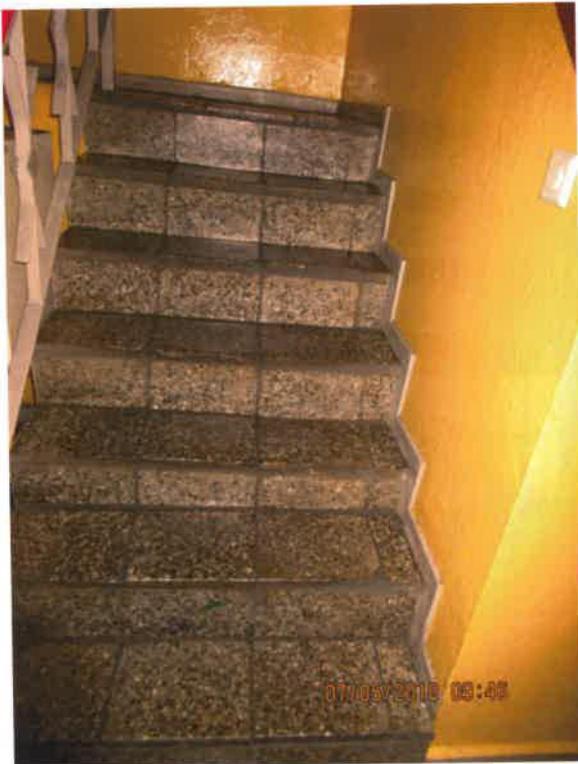


Glaswandplatten Halle 1

28.08.2018

5

Joachim Weidemann, Sachverständiger für Grundstücksbewertung
AZ.: 009 2018, Kalbe Gewerbe



Treppe im Büroteil



Toilettenanlage im Büroteil



Lagergebäude Haus 3

28.08.2018

6

Joachim Weidemann, Sachverständiger für Grundstücksbewertung

AZ.: 009 2018, Kalbe Gewerbe



Lagerraum im Geb. 3



Teil vom Haus 2

28.08.2018

7

Joachim Weidemann, Sachverständiger für Grundstücksbewertung
AZ.: 009 2018, Kalbe Gewerbe



Gesamtansicht Haus 2



Innenansicht Geb. 2

28.08.2018

8

Joachim Weidemann, Sachverständiger für Grundstücksbewertung
AZ.: 009 2018, Kalbe Gewerbe



Teilinnenansicht Geb. 2



Sanitäranlagen im Geb. 2

28.08.2018

9

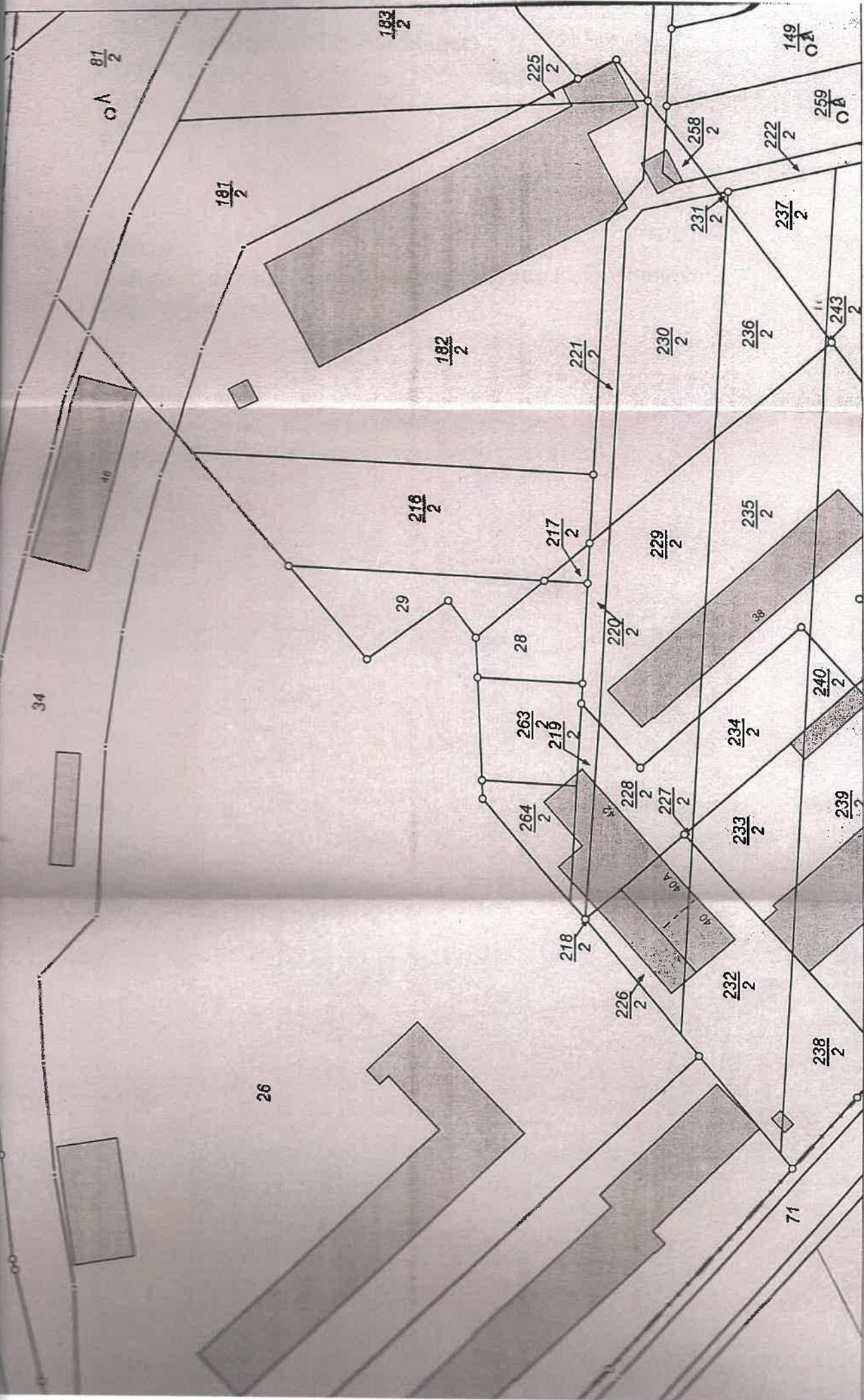
Joachim Weidemann, Sachverständiger für Grundstücksbewertung
AZ.: 009 2018, Kalbe Gewerbe



