

**S & S**

**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
DIPL.- ING.(FH) VOLKER SIMON**

**RICHARD-STRAUSS - STR. 50, 98529 SUHL, TEL. 03681/ 301914**

**SACHVERSTÄNDIGER**

**FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
ÖFFENTLICH BESTELT UND VEREIDIGT VON DER IHK SÜDTHÜRINGEN SUHL**

**GUTACHTEN**

**ÜBER DEN VERKEHRSWERT DES ERBBAURECHTES AN EINEM LADEN UND EINEM**

**DOPPELPARKER "JOHANNES- MEISSEL- WEG 1"**

**IN 99192 NEUDIETENDORF**

**ORT :** Neudietendorf

**KREIS :** Gotha

**GEMARKUNG :** Neudietendorf

**FLUR :** 2

**FLURSTÜCK :** 319/4 und 319/6

**GRUNDBUCH :** Neudietendorf

**BLATT :** 1802 und 1862

**AUFTRAGGEBER :** Amtsgericht Gotha Az.: 16 K 196 / 99

**ERBBAUBERECHTIGTER :** Hans- Joachim Schmidt

**ERBBAURECHTGEBER :** Europäisch- Festländische Brüder- Unität

**WERTERMITTLUNGSSTICHTAG :** 11.04.2000

**VERWENDUNG :** Beweismittel in einem Zwangsversteigerungsverfahren

**BEWERTUNGSGRUNDLAGEN :** Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung,  
Wertermittlungsrichtlinien

<b>VERKEHRSWERT DES LADENERBBAURECHTES :</b>	<b>291.000,0 DM</b>
<b>VERKEHRSWERT DES DOPPELPARKERERBBAURECHTES :</b>	<b>22.400,0 DM</b>

Allgemeine Feststellungen :

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den Grund und Boden sowie auf die aufstehende Gebäudesubstanz, einschließlich der Außenanlagen der angegebenen Liegenschaft.

Die Wertermittlung erfolgt nach den Wertermittlungsgrundsätzen entsprechend §194 des BauGB und den Vorschriften der WertV vom 06.12.1988 sowie nach den Wertermittlungs- Richtlinien - WertR .

Gemäß der WertV § 7 Abs. 2, ist das Wertermittlungsverfahren nach Art und Gegenstand der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles auszuwählen und zu begründen.

Hier wurde zur Ermittlung des anteiligen Bodenwertes das Vergleichswertverfahren (§§ 14 und 15 WertV), für die Ermittlung der Erbbaurechte das Sachwertverfahren (§§21-25 WertV) und das Ertragswertverfahren (§§15-20 WertV) angewandt.

Allgemeine Grundstückssituation:

Der, auf der Grundlage von Erbbaurechten, errichtete Laden und der Kfz- Doppelparker sind Bestandteile eines Gebäudekomplexes, in dem sich 44 Wohnerbbaurechte, 10 Miterbbaurechtsanteile an Läden im Erdgeschoss und 39 Erbbaurechte an Kfz-Stellplätzen befinden.

Das Grundstück Johannes- Meissel- Weg 1 - 3, bestehend aus den Flurstücken Nr.319/4 und 319/6, befindet sich nahe dem Ortszentrum der Großgemeinde Neudietendorf.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ortslage und Einwohnerzahl :	<p>Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortslage der Gemeinde Neudietendorf und ist über den "Zinzendorfplatz" und den "Johannes- Meissel- Weg" zu erreichen.</p> <p>Neudietendorf, mit ca. 3200 Einwohnern, ist Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft. Die Gemeinde liegt ca. 13 km östlich der Kreisstadt Gotha und 12 km westlich von Erfurt. Neudietendorf ist durch Bahn- und Busverbindungen überregional erreichbar. Zur nächstgelegenen Auffahrt Arnstadt, der Autobahn A 4, sind es ca. 3 km.</p>
Wohn- bzw. Geschäftslage :	Die Wohn- und Geschäftslage sind gut.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil :	Überwiegend wohnbauliche und gewerbliche Nutzung in aufgelockerter 2- 3 geschossiger Bauweise, mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss.
Immission :	Eine Immission konnte bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
Topographische Grundstückslage :	Das Bewertungsgrundstück ist nahezu eben.
Gestalt und Form :	Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten und besitzt eine mittlere Breite von ca.38,0 m sowie eine mittlere Tiefe von 110,0 m.

