

Dipl.-Ing.(FH) Burghardt Kothe
Sachverständiger für die Bewertung
- bebauter und unbebauter Grundstücke -

Meyerbeerstraße 72
D 13088 Berlin
Fax: 030-924 062 97
Tel: 030-924 062 77
email: immobilienbewertung@web.de

GEWERBE - MIETWERTGUTACHTEN

Nr.: 001/2002

(1. Ausfertigung)

Hier: Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete für eine Gewerbefläche, gelegen im Erdgeschoss des Hauses

**Mustermann Straße 6
in
99333 Rathen**

Dieses Gutachten wird gemäß Auftrag von:

Frau Dr. Maria Muster

Aktenzeichen H 44/G2

in zweifacher Ausfertigung erstattet und - wie im Inhaltsverzeichnis aufgezeigt – gegliedert. Dieses Gutachten enthält 25 Seiten sowie 8 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.

Stichtag: 28. Februar 2002
Tag der Ortsbesichtigung: 21. Mai 2002

Literaturverzeichnis

<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	2
<u>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</u>	3
<u>1 ALLGEMEINE ANGABEN</u>	4
<u>1.1 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BEWERTUNGSGEGENSTAND</u>	4
<u>1.2 ZWECK DES GUTACHTENS</u>	5
<u>1.3 GRUNDLAGEN DER MIETPREISERMITTLUNG</u>	5
<u>2 BESCHREIBUNG / BEURTEILUNG</u>	8
<u>2.1 LAGEBESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS</u>	8
<u>2.2 ART</u>	11
<u>2.3 BESCHAFFENHEIT</u>	11
<u>2.4 AUSSTATTUNG</u>	13
<u>2.5 NUTZFLÄCHEN</u>	14
<u>2.6 MÄNGEL</u>	14
<u>2.7 ZUSAMMENFASSUNG</u>	15
<u>3 ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN MARKTMIETE</u>	16
<u>3.1 BEWERTUNGSGRUNDLAGEN</u>	16
<u>3.2 VERGLEICHSWERTVERFAHREN</u>	16
<u>3.3 PACTWERTBERECHNUNG NACH DER EOP-METHODE</u>	19
<u>4 ENTWICKLUNG DES MARKTES FÜR GEWERBERAUM</u>	21
<u>5 ERGEBNIS</u>	22
<u>6 URHEBERSCHUTZ</u>	23
<u>LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS</u>	24

[ANLAGEN](#)25

Abkürzungsverzeichnis

Abl.	Amtsblatt
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DEHOGA	Deutscher Hotel- und Gaststättenverband
EG	Erdgeschoss
e.V.	eingetragener Verein
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
i.d.R.	in der Regel
i. F.	in der Fassung
IHK	Industrie- und Handelskammer
inkl.	inklusive
i. S. d.	im Sinne des
i. V. m.	in Verbindung mit
LG	Landgericht
lt.	laut
LVA	Landesversicherungsanstalt
MFH	Mehrfamilienhaus
MHG	2. Gesetz zur Regelung der Miethöhe
NKM	Nettokaltmiete
OG	Obergeschoss
OLG	Oberlandesgericht
RDM	Ring Deutscher Makler
s.	siehe
tlw.	teilweise
v.	vom
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung – II. BV

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Allgemeine Angaben zum Bewertungsgegenstand

Bei dem zu bewertenden Mietobjekt handelt es sich um Gewerberaum. In den neuen Bundesländern gilt, dass der Vermieter die ortsübliche Gewerberaummiets seit dem 01.01.1991 an geltend machen kann und für Neuabschlüsse keine Reglementierung mehr bestehen.

Das Mietobjekt befindet sich im Erdgeschoss eines viergeschossigen vollsanierten Wohn- und Geschäftshauses auf dem Anwesen:

**Mustermann Straße 6
in
99333 Rathen**

Eigentümer und Vermieter der Gewerbefläche sind*:

**Herr Wolfgang Moritz
Magdeburger Straße 45
06115 Halle /Saale**

bisheriger Mieter der Gewerbefläche sind*:

Alfred und Isolde Fischer

Mietvertrag*

Ein Gewerbe-Mietvertrag liegt nicht vor. Das noch bestehende Mietverhältnis der bisherigen Mieter begann laut deren Angaben am 01.07.1992 und endet vertragsgemäß am 30.06.2002.

Für die Ermittlung der ortsüblichen Gewerberaummiets (Marktmiete) werden ortsübliche Vereinbarungen innerhalb des Gewerbe-Mietvertrages unterstellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine besonderen Vereinbarungen Bestandteil des Mietvertrages sind.

Mietobjekt

Bei dem Mietobjekt handelt es sich um eine als Bistro genutzte Gewerbefläche im Erdgeschoss bestehend aus : einem Gastraum, Küchenbereich, ein Personal- und Gäste-WC sowie Flächen für Lager und Büro. Ein Keller, der zu Lagerzwecken genutzt wird, ist mitvermietet - jedoch nicht in der angegebenen Nutzfläche enthalten.

Die Nutzfläche des Bistros einschließlich Küche, Büro, WC-Räume sowie Lager- bzw. Kühlraum beträgt laut Angaben der Auftraggeberin: **110 m²**.

Konzessionsgenehmigung besteht für:

- 28 Plätze im Innenraum
- 10 Plätze im vorgelagerten Straßenraum.

Mietpreis

Laut Angaben der Auftraggeberin beträgt die derzeitige vereinbarte Netto-Kalt-Miete **30,00 DM/m² Nutzfläche monatlich**. Der monatliche Mietzins (Netto-Kalt-Miete) für das Bewertungsobjekt beträgt **3.300,- DM**.

* fiktive Annahme

1.2 Zweck des Gutachtens

Gemäß Auftrag vom 07.02.2002 soll durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens der Nachweis über die Marktmiete für vergleichbare Geschäftsräume in der Stadt Rathen zum Februar 2002 erbracht werden. Gleichzeitig soll Auskunft über die Entwicklung des Marktes für Gewerberäume in der Stadt Rathen zwischen 1996 und 2002 gegeben werden.

1.2.1 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der Gewerbefläche erfolgte am Dienstag den 21. Mai 2002 um 14.00 Uhr.

Die in der Anlage 4 beigefügten Fotos wurden am Tag der Ortsbesichtigung erstellt.

Das Ergebnis der örtlichen Bestandsaufnahme ist in den Beschreibungen zu diesem Gutachten und in den Anlagen dokumentiert.

