

**RUFUS**

RUFUS Grundstücks-Verwaltungs-  
gesellschaft mbH & Co. KG

**Gutachten**  
**Rathausstraße 3, Soest**



ImmoWert

## Gutachten zur Ermittlung des Markt- und Beleihungswertes

<b>Auftrag</b>	<b>Ermittlung des Markt- und Beleihungswertes</b> Geschäfts- und Praxisgebäude 59494 Soest Rathausstraße 3
<b>Auftraggeber</b>	Deutsche Bank AG CREV Düsseldorf 40189 Düsseldorf Königsallee 45-47
<b>Projektnummer</b>	1810203
<b>Kundennummer</b>	100251293
<b>Gutachter/in</b>	Nadine Felkel
<b>Bewertungsstichtag</b>	21.03.2012
<b>Qualitätsstichtag</b>	21.03.2012



<b>Marktwert</b>	<b>Beleihungswert</b> § 16 PfandBG
<b>955.000 EUR</b>	<b>829.000 EUR</b>
12,0-fache Jahresrohertrag 1.040 EUR/m <sup>2</sup> WNfl.	11,0-fache Jahresrohertrag 900 EUR/m <sup>2</sup> WNfl.

### Fazit

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Soest in der Stadtmitte. Das Umfeld wird überwiegend von mehrgeschossigen Geschäftshäusern sowie dem Rathaus und dem Dom geprägt. Es liegt eine Blockrandbebauung vor. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Umfeld fußläufig erreichbar. Maßnahmen der Infrastruktur sind vor Ort sehr gut ausgebaut. Es besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Insgesamt wird die Gewerbelage als gut beurteilt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Geschäfts- und Praxisgebäude mit 4 Gewerbeeinheiten. Das Gebäude verfügt über 3 Vollgeschosse, eine Unterkellerung, ein vollwertig ausgebautes Dachgeschoss und einen Spitzboden. Der Ausstattungsstandard ist durchschnittlich. Der Zustand ist normal. Das Objekt ist voll vermietet. Die Mieten liegen im Bereich des Marktniveaus.

**Nutzbarkeit durch Dritte:** normal

**Drittverwendungsfähigkeit:** objektbedingt bei Einzelhandel und Praxis

**Vermietbarkeit:** normal

**Marktgängigkeit:** normal

**Beleihungsrisiko:** normal

Geschäftsführer: Rüdiger Homung  
Dr. Ulrich Klotz

Sitz: München  
Amtsgericht München  
HRB 145 192

Die auszugsweise Wiedergabe des Dokumentes  
und die Verwendung zu Werbezwecken bedürfen  
der schriftlichen Genehmigung der  
TÜV SÜD ImmoWert GmbH

TÜV SÜD ImmoWert GmbH  
Frankfurter Straße 63 - 69  
65760 Eschborn  
Deutschland  
Telefon: +49 (0)6196 80239 - 0  
Telefax: +49 (0)6196 80239 - 15  
www.tuev-sued.de



## Verwendungszweck

Datum des Auftrages 16.03.2012  
Bearbeiter Nadine Felkel  
Berichtsabschluss 26.03.2012

Die Deutsche Bank AG - CREV Düsseldorf - beauftragte am 16.03.2012 die TÜV SÜD ImmoWert GmbH schriftlich das Gutachten zur Ermittlung des Markt- und Beleihungswertes für das Objekt Geschäfts- und Praxisgebäude 59494 Soest, Rathausstraße 3 zu erstellen. Besondere technische Einbauten, Ausstattungen und Maschinen sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Das Gutachten dient ausschließlich für aktuelle Finanzierungszwecke.

Das Gutachten dient dem Auftraggeber ausschließlich zum angegebenen Verwendungszweck.

Die nachfolgenden Ausführungen gelten unter den folgenden Annahmen, besonderen Annahmen Vorbehalten bzw. Abweichungen:

- Eine Einsichtnahme in die Grundakte und die Überprüfung des tatsächlichen Mietflusses anhand von Bankbelegen wurde vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.
- Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird unterstellt.
- Die Ergründung von Schadensfällen ist nicht Leistungsgegenstand

## Lagebeschreibung

### Makrolage

Die Stadt Soest mit rd. 49.000 Einwohnern liegt rd. 50 km östlich von Dortmund und rd. 50 km westlich von Paderborn. Die ehemalige Hansestadt verfügt über einen historischen Stadtkern. Der rd. 10 km südlich liegende Möhnesee ist ein beliebtes Naherholungsziel des Umkreises. Südlich des Möhnesees schließt sich der Naturpark Arnsberger Wald an.

An überregionale Infrastruktureinrichtungen ist Soest ausreichend gut angebunden. Überregionale Straßennetze wie die Autobahn A 44 sind mit den Anschlussstellen "Soest" und "Soest-Ost" in wenigen Fahrminuten erreichbar. Der Bahnhof bietet Anschlussmöglichkeiten im Halbstundentakt nach Dortmund. Die Regionalflughäfen Dortmund-Wickede und Paderborn sind jeweils rd. 40 km entfernt.

Die Kaufkraftkennziffer für den Kreis Soest liegt mit 96,8 unter dem Bundesdurchschnitt = 100 (Quelle: MB Research 2011).

Die Arbeitslosenquote in Soest betrug im Februar 2012 6,6 %. Damit lag diese unter dem Landesdurchschnitt NRWs von 8,3 % und unter dem Bundesdurchschnitt von 7,4 %.

Gemäß Statistischem Bundesamt ist die Einwohnerentwicklung seit 2000 kontinuierlich fallend. Bis 2020 wird ein Rückgang um 3,9 % prognostiziert (Destatis 2009).

Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Makrolage.

### Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk „Soest“, in der Stadtmitte.

Es handelt sich um ein Kerngebiet. Freie Grundstücke sind vor Ort nicht mehr vorhanden. Die Nachbarbebauung besteht aus Geschäftshäusern mit Banken, Apotheken, Cafés, Arztpraxen, das Rathaus etc. Leerstände sind vor Ort augenscheinlich nicht feststellbar. Anlieferungsmöglichkeiten sind in diesem Gebiet während der üblichen Geschäftszeiten möglich. Parkmöglichkeiten befinden sich aufgrund der Innenstadtlage nur vereinzelt auf gebührenpflichtigen Parkplätzen. Die Rathausstraße ist eine Fußgängerzone. Das Objekt verfügt über eine gute Sichtpräsenz von der vorbeiführenden Rathausstraße. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Maßnahmen der Infrastruktur sind vor Ort sehr gut ausgebaut. Es besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über Bushaltestellen an der Marktstraße sowie ein Anschluss an das Streckennetz der Deutsche Bahn AG durch den nahe gelegenen Nahverkehrsbahnhof Soest (rd. 700 m).

Insgesamt wird die Gewerbelage als gut beurteilt.



Die visuelle Präsenz des Objekts ist gut. Das Objekt befindet sich entlang der Laufwege der Passantenströme. Die Passantenfrequenz vor