

# GUTACHTEN

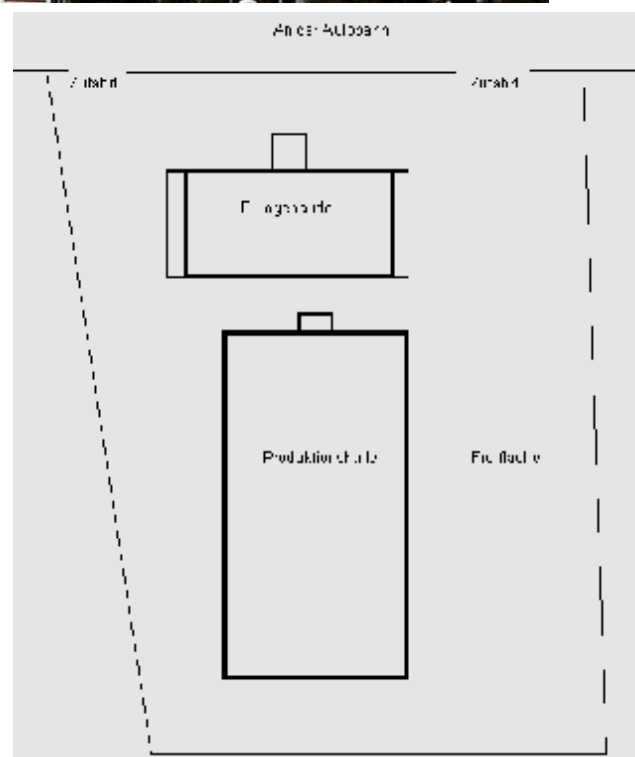
zur Ermittlung

der Versicherungssummen für die Gebäude-Versicherung



Bürogebäude  
und Produktionshalle

An der Autobahn  
12345 Musterstadt



Im Auftrag der

## **CONTINENTALE SACHVERSICHERUNG AG**

Ingenieurservice (s-vu1)

Herr Mustergutachter

Ruhrallee 92-94

44139 Dortmund

---

# **ERMITTLUNG DER GEBÄUDE - VERSICHERUNGSSUMME**

---

## **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

**Versicherungs-  
nehmer:** Firma Mustermann  
An der Autobahn  
12345 Musterstadt

**Objekt:** Bürogebäude und Produktionshalle  
An der Autobahn  
12345 Musterstadt

**Besichtigung/  
Stichtag der  
Wertermittlung:** XX.XX.2005

### **Objektbeschreibung und Nutzung:**

Das zu bewertende Objekt befindet sich im südöstlichen Einzugsbereich von Musterstadt innerhalb des Gewerbegebietes Süd >An der Autobahn<. Das bauliche Umfeld des Versicherungsgrundstückes wird von einer offenen, ein- bis zweigeschossigen Bebauung geprägt. Ausgehend von den bebauten Nachbargrundstücken konnte für die freistehenden Gebäude keine erhöhte Feuergefährdung festgestellt werden. Eine sturmexponierte Lage liegt nicht vor.

Das Grundstück ist in bezug auf alle ortsüblichen Medien an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Anbindung an die örtliche Infrastruktur ist gegeben. Die territoriale Lage kann den Übersichtsplänen im Anhang entnommen werden.

Die baulichen Anlagen auf dem Versicherungsgrundstück untergliedern sich im wesentlichen in die folgenden baulichen und funktionellen Einheiten:

1. das Bürogebäude sowie
2. die Produktionshalle.

Beide Bereiche sind baulich voneinander getrennt. Die räumliche Entfernung zwischen beiden Gebäuden beträgt an der engsten Stelle ca. 6,5 m. Die Zuordnung der Gebäude auf dem Grundstück kann den Übersichtsplänen im Anhang entnommen werden.

Die sonstigen, auf dem Grundstück befindlichen Baulichkeiten wie Wintergärten, Außenlager u.ä. gehören zum Betriebsvermögen der Firma Pächter und sind nicht Gegenstand der Gebäudeversicherung.

## **2. BAUBESCHREIBUNG**

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in wenigen Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen.

