

## Dipl.-Ing. Norbert Bogusch

Von der Industrie- und Handelskammer in Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden sowie durch EURO-ZERT zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Lehrbeauftragter an der Bergischen Universität Wuppertal

Mehlemer Straße 44  
53343 Wachtberg-Niederbachem

Tel: 0228/342575 Fax: 0228/349703

## GUTACHTEN WG 0834-2010

über den Verkehrswert  
nach Wertermittlungsverordnung (WertV)

Wohngeschäftshaus  
Hauptstraße 10-12 in 12345 Überall

Auftraggeber:

Firma  
Klug  
GmbH & Co KG  
Nebenstraße 7  
12345 Überall

Auftrag vom 28.07.2009

Wertermittlungsstichtag:  
28.07.2009

Wachtberg, den 07.08.2009



	Gewerbe EG	Gewerbe 1.OG	Wohnen 2./3.OG	Gesamt
Verkehrswert, unbelastet	1.900.000 €	135.000 €	180.000 €	2.215.000 €
Wert des Nießbrauchsrechts	1.285.000 €	100.000 €	130.000 €	1.515.000 €
Verkehrswert, belastet	615.000 €	35.000 €	50.000 €	700.000 €

Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieses Gutachtens darf ohne meine schriftliche Zustimmung in irgendeiner Form reproduziert oder auszugsweise verwendet werden.

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines .....	3
2	Bilder (vom Ortstermin am 28.07.2009) .....	5
3	Wertrelevante Merkmale.....	12
3.1	Lage .....	12
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	15
3.3	Bauliche Anlagen .....	16
3.4	Bauzeichnungen .....	17
3.5	Zustand der baulichen Anlagen, Sanierungskosten .....	20
3.6	Gebäudedaten .....	20
3.7	Sonstiges.....	21
4	Wertermittlung.....	22
4.1	Verfahrenswahl .....	22
4.2	Bodenwert .....	23
4.3	Ertragswert .....	24
4.4	Sachwert .....	30
4.5	Ermittlung des Minderwerts auf Grund des Nießbrauchsrechts .....	30
5	Verkehrswert.....	32

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Hauptstraße 10-12 in 12345 Überall
<b>Zweck des Gutachtens:</b>	Wertfeststellung
<b>Ortstermin:</b>	28.07.2009
<b>Baujahr:</b>	1947, erweitert 1957/68, renoviert 1978
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	28.07.2009
<b>Grundstücksfläche:</b>	537 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert:</b>	990 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert gesamt:</b>	531.630 €
<b>Sachwert:</b>	entfällt
<b>Rohertrag:</b>	179.950 €/J
<b>Restnutzungsdauer:</b>	60 Jahre
<b>Liegenschaftszinssatz:</b>	6,4 % bzw. 5,2 %
<b>Ertragswert:</b>	2.220.027 €
<b>Wert des Nießbrauchsrechts:</b>	1.515.488 €
<b>Verkehrswert, unbelastet:</b>	2.215.000 €
<b>Wert des Nießbrauchsrechts, gerundet:</b>	1.515.000 €
<b>Verkehrswert, belastet:</b>	700.000 €

## 1 Allgemeines

**Zweck des Gutachtens** Die Eigentümer des Bewertungsobjektes, Klug GmbH & CO KG und Herr Gerd Klug benötigen zur Wertfeststellung des Objektes ein Gutachten über den Verkehrswert.

**Grundbuchrechtliche Angaben** Das Objekt ist in Untereinheiten unterteilt, die jeweils in gesonderten Grundbüchern wie folgt erfasst sind:

- Amtsgericht Überall
- Grundbuch von Überall, **Blatt 60145**

**Bestandsverzeichnis**

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1	Überall	21	848/101	537 m <sup>2</sup>
<b>Anteil EG 54/100-Anteil</b>				<b>290 m<sup>2</sup></b>

**Abteilung I (Eigentümer)**

2	Klug GmbH & Co KG, Überall
---	----------------------------

**Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)** Keine Eintragungen

**Abteilung III** Keine wertrelevanten Eintragungen

**Grundbuchrechtliche Angaben**

- Amtsgericht Überall
- Grundbuch von Überall, Blatt 60146

**Bestandsverzeichnis**

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1	Überall	21	848/101	537 m <sup>2</sup>
<b>Anteil 1.OG 18/100-Anteil</b>				<b>97 m<sup>2</sup></b>

**Abteilung I (Eigentümer)**

1	Gerd Klug, geboren 26.07.1939
---	-------------------------------

**Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)** Keine Eintragungen

**Abteilung III** Keine wertrelevanten Eintragungen

**Grundbuchrechtliche Angaben**

- Amtsgericht Überall
- Grundbuch von Überall, Blatt 60144

**Bestandsverzeichnis**

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1	Überall	21	848/101	537 m <sup>2</sup>
<b>Anteil 2. + 3. OG 28/100-Anteil</b>				<b>150 m<sup>2</sup></b>