Seitenflügel Geb. 2



Lagerflächen am Geb. 2



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (L.VermGeo)

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Schamhorststraße 89, 39576 Stendal



Antrags-Nr.: B21-5005637-2018

Alle Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, Formattersysteme und der Grundstücksermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (L.VermGeo)

Lageplan

Firma Müller Behälter- und Transportsysteme GmbH
Vahrholzer Straße 44
39624 Kalbe (Milde)

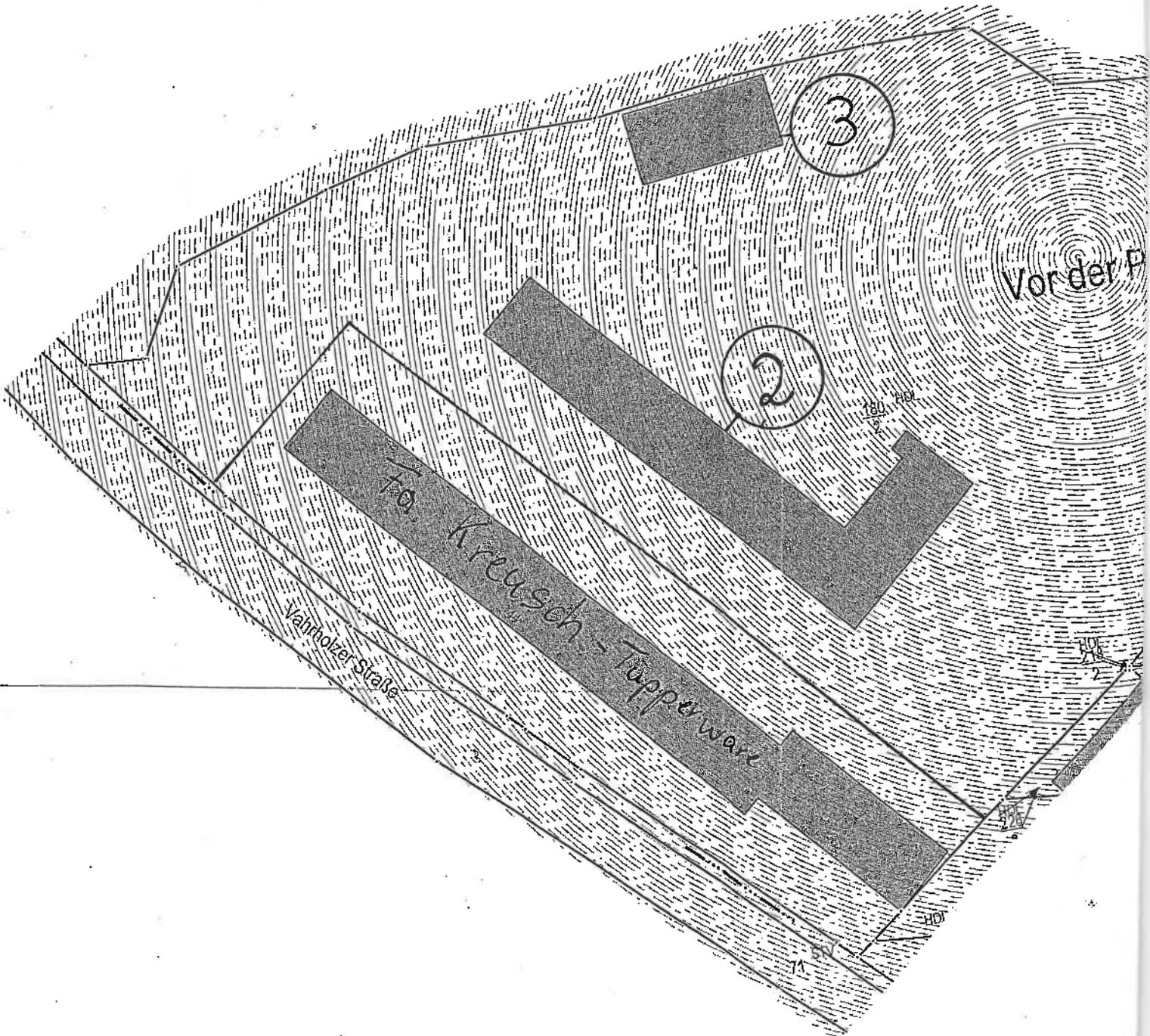
Gebäude 1

Fertigungshalle (Zuschnitt, Schweißen, ...
Büro- und Sozialtrakt)

Lötraum, sowie

Gebäude 2

Fertigungshalle (Sandstrahlanlage, neue Farbgebung, Montagehalle,
Besprechungszimmer, Sozialtrakt)