Grundstücksgröße : Im Grundbuchauszug ist das Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, mit 4050 m<sup>2</sup> angegeben.

Erschließungszustand:

Straßenart : Johannes- Meissel- Weg : Fußgängerbereich  
Zinzendorfplatz : Ortsstraße

Straßenausbau : Johannes- Meissel- Weg : gepflasterter Fußweg  
Zinzendorfplatz : Fahrbahn geteert, mit befestigten Fußwegen

Höhenlage zur Straße : Von den Straßen aus ist das Gelände eben.

Anschlüsse Versorgungsleitungen und Abwasserleitungen : Elektro-, Wasser-, Telefon- sowie Gasanschluss. Die Abwasserableitung erfolgt über eine biologische Kläreinrichtung in die öffentliche Kanalisation.

Beitragsrechtliche Situation: Es handelt sich um erschließungs- und ausbaubeitragsfreies baureifes Land nach § 4, Abs. 4 Wert V.

Grenzverhältnisse und nachbarliche Gemeinsamkeiten : Durch den Gebäudekomplex besteht keine Grenzbebauung.

Baugrund / Grundwasser (sowie augenscheinlich ersichtlich) : Augenscheinlich liegt gewachsener, normal tragfähiger Baugrund an. Grundwasser konnte nicht festgestellt werden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis :

Im Baulastenverzeichnis befinden sich keine Eintragungen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren :

Nach Auskunft der Bauverwaltung befindet sich das Grundstück innerhalb eines Sanierungsgebietes. Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen und der Endwert der sanierungsbedingten Grundstückswerterhöhung, gemäß §§ 152 BauGB, noch nicht ermittelt. Aufgrund dessen ist die Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung durch die Kommune zum Wertermittlungsstichtag noch nicht erfolgt.  
In den Grundbüchern befinden sich kein Sanierungsvermerke.

Denkmalschutz :

Denkmalschutz besteht nicht.

Baurecht:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des Vorhabens mit der Baugenehmigung wurden nicht überprüft. Bei der Wertermittlung wird deshalb von der Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen.

Entwicklungsstufe  
Grundstücksqualität :

Aufgrund dessen, dass das Grundstück an eine Straße grenzt und ortsüblich erschlossen ist, stellt es gem. §4 (4) Wert V, " **baureifes Land** " dar.

### 3. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes : 2 -geschossiger, nicht unterkellertes Gebäudeteil, mit ausgebautem Dachgeschoss.  
Im Erdgeschoss befinden sich Ladeneinheiten, die Obergeschosse sind in Wohneinheiten aufgeteilt.

Baujahr: Als Baujahr wurde das Jahr 1994 angegeben.

#### Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart : traditioneller Massivbau

Fundamente : Betonstreifenfundamente

Umfassungswände : 300-er Mauerwerk

Innenwände : Die Innenwände sind in 240-er bzw. in 115-er MZ- Mauerwerk ausgeführt.

Geschossdecken : Als Decken wurden überwiegend Stahlbetondecken eingebaut.

Dachform : Satteldach

Dacheindeckung : Tondachziegel, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Hauseingang : Metalltür, mit Ganzglasausschnitt

Treppenhaus : Geschosstreppen aus Beton, mit einem Stahlgeländer. Treppen und Flure sind mit Natursteinplatten belegt. Die Treppenhauswände sind mit einem Reibputz versehen.