**Abteilung I (Eigentümer)**

1	Gerd Klug, geboren 26.07.1939
---	-------------------------------

**Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)** Keine Eintragungen

**Abteilung III** Keine wertrelevanten Eintragungen



2 Bilder (vom Ortstermin am 28.07.2009)



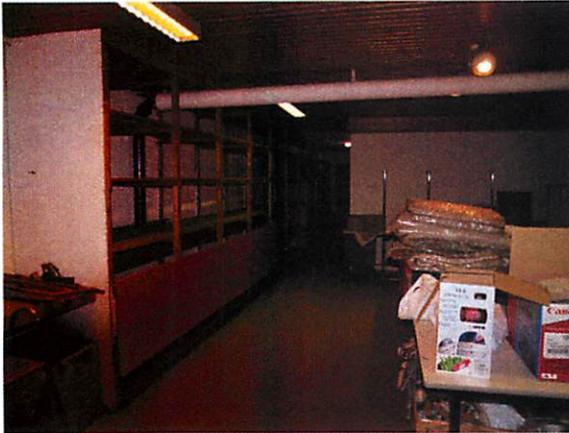
Straßenansicht



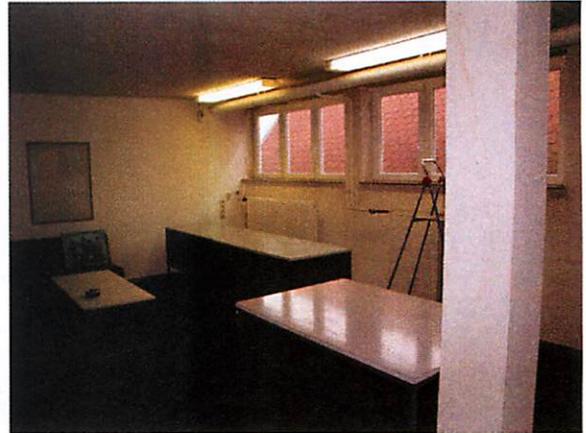
Straßenansicht EG/1.OG



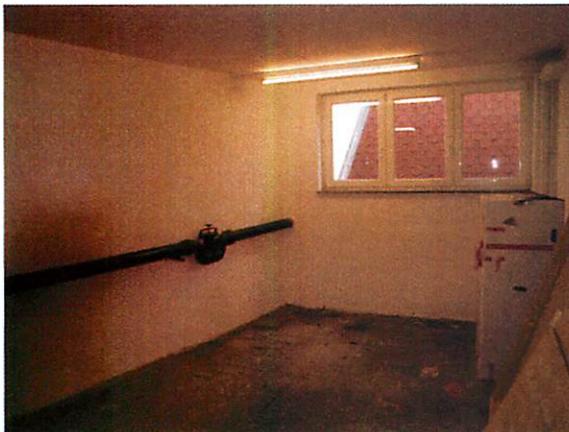
Straßenansicht Obergeschosse



Kellerbereich Hinterhaus



Kellerbereich Hinterhaus



Kellerbereich Hinterhaus



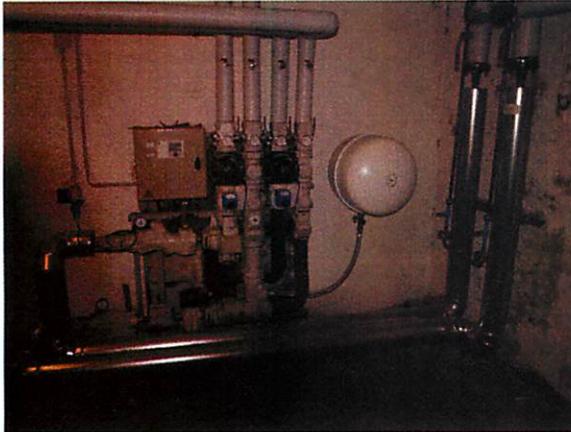
Kellertreppe Hinterhaus



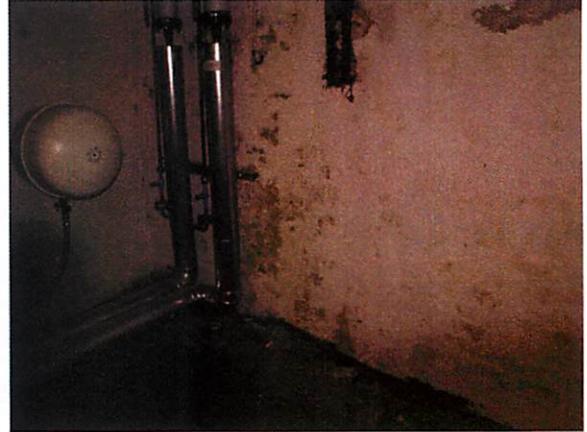
Kellerbereich Vorderhaus



Kellerbereich Vorderhaus



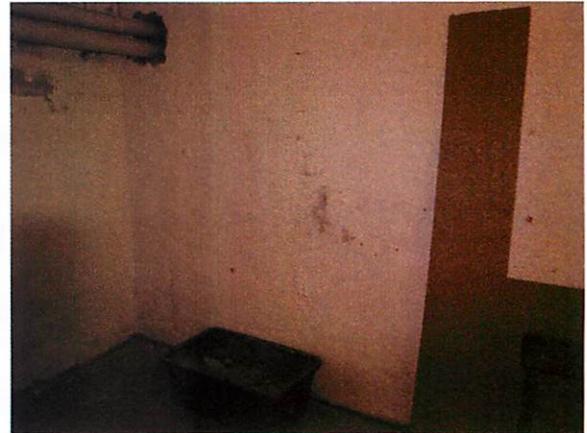
Kellerbereich Vorderhaus



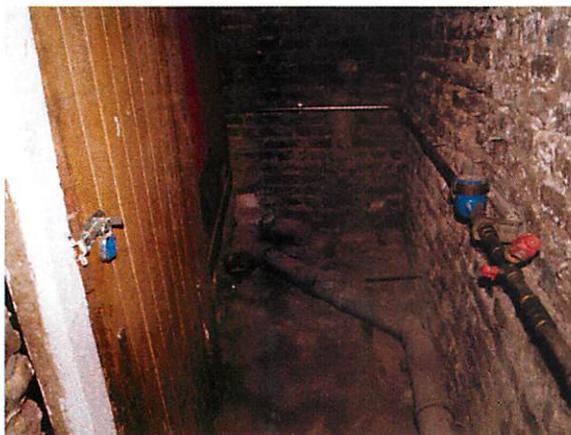
Kellerbereich Vorderhaus



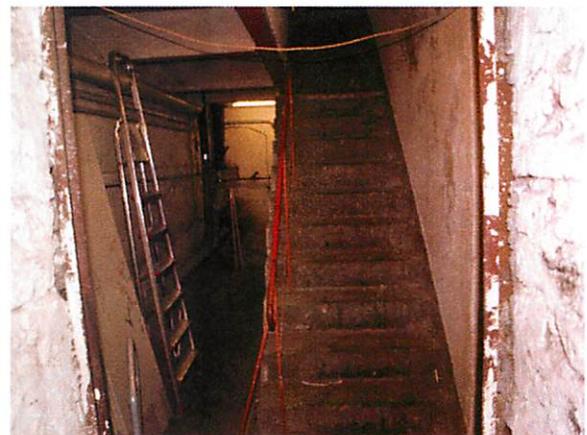
Kellerbereich Vorderhaus



Kellerbereich Vorderhaus



Kellerbereich Vorderhaus



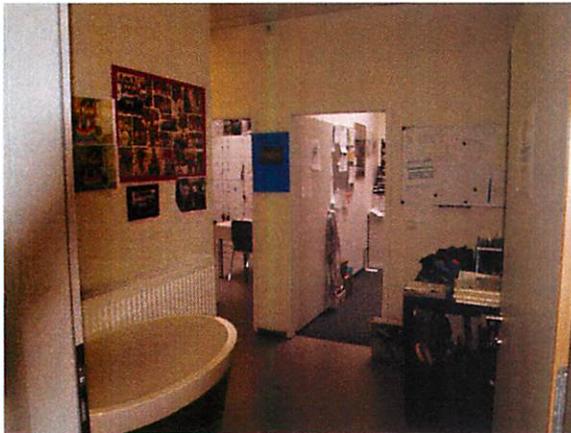
Kellertreppe Vorderhaus



Ladenlokal im EG



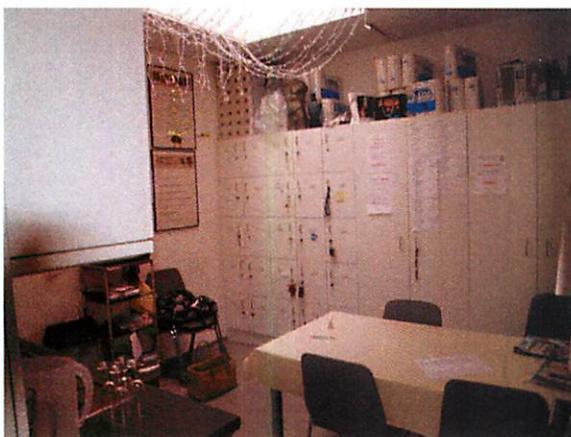
Ladenlokal im EG



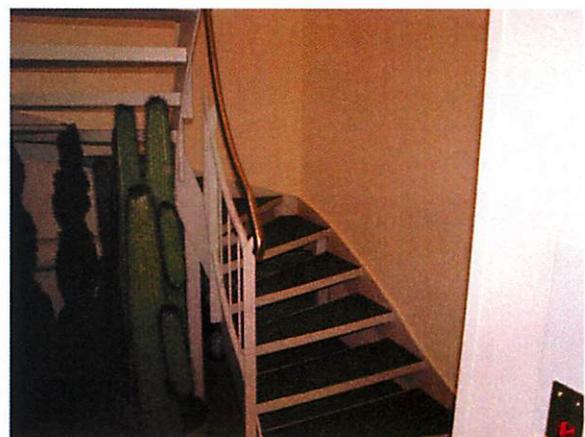
Personalsbereich im EG



Büro im EG



Sozialraum im EG



Abgang vom Laden EG zum Lager im KG



Büros Hinterhaus EG



Büros Hinterhaus EG



Rückwärtige Terrasse (hinter Büros)