Bei der Ortsbesichtigung am 21. Mai 2002, um 14.00 Uhr waren anwesend:

- für den Eigentümer und Vermieter: Herr Wolfgang Moritz
- für die Mieter: Herr Alfred Fischer (bisheriger Mieter)
- für den Sachverständigen: Herr Burghardt Kothe

Die Gewerbefläche wurde beim Ortsbesichtigungstermin vom Sachverständigen nicht neu aufgemessen, weil sie unstreitig ist. Zugrunde gelegt wird die dem Sachverständigen mitgeteilte Nutzfläche von 110 m².

Gelegenheit zur Stellungnahme bestand.

1.3 Grundlagen der Mietpreisermittlung

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung,
- Auskünfte vom Gutachterausschuss, von Immobilienmaklern und Hausverwaltungen, beim Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) sowie der Industrie und Handelskammer (IHK), Magdeburg
- anonymisierte Auskünfte über Vergleichsobjekte des Rechts- und Ordnungsamtes, Gewerbeabteilung, der Stadt Rathen,
- sowie eigene Erhebungen aktueller Mietdaten.

1.3.1 Allgemeines:

Bei Gewerberaum ergeben sich in Abhängigkeit der Merkmale:

- Lage
- Art
- Beschaffenheit
- Ausstattung und
- Größe

unterschiedliche Mietpreisspannen. Je nach Art der gewerblichen Nutzung sind bei Büros, Ladenlokalen usw. unterschiedliche mietpreisbestimmende Merkmale maßgeblich.

Bei gastronomisch genutzten Flächen wirken sich vorrangig Lage und Größe (insbesondere auch die Anzahl der behördlich genehmigten Sitzplätze) mietpreisbestimmend aus.

Die Lage ist sehr differenziert zu beurteilen, z.B. können unterschiedliche Lagequalitäten der Straßenseiten zu unterschiedlichen Mieten führen. Eine Einkaufsstraße, wie hier beim Bewertungsobjekt, kann im Verlauf der Str

Benutzung unterschiedliche Passantenfrequenzen aufweisen, die zu unterschiedliche Umsatzerwartungen und demzufolge in der Lagequalität unterschieden werden.

Auch bei unterschiedlichen Größen (Nutzfläche, Sitz-Platzkapazität) ist eine deutliche Abhängigkeit zu Mietpreisen festzustellen. Für kleinere Einheiten (bis ca. 60 m²) sind, verbunden mit der höheren Flächenproduktivität, gewöhnlich höhere Mieten erzielbar, als bei Großflächen (ab ca. 100 m²). Diese Tendenz bestätigen auch die Veröffentlichungen im RDM-Preisspiegel sowie bekannter Immobilienfirmen.

Der qualitative Aspekt (Ausstattung) gerät im Allgemeinen bei der Mietpreisbestimmung in den Hintergrund, da bei einer Neuvermietung in der Regel ein Umbau (zu Lasten des Mieters) erfolgt. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes (unsanierter Altbau, sanierter Altbau, Neubau) wirkt sich demgegenüber sehr wohl auf den Mietpreis aus.

Die Beschaffenheit der Mietsache, insbesondere die Funktionalität der Räume für eine gastronomische Nutzung, ist mietpreisbestimmend. So wirken sich i.d.R. schlecht angebundene Nebenzimmer im 1.OG oder weit ab der Küche bzw. ein ungünstiges Flächenverhältnis von Gastraum, Küche, Lager, Büro und sonstigen Räumen negativ auf den erzielbaren Mietpreis aus.

1.3.2 Mietbegriffe

Nettokaltmiete¹

Bei den weiteren Untersuchungen wird ein Mietbegriff zugrunde gelegt, welcher die Betriebskosten nach § 27 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) nicht enthält, nachfolgend im Gutachten als **Nettokaltmiete** bezeichnet. Es ist das Entgelt, das alleine als Gegenleistung für den Gebrauch der Mietsache selbst zu zahlen ist.

Branchenübliche Mierte, platzübliche Mierte

Begriffe haben nur im Zusammenhang mit gewerblichen Mietverhältnissen eine Bedeutung. Branchenüblich kann z.B. eine Mierte für gastronomische Einrichtungen sein. Eine platzübliche Mierte oder Platzmiete ist eine Mierte die üblicherweise einheitlich von Vermietern gefordert wird, z.B. an einer bestimmte Straße, einem bestimmten Platz, zudem für einen bestimmten Bereich oder eine bestimmte Straßenseite. Das können auch Durchschnittsmieten für ein abgegrenztes Einkaufszentrum sein.

Durchschnittsmiete, Marktmiete

Unter Durchschnittsmiete ist eine Mierte zu verstehen, welche sich aus der Gesamtheit der zu berücksichtigenden Mietverhältnisse ergibt. Diese Grundgesamtheit kann insbesondere in Bezug zur zeitlichen Ausdehnung und der mietpreisbildenden Merkmalskombination eingegrenzt bzw. ausgedehnt werden.

Die Marktmiete ist der Preis, der zum Zeitpunkt der Betrachtung bei einer Neuvermietung erzielbar ist.

üblich, ortsüblich, marktüblich

Der Begriff der Üblichkeit stellt einen unbestimmten Rechtsbegriff dar, der wirtschaftlich als ein Durchschnittswert zu verstehen ist und technisch durch statistische Mittelwerte ausgedrückt werden kann.

Um auf eine Üblichkeit schließen zu können, wird eine bestimmte Datenmenge benötigt. Beziehen sich diese Daten auf einen geographisch genau abgegrenzten Bereich, so spricht man vom „Ortsüblichen“. Wenn außerdem die Verhältnisse, die genau zum Zeitpunkt der Betrachtung vorlagen zu untersuchen sind, so ist darunter das „Marktübliche“ zu verstehen.

„Marktüblich“ und „ortsüblich“ sind keine sich gegenseitig zwangsläufig ausschließenden, sondern ergänzende Begriffe.

¹ zu den fortlaufend aufgeführten Mietbegriffen vgl. DRÖGE, 1999, S. 85 ff.

Neumiete/ Bestandsmiete

Unter Neumieten versteht man Mietpreise, die zwischen Vermieter und Mieter erstmals vereinbart wurden. Wird bei einem bestehenden Mietverhältnis während der Vertragslaufzeit die Miete geändert (i.d.R. erhöht), handelt es sich bei der geänderten Miete um eine Bestandsmiete.