Außenverkleidung :	mineralischer Rauputz auf einem Wärmedämmsystem
Bauzustand/ Wärme- und Schallschutz :	Der Bauzustand ist gut. Die Trittschall- und Wärmedämmung wird als ausreichend eingeschätzt.
Gemeinschaftseinrichtungen:	Klingel-, Türöffnungs- und Gegensprechanlage sowie die Heizungsanlage.
Gemeinschaftsräume/ besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum :	Trockenraum
Nebengebäude im Gemeinschaftseigentum :	Nebengebäude sind nicht vorhanden.
Gemeinschaftliche Außenanlagen :	Zu den gemeinschaftlichen Außenanlagen zählen die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, die Wege- und Hofbefestigung aus Betonsteinpflaster sowie die Grünanlagen.
Beurteilung der Gesamtanlage :	Die Anlage hinterlässt einen guten und gepflegten Eindruck.
Bauschäden und Fertigstellungsaufwand am gemeinschaftlichen Eigentum :	Größere, wertbeeinflussende Bauschäden konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

#### 4. Ladenbeschreibung

- Lage des Ladens im Haus : Der Eckladen, Nr. 2 lt. Aufteilungsplan, liegt im Erdgeschoss des Gebäudeteiles Johannes-Meissel- Weg 1.
- Gesamtflächen und Raumaufteilung : Die Flächen wurden den mir vorliegenden Unterlagen entnommen und die Maße bei der Ortsbesichtigung stichpunktartig überprüft.
- Laden Nr. 2 : 86,60 m<sup>2</sup>
- Der Eckladen hat folgende Räume :  
1 Verkaufsraum, 1 Küche, 1 WC, 1 Lagerraum sowie  
1 Flur.
- Grundrissgestaltung : Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig.
- Besonnung/ Belichtung : Der Laden Nr. 2 wird gut belichtet.
- Heizung und  
Warmwasserversorgung : Die Beheizung des Ladens erfolgt über eine Fußbodenheizung, die von einer Gasheizzentrale im angrenzenden Gebäudeteil betrieben wird.  
Die Warmwasserversorgung wird zentral durch Warmwasserbereiter im Heizungsraum realisiert.
- Fußböden : Im Verkaufsbereich sind überwiegend Textilbeläge auf Estrichböden, im Lager, Küche und Flur sind PVC-Beläge vorhanden.  
Im WC ist der Fußboden gefliest.
- Eingangstüren : Die Ladeneingangstür ist eine Metaldoppelflügeltür mit Wärmeisolierverglasung.

Innentüren :	kunststoffbeschichtete Innentüren
Fenster :	Metallschaufenster, mit Wärmeisolierverglasung.
Wandverkleidung :	Die Wände sind glatt verputzt und tapeziert. In der Küche sind Fliesen an den Objektwänden vorhanden. Das WC ist ca. 2 m hoch gefliest.
Sanitärinstallation :	Die sanitäre Ausstattung im WC besteht aus einem WC und einem Waschtisch.
Besondere Bauteile im Sondereigentum :	keine
Bauschäden/ Baumängel am Sondereigentum :	Im Verkaufsraum sind großflächige Putzabplatzungen an der Decke erkennbar.
Wirtschaftliche Wertminderung :	keine
Sondernutzungsrechte :	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum :	keine

## 5. Beschreibung des PKW- Doppelparkers

Der Doppelparker befindet sich im Innenhofbereich, an der westlichen Längswand des Gebäudeteiles 3. Er ist Teil einer aus sechs Parkern bestehende Anlage.  
Der Parker besteht aus zwei waagerechten Hebebühnen mit je einem PKW- Stellplatz.

### 7.1 Bodenwert der Erbbaurechte

Bei der Bodenbewertung kann davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes die gleiche, nicht sanierungsbedingte Wertentwicklung aufweisen, wie benachbarte Grundstücke, die sich nicht im Sanierungsgebiet befinden.

Aufgrund der allgemeinen Wertsteigerung und der geschlossenen Bebauung wird daher der Bodenrichtwert des Gemeindegebietes in Ansatz gebracht.