Rückansicht Anbau und Vorderhaus



Zugang zu Wohnungen (EG)



Treppenhaus vom EG zum 1. OG



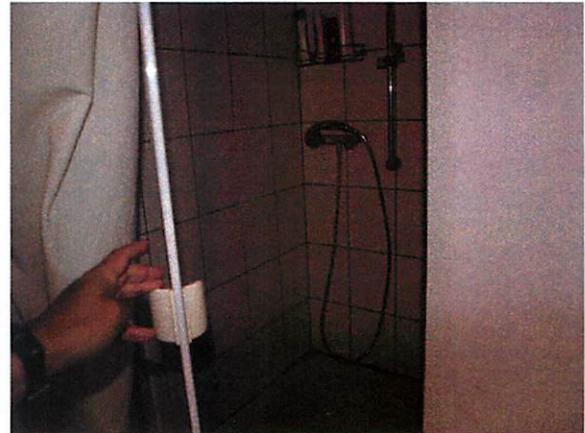
Eingang Massagepraxis 1. OG



Massagepraxis 1. OG



Massagepraxis 1. OG



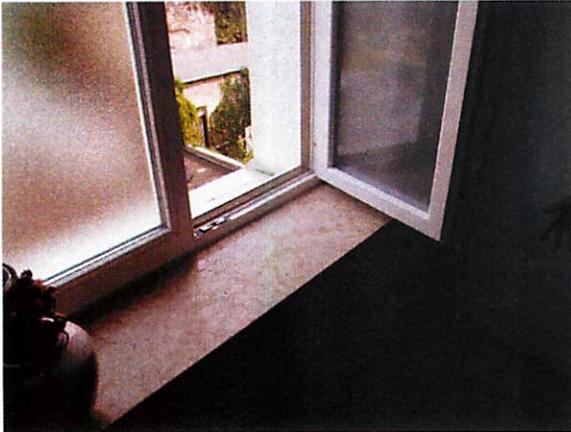
Massagepraxis 1. OG



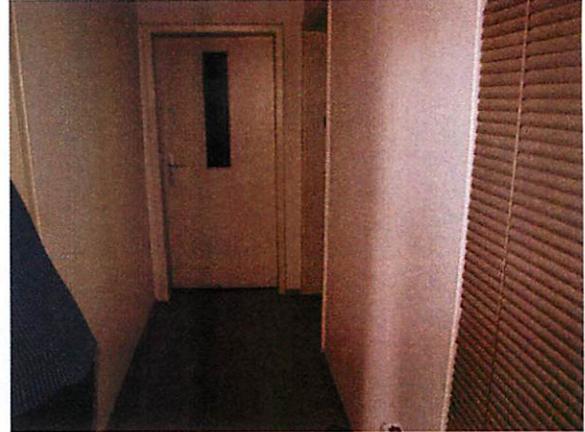
Massagepraxis 1. OG



Treppenaus 1. OG zum 2. OG



Treppenhausfenster



Vorflur zu den Wohnungen



Wohnung 1. OG



Wohnung 1. OG



Wohnung 1. OG



Wohnung 1. OG

Anmerkung: es konnte nur eine Wohnung im 1. OG links besichtigt werden!

### **3 Wertrelevante Merkmale**

#### **3.1 Lage**

**Aus nebenstehendem Auszug aus der Landkarte sind die regionale Lage und die überörtlichen Verbindungen zu ersehen.**

Plan wurde hier entfernt!

**Stadt / Gemeinde**

Überall, ca. 405,16 km<sup>2</sup> groß  
Geographische Lage 50°, 56', nördl. Breite 6°, 57' östl. Länge

**Einwohner**

Gesamteinwohnerzahl 995.000 = 2.455 Einwohner je km<sup>2</sup>

**Im nebenstehenden Auszug aus dem Stadtplan ist die Lage des Grundstücks gekennzeichnet.**

Plan wurde hier entfernt!

**Stadtteil / Ortsteil**

Altstadt Nord

**Umgebung**

Wohn-Geschäftshäuser

**Entfernungen**

- Entfernung zum Zentrum von Überall ca. 1 km

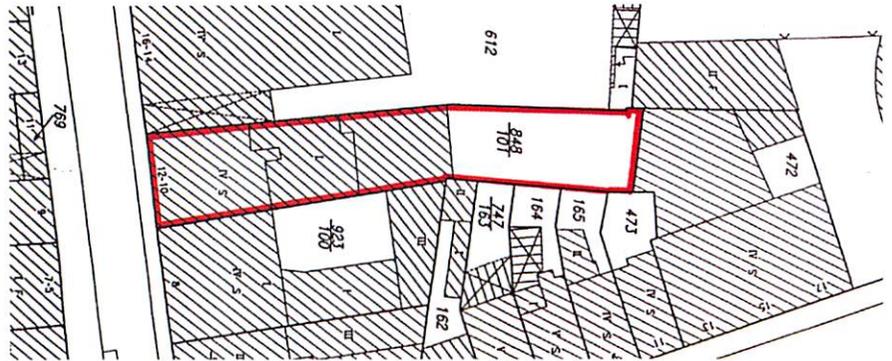
**Verkehrsanbindung**

Bus- und Straßenbahnverbindung in direkter Umgebung  
Hauptbahnhof Überall in ca. 1,5 km Entfernung  
Mehrere Autobahnanschlüsse in ca. 3 km Entfernung

**Luftbild**

Luftbild wurde hier entfernt!

Die Lage des Gegenstands der Wertermittlung ist aus dem nachfolgenden Auszug aus der Flurkarte ersichtlich.



---

<b>Parkplätze</b>	Zu dem Grundstück gehören keine Garagen. Vor dem Grundstück gibt es im öffentlichen Straßenbereich einige Parkbuchten. Die Parkplatzsituation ist insgesamt nicht unproblematisch.
<b>Immissionen</b>	Die Hauptstraße ist eine verkehrsberuhigte Straße in der Überaller Innenstadt mit nur geringem Verkehrsaufkommen. Insofern sind keine besonderen Lärmimmissionen zu erwarten. Sonstige wertrelevante Immissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
<b>Infrastruktur</b>	Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und langfristigen Bedarf sind in direkter Nähe vorhanden.
<b>Insgesamte Lagebeurteilung</b>	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Überaller Innenstadt und ist als sehr gute Wohn-Geschäftslage anzusehen.