Das vorliegende Gutachten stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Aussagen über Baumängel, Bauschäden (Rohrleitungsfraß und Ausführungsfehler), statische Probleme usw. wurden nicht aufgenommen. Diese Punkte liegen außerhalb des abgesteckten Gutachtenbereiches.

### **2.1 Bürogebäude**

Gebäudeart: zweigeschossiges Gebäude, ohne Unterkellerung, Dachgeschoß vollständig ausgebaut

Baujahr: 1990/91 sowie Dachgeschoß 1992

Umbau: Außer den normalen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten wurden an dem relativ neuen Gebäudekomplex keine wert- oder versicherungsrelevanten Um- und Erweiterungsbauten vorgenommen. Die bauliche und gebäudetechnische Ausstattung entspricht dem heutigen Stand der Technik.

Bauweise: konventionelles Mauerwerk (KS, HBL, Porenbeton oder gleichwertiges) innen und außen verputzt, nichttragende Innenwände z.T. in Trockenleichtbauweise

Decken: durchgängig Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrichaufbau

Fassade: zweilagiger, mineralischer Außenputz mit Farbanstrich

Dach: Satteldach ohne Dachaufbauten, vermutlich Stahl-/Holzkonstruktion, vollständig wärme gedämmt, Eindeckung mit Betondachsteinen

## **BAUARTKLASSE I**

### **Ausbau und Ausstattung**

Allgemeines: Der Ausbau ist gekennzeichnet durch einen guten Standard entsprechend dem Verwendungszweck.

Treppen: zentraler Treppenaufgang mit dreiläufiger Stahltreppe, Stufen mit Kunststoffbelag, Stahlgeländer

Fußböden: Eingangsbereich mit Marmorboden, sonst überwiegende Ausstattung der Bürobereiche mit textilen Bodenbelägen

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, großflächige Treppenraumverglasung mit Metallrahmen und Isolierverglasung

Türen: Innentüren - beschichtete Holztüren mit Stahlzargen, Türblätter z.T. mit Glaseinsätzen bzw. Ganzglastüren,  
Außentüren - Metallrahmentüren mit Isolierverglasung

Sanitär: je Etage Damen- und Herrentoiletten mit normaler Standardausstattung, Wände und Fußböden verflies, zentrale Warmwasserversorgung

Elektro: ausreichend Brennstellen, Steckdosen und Lichtanschlüsse je Raum vorhanden, die Ausstattung entspricht dem Stand der Technik und der Gebäudenutzung

Heizung: Zentralheizung einschließlich Warmwasserspeicher, Heizmedium Erdgas, Wärmeabgabe über Plattenkonvektoren bzw. Radiatoren mit Thermostatregelung

Einbauten: hochwertige, abgehängte Decken mit integrierten Beleuchtungskörpern, Teilklimatisierung in den Bürobereichen, Rauch- und Wärmeabzugsanlage im Treppenhaus, Einbruchmeldeanlage

Sonderbauteile: Eingangswindfang mit Vordach - Metallrahmen mit Isolierverglasung, giebelseitiger EG-Anbau

## **2.2 Produktionshalle**

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart: | eingeschossiges Hallengebäude, ohne Unterkellerung                                                                                                                                                                                                                                     |
| Baujahr:    | 1990/91                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Umbau:      | Außer den normalen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten wurden an dem relativ neuen Gebäudekomplex keine wert- oder versicherungsrelevanten Um- und Erweiterungsbauten vorgenommen. Die bauliche und gebäudetechnische Ausstattung entspricht dem heutigen Stand der Technik. |
| Bauweise:   | unverkleidete Stahlkonstruktion (Stütze-Binder-System) mit vorgesetzter Fassade                                                                                                                                                                                                        |
| Decken:     | keine durchgehenden Zwischendecken vorhanden                                                                                                                                                                                                                                           |
| Fassade:    | vorgesetzte Fassade aus Porenbeton-Mauerwerk mit mineralischem Außenputz und Farbanstrich                                                                                                                                                                                              |
| Dach:       | flach geneigtes Satteldach mit Lichtband im Verlauf der Firstlinie, Stahlbinder, Trapezprofilbleche, Wärmedämmschicht und Eindeckung mit Dachfolie                                                                                                                                     |