Nach Aussage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Erfurt, am 02.03.2000, ist für das Gemeindegebiet ein Bodenrichtwert angezeigt von:

**80,0 DM/m<sup>2</sup>**

Der Bodenwert beträgt in der  
Bodenrichtwertzone des Gemeindegebietes  
zum Stichtag 31.12.1998 = 80,00 DM/m<sup>2</sup>  
Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:  
Baufläche/Baugebiet = Dorfgebiet  
Bauweise = offen  
Anzahl der Geschosse = zwei

Nach § 13 WertV werden Abweichungen vom Richtwertgrundstück durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Durch die Übereinstimmung der baulichen Grundstücksausnutzung mit dem Bewertungsgrundstück und der Einordnung in die umgebende Bebauung, kann der Bodenrichtwert übernommen werden.

Bodenpreis gewichtet : = 80,0 DM/m<sup>2</sup>

Gesamtbodenwert : 80 DM/m<sup>2</sup> \* 4050,0 m<sup>2</sup> = 324000,00 DM

**324000,00 DM**

Bodenwertanteil des Ladens Nr. 2

$\frac{324000,0 \text{ DM} * 239,02}{10000} = 7744,25 \text{ DM}$

**rd. 7744,00 DM**

Bodenwertanteil des PKW- Doppelparkers

$\frac{324000,0 \text{ DM} * 18,96}{10000} = 614,30 \text{ DM}$

**rd. 614,00 DM**

Bodenwertanteil des Ladenerbbaurechtes :

Dauer des Erbbaurechtes : Das Erbbaurecht ist auf 45 Jahre begrenzt. Gemäß dem vorliegenden Erbbaurechtsvertrag (§ 1 Abs. 1.3) ist jedoch eine Verlängerungsoption von 2 \* 10 Jahren zu gleichen Bedingungen vorgesehen.  
Im Gutachten wird von einer optionalen Verlängerung des Erbbaurechtes von 10 Jahren ausgegangen.  
Die Dauer des Erbbaurechtes wird daher auf 55 Jahre begrenzt.

Wertsicherungsklausel : Die im Erbbaurechtsvertrag unter § 12 festgeschriebene Wertsicherungsklausel kommt zum Stichtag noch nicht zur Anwendung.

Heimfallanspruch : Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass der im § 8 des Erbbaurechtsvertrages definierte Heimfallanspruch durch den Grundstückseigentümer nicht wahrgenommen wird.

Angemessener Erbbauzinssatz :		6,0 %
Restlaufdauer des Erbbaurechtes :		48 Jahre
Vervielfältiger bei 48 Jahren und 6 %		15,65
Korrekturfaktor bei vorschüssiger Zahlungsweise :		1,037
Wertfaktor : Ausgehend von der Wiederaufbauverpflichtung, der Anpassungsklausel sowie der Zustimmungsregelung bei Verkauf und Vermietung des Erbbaurechtes beträgt der Wertfaktor		0,45
Angemessener Erbbauzins zum Stichtag :	$7744,0 \text{ DM} * 0,06$	464,64 DM
Vertraglicher Erbbauzins :		- <u>423,03 DM</u>
Differenzbetrag :		41,61 DM
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes :	$15,65 * 41,61 \text{ DM} * 0,45 * 1,037$	= 303,88 DM

**rd. 304,0 DM**

Bodenwertanteil des Erbbaurechtes an dem Doppelparker :

Dauer des Erbbaurechtes :	Das Erbbaurecht ist auf 45 Jahre begrenzt. Aufgrund der technischen Lebensdauer des Doppelparkers von 30 Jahren, wird keine optionale Vertragsverlängerung zu Grunde gelegt.	
Wertsicherungsklausel :	Die im Erbbaurechtsvertrag unter § 12 festgeschriebene Wertsicherungsklausel kommt Stichtag noch nicht zur Anwendung.	
Heimfallanspruch :	Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass der im § 8 des Erbbaurechtsvertrages definierte Heimfallanspruch durch den Grundstückseigentümer nicht wahrgenommen wird.	
Angemessener Erbbauzinssatz :		6,0 %
Restlaufdauer des Erbbaurechtes :		38 Jahre
Vervielfältiger bei 38 Jahren und 6 %		14,846
Korrekturfaktor bei vorschüssiger Zahlungsweise :		1,037
Wertfaktor : Ausgehend von der Wiederaufbauverpflichtung, der Anpassungsklausel sowie der Zustimmungsregelung bei Verkauf und Vermietung des Erbbaurechtes beträgt der Wertfaktor		0,45
Angemessener Erbbauzins zum Stichtag :	$614,0 \text{ DM} * 0,06$	36,84 DM
Vertraglicher Erbbauzins :		- <u>33,56 DM</u>
Differenzbetrag :		3,28 DM
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes :		
	$14,846 * 3,28 \text{ DM} * 0,45 * 1,037$	= 22,73 DM
		<b><u>rd. 23,0 DM</u></b>