### 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

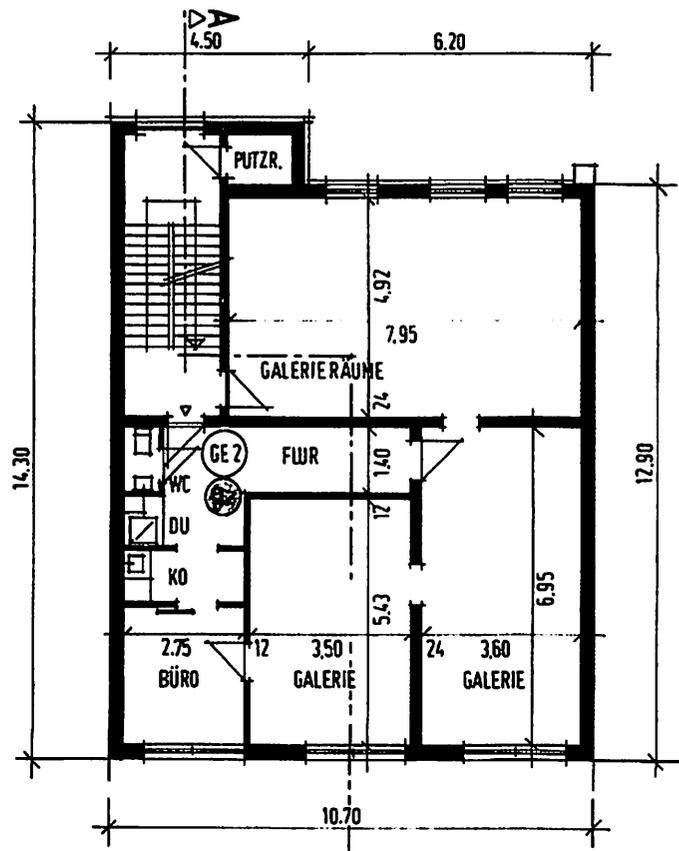
<b>Mietverträge</b>	Das Ladenlokal (EG und KG) ist langfristig an die <del>Bezugsunternehmen</del> vermietet; im 1. OG befindet sich eine Massagepraxis; die oberen Geschosse werden als private Wohnung genutzt.
<b>Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs</b>	In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Eintragungen vermerkt.
<b>Baurecht</b>	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es gelten somit die Bestimmungen des <b>§ 34 BauGB</b> , wonach sich die Bebauung eines Grundstücks in Art und Maß der baulichen Nutzung an die Umgebungsbebauung anzupassen hat. Bei der Ortsbesichtigung konnte nichts festgestellt werden, was diesen Bestimmungen widerspricht.
<b>Denkmalschutz</b>	Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.
<b>Sanierungsgebiet</b>	Das Bewertungsobjekt befindet sich weder im Geltungsbereich eines Sanierungs- oder Entwicklungsgebiets.
<b>Baulasten</b>	Auf dem Objekt liegt laut Auskunft des Eigentümers keine Baulast.
<b>Abgabenrechtliche Situation</b>	Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um: <ul style="list-style-type: none"><li>• Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB</li><li>• Umlageausgleichsleistungen nach § 64 BauGB</li><li>• Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB</li><li>• Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder</li><li>• Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen</li><li>• Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)</li><li>• Versiegelungsabgaben</li><li>• Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen</li><li>• Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände</li></ul>

### **3.3 Bauliche Anlagen**

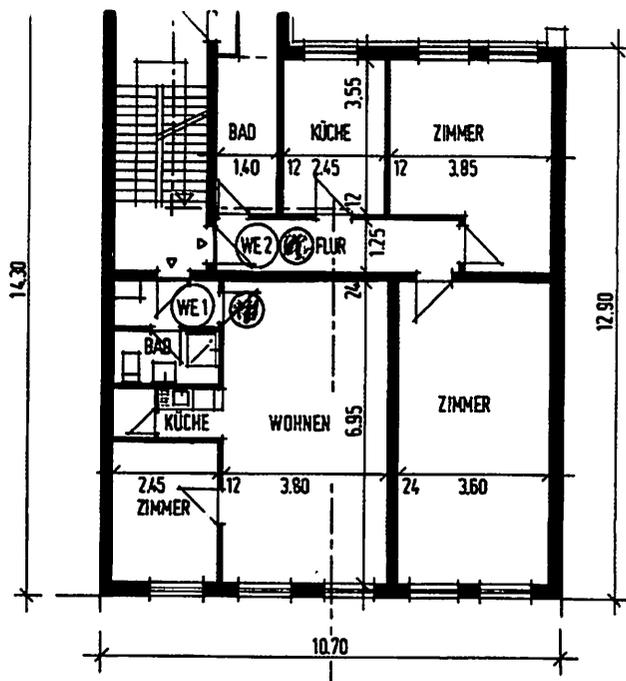
<b>Baujahr</b>	Etwa 1947,
<b>Modernisierung</b>	Erweiterung 1957 und 1968, Renovierung 1978
<b>Bauweise</b>	Konventionell, komplett unterkellert.
<b>Mauerwerk</b>	Ziegel im KG, Bims bzw. Ziegel ab dem EG
<b>Kellerabdichtung</b>	unbekannt, es wurden Feuchteschäden an Wänden und Boden im Kellerbereich der Wohnungen vorgefunden.
<b>Dachkonstruktion</b>	Flachdach mit Wärmedämmung.
<b>Dacheindeckung</b>	Schweißbahnabdichtung auf Flachdächern, normaler Zustand, Rinnen und Fallrohre in Zink.
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton- bzw. Holzbalkendecken
<b>Geschosstreppen</b>	Das Objekt verfügt über unterschiedliche Treppen in Holzkonstruktion.
<b>Fassade</b>	Glatter Zementputz mit Anstrich, vorne teilweise Fliesen
<b>Außenanlagen</b>	Das Objekt verfügt über keinen Garten, es ist komplett überbaut. Im rückwärtigem Bereich befindet sich eine Terrasse mit Holzdielenbelag.
<b>Fußböden</b>	Naturstein, Fliesen, Holzdielen, PVC
<b>Wandflächen</b>	Tapeten oder Anstrich, in Bädern Fliesen.
<b>Deckenflächen</b>	Anstrich, teilweise abgehangene Decken
<b>Fenster</b>	Holz und Kunststoff weiß mit Thermopenverglasung. Im EG Schaufensteranlage in Metallkonstruktion.
<b>Haustüre</b>	In Schaufensteranlage integriert, und gesonderte Hauseingangstüre zu den Obergeschossen.
<b>Türen</b>	Holztürelemente mit Futter und Bekleidungen.
<b>Elektroinstallation</b>	Guter Standard, es sind ausreichend Lichtauslässe, Steckdosen und Schalter vorhanden. Installationen im KG sind erneuerungsbedürftig!
<b>Beheizung</b>	Zentralheizung mit Radiatoren.
<b>Sanitäre Ausstattung</b>	Gäste- und Personal-WC im Gewerbebereichen; jeder Wohnung verfügt ein Bad, Teilweise befinden sich Sanitärräume im Treppenhaus. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Die Ausstattung ist einfach aber technisch voll funktionsfähig.
<b>Anmerkung:</b>	Es konnte nur die rückwärtige Wohnung im 2. OG besichtigt werden.