Staffelmiete

Bei einer Staffelmietvereinbarung ist die zukünftige Mietpreisentwicklung von vornherein festgelegt. Höhe der Miete und Zeitpunkt der Anpassung sind eindeutig geregelt.

Umsatzmiete, Indexmiete

Bei der Umsatzmiete (gelegentlich im Einzelhandel, oftmals bei Pachtverträgen mit brauereigebundenen ~~Gas~~ten) wird die Höhe der Mietzahlung prozentual vom realisierten Umsatz abhängig gemacht, wobei ~~der~~ ~~ein-~~barter Sockelbetrag üblich ist.

Die Indexmiete (Wertsicherungsvereinbarung im gewerblichen Bereich) ist von einer bestimmten, vertraglich vereinbarten Entwicklung einer statistisch ermittelten Messzahl abhängig (i.d.R. Preisindex der Lebenshaltung einer bestimmten Personengruppe).

2 **BESCHREIBUNG / BEURTEILUNG**

der derzeit als Bistro genutzten Gewerbefläche gelegen im Erdgeschoss des Hauses

Mustermann Straße 6
in
99333 Rathen

anhand der Kriterien:

- **LAGE**
- **ART**
- **BESCHAFFENHEIT**
- **AUSSTATTUNG**
- **MÄNGEL**

2.1 Lagebeschreibung des Grundstücks

Gemeinde/Stadt:	Rathen ist eine attraktive Kreisstadt mit ca. 30.000 Einwohnern im Süd-Osten Sachsen-Anhalts. Die als Mittelzentrum ausgewiesene Stadt nimmt im Landkreis eine zentrale Lage ein. Rathen liegt im Wirtschaftsdreieck Magdeburg – Halle – Leipzig. Trotz guter vorhandener Möglichkeiten wird die wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis Rathen als stagnierend bis rückläufig eingeschätzt. Die Arbeitslosenrate liegt bei ca. 23 %, die Bevölkerungszahl ist rückläufig.
Stadtteil:	Zentrum
Straße:	Mustermann Straße, gelegen in der Fußgängerzone des Zentrums von Rathen. Das zu bewertende Objekt liegt auf der nördlichen Straßenseite. Die Mustermann Straße ist seit 1994/96 als Sanierungsgebiet festgesetzt.
Umliegende Bebauung:	Wohn- und Geschäftshäuser, Neu- und Altbauten verschiedenen Baualters (Gründerzeit, Nachkriegsbebauung, moderne Architektur)
Geschosszahl der umliegenden Bebauung:	überwiegend 3 bis 4-geschossig als Altbauten, tlw. auch als Wiederaufbauten bzw. Neubauten
Bebauungsdichte:	angrenzende Bebauung geschlossen,
Zustand der Bebauung im Umfeld:	normal gepflegtes Straßenbild ohne Auffälligkeiten

Beeinträchtigung durch gewerbliche oder sonstige Nutzung:

Beim Ortsbesichtigungstermin konnten keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen durch gewerbliche oder sonstige Nutzung festgestellt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich hier um eine zentrale Innenstadtlage handelt. Bedingt durch relativ hohe Passantenfrequenzen innerhalb der Fußgängerzone sind während der Öffnungszeiten der Gewerbeeinrichtungen übliche Lärmimmissionen zu verzeichnen.

Straßenlage:

Bei der Schaulaunischen Straße handelt es sich um eine in der Fußgängerzone (überwiegend Ia – Lage) liegende Straße mit normalem Anlieferverkehr und reger Passantenfrequenz. In berufsbedingten Spitzenzeiten erhöht sich das Verkehrsaufkommen.

Außenbereichsorientierung:

Gasträume: straßenseitig (nach Süden)
Küchenbereich, Lager, WC- Hofseitig (nach Norden) Bereich.*

Umgebungssituation :

Die Fußgängerzone ist mit großformatigen Betonsteinplatten befestigt und begrünt (Hochbeet und Baumanpflanzung). Vor dem Bewertungsobjekt befindet sich ein Wasserspiel. Die angenehme Gestaltung der Außenflächen unterstützt die Möglichkeiten eines Saisonbetriebes im Freien.

Umliegendes Gewerbe:

- Schloss-Passage mit Sport- und Bekleidungsgeschäften, Gemüseläden, Bäcker (überdurchschnittlich hoher Leerstand),
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gewerbeeinrichtungen die über den alltäglichen Bedarf hinausgehen befinden sich in unmittelbarer Nähe

Konkurrenz-Situation:

Folgende gastronomische Einrichtungen sind in der näheren Umgebung erreichbar:

Restaurant	Preisklasse	Nutzfläche (Haupt-gasträum)	Entfernung zum Bewertungsobjekt
Stadtscheune	mittel	80 m ²	50 m
Griechisches Restaurant	mittel	80 m ²	60 m

* teilweise fiktive Annahme

Am Buttermarkt	leerstehend	99 m ₂	150 m
Cafe `Lies	gehoben	125 m ₂	300 m
Bumerang	leerstehend	180 m ₂	50 m

Parkplätze:	Öffentliche Parkplätze befinden sich am Durchbruch (70 m) und nördlich der Schloss-Passage(60 m). Die Parkplatz-Situation ist als ausreichend zu bezeichnen.
Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln:	Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig günstig erreichbar. Rathen verfügt über ein kostenfreies Personennahverkehrssystem.
Überörtliche Verkehrsanbindung:	Die Bundesstraße B 185 durchquert den Landkreis in Ost-West-Richtung; die Bundesstraßen B 187a und B 183 in Nord-Süd-Richtung. Auffahrten zur Bundesautobahn A9 befinden sich in ca. 20 km Entfernung, zur A14 sind es ca. 14 km. Der Flughafen Halle-Leipzig ist ca. 60 km entfernt. Rathen ist ein Eisenbahnknotenpunkt und ist an die Hauptstreckender Deutschen Bahn AG: Halle-Magdeburg sowie Halberstadt-Berlin angeschlossen sowie als Nebenstreckemit dem Elbhafen Aken/Elbe verbunden.
Nächstgelegene Hauptverbindungsstraße innerhalb des Stadtgebietes:	Die Mustermann Straße mündet östlich in den Bärplatz und westlich an den Holzmarkt.
Sonstiges	Die nahe zum Zentrum von Rathen liegende Hochschule Anhalt bietet vielfältige Bildungsmöglichkeiten.
Lagebewertung:	Unter dem Gesichtspunkt der Lagewertigkeit als Geschäftslage kann das Objekt (noch zentral im Ortskern) in Anlehnung an den Preisspiegel des Ringes Deutscher Makler (RDM) als eine noch typische 1a- Lage, bezogen auf den örtlichen Immobilienmarkt, eingestuft werden. Die Klassifizierung beruht auf der örtlich stärkeren Passantenfrequenz und den darauf basierenden Umsatzerwartungen gegenüber der als deutlich schwächere einzustufende Zone der Mustermannn Straße zwischen Burgstraße und dem Bärplatz. Zu bemerken ist, dass nach übereinstimmenden Aussagen (BBE-Studie, Sachverständiger, ortsansässige Makler) die dem Bewertungsobjekt gegenüberliegende Straßenseite stärker frequentiert