## 7.2 Sachwert des Ladens Nr. 2

Gebäude/Nebeng.	umbauter Raum Fläche m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Normalherstellungskosten 1995 (ohne Baunebenkosten) DM je m <sup>2</sup> bzw. m <sup>2</sup>	Herstellungswert Sp.2*Sp3/4 DM	Wertminderung wegen Alters		Gebäudewert am		
				Gesamt- nutzungsdauer Jahre	Rest- Jahre	Wertminderung Restwert V.Hundert	Wertermittlungs- stichtag DM	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Laden Nr. 2	350,73	748,0	262346,0	80	74	0,960	251852,0	
			Summe der Gebäude- herstellungswerte	262346,0				

Wohnungswert insgesamt ( ohne Baunebenkosten ) 251852,0 DM

Sachwert der Außenanlagen und bes. Betriebseinrichtungen  
( ohne Baunebenkosten ) 6 % + 15111,0 DM

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (ohne Baunebenkosten) 266963,0 DM

Baunebenkosten(14 % des Wertes der baulichen und sonstigen Anlagen: Prozentsatz  
abgeleitet aus Herstellungswert) + 37375,0 DM

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (einschl. Baunebenkosten) 304338,0 DM

anteiliger Bodenwert des Erbbaurechtes + 304,0 DM

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückteils 304642,0 DM

Marktanpassungsfaktor 0,95 \* 0,95

vorläufiger marktangepasster Sachwert der Wohnung 289410,0 DM

Bodenwert der selbständig nutzbaren Teilfläche + -

vorläufig marktangepasster Sachwert 289410,0 DM

sonstige wertbeeinflussende Umstände (i.S.d. §25 Wert V)

- Entschädigungsverlust des Erbbauberechtigten nach Zeitablauf  
des Erbbaurechtes zum Wertermittlungsstichtag - 5443,0 DM

- Reparaturstau am Sondereigentum - 2000,0 DM

Sachwert des Ladens 281967,0 DM

**rd. 282.000,0 DM**

Einzelauflistung der Sachwerte der Außenanlagen und besonderer Einrichtungen  
Wert der Außenanlagen 6 % vom Gebäudewert.

## 7.3 Sachwert des Doppelparkers

Gebäude/Nebeng.	umbauter Raum Fläche m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Normalherstellungskosten 1995 (ohne Baunebenkosten) DM je m <sup>2</sup> bzw. m <sup>2</sup>	Herstellungswert Sp.2*Sp3/4 DM	Wertminderung wegen Alters Gesamt- nutzungsdauer Jahre	Rest- Wertminderung Jahre	Restwert V. Hundert	Gebäudewert am Wertermittlungs- stichtag DM	
1	2	3	4	5	6	7	8	
Doppelparker	2 St.		15000,0	30000,0	30	24	0,880	26400,0
			Summe der Gebäude- herstellungswerte		30000,0			

Wohnungswert insgesamt ( ohne Baunebenkosten ) 26400,0 DM

Sachwert der Außenanlagen und bes. Betriebseinrichtungen  
( ohne Baunebenkosten ) 6 % + 1584,0 DM

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (ohne Baunebenkosten) 27984,0 DM

Baunebenkosten(10 % des Wertes der baulichen und sonstigen Anlagen: Prozentsatz  
abgeleitet aus Herstellungswert) + 2798,0 DM