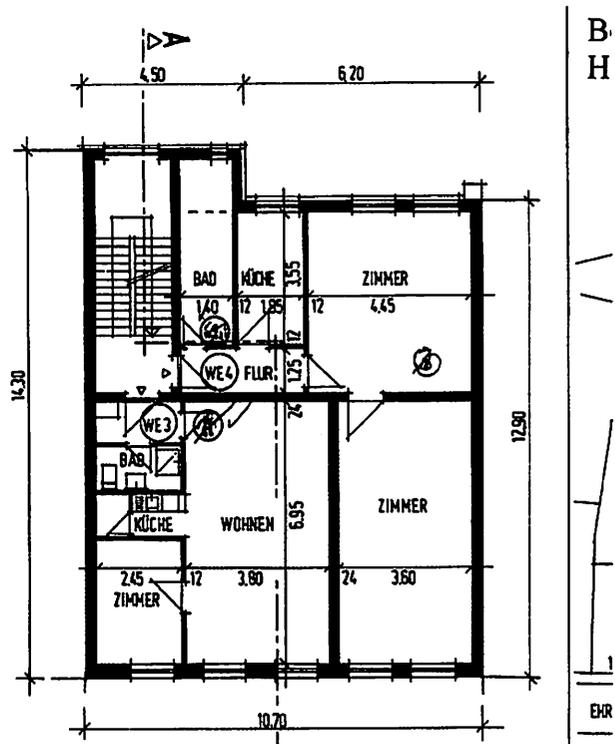
1. Obergeschoss



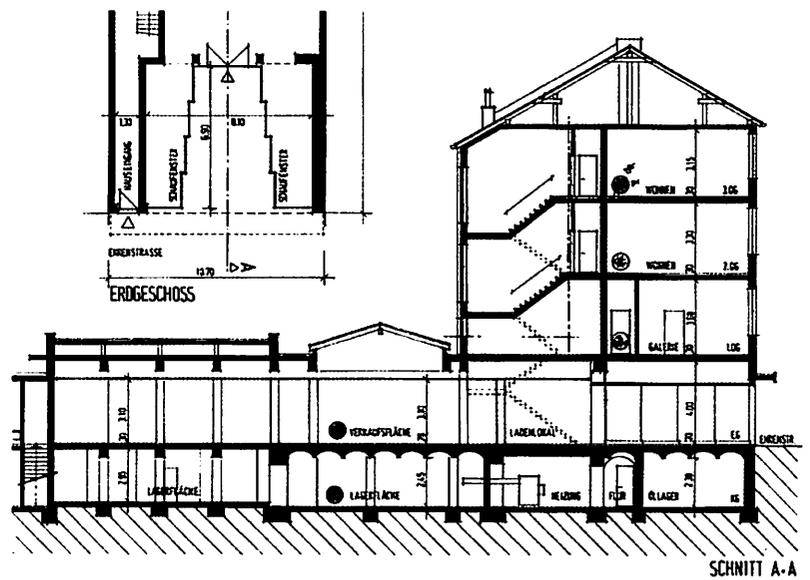
2. Obergeschoss



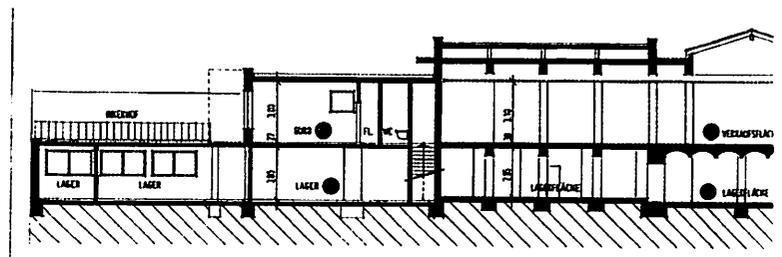
Dachgeschoss



Schnitt (vorne)



Schnitt (hinten)



### 3.5 Zustand der baulichen Anlagen, Sanierungskosten

**Zustand der baulichen Anlagen** In der vorstehenden Baubeschreibung wurde bereits auf den Zustand der baulichen Anlagen eingegangen. Das Gebäude befindet sich im EG in einem sehr ordentlichen Zustand. Die den Wohnungen Kellerräume im vorderen Bereich im KG sind in einem deutlich schlechterem Zustand und bedürfen mittelfristig einer Sanierung.

**Sanierungsaufwand** Derzeit sind folgende Sanierungsmaßnahmen erforderlich um das Objekt in den Zustand zu versetzen in dem es bei ordnungsgemäßer Unterhaltung wäre:

Sanierung Kellerbereich € 25.000,00

**Anmerkung:** Die hier angesetzten Sanierungskosten entsprechen nicht tatsächlichen Sanierungskosten. Es wird hier unterstellt, dass das Objekt in einen schadensfreien, aber sonst altersgemäßen Zustand versetzt wird. Ebenfalls sind hier keine Maßnahmen berücksichtigt, die ein Neueigentümer durchführen wird um das Objekt nach seinen Vorstellungen umzubauen.

### 3.6 Gebäudedaten

**Nutzbare Flächen** Die Nutzflächen wurden Berechnungen der Teilungserklärung übernommen. Sie stellen sich folgendermaßen dar:

Gewerbeeinheit 1:

Ladenlokal im EG (inkl. Nebenräumen)	ca.	270 m <sup>2</sup>
Büroräume im EG	ca.	62 m <sup>2</sup>
Lagerräume im KG	ca.	340 m <sup>2</sup>
	ca.	672 m <sup>2</sup>

Gewerbeeinheit 2:

Massagepraxis 1. OG	ca.	103 m <sup>2</sup>
---------------------	-----	--------------------

Wohneinheiten 3:

WE1, 2. OG	ca.	41 m <sup>2</sup>
WE2, 2. OG	ca.	62 m <sup>2</sup>
WE3, 3. OG	ca.	41 m <sup>2</sup>
WE4, 3. OG	ca.	65 m <sup>2</sup>
	ca.	209 m <sup>2</sup>

### **3.7 Sonstiges**

- Grundstücksgröße, Form und Topographie** Das Grundstück ist gemäß Ausweisung im Grundbuch **537 m<sup>2</sup>** groß. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und ist eben.
- Bodenbeschaffenheit** Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
- Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
- Erschließung** Das Grundstück wird von der Straße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft. Die Straße ist voll ausgebaut und verfügt über Bürgersteige und Parktaschen.
- Anmerkung** Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise und unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich. Sollten neuere Erkenntnisse bekannt gemacht werden, müsste eine Neubewertung unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren erfolgen. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

## 4 Wertermittlung<sup>1</sup>

### 4.1 Verfahrenswahl

#### Zur Verfahrenswahl

Bei Wohn-Geschäftshausgrundstücken handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens, wie es in der WertV normiert ist.

Siehe dazu Kleiber in Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung, Teil V, § 7 WertV, Rdnr. 62 ff.

#### Ertragswertverfahren nach WertV

Im Ertragswertverfahren hängt der resultierende Ertragswert im allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- Sonstige Wertbeeinflussende Umstände
- Bodenwert

Die Rechenformel des Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag} \\ - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\ = & \text{Grundstücksreinertrag} \\ - & \text{Bodenwertverzinsung} \\ = & \text{Gebäudereinertrag} \\ \times & \text{Vervielfältiger} \\ = & \text{Gebäudeertragswert} \\ \pm & \text{Sonstige Wertbeeinflussende Umstände} \\ + & \text{Bodenwert} \\ = & \text{Ertragswert} \end{aligned}$$

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwerts, der Ertragsvervielfältiger mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird der Bodenwert ermittelt und dann die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

---

<sup>1</sup> Bei allen nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs nach Wertermittlungsverordnung. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

## 4.2 Bodenwert

### Bodenrichtwert

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert eines Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z.B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschafts- oder Wohnlage
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit, wie z.B. Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit

#### Erschließungszustand

Es kommt in der Wertermittlungspraxis jedoch häufig vor, dass keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen, vorliegen, was auch hier der Fall ist. In diesen Fällen kann zum Beispiel auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden.

Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Wertermittlungsverordnung. Dort heißt es in § 13 Abs. 2 Satz 1: "Zur Ermittlung des Bodenwerts können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden."

Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen der Kommunen aus Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Merkmalen und Wertverhältnissen dar und sind bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Der Gutachterausschuss der Stadt Überall gibt regelmäßig Bodenrichtwertkarten heraus. Die neueste Ausgabe stammt vom 01.01.2009. Für den Bereich Altstadt Nord ist in der Bodenrichtwertkarte ein Richtwert in Höhe von **990 €/m<sup>2</sup> ebf** mit den Ausweisungen **MK -g- IV** angegeben.