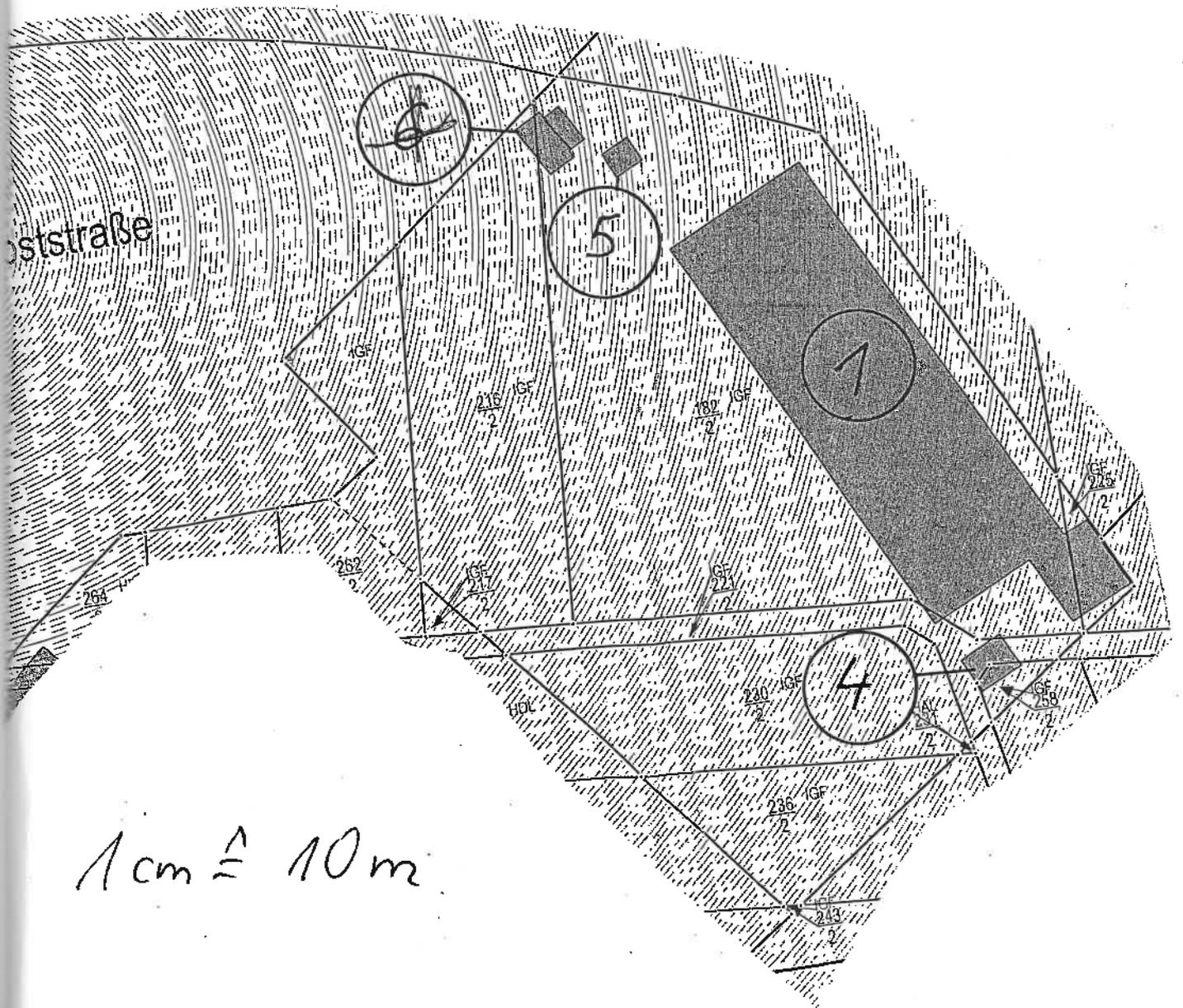


Bäude 3
Archiv und Lagerräume (Musterteile, Blechlager)

Bäude 4
Kompressorhaus