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (einschl. Baunebenkosten) 30782,0 DM

anteiliger Bodenwert des Erbbaurechtes + 23,0 DM

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücksteils 30805,0 DM

Marktanpassungsfaktor 0,8 \* 0,8

vorläufiger marktangepasster Sachwert der Wohnung 24644,0 DM

Bodenwert der selbständig nutzbaren Teilfläche + -

vorläufig marktangepasster Sachwert

24644,0 DM

sonstige wertbeeinflussende Umstände (i.S.d. §25 Wert V)

Sachwert des Doppelparkers

24644,0 DM

**rd. 24.600,0 DM**

Einzelauflistung der Sachwerte der Außenanlagen und besonderer Einrichtungen  
Wert der Außenanlagen 6 % vom Gebäudewert.

## 9.3 Ertragswert des Ladens Nr. 2

Mieteinheiten	Nutzbzw.		ortsübliche ( Netto- Kalt- ) Miete	
	Wohn- Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	(DM/m <sup>2</sup> )	monatlich (DM)	jährlich (DM)
Hauptnutzfläche	67,91	20,0	1358,0	16296,0
Nebennutzfläche	18,69	6,0	112,0	1344,0
jährliche ( Netto-Kalt -)Miete				17640,0 DM
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) 18 % der jährlichen (Netto- Kalt- Miete)				- 3175,0 DM
jährlicher Reinertrag				= 14465,0 DM
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist.) 4,5 % von 7744,0 DM (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)				- 348,0 DM
Ertrag der baulichen Anlage				= 14117,0 DM
Vervielfältiger (gem. Anlage zur Wert V) bei p = 4,5 % Liegenschaftszinssatz n = 74 Jahre Restnutzungsdauer				* 21,367
Ertragswert der baulichen Anlage				= 301638,0 DM
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes				+ 304,0 DM
vorläufiger Ertragswert				= 301942,0 DM
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände				
- Entschädigungsverlust				- 8538,0 DM
- Reparaturstau am Sondereigentum				- 2000,0 DM
Ertragswert des Ladens				= 291404,0 DM
				<b>rd. 291.000,0 DM</b>

**9.4 Ertragswert des Doppelparkers**

Mieteinheiten	Stellplätze (St.)	ortsübliche ( Netto- Kalt- ) Miete		
		(DM/St.)	monatlich (DM)	jährlich (DM)
Doppelparker	2 St.	80,0	160,0	1920,0
jährliche ( Netto-Kalt -)Miete				1920,0 DM
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) 18 % der jährlichen (Netto- Kalt- Miete)				- 346,0 DM
jährlicher Reinertrag				= 1574,0 DM
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist.) 4,5 % von 614,0 DM (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)				- 28,0 DM
Ertrag der baulichen Anlage				= 1546,0 DM
Vervielfältiger (gem. Anlage zur Wert V) bei $p = 4,5\%$ Liegenschaftszinssatz $n = 24$ Jahre Restnutzungsdauer				* 14,495
Ertragswert der baulichen Anlage				= 22409,0 DM
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes				+ 23,0 DM
vorläufiger Ertragswert				= 22432,0 DM
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände				
Ertragswert des Doppelparkers				= 22432,0 DM

**rd. 22.400,0 DM**

**10. Verkehrswert nach § 194 BauGB****10.1 Verkehrswert des Doppelparkers**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Doppelparker. Der Verkehrswert solcher Objekte orientiert sich marktüblich am Ertragswert. (§ 15 - 20 WertV)

---

Ergebnis	
Das Sachwertverfahren führt zum Ergebnis	= 24.600,00 DM
Das Ertragswertverfahren führt zum Ergebnis	= 22.400,00 DM

---

Die Werte beider Verfahren weichen 9 % voneinander ab.