### **BAUARTKLASSE II**

#### **Ausbau und Ausstattung**

|              |                                                                                                                                                                         |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allgemeines: | Der Ausbau ist gekennzeichnet durch einen normalen Standard entsprechend dem Verwendungszweck.                                                                          |
| Treppen:     | zwei einfache Holztreppen zur Lagerebene oberhalb der Halleneinbauten                                                                                                   |
| Fußböden:    | Industrie-Betonestrich im Hallenbereich bzw. Verlegeplatten oberhalb der Halleneinbauten                                                                                |
| Fenster:     | giebelseitig Aluminiumrahmenfenster mit Isolierverglasung, sonst Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung                                                          |
| Türen/Tore:  | drei Segmenthubtore im Hallenbereich, sonst verschiedene Ausstattungen mit Stahltüren, beschichteten Holztüren bzw. Kunststoff- und Metallrahmentüren mit Glaseinsätzen |
| Sanitär:     | Personal-WC im Bereich der Halleneinbauten, normale Objektausstattung, Wände und Fußboden verflies, dezentrale Warmwasserversorgung über Elektrodurchlauferhitzer       |

- Elektro: ausreichend Brennstellen, Steckdosen und Lichtanschlüsse vorhanden, die Ausstattung entspricht dem Stand der Technik und der Gebäudenutzung
- Heizung: Anschluß an die Zentralheizung im Bürogebäude, Wärmeabgabe über Warmluftgebläse im Hallenbereich und über Plattenheizkörper mit Thermostatregelung in den Halleneinbauten
- Einbauten: Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Einbruchmeldeanlage
- Sonderbauteile: massive Einbauten für Büro-, Aufenthalts- und Sozialräume sowie darüber hinausgehend Zwischenbühne mit Stahlstützen, Holztragwerk und Holzverlegeplatten, giebelseitige Eingangsüberdachung

**ZUSTAND:** Der Gesamteindruck des Objektes ist dem Baujahr und der Gebäudenutzung entsprechend gut.

### **3. BERECHNUNGEN**

#### **Grundlagen der Wertermittlung:**

Die Grundlage der Wertermittlung bildet die Einsichtnahme in den Lageplan zur Grundstücksbebauung und in zu Teilbereichen vorhandene Bauzeichnungen. Aus diesen angegebenen Unterlagen ergeben sich nach gesondert ausgeführter Berechnung folgende Werte:

#### **Ausgangswerte:**

- (1) Bürogebäude                      884 m<sup>2</sup> - Brutto-Grundfläche (BGF)  
(2) Produktionshalle                4.870 m<sup>3</sup> - Brutto-Rauminhalt (BRI)

Die Ermittlung der Ausgangswerte wurde vorrangig nach den Vorschriften der DIN 277 i.d.F. 1987 (BGF) bzw. DIN 277 i.d.F. 1950 (BRI) durchgeführt, weicht aber teilweise auch davon ab. Deshalb sind die angegebenen Werte nur als Grundlage im Rahmen dieser Wertermittlung verwendbar.

#### **Summenermittlung 1970:**

Die Ermittlung der Neubaupreise basiert maßgeblich auf der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) i.d.F. 1998“ sowie weiterer Literatur zur Gebäudewertermittlung. Sie berücksichtigt darüber hinaus erforderlichenfalls die verschiedenen Bereichen des Gebäudeausbaus durch eine gesondert ausgeführte differenzierte Abschätzung.