wird. Die unmittelbar an das Bewertungsobjekt angrenzende Schlosspassage wird nicht als attraktiv angesehen, der Branchemix ist unbefriedigend, die Passage führt ins Leere.

2.2 Art

Baujahr des Gebäudes:	Altbau ca. 1900,
Gebäudeart:	Voll unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus
Bauweise des Gebäudes:	konventionelle Mauerwerksbauweise, unterkellert
Gebäudegliederung:	Vorderhaus
Angrenzung an Nachbargebäude:	beidseitig angebaut
Geschosshöhe des Gebäudes:	4-geschossig (inkl. ausgebautem Dachgeschoss)
Modernisierung, Instandhaltungen:	ca 1996 umfassend modernisiert, regelmäßig instandgehalten
Anzahl der Mietparteien:	6 Mietparteien nutzen die Räumlichkeiten der drei Obergeschosse zu Wohnzwecken
Gewerbliche Nutzung:	z.Zt. gastronomische Nutzung als Bistro
Denkmalschutz:	Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz

2.3 Beschaffenheit

Architektonische Gestaltung des Gebäudes:	Die architektonische Gestaltung des Gebäudes zeigt keine besonders zu wertenden Kriterien.
Wärmedämmverbundsystem:	Im EG nicht vorhanden, ab 1.OG vorhanden.
Zugang zum Bistro:	Der Zugang erfolgt über eine zweiseitige Rampe von der Mustermann Straße aus. Die Anlieferung erfolgt über den Hintereingang von der Großen Badergasse.
Begehbarkeit und Gestaltung des Treppenhauses:	instandgesetzt, geputzt, gestrichen, Natursteinbelag, Treppenläufe massiv, insgesamt gepflegter Eindruck

Beurteilung: Durchgeführte bauliche Maßnahmen bewirkten eine Verbesserung der Bauwerkshülle und des Treppenhauses. Die architektonische Gestaltung, insbesondere der Fassade und des Hauseingangsbereiches, ist als durchschnittlich einzuschätzen. Der Gesamteindruck des Hauses, unter Berücksichtigung der Außenanlagen und der Umgebung, wird unter Würdigung des Baualters sowie der umfassenden Sanierung als normal eingestuft.

2.3.1 Beschaffenheit der Mietsache

Grundrissituation des Bistros: Das Bistro befindet sich im Erdgeschoss, jedoch nicht zu ebener Erde. Der Gastraum ist behindertengerecht über eine Rampe erreichbar. Das Mietobjekt verfügt über einen Gastraum, einen Küchenbereich, ein Personal- und Gäste-WC sowie Flächen für Lager und Büro. Für den Gastraum sind 28 Plätze behördlich genehmigt. Die Anordnung der Räumlichkeiten ist funktional und zweckmäßig (siehe Anlage 2).

lichte Raumhöhen: ca. 3,5 m

Außensitzfläche: Außensitzgelegenheiten bieten sich aufgrund der vorhandenen Umfeldgestaltung an. 10 Außensitzplätze sind behördlich gestattet.

Blicksituationen: straßenseitig: Blick auf die Fußgängerzone mit Springbrunnen und Begrünung
hofseitig: Blick auf einen unbefestigten Parkplatz

Belichtung und Belüftung: In allen Räumen besteht durch Tageslicht erzeugte normale Helligkeit. Der Gastraum wird zusätzlich über eine Lüftungsanlage be- und entlüftet.

Beurteilung: Die Ortsbesichtigung hat ergeben, dass der Ausbau des Ladenkals mieterseitig erfolgte. Ebenso ist das bewegliche Inventar wie Regale, Verkaufstresen usw. mieterseitig erstellt worden. Die Gewerbefläche ist abgeschlossen. Qualität und Zustand der Ausstattung sind durchschnittlich. Die Raumaufteilung ist im Verhältnis zur Gesamtfläche als gut einzuschätzen. Nicht behebbare Mängel wurden nicht festgestellt. Möglicherweise vorhandene behebbare Mängel sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Mieterseitige Investitionen werden bei der nachfolgenden Bewertung nicht berücksichtigt.

Zusammenfassend wurde hier eine typische Ladenlokalsituation vorgefunden, ohne besonders hervorzuhebende Vor- oder Nachteile.

2.3.2 Sonstiges

Ergänzende Einrichtungen:	keine
Kellerflächen:	Zur Gewerbefläche gehört ein abgetrennter Kellerraum, der zu Lagerzwecken genutzt wird.
Besonderheiten im angrenzenden Umfeld:	Keine
Unterhaltungszustand:	Normal;

2.4 Ausstattung

2.4.1 Haus

Außenanlagen:	Keine zum Gebäude gehörenden Außenanlagen
Fassade:	Straßenseitig- und hofseitig: im Erdgeschoss großflächige Sandsteinplattenverkleidung (Vorhangfassade), ab 1. Obergeschoss Wärmedämmverbundsystem
Treppe:	massiv, mit Natursteinbelag
Treppenhauswände:	verputzt, gestrichen

2.4.2 Gaststätte

Nutzfläche:	110 m ²
Lichte Raumhöhe:	ca. 3,5 m
Fußböden:	Steinzeugfliesenbelag
Wände:	Gastraum: tapeziert, gestrichen
	Sanitärbereiche: gefliest
	Küche: Fliesenspiegel
Decken:	tapeziert, gestrichen

Türen:	Innen:	furnierte Futtertüren
	Außen:	Kunststoffeingangstüren, isolierverglast
Fenster:		Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Elektro- Installation:		dem Baujahr (Modernisierung) entsprechend, Türöffner und Gegensprechanlage
WC-Anlage:		Standard-Ausstattung, weiß
Heizung / Warmwasser:		Gasetagenheizung mit kombinierter Warmwasserversorgung, Flachheizkörper
Keller:		abgetrennter Kellerabstellraum, zu Lagerzwecken genutzt
Sonstiges:		-

Die vorgefundene Ausstattung zeigt keine besonders zu wertenden Vor- oder Nachteile.