In Anbetracht aller mir bekannten Daten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Region Neudietendorf wird von mir ein Verkehrswert, gemäß § 194 BauGB in Verbindung mit der WertV, zum **Wertermittlungstichtag 11. April 2000**, ermittelt in Höhe von

<b>22.400,00 DM</b>
---------------------

In Worten: **Zweiundzwanzigtausendvierhundert Deutsche Mark**

**10.2 Verkehrswert des Ladens Nr. 2**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Ladengeschäft. Der Verkehrswert solcher Objekte orientiert sich marktüblich am Ertragswert. (§ 15 - 20 WertV)

---

Ergebnis	
Das <b>Sachwertverfahren</b> führt zum Ergebnis	= <b>282.000,00 DM</b>
Das <b>Ertragswertverfahren</b> führt zum Ergebnis	= <b>291.000,00 DM</b>

---

Die Werte beider Verfahren weichen 3 % voneinander ab.

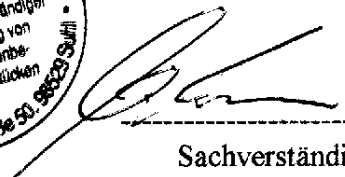
In Anbetracht aller mir bekannten Daten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Region Neudietendorf wird von mir ein Verkehrswert, gemäß § 194 BauGB in Verbindung mit der WertV, zum **Wertermittlungsstichtag 11. April 2000**, ermittelt in Höhe von

**291.000,00 DM**

In Worten: **Zweihunderteinundneunzigtausend Deutsche Mark**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Angaben keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Suhl, den 19. April 2000



Sachverständiger

Urhaberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den gegebenen Zweck bestimmt. Es wird dem Auftraggeber in zweifacher Ausfertigung übergeben. Die Verwendung zusammenhangloser Gutachtenauszüge erfolgt in jeder Hinsicht auf alleiniges Risiko.

Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Anlage 2 : Flurkartenauszug 1 : 1000