Die Vergleichsmerkmale des Richtwertgrundstücks stimmen hinsichtlich der Erschließung, Bebauung und der Lage mit denen des Bewertungsgrundstücks ausreichend überein.

### Korrektur wegen des Erschließungszustands

Die Erschließungsbeiträge sind im Richtwert bereits enthalten. Eine besondere Anpassung ist diesbezüglich nicht mehr erforderlich.

### Bodenwertermittlung

Angepasster Bodenrichtwert:	990 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße Anteil Gewerbe EG:	290 m <sup>2</sup>
Bodenwert Anteil Gewerbe EG:	<b>287.100 €</b>
Grundstücksgröße Anteil Gewerbe 1. OG:	97 m <sup>2</sup>
Bodenwert Anteil Gewerbe 1. OG:	<b>96.030 €</b>
Grundstücksgröße Anteil Wohnen 2. + 3. OG:	150 m <sup>2</sup>
Bodenwert Anteil Wohnen 2. + 3. OG:	<b>148.500 €</b>
Bodenwert gesamt:	<b>531.630 €</b>

### 4.3 Ertragswert

**Vorbemerkung:** Die Ertragswertermittlung wird im Folgenden für die 3 Teilbereiche

- A) Gewerbe EG
- B) Gewerbe 1. OG
- C) Wohnen 2. + 3. OG

Getrennt vorgenommen.

#### A) Gewerbebereich EG

**Nachhaltig erzielbarer  
Rohertrag Wohnung**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen. Hierbei handelt es sich im vorliegenden Fall um den Mietertrag für die unterschiedlich genutzten Gewerbebetriebsräume. In einem solchen Fall werden die Räumlichkeiten je nach Nutzung unterschiedlich geratet, was hier nachstehend wie folgt vorgenommen wird:

Bereich	Größe	Mietansatz	Mietertrag
Ladenlokal EG	270 m <sup>2</sup>	40,00 €/m <sup>2</sup> /M	10.800 €/M
Büro EG	62 m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup> /M	775 €/M
Lagerflächen KG	340 m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup> /M	1.360 €/M
Erträge/Monat			12.935 €/M
Erträge/Jahr			155.220 €/J

Der Rohertrag in Höhe von 68.760 €/J erscheint marktgerecht und nachhaltig. Dieser Wert geht in die folgende Wertermittlung ein.

**Bewirtschaftungskosten** Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.  
Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:

	Kostenansatz	Begründung
Verwaltungskosten	3.104 €/J	Ansatz nach § 26 der II. Berechnungsverordnung bzw. der WertR errechnen sich die Verwaltungskosten folgendermaßen: 2 % des Rohertrages/Jahr
Instandhaltungskosten	20.179 €/J	Die Fertigstellung des Bewertungsobjektes liegt am Ende des Bewertungsjahres mehr als 22 Jahre zurück. Ansatz nach § 28 der II. Berechnungsverordnung bzw. der WertR errechnen sich die Instandhaltungskosten folgendermaßen: Gewerbeflächen: 13 % des Rohertrages/Jahr
Betriebskosten	1.552 €/J	Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten zum größten Teil auf die Mieter umgelegt werden. Es verbleibt nur ein geringer Anteil, den der Eigentümer zu tragen hat. Dieser wird auf etwa 1,0 % des Rohertrags geschätzt.

	Kostenansatz	Begründung
Mietausfallwagnis	6.209 €/J	Gemäß Tabelle 13 der WertR sind für zu Gewerbe- zwecken genutzte Grundstücke 4 % des Rohertrags anzusetzen.
<b>Gesamt</b>	<b>31.044 €/J</b>	Das entspricht etwa 20,0 % des Rohertrags

**Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Erfahrungsgemäß liegt die Gesamtnutzungsdauer für derartige Gewerbeobjekte bei etwa 80 Jahren. Unter Berücksichtigung des Baujahrs 1947, der erfolgten späteren Umbauten und Renovierungen der Ansatz eines fiktiven Alters von 20 Jahren sowie eine fiktive Restnutzungsdauer von 60 Jahren sachgerecht.

**Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz spiegelt das zu erwartende Risiko einer Immobilie wider. Je höher das Risiko, desto höher der verlangte Zinssatz und reziprok dazu desto niedriger auch der Ertragswert. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Geschäftshaus. Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Überall werden derartige Gewerbeobjekte mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,4 % eingeordnet. Ich erachte im vorliegenden Fall auf Grund der guten Lage und Ausstattung des Objekts einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,4 % als marktgerecht.

**Sonstige wertbeeinflussende Umstände**

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände im Sinne des § 19 WertV sind beispielsweise Sanierungskosten anzusehen, wie in Abschnitt 3.5 eingehend erläutert, anzusetzen.

<b>Ertragswertermittlung</b>	jährlicher Rohertrag des Grundstücks:	155.220 €/J
	Bewirtschaftungskosten: (ca. 20,0 %)	31.044 €/J
	jährlicher Reinertrag des Grundstücks:	124.176 €/J
	Liegenschaftszinssatz:	6,4 %
	Bodenwertverzinsungsbetrag:	18.374 €/J
	Reinertragsanteil der baulichen Anlage:	105.802 €/J
	Ertragsvervielfältiger:	15,25...
	Gebäudeertragswert:	1.613.481 €
	Sonstige wertbeeinflussende Umstände (+/-):	0 €
	Bodenwert:	287.100 €
	<b>Ertragswert :</b>	<b>1.900.581 €</b>
	das entspricht:	2.828 €/m <sup>2</sup>
	Vielfaches des Rohertrags:	12,24

**Plausibilitätskontrolle**

Laut Grundstücksmarktbericht der Stadt Überall liegt der Ertragsfaktor bei Grundstücken mit gemischt genutzten Objekten mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil zwischen 10 und 15. Im vorliegenden Fall liegt der Ertragsfaktor mit 12,24 im Bereich dieser Spanne, was das Ergebnis der vorstehenden Wertermittlung bestätigt.

**B) Gewerbebereich 1. OG**

**Nachhaltig erzielbarer  
Rohrertrag Wohnung**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen. Hierbei handelt es sich im vorliegenden Fall um den Mietertrag für die als Massagepraxis im 1. OG genutzten Räumlichkeiten.

Bereich	Größe	Mietansatz	Mietertrag
Massagepraxis 1. OG	103 m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup> /M	927 €/M
Erträge/Monat			927 €/M
Erträge/Jahr			<b>11.124 €/J</b>

Der Rohrertrag in Höhe von 11.124 €/J erscheint marktgerecht und nachhaltig. Dieser Wert geht in die folgende Wertermittlung ein.

**Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.

Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:

	Kostenansatz	Begründung
Verwaltungskosten	222 €/J	Ansatz nach § 26 der II. Berechnungsverordnung bzw. der WertR errechnen sich die Verwaltungskosten folgendermaßen: 2 % des Rohertrages/Jahr
Instandhaltungskosten	1.446 €/J	Die Fertigstellung des Bewertungsobjektes liegt am Ende des Bewertungsjahres mehr als 22 Jahre zurück. Ansatz nach § 28 der II. Berechnungsverordnung bzw. der WertR errechnen sich die Instandhaltungskosten folgendermaßen: Gewerbeflächen: 13 % des Rohertrages/Jahr
Betriebskosten	111 €/J	Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten zum größten Teil auf die Mieter umgelegt werden. Es verbleibt nur ein geringer Anteil, den der Eigentümer zu tragen hat. Dieser wird auf etwa 1,0 % des Rohertrags geschätzt.
Mietausfallwagnis	445 €/J	Gemäß Tabelle 13 der WertR sind für zu Gewerbe-zwecken genutzte Grundstücke 4 % des Rohertrags anzusetzen.
Gesamt	<b>2.225 €/J</b>	Das entspricht etwa 20,0 % des Rohertrags

**Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Erfahrungsgemäß liegt die Gesamtnutzungsdauer für derartige Gewerbeobjekte bei etwa 80 Jahren. Unter Berücksichtigung des Baujahrs 1947, der erfolgten späteren Umbauten und Renovierungen der Ansatz eines fiktiven Alters von 20 Jahren sowie eine fiktive Restnutzungsdauer von **60 Jahren** sachgerecht.

**Liegenschaftszinssatz** Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz spiegelt das zu erwartende Risiko einer Immobilie wider. Je höher das Risiko, desto höher der verlangte Zinssatz und reziprok dazu desto niedriger auch der Ertragswert. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Geschäftshaus. Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Überall werden derartige Gewerbeobjekte mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,4 % eingeordnet. Ich erachte im vorliegenden Fall auf Grund der guten Lage und Ausstattung des Objekts einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,4 % als marktgerecht.

**Sonstige wertbeeinflussende Umstände** Als sonstige wertbeeinflussende Umstände im Sinne des § 19 WertV sind beispielsweise Sanierungskosten anzusehen, wie in Abschnitt 3.5 eingehend erläutert, anzusetzen.

<b>Ertragswertermittlung</b>	jährlicher Rohertrag des Grundstücks:	11.124 €/J
	Bewirtschaftungskosten: (ca. 20,0 %)	2.225 €/J
	jährlicher Reinertrag des Grundstücks:	8.899 €/J
	Liegenschaftszinssatz:	6,4 %
	Bodenwertverzinsungsbetrag:	6.146 €/J
	Reinertragsanteil der baulichen Anlage:	2.753 €/J
	Ertragsvielfältiger:	15,25...
	Gebäudeertragswert:	41.983 €
	Sonstige wertbeeinflussende Umstände (+/-):	0 €
	Bodenwert:	96.030 €
	<b>Ertragswert :</b>	<b>138.013 €</b>
	das entspricht:	1.340 €/m <sup>2</sup>
	Vielfaches des Rohertrags:	12,40

**Plausibilitätskontrolle** Laut Grundstücksmarktbericht der Stadt Überall liegt der Ertragsfaktor bei Grundstücken mit gemischt genutzten Objekten mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil zwischen 10 und 15. Im vorliegenden Fall liegt der Ertragsfaktor mit 12,40 im Bereich dieser Spanne, was das Ergebnis der vorstehenden Wertermittlung bestätigt.

**C) Wohnungen im 2. und 3. OG**

**Nachhaltig erzielbarer  
Rohrertrag Wohnung**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen. Hierbei handelt es sich im vorliegenden Fall um den Mietertag für die Räumlichkeiten der Wohnungen im 2. und 3. OG. Im vorliegenden Fall sind die Mieterträge gemäß dem sehr unterschiedlichen Ausstattungs- und Renovierungsgrad in Ansatz zu bringen, was hier nachstehend wie folgt vorgenommen wird:

Bereich	Größe	Mietansatz	Mietertrag
WE 1 im 2.OG	41 m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup> /M	336 €/M
WE 2 im 2.OG	62 m <sup>2</sup>	4,40 €/m <sup>2</sup> /M	273 €/M
WE 3 im 3.OG	41 m <sup>2</sup>	5,20 €/m <sup>2</sup> /M	213 €/M
WE 4 im 3.OG	65 m <sup>2</sup>	4,80 €/m <sup>2</sup> /M	312 €/M
Erträge/Monat			1.134 €/M
Erträge/Jahr			13.608 €/J

Der Rohrertrag in Höhe von 13.608 €/J erscheint marktgerecht und nachhaltig. Dieser Wert geht in die folgende Wertermittlung ein.

**Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.

Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:

	Kostenansatz	Begründung
Verwaltungskosten	272 €/J	Ansatz nach § 26 der II. Berechnungsverordnung bzw. der WertR errechnen sich die Verwaltungskosten folgendermaßen: 2 % des Rohertrages/Jahr
Instandhaltungskosten	2.041 €/J	Die Fertigstellung des Bewertungsobjektes liegt am Ende des Bewertungsjahres mehr als 22 Jahre zurück. Ansatz nach § 28 der II. Berechnungsverordnung bzw. der WertR errechnen sich die Instandhaltungskosten folgendermaßen: Wohnflächen: 15 % des Rohertrages/Jahr
Betriebskosten	136 €/J	Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten zum größten Teil auf die Mieter umgelegt werden. Es verbleibt nur ein geringer Anteil, den der Eigentümer zu tragen hat. Dieser wird auf etwa 1,0 % des Rohertrags geschätzt.
Mietausfallwagnis	272 €/J	Gemäß Tabelle 13 der WertR sind für zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke 2 % des Rohertrags anzusetzen.
Gesamt	2.722 €/J	Das entspricht etwa 20,0 % des Rohertrags

**Restnutzungsdauer** Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Erfahrungsgemäß liegt die Gesamtnutzungsdauer für derartige Gewerbeobjekte bei etwa 80 Jahren. Unter Berücksichtigung des Baujahrs 1947, der erfolgten späteren Umbauten und Renovierungen der Ansatz eines fiktiven Alters von 20 Jahren sowie eine fiktive Restnutzungsdauer von **60 Jahren** sachgerecht.

**Liegenschaftszinssatz** Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz spiegelt das zu erwartende Risiko einer Immobilie wider. Je höher das Risiko, desto höher der verlangte Zinssatz und reziprok dazu desto niedriger auch der Ertragswert. Es handelt sich im vorliegenden Fall um Mietwohnungen. Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Überall werden derartige Objekte mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 5,2 % eingeordnet. Ich erachte im vorliegenden Fall auf Grund der guten Lage und Ausstattung des Objekts einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von **5,2 %** als marktgerecht.

**Sonstige wertbeeinflussende Umstände** Als sonstige wertbeeinflussende Umstände im Sinne des § 19 WertV sind beispielsweise Sanierungskosten anzusehen, wie in Abschnitt 3.5 eingehend erläutert, anzusetzen.

<b>Ertragswertermittlung</b>	jährlicher Rohertrag des Grundstücks:	13.608 €/J
	Bewirtschaftungskosten: (ca. 20,0 %)	2.722 €/J
	jährlicher Reinertrag des Grundstücks:	10.866 €/J
	Liegenschaftszinssatz:	5,2 %
	Bodenwertverzinsungsbetrag:	7.722 €/J
	Reinertragsanteil der baulichen Anlage:	3.164 €/J
	Ertragsvervielfältiger:	18,31...
	Gebäudeertragswert:	57.933 €
	Sonstige wertbeeinflussende Umstände (+/-):	- 25.000 €
	Bodenwert:	148.500 €
	<b>Ertragswert :</b>	<b>181.433 €</b>
	das entspricht:	868 €/m <sup>2</sup>
	Vielfaches des Rohertrags:	13,33

**Plausibilitätskontrolle** Laut Grundstücksmarktbericht der Stadt Überall liegt der Ertragsfaktor bei Grundstücken mit gemischt genutzten Objekten mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil zwischen 11 und 17. Im vorliegenden Fall liegt der Ertragsfaktor mit 13,33 im Bereich dieser Spanne, was das Ergebnis der vorstehenden Wertermittlung bestätigt.