2.5 Nutzflächen

Gemäß den vom Auftraggeber gemachten Angaben ist für das Bewertungsobjekt von einer Gesamtnutzfläche (Gastraum einschließlich Lager und Büro) von 110 m² auszugehen. Entsprechend den gemachten Angaben des derzeitigen Mieters (Herrn Alfred Fischer) beim Ortstermin ergeben sich einzelnen nachfolgende Nutzflächen:

Geschoss	Nutzung als	Nutzfläche m ²
EG	Gastraum mit einer Kapazität von 28 Sitzplätzen	77
EG	Küche, Büro, WC, sonstige Nebenräume und Verkehrsflächen	25
EG	Lager- und Kühlraum	8
KG	Lagerfläche	-
Gesamt	Nutzfläche	110

Für die gastronomisch nutzbare Fläche im Vorgartenbereich (Straßenraum) wird von einer saisonal nutzbaren Platzkapazität von 10 Sitzplätzen ausgegangen.

Auftragsgemäß erfolgte keine Überprüfung der aufgeführten Flächenangaben in der Örtlichkeit.

2.6 Mängel

In diesem Gutachten finden nur Mängel Berücksichtigung, die substantieller Art sind (Kategorie I). Vorübergehende, leicht behebbare Mängel (Kategorie II) finden keine Beachtung, da auch die vergleichbaren Gewerbeobjekte als frei von dieser Art von Mängeln zugrunde gelegt werden. Nicht bewertet werden auch die nicht überprüfbaren Mängel (Kategorie III).

Von dem Mieter genannte bzw. vom Sachverständigen festgestellte Mängel der

Kategorie I (dauerhafte, den Mietwert beeinflussende Mängel):

K E I N E

² vgl. Urteil des Landgerichtes Köln (12 S 245/80) vom 16.12.1980, s.a. OLG Stuttgart, Beschluss vom 7.7.1981 (Miet 1/81)

Kategorie II festgestellte Mängel (vorübergehende, behebbare Mängel):

K E I N E

Kategorie III festgestellte Mängel (nicht überprüfbare Mängel):

K E I N E

2.7 Zusammenfassung

Das Bewertungsobjekt bietet aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen (Einbau einer Gegenheizung mit kombinierter Warmwasserversorgung, neue Sanitärräume, Isolierglasfenster) einen normalen Ausstattungsstandard mit einer durchschnittlichen Grundrissgestaltung. Der geschäftliche Standort als randständige 1a-Lage im Ortskern ist als gut zu charakterisieren.

3 ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN MARKTMIETE

3.1 Bewertungsgrundlagen

Zur Ermittlung des orts- und marktüblichen Gewerbemietzinses wird im Rahmen dieses Gutachtens auf folgende Datenquellen zurückgegriffen:

- Immobilienpreisspiegel für Gewerbeimmobilien des Ringes Deutscher Makler (RDM) (siehe Anlage 6),
- Mietwertspannen der Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg und ggf. der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Rathen liegen in diesem Fall nicht vor. Jedoch wurden mündliche Auskünfte eines Sachverständigen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Rathen eingeholt.
- Auskünfte bei der Stadtverwaltung (Ordnungsamt) sowie bei ortsansässigen Immobilienunternehmen (siehe Anlage 8),
- Eigene Erhebungen zu aktuellen Mietdaten aus dem Marktsegment *gastronomisch genutzte Einrichtungen*.

3.1.1 Auswertung der Abfragen

An Hand der allgemeinen Mietwertübersichten (hier nur vom RDM) erfolgt zunächst eine Eingrenzung des zu bewertenden Mietniveaus. Im vorliegenden Fall sind im Immobilienpreisspiegel für die Stadt Rathen zwar durchschnittliche Mietangaben (Erhebungszeitraum: 2. Quartal 2001) für Ladenflächen enthalten (1a-Lage: für kleine ebenerdige Ladenflächen bis ca. 60 m² werden durchschnittlich 25 DM/m²/monatlich nettokalt gezahlt; für große ebenerdige Ladenflächen ab ca. 100 m² werden durchschnittlich 10 DM/m²/monatlich nettokalt gezahlt). Angaben zu Mietpreisen für gastronomisch genutzte Mietobjekte sind diesem Mietspiegel jedoch nicht zu entnehmen.

Den Mietpreisübersicht der IHK Magdeburg und den Veröffentlichungen (Marktberichte) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Rathen sind keine geeigneten Gewerbemietspannen für gastronomisch genutzte Gewerbeflächen zu entnehmen.

Entsprechend übereinstimmender Aussagen von ansässigen Maklern, Hausverwaltungen, Sachverständigen (GAA) und Verwaltungsangestellten (Ordnungsamt-Gewerbeabteilung) sind die Mietspannen für sämtliche Gewerbemietobjekte (Ladengeschäfte sowie gastronomisch genutzte Gewerbeflächen) seit ca. 1998 deutlich rückläufig und bewegen sich in einer Spanne zwischen ca. 10 DM/m²/monatlich und ca. 30 DM/m²/monatlich nettokalt. Für Neuabschlüsse für Ladengeschäfte liegt die Spanne bei gleicher Lage ca. zwischen 8 – 20 DM/m²/monatlich nettokalt.

3.2 Vergleichsverfahren

3.2.1 Auswertung der Vergleichsobjekte

Die in der Anlage 5 aufgeführten Mietdaten von vergleichsgerechten Objekten in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes bzw. in vergleichbarer Lage sind Ergebnis einer persönlichen bzw. schriftlichen Befragung (mittels standardisierten Fragebogen) sowie einer Auskunft beim Ordnungsamt der Stadt Rathen. Sämtliche Objekte wurden besichtigt und die Angaben soweit möglich augenscheinlich überprüft. Hinsichtlich der Anforderungen an die Lokalisierbarkeit der aufgeführten Vergleichsobjekte werden Ortslage und Straßename benannt, nicht jedoch die personenbezogenen Daten.

