

Rahmendaten eines Wohn- und Geschäftshauses in einer Großstadt

Wertermittlungstichtag

01.10.2008

Gebäude

Anzahl der Wohnungen	24
Anzahl der Gewerbeeinheiten	5
Anzahl der Garagen	12
Anzahl der Stellplätze	19

Baujahr	1960
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
bisherige Standzeit	48 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre
Wohnfläche	1.560,00 m ²
Nutzfläche	380,00 m ²

Liegenschaftszinssatz	6,0%
Vervielfältiger gem. Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV	14,08417
Bewirtschaftungskosten: Wohnen: 25,0 %, Gewerbe: 15,0 %	

Grundstück

Größe	2.000,00 m ²
Bodenwert/m ²	450,00 €
Bodenwert gesamt	900.000,00 €

Baurecht

Grundflächenzahl (GRZ)	0,40
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,33
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	

Mietensituation

Wohnen

nachhaltig erzielbare Miete	6,50 € /m ²
vertraglich vereinbarte Miete	7,00 € /m ²

Gewerbe (Vermietung an unterschiedliche Marktsegmente)

Einheit 1	100,00 m ²	für	8,50 € /m ²
Einheit 2	100,00 m ²	für	10,00 € /m ²
Einheit 3	80,00 m ²	für	20,00 € /m ²
Einheit 4	50,00 m ²	für	25,00 € /m ²
Einheit 5	50,00 m ²	für	25,00 € /m ²

Konditionen der Gewerbemietverträge

Einheit 1	Mietvertrag für 5 Jahre, Option für 5 Jahre, Marktmiete: 8,00 €/m ²
Einheit 2	Mietvertrag für 5 Jahre, Option für 5 weitere Jahre, Marktmiete: 8,00 €/m ²
Einheit 3	Mietvertrag für 3 Jahre, Option für 5 weitere Jahre, Marktmiete: 15,00 €/m ²
Einheit 4	Mietvertrag für 1 Jahr, Option für 5 weitere Jahre, Marktmiete: 28,00 €/m ²
Einheit 5	Mietvertrag für 2 Jahre, Option für 2 weitere Jahre, Marktmiete: 20,00 €/m ²

Die Optionsverlängerung erfolgt zu gleichen Mietkonditionen.

Stellplätze

19 Stück à 20,00 €

Garagen

12 Stück à 40,00 €

Berechnung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB

Berechnung des Jahresreinertrages

nachhaltige Jahresnettomiete (Rohrertrag)	Jahresrohertrag je Nutzung	BWK-Faktor	Jahresreinertrag gesamt	
<u>Wohnungen:</u>				
1.560,00 m ² Wohnfläche x 7,00 €/m ² x 12 Monate	131.040,00 €	131.040,00 €	0,75	98.280,00 €
<u>Gewerbeeinheiten</u>				
Einheit 1 8,50 €/m ² x 100,00 m ² x 12 Monate	10.200,00 €			
Einheit 2 8,00 €/m ² x 100,00 m ² x 12 Monate	9.600,00 €			
Einheit 3 15,00 €/m ² x 80,00 m ² x 12 Monate	14.400,00 €			
Einheit 4 30,00 €/m ² x 50,00 m ² x 12 Monate	18.000,00 €			
Einheit 5 20,00 €/m ² x 50,00 m ² x 12 Monate	12.000,00 €	64.200,00 €	0,85	54.570,00 €
<u>Stellplätze</u>				
19 Stück x 20,00 € x 12 Monate	4.560,00 €			
<u>Garagen</u>				
12 Stück x 40,00 € x 12 Monate	5.760,00 €	10.320,00 €	0,85	8.772,00 €
nachhaltige Jahresnettomiete gesamt (Rohrertrag)	205.560,00 €	205.560,00 €		161.622,00 €
Jahresreinertrag				161.622,00 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (900.000,00 € x 0,06)				54.000,00 €
Reinertrag der baul. Anlagen x Vervielfältiger für 32 Jahre (14,08417)				107.622,00 €
vorläufiger Ertragswert				1.515.766,54 €
zzgl. Mehrertrag für die Wohnungen 1.560,00 m ² x 0,50 €/m ² x 12 Monate x 14,08417				131.827,83 €
zzgl. Mehrertrag für die Gewerbeeinheit 1 100,00 m ² x 0,50 €/m ² x 12 Monate x 7,36017 (V für 10 Jahre)				4.416,10 €
zzgl. Mehrertrag für die Gewerbeeinheit 2 100,00 m ² x 2,00 €/m ² x 12 Monate x 3,60773 (V für 5 Jahre)				8.658,55 €
zzgl. Mehrertrag für die Gewerbeeinheit 3 80,00 m ² x 5,00 €/m ² x 12 Monate x 2,67285 (V für 3 Jahre)				12.829,68 €
abzgl. Minderertrag für die Gewerbeeinheit 4 50,00 m ² x 3,00 €/m ² x 12 Monate x 4,91740 (V für 6 Jahre)				8.851,32 €
zzgl. Mehrertrag für die Gewerbeeinheit 5 50,00 m ² x 10,00 €/m ² x 12 Monate x 1,83328 (V für 2 Jahre)				10.999,68 €
Ertragswert				1.684.498,39 €
zzgl. Bodenwert (2.000,00 m ² x 450,00 €/m ²)				900.000,00 €
Verkehrswert gem. § 194 BauGB				2.584.498,39 €
Verkehrswert gem. § 194 BauGB (gerundet)				2.600.000,00 €