**Ertragswert, gesamt** Der gesamte Ertragswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Gewerbebereich im EG	1.900.581 €
Gewerbebereich im 1. OG	138.013 €
<u>Wohnungen im 2. + 3. OG</u>	<u>181.433 €</u>
<b>Gesamt</b>	<b>2.220.027 €</b>

#### 4.4 Sachwert

**Sachwert** Das Bewertungsobjekt ist auf Grund seiner Ertragsorientierten Nutzung ein reines Ertragswertobjekt, es ist daher so, dass sich im vorliegenden Fall eine Sachwertermittlung verbietet und somit auch auf eine solche Wertermittlung völlig verzichtet wird.

#### 4.5 Ermittlung des Minderwerts auf Grund des Nießbrauchsrechts

**Vorbemerkung** Der hier vorstehend ermittelte Ertragswert des Bewertungsobjektes geht davon aus, dass die Erträge des Objekts den Eigentümern zugehen. Es ist hier aber so, dass für die Geschäftsräume im EG und KG eine lebenslanges Nießbrauchsrecht für Frau Marianne Klug und für die oberen Etagen für die Eheleute Marianne und Gerd Klug ein Nießbrauchsrecht bis zum Ableben des Längstlebenden notariell vereinbart werden soll.

**Grundlage des Minderwerts** Grundlage des Wertes des Nießbrauchsrechts ist die dementsprechende Minderung des Rohertrages aus dem Bewertungsobjekt.  
Gemäß Sommer / Piehler " Grundstücks- und Gebäudewertermittlung" Gruppe 7.4.5, Seite 151 ist der Wert des Nießbrauchsrechts wie folgt zu ermitteln:

Im Rahmen der Ertragswertermittlung habe ich den jährlichen Mietertrag ermittelt. Dieser Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu reduzieren, was zu dem Reinertrag führt. Dieser Reinertrag ist über einen Leibrentenbarwertfaktor zum Wertermittlungsstichtag zu kapitalisieren.

**Laufzeit** Das Nießbrauchsrecht läuft bis zum Ableben der Eheleute Frau Marianne Klug, geboren am 23.02.1943 (Alter am Stichtag 66 Jahre) und Herrn Gerd Klug, geboren am 26.07.1939 (Alter am Stichtag 70 Jahre).

**Vorbemerkung:** Die Wertermittlung der Nießbrauchsrechte wird im Folgenden für die 3 Teilbereiche

- A) Gewerbe EG
- B) Gewerbe 1. OG
- C) Wohnen 2. + 3. OG

getrennt vorgenommen.

##### A) Gewerbebereich EG

**Leibrentenbarwertfaktor** Die Leibrentenbarwertfaktoren bringen zum Ausdruck mit welchem Faktor der jährliche Rohertrag bei welchem Zinssatz bis zum Ende des statistisch zu erwartenden Lebenszeitraums des Berechtigten zu kapitalisieren ist. Die Leibrentenbarwertfaktoren können entsprechenden Tabellenwerken entnommen werden. Bei einem Liegenschaftszinssatz von 6,40 % beträgt der Leibrentenbarwertfaktor für eine 66 Jahre alte Frau **10,332**.

**Wert des Nießbrauchsrechts**

Der Wert des Nießbrauchsrechts für den Gewerbebereich im EG ermittelt sich nunmehr wie folgt:

$$124.176 \text{ €/Jahr} \times 10,334 = 1.283.235 \text{ €}$$

**B) Gewerbebereich 1.OG**

**Leibrentenbarwertfaktor**

Die Leibrentenbarwertfaktoren bringen zum Ausdruck mit welchem Faktor der jährliche Rohertrag bei welchem Zinssatz bis zum Ende des statistisch zu erwartenden Lebenszeitraums des Berechtigten zu kapitalisieren ist. Die Leibrentenbarwertfaktoren können entsprechenden Tabellenwerken entnommen werden. Bei einem Liegenschaftszinssatz von 6,40 % beträgt der Leibrentenbarwertfaktor für eine 66 Jahre alte Frau und einen 70 Jahre alten Mann **11,176**.

**Wert des Nießbrauchsrechts**

Der Wert des Nießbrauchsrechts für den Gewerbebereich im 1. OG ermittelt sich nunmehr wie folgt:

$$8.899 \text{ €/Jahr} \times 11,176 = 99.455 \text{ €}$$

**C) Wohnungen im 2. und 3. OG**

**Leibrentenbarwertfaktor**

Die Leibrentenbarwertfaktoren bringen zum Ausdruck mit welchem Faktor der jährliche Rohertrag bei welchem Zinssatz bis zum Ende des statistisch zu erwartenden Lebenszeitraums des Berechtigten zu kapitalisieren ist. Die Leibrentenbarwertfaktoren können entsprechenden Tabellenwerken entnommen werden. Bei einem Liegenschaftszinssatz von 5,20 % beträgt der Leibrentenbarwertfaktor für eine 66 Jahre alte Frau und einen 70 Jahre alten Mann **12,199**.

**Wert des Nießbrauchsrechts**

Der Wert des Nießbrauchsrechts für die Wohnungen im 2. und 3. OG ermittelt sich nunmehr wie folgt:

$$10.886 \text{ €/Jahr} \times 12,199 = 132.798 \text{ €}$$

**Wert des Nießbrauchsrechts, gesamt**

Der gesamte Wert der Nießbrauchsrechte errechnet sich nunmehr wie folgt:

Gewerbebereich im EG	1.283.235 €
Gewerbebereich im 1. OG	99.455 €
<u>Wohnungen im 2. + 3. OG</u>	<u>132.798 €</u>
Gesamt	1.515.488 €

## 5 Verkehrswert

**Definition** 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 wahrscheinlichsten Preises.

**Lage auf dem Grundstücksmarkt** Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 7 Abs. 1 WertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurde das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge zu dem ermittelten Ertragswert sind nicht mehr notwendig.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert **zum Wertermittlungstichtag am 28.07.2009** geschätzt auf

	<b>Gewerbe EG</b>	<b>Gewerbe 1.OG</b>	<b>Wohnen 2.+3.OG</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Verkehrswert unbelastet</b>	<b>1.900.000 €</b>	<b>135.000 €</b>	<b>180.000 €</b>	<b>2.215.000 €</b>
<b>Wert des Nießbrauchsrechts</b>	<b>1.285.000 €</b>	<b>100.000 €</b>	<b>130.000 €</b>	<b>1.515.000 €</b>
<b>Verkehrswert belastet</b>	<b>615.000 €</b>	<b>35.000 €</b>	<b>50.000 €</b>	<b>700.000 €</b>

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis<sup>2</sup> verfasst zu haben.

Dipl.-Ing. Norbert Bogusch

Wachtberg, den 07.08.2009

Das vorstehende Gutachten wurde in drei Ausfertigungen für den Auftraggeber und einer weiteren Ausfertigungen für meine Akten gefertigt. Es besteht aus insgesamt 32 Seiten.

<sup>2</sup> Zur Gewährleistung größtmöglicher Freiheit in meinem sachverständigen Urteil liegt mit dem Auftraggeber eine feste Honorarvereinbarung, unabhängig vom ermittelten Verkehrswert, vor.