Bei der Auswahl der vergleichsgerechten Objekte wurden nachfolgende Voraussetzungen berücksichtigt:

³ entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung

- Objekte befinden sich in annähernd vergleichbarer geschäftlicher Lage (im Bereich der Fußgängerzone von Rathen). Die wirtschaftlichen Aktivitäten als gastronomische Einrichtung sind sowohl auf die Versorgung des Nahbedarfs als auch auf einen größeren Einzugsbereich abgestellt. Konkurrierende Betriebe sind im näheren Umfeld vorhanden. Soweit im Einzelfall eine bessere bzw. schlechtere Lagewertigkeit gegeben ist, wird dies durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt (siehe Punkt 3.2.2).
- Die vergleichsgeeigneten Objekte befinden sich überwiegend in sanierten Altbauten, vereinzelt auch in Neubauten mit normalen baulichen Standard.
- Eine Differenzierung der Nutzflächen nach Gasträumen, Küche, Sanitärräumen etc. erfolgt im einzelnen nicht. Die ausgewerteten Nettokaltmieten verstehen sich als Mieten über die gesamte Nutzfläche⁴, in die differenzierte Bewertungen einzelner Nutzflächen bereits eingegangen sind (siehe Punkt 3.2.2).
- Größere minderwertige Lagerflächen im Keller o.ä. werden innerhalb der Auswertung bei der Nutzfläche durch Abzug berücksichtigt, da solche Flächen regelmäßig ohne zusätzlichen Ansatz im Mietpreis bzw. nur zu einem sehr geringen Quadratmeterpreis vermietet werden (siehe Anlage 5, Seite 2 und 3).
- Es werden nur Mietobjekte berücksichtigt, die von privaten Vermietern angeboten werden.
- Für alle Mietobjekte bestehen befristete Mietverträge (häufigste Laufzeit 5-10 Jahre), teilweise mit einmaligem Optionsrecht zugunsten des Mieters.
- In der Mehrzahl der Fälle sind Mietanpassungsklauseln vereinbart, i.d.R. sind dabei Änderungen des Preisindex der Lebenshaltungskosten⁵ das auslösende Moment für Neuverhandlungen.

Da für die Ermittlung der Marktmiete nur möglichst zeitnahe stichtagsbezogene Mietdaten heranzuziehen sind, wird im Rahmen dieses Gutachtens nur auf Mietwerte aus Neuvermietungen und Änderungen von Bestandsmieten zurückgegriffen, die nicht länger als zwei Jahre zurückliegen.

Damit sind die Mietwerte unter lfd. Nr. 7 und 9 (siehe Anlage 5) für die weitere Auswertung nicht zu berücksichtigen.

Die Mietwerte unter lfd. Nr. 2 (siehe Anlage 5) sind wegen ungewöhnlicher Verhältnisse (Mieterin ist Tochter des Eigentümers) ebenso für die weitere Auswertung unbrauchbar.

Die Mietwerte unter lfd. Nr. 4 (siehe Anlage 5) sind für die weitere Auswertung nicht geeignet, da es sich hier um ein Backwarengeschäft mit Tagescafé und Imbiss einer größeren Kette handelt. Große Handelsketten sind durchaus bereit in besonders exponierter Lage Mieten zu zahlen, die über die Marktmiete weit hinausgehen.

Bei lfd. Nr. 1 wurde der Mietzins korrigiert, da eine Wohnung mit ca. 45 m² Wfl. zusätzlicher Bestandteil der Mietsache ist (siehe Anlage 5, Seite 3).

⁴ mit Ausnahme minderwertiger Keller- oder Lagerflächen

⁵ siehe Anlage 5, Seite 2

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Überlegungen und Umstände werden die nachfolgenden Vergleichsobjekte für die Mietpreisfindung herangezogen:

<i>Vergleichsobjekte: gastronomische Einrichtungen in 1a-Lage in der Stadt Rathen</i>						
lfd.Nr	Straße	Art	Mietvertrag vom: angepasst am:	Nutzfläche abzüglich Lager/Keller m ₂	Nettokaltmiete korrigiert zum Stichtag DM/monatlich	durchschn. NKM DM/m ₂ /monatlich
1	Holzmarkt	Cafe/Bistro	01.04.2000	248	3.185	12,84
3	Holzmarkt	Restaurant	01.05.1996 01.05.2001	210	3.400	16,19
5	Am Markt	Cafe/ Restaurant	01.12.2000	248	3.500	14,11
6	Am Markt	Cafe	15.05.2001	221	3.550	16,06
8	Hallesche Straße	Restaurant	24.05.2000	264	5.925	22,44
					Mittelwert	16,33

Das Bewertungsobjekt weist eine Nutzfläche von 110 m₂ auf. Die für die Ermittlung der Marktmiete herangezogenen Vergleichsobjekte haben Nutzflächen zwischen 210 und 264 m₂. Gewöhnlich sind für Ladenlokale mit Flächen bis ca. 60 m₂ deutlich höhere Mieten erzielbar. Nach meinen Erkenntnissen ist im örtlichen Marktsegment der gastronomischen Einrichtungen kein signifikanter Einfluss der Größe (Nutzflächen größer ca. 80 m₂) auf den Mietzins nachweisbar. Demzufolge erfolgt keine diesbezügliche Anpassung.

3.2.2 Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Merkmale

Erfahrungsgemäß wirkt sich die Tatsache, dass Objekte hinsichtlich ihrer geschäftlichen Lage Vorteile bzw. Nachteile aufweisen, auf die Höhe des Mietpreises aus. Die bei exponierten Lagen feststellbare höhere Passafrequenz führt zu höheren Umsatzerwartungen, für die auch ein entsprechend höheres Mietpreisniveau anzusetzen ist. Bei nachteiligen Lagen ist ein entsprechend niedrigeres Mietpreisniveau zu erwarten.

Wegen der bevorzugten geschäftlichen Lage direkt am Holzmarkt bzw. am Marktplatz wird es für angemessen gehalten die ermittelten durchschnittlichen Mietpreise der Vergleichsobjekte lfd. Nr. 1, 3, 5 und 6 um rd. 10 % anzupassen, da bei diesen Objekten gegenüber dem Bewertungsobjekt von einer höheren Umsatzerwartung auszugehen ist. Wegen der Ecklage des Vergleichsobjektes lfd. Nr. 1 halte ich darüber hinaus eine weitere Anpassung um 5 % für gerechtfertigt.