|       |                                            |   |                        |   |             |
|-------|--------------------------------------------|---|------------------------|---|-------------|
| (1)   | 884 m <sup>2</sup>                         | x | 400,- €/m <sup>2</sup> | = | 353.600,- € |
| (1)   | Sonderbauteile gemäß gesonderter Schätzung |   |                        | = | 8.000,- €   |
| (2)   | 4.870 m <sup>3</sup>                       | x | 45,- €/m <sup>3</sup>  | = | 219.150,- € |
| (2)   | Sonderbauteile gemäß gesonderter Schätzung |   |                        | = | 35.000,- €  |
| <hr/> |                                            |   |                        |   |             |
|       | Zwischensumme                              |   |                        | = | 615.750,- € |
|       | Baunebenkosten 15%                         |   |                        | = | 92.362,- €  |
| <hr/> |                                            |   |                        |   |             |
|       | Neubauwert 1970                            |   |                        | = | 708.112,- € |
|       | Neubauwert 1970 aufgerundet                |   |                        | = | 710.000,- € |

#### 4. ZUSAMMENFASSUNG

| OBJEKTBEZEICHNUNG                                            | VERSICHERUNGSSUMMEN (NEUBAUWERT) |               |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------|
|                                                              | 1970                             | 2005*         |
| BÜROGEBÄUDE UND<br>PRODUKTIONSHALLE<br><br>ohne Außenanlagen | <b>710.000,- €<sub>70</sub></b>  | 2.176.000,- € |

\* Gerundeter Wert. Der mittlere Bauindex der Assekuranz beträgt von 1970 auf 2005 – 3,065.

#### Anmerkungen:

Die ermittelte Versicherungssumme enthält die gesetzliche Mehrwertsteuer. Die Versicherungssumme basiert auf der Bauart und der Ausstattung zum Tag der Besichtigung. Bei wesentlichen Veränderungen am Ausstattungsgrad oder bei der Gebäudefläche bzw. -kubatur (Um- und Anbauten, Modernisierungen etc.) wird eine Korrektur der Versicherungssumme erforderlich.

Sämtliche im Gutachten benannten Gebäude, Anbauten, Sonderbauteile und besondere Einbauten sind in der Versicherungssumme berücksichtigt. Folglich nicht in der Versicherungssumme dieses Gutachtens enthalten sind dagegen alle nicht ausgewiesenen oder ausdrücklich ausgeschlossenen Nebengebäude, alle nicht ausdrücklich benannten Außenanlagen bzw. Grundstücksbestandteile\*) und das bewegliche Gebäudezubehör\*\*). Diese Positionen müssen ggf. bei der Bildung einer vertraglichen Gebäudeversicherungssumme gesondert berücksichtigt werden.

Die vorliegende Wertermittlung nach den Richtlinien des Versicherers dient ausschließlich der Ermittlung der Gebäude-Versicherungssummen im Rahmen der Geschäftsbeziehungen zwischen dem Versicherungsnehmer und der Continentale Sachversicherung AG Dortmund. Eine Haftung gegenüber Ansprüchen Dritter ist ausgeschlossen.

#### *Zur Erläuterung:*

\*) wie z.B. Straßen- und Wegebefestigungen, Stützmauern, Einfriedungen, Terrassenbefestigungen, Abstellplätze für Müllbehälter, Außenbeleuchtungen;

\*\*) welches der Instandhaltung oder gemeinschaftlichen Nutzung des versicherten Gebäudes dient.

i.A. der CONTINENTALE  
SACHVERSICHERUNG AG

Mustergutachter

Dortmund, den XX.XX.2005

Anlagen: Lageskizze (1 Seite)  
Fotodokumentation (3 Seiten)