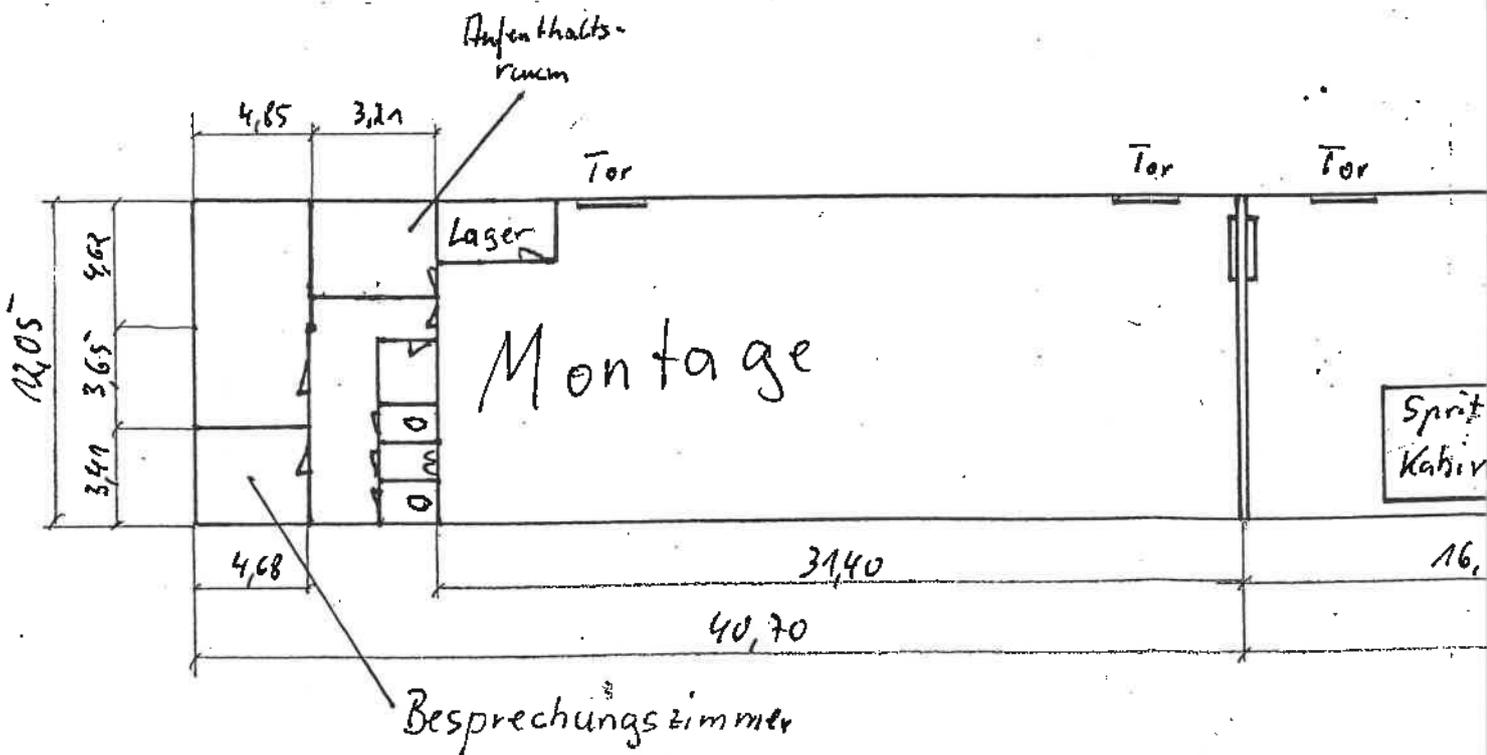
Bäude 5
Werkelhaus (Standort der beiden Scheuertrommel zur Entrostung von
Stahlzuschnitten)