Der an das Bewertungsobjekt lageangepasste Durchschnittswert beträgt somit:

lfd.Nr	Durchschn. NKM DM/m./mtl.	Korrekturfaktor in % wegen Lagewertigkeit	Angepasste Nettokaltmiete DM/m./mtl.
1	12,84	Besser⇒ 15 %	10,91
3	16,19	Besser⇒ 10 %	14,57
5	14,11	Besser⇒ 10 %	12,70
6	16,06	Besser⇒ 10 %	14,45
8	22,44	Keine Anpassung	22,44
	16,33	Mittelwert	15,01

Eine weitere Differenzierung nach unterschiedlichen Funktionsflächen ist nicht erforderlich und marktgerecht, da es nach meiner Erfahrung ortsüblich ist, gastronomisch genutzte Objekte in der Regel zu einem einheitlichen, alle Funktionsbereiche umfassenden Quadratmeterpreis zu vermieten.

Ergebnis:

In Auswertung der Vergleichsobjekte und unter Würdigung aller sonstigen Umstände und Verhältnisse ergibt sich ein an die Lage des Bewertungsobjektes angepasster Mittelwert von

rd. 15,00 DM/m./Nutzfläche bzw. 7,67 /m./Nutzfläche.

Dieser Wert liegt innerhalb der Spannen für Gewerbeimmobilien des RDM, bestätigt die Auskünfte der Stadtverwaltung, des Sachverständigen des GAA sowie der ortsansässigen Maklerin und bestätigt die örtliche Marktentwicklung der vergangenen sechs Jahre (siehe Anlagen 6 und 8).

3.3 Pachtwertberechnung nach der EOP-Methode

(nur zur Plausibilitätskontrolle)

Mit dem Urteil vom 28.04.1996 hat der BGH entschieden, dass die Ertragskraft Orientierte Pachtwertfindung (EOP-Methode) für die Bewertung einer gastgewerblichen Pacht –zur Bestimmung eines auffälligen Maßverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung in i.S. von § 138 Abs. 1 BGB – nicht geeignet ist. Nur wenn ein nahmweise vergleichbare Objekt nicht zur Verfügung stehen sollten, sind ggf. andere Erfahrungswerte heranzuziehen.

Als Ausgangsdaten für das Bewertungsobjekt liegen vor:

1. Standort: Rathen (30.000 Einwohner)
Lage: 1a Randlage
2. Größe: Konzessionsgenehmigung für 28 Sitzplätze im Hauptgasträum
Konzessionsgenehmigung für 10 Sitzplätze im Straßenbereich
kein Nebenraum, kein Garten, 2 Vollbeschäftigte Angestellte
3. Betriebszeiten: innen: ganzjährig
außen: saisonal
4. Betriebsart: Bistro
5. Erscheinungsbild: gepflegt, normal
Ausstattungsstandard: nicht durch Vermieter ausgestattet

⁶ BGH-Urteil vom 28.4.1999 (XII ZR 150/97)

⁷ s. LOEW, Horst: Zur Miet- und Pachtwertfindung gastgewerblicher Bewertungsobjekte mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens 1/2001, S. 14

Rechnung:

1. Arbeitsschritt – Feststellen von Basiswerten:	Spanne für Bistros ⁸ :	Basisumsatz für Speisen und Getränke pro Platz/Jahr in DM ohne MwSt. 5.000 bis 9.000 DM hier angehalten:	Basis-Umsatz in DM 7.000 DM ⁹	
Sitzplatzkapazität: Innen: 28 Plätze Außen: 10 Plätze (saisonal)	Faktor: 1,0 0,3	(28x1,0) + (10x0,3)	Gesamt Platzkapazität: 31 Plätze	
Basisumsatz für Speisen und Getränke: Sonstiger Warenumsatz:	Kein Ansatz	31x7.000 DM da unbedeutend		Basisumsatz: 210.000 DM 0 DM
Basis-Pachtzins in %:	Spanne für Bistros ¹⁰	10 bis 12 % hier angehalten:		Basis-Pachtzins: 12 % ¹¹
2. Arbeitsschritt – Anpassung /Bewertung der festgestellten Verhältnisse: Basisumsatz für Speisen und Getränke				210.000 DM ¹²
Basispachtzins in %				12 % ¹³
Zu- und Abschläge wegen Abschreibungen: Hier: Abschlag in DM wegen nicht vom Pächter gestellter Ausstattung	Ausstattung für Bistro kostet rd. 70.000 DM	Abschreibung über 10 Jahre: Investition x Annuitätenfaktor= jährliche Pachtkorrektur	Annuitätenfaktor bei 10 Jahren Laufzeit und 6% kalkul. Zinsen= 0,136	rd. -9.500 DM ¹⁴
Eine Anpassung wegen offener sowie verdeckter vertragbedingter Kriterien mit Einfluss auf Umsatz bzw. auf Pachtzins entfällt hier.				0 DM
Korrigierter Basispachtzins in DM Summe Zu-/Abschläge:	12 %	von 210.000 DM		25.200 DM - 9.500 DM
Pachtzins in DM/Jahr				15.700 DM

⁸ vgl. INTERHOGA: *Miet- und Pachtverträge im Gastgewerbe* (Gastgewerbliche Schriftenreihe, 5. Aufl., Dez. 1999, S. 28)

⁹ Durchschnittswert für Umsatzbereich Speisen und Getränke in Bistros unter Berücksichtigung der Ausgangsdaten (1) Standort, (2) Größe (3) Betriebszeit

¹⁰ s. Fußnote 7, S. 31

¹¹ Durchschnittswert für Umsatzbereich Speisen und Getränke in Bistros unter Berücksichtigung der Ausgangsdaten (1) Standort, (2) Größe (3) Betriebszeit sowie der Tatsache, dass Objekt in den Neuen Bundesländern (+2-3% wegen höherer Zinsbelastung)

¹² keine Anpassung notwendig, Erscheinungsbild, Ausstattungsstandard sowie Funktionalität des Bewertungsobjektes sind normal

¹³ keine Anpassung wegen objektimmanenter Kriterien mit Einfluss auf den Pachtzins in Prozenten, wie z.B. unüblichem Wareneinsatz, Personalkosten, Energiekosten u.ä.