**Lageskizze**  
(nicht maßstabsgerecht)

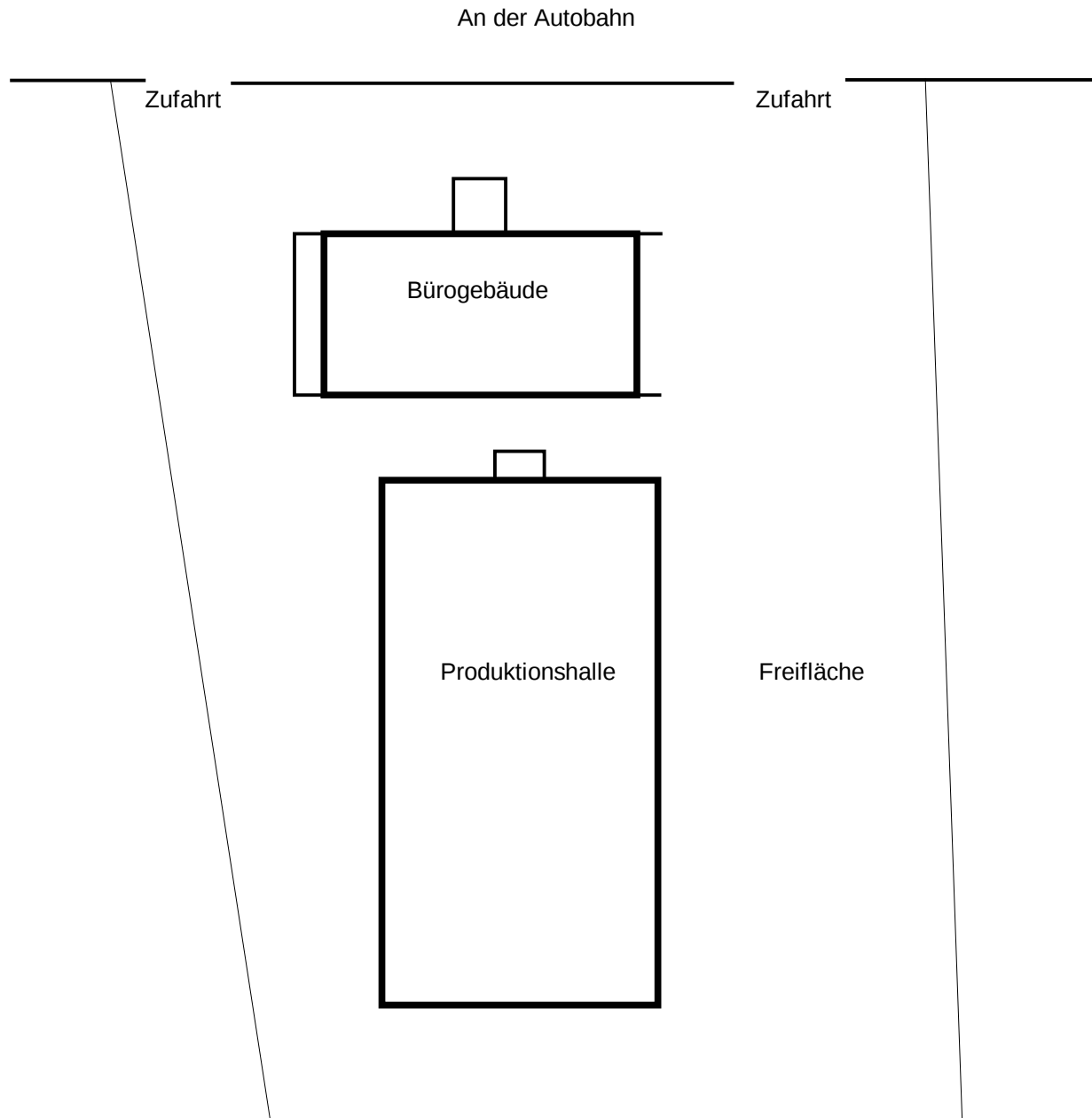




Bild 1

Bürogebäude

Vorderfront zur Straße  
>An der Autobahn<  
und rechte  
Grundstückszufahrt



Bild 2

Bürogebäude

Vorderfront  
mit Haupteingang



Bild 3

Gesamtobjekt

Vorderfront zur Straße  
>An der Autobahn<  
und linke  
Grundstückszufahrt



Bild 4

Bürogebäude

Giebelfront und  
Rückseite



Bild 5

Übergang zwischen  
Bürogebäude und  
Produktionshalle



Bild 6

Produktionshalle

Seitenfront zur  
Freifläche



Bild 7

Freifläche  
mit Ausstellungsstücken  
und Freilagern der  
Firma Pächter



Bild 8

Produktionshalle

rückwärtige  
Giebelfront



Bild 9

Produktionshalle

rückwärtige  
Seitenfront