# Auszug aus der Liegenschaftskarte

vom 26.11.1999

32

Katasteramt Erfurt  
Hohenwinderstraße 14, 99086 Erfurt

Tel. (0361) 37 83 900  
Fax (0361) 37 83 999

Ortsgemeinde  
Ortsteilmarkung  
Flurstück

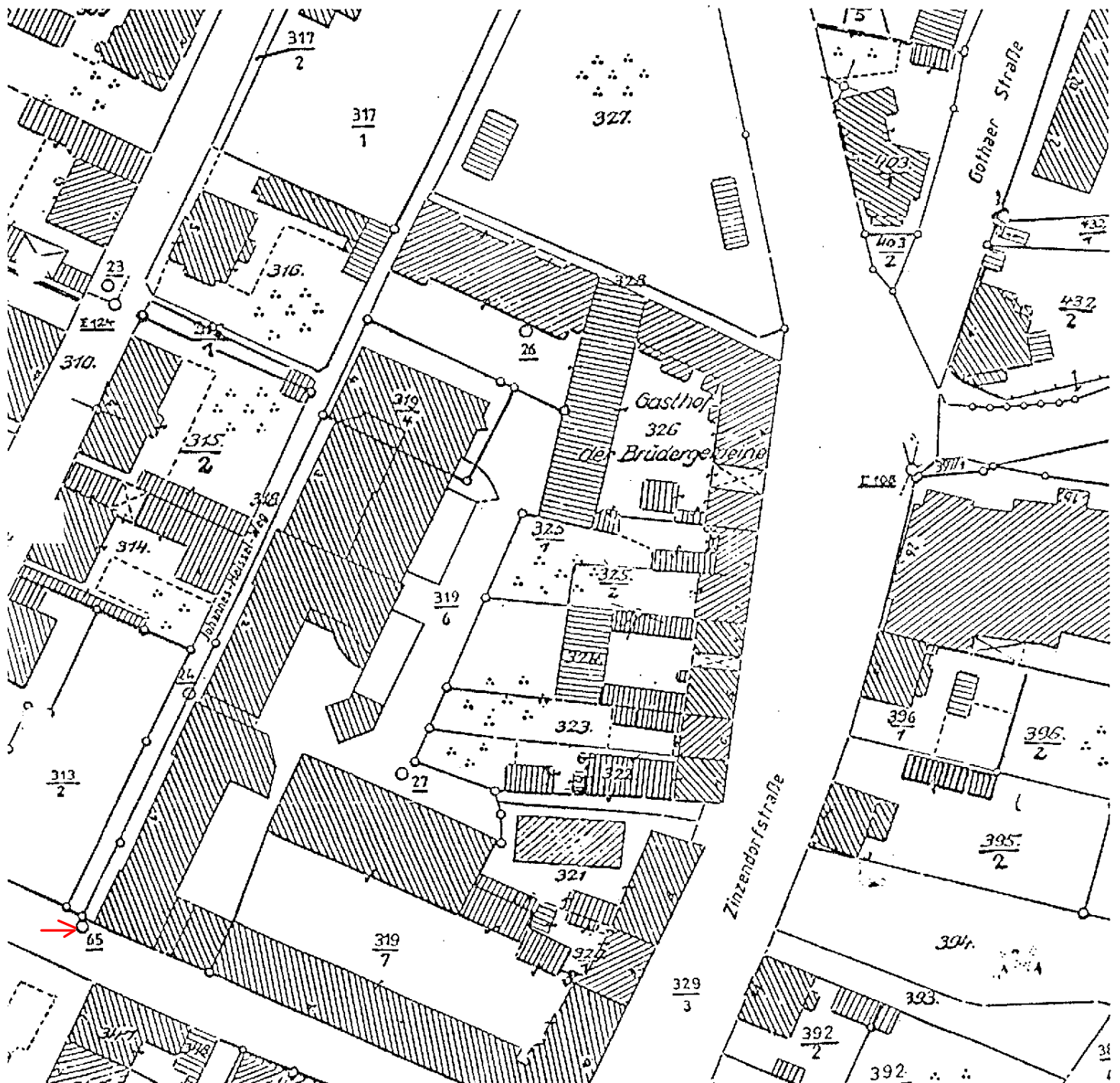
Neudietendorf  
Neudietendorf  
2  
319/4;319/6

Antrag  
Stand  
Maßstab

06.07.1999  
1 : 1000

(Originalmaßstab)

Vielfältigungen sind nach § 10 Abs. 3 des Thüringer Katastergesetzes vom 07.08.1991 (GVBl. S. 287) nur für Eigenbedarf gestattet. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen wurden. Bereits eingemessene Gebäude sind mit Schraffur dargestellt.



## Anlage 6 : Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Die Ermittlung der Flächen erfolgt nach der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen ( Zweite Berechnungsverordnung - II BV ) vom 05.04.1984 ,zuletzt geändert am 05.4.1988, unter Berücksichtigung der DIN 277, Ausgabe 1987:  
„ Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau "

Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, II BV)  
Alle Maße sind gemittelt.

Die Flächen wurden den Grundrisskizzen der Bauakte entnommen und bei der Ortsbesichtigung überprüft.

Bei der Ermittlung der Nutzflächen aus den Rohbaumaßen gilt Fläche \* 0,97.  
Begründung : Wenn Rohbaumaße zugrunde gelegt werden, so sind die errechneten Grundflächen um 3 v. H. zu kürzen ( § 43 Abs. 3 II BV ).

Laden Nr. 2:

	Nr.	Breite m	Tiefe m	Teilfläche m <sup>2</sup>	Faktor	Fläche m <sup>2</sup>
Ladenfläche	1			70,01	0,97	67,91
Lager	2			10,51	0,97	10,19
Küche	3			5,08	0,97	4,93
Flur	4			2,03	0,97	1,97
WC	5			1,65	0,97	1,60
<b>Summe Nutzfläche</b>						<b>86,60 m<sup>2</sup></b>
Hauptnutzfläche						67,91 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche						18,69 m <sup>2</sup>

Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, IIB V)  
ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Anlage 7 : Systemzeichnungen

- 1 - Ladenfläche
- 2 - Büroraum
- 3 - Küche
- 4 - Flur
- 5 - WC