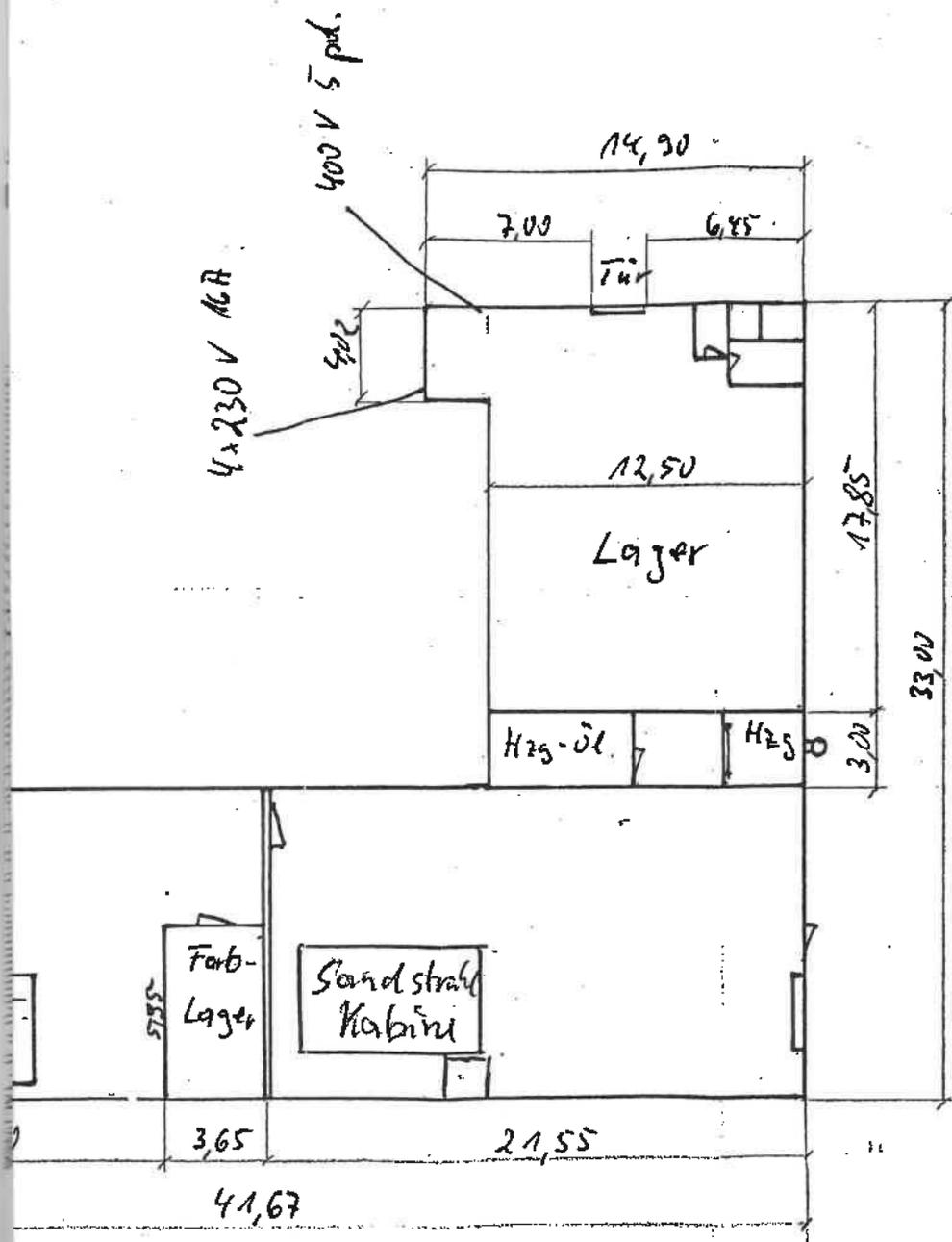
Bäude 6
Werkelstation mit angrenzenden Fahrradständer
(Trafostation ist im Besitz des Energieversorgers Avacon)



MÜLLER
Behälter- und
Transportsysteme GmbH
Vahrholzer Straße 44
39624 Kalbe (Milde)

Gebäude 2





SW 10/08