¹⁴ 0,136 x 70.000 DM=9.520 DM

Ergebnis:

Der nach der EOP-Methode ermittelte Jahrespachtwert für das Bewertungsobjekt beträgt

15.700 DM bzw. **rd. 8.000** .

Dieser Wert entspricht einem monatlichen Preis pro Quadratmeter Nutzfläche von:

15.700 DM / 12 Monate / 110 m₂ = **rd. 11,90 DM/m₂/mtl** . bzw. von **rd. 6,08 /m₂/mtl.**

4 ENTWICKLUNG DES MARKTES FÜR GEWERBERAUM

Entsprechend der Aufgabenstellung ist die Entwicklung des Marktes für Gewerberäume in der **Rathen** zwischen 1996 und 2002 zu untersuchen.

Hier zu wurden Auskünfte bei folgenden Einrichtungen eingeholt:

- Ring Deutscher Makler (RDM), (siehe Anlage 6)
- Deutscher Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA), (siehe Anlage 7)
- Industrie und Handelskammer (IHK) Magdeburg
- Amt für Wirtschaftsförderung in der Stadtverwaltung **Rathen** (siehe Anlage 8)
- Ordnungsamt - Gewerbeabteilung in der Stadtverwaltung **Rathen** (siehe Anlage 8)
- SAW – Maklerbüro in **Rathen** (siehe Anlage 8)
- Sachverständiger beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis **Rathen** (siehe Anlage 8).

Sämtliche Einrichtungen bestätigen übereinstimmend den Rückgang der Gewerberaummieten. Konkrete Zahlen werden nur vom RDM bekannt gegeben. Die rückläufige Entwicklung der Gewerberaummieten **Rathen** geht insbesondere im Bereich der gastronomischen Einrichtungen konform mit der bundesweiten Umsatzentwicklung innerhalb der Gastronomie (siehe Konjunkturberichte DEHOGA 1996 bis 2001).

Im Gegensatz zu den Angaben des RDM ist laut Auskunft Ordnungsamt **Rathen** sowie SAW – Maklerbüro ein Rückgang der Gewerberaummieten in **Rathen** erst eindeutig seit 1997/98 feststellbar.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramt **Rathen** wurden keine Angaben zur Entwicklung des Marktes für Gewerberäume gemacht, auch den Grundstücksmarktberichten sind diesbezüglich keine brauchbaren Informationen zu entnehmen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass entsprechend der vom RDM veröffentlichten Zahlen (siehe Anlage 6) seit 1996/1997 ein deutlicher Rückgang der Gewerberaummieten zu verzeichnen ist. Dabei sind auch in Spitzenlagen insbesondere für größere Ladenlokale (größer 100 m₂ Nutzfläche) Rückgänge gegenüber 1996 von teilweise mehr als 50 % zu beobachten. Die Spanne der Rückgänge für Ladenmieten für 1a- und 1b-Lagen reicht von ca. 30 bis fast 70 %. Detailliertere Angaben sind der Anlage 6 zu entnehmen.

Im Bereich der Büromieten liegen vom RDM für **Rathen** seit dem Jahr 2000 keine Angaben vor. Nach Auskunft bei der Gewerbeabteilung im Ordnungsamt **Rathen** sowie der ansässigen Maklerin sind hier im Gegensatz zu den Ladenlokalen nur relativ leichte Rückgänge seit 1996 (ca. 10 bis 20 %) zu verzeichnen.

5 ERGEBNIS

Im vorliegenden Fall stelle ich gestützt auf das Vergleichswertverfahren und unter Würdigung der Marktentwicklung für das Bewertungsobjekt

**Bistro „XXXXXXXX“
„Mustermann Straße 6,
99333 Rathen**

als **ortsübliche Marktmiete** einen Mietwert (monatliche Nettokaltmiete) per 28. Februar 2002 von insgesamt

1.650,00 DM bzw. 843,63 /mtl.

fest.

Dieser Mietwertansatz entspricht bezogen auf die Gesamtnutzfläche des Bistros von 110 m² einem Quadratmeterpreis von:

1650,00 DM/mtl. /110 m² = **15,00 DM/m² Nutzfl./mtl.** ., netto kalt
bzw. **7,67 /m² Nutzfl./mtl.** ., netto kalt.

Die Nebenflächen wie Küche, WC, Nebenräume und Lager sind im Mietwert als enthalten anzusehen.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach bestem fachlichen Wissen erstellt habe. Das Bewertungsobjekt wurde von mir am 21. Mai 2002 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Berlin, den 27.05.2002.....

6 Urheberschutz

Die Veröffentlichung des Gutachtens ist nicht gestattet. Jede andere Art der Verwendung sowie Textänderungen und Textkürzungen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung des Sachverständigen. Gleiches gilt auch für Abschriften, Ablichtungen und andere Vervielfältigungen. Vervielfältigungen dürfen nur für die eigene Verwendung durch den Auftraggeber gefertigt werden.

Gutachten über die Angemessenheit einer Miete in einer bestimmten Mietsache dürfen nicht für andere Objekte (Wohnungen) verwendet werden, selbst wenn sie gleichen oder vergleichbaren Objekten liegen.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

DRÖGE: *Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum;*
2. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH Neuwied, Neuwied 1999

LOEW / RIEDEL / BRUSS: *Miet- und Pachtverträge im Gastgewerbe;* 5. Auflage, , Gastgewerbliche Schriftenreihe, Nr. 57, Interhoga, Bonn 1999

KLEIBER / SIMON / WEYERS: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken,*
3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 1998

SCHWIRLEY: *Mietwertermittlung;*
1. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2000

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Gesetz vom 13.7.1992 (BGBl. I S. 1250=

Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 (RGBl. S.195), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.8.1998 (BGBl. I S. 2487)

ANLAGEN

- Anlage 1:** Ausschnitt aus Stadtplan
- Anlage 2:** Grundriss (nicht vorhanden)
- Anlage 3:** Lageplan (nicht vorhanden)
- Anlage 4:** Bildmaterial (3 Seiten)
- Anlage 5:** Seite 1: Vergleichsobjekte und Bewertungsobjekt, Ausgangsdaten **a-**
Seite 2: Vergleichsobjekte und Bewertungsobjekt mit ergänzenden Angaben **n-**
Seite 3: Vergleichsobjekte mit Anpassungen und Korrekturen, Ausweisung der angepassten NKM/m_/ Nutzfl.
- Anlage 6:** Auszug aus dem RDM-Immobilienpreisspiegel für Gewerbeimmobilien für den Bereich der Stadt Rathen, 1996 - 2001 **m-**
- Anlage 7:** Auszug aus den Konjunkturberichten des DEHOGA
- Anlage 8:** Auskünfte bei der Stadtverwaltung, ortsansässigen Maklern und Sachverständigen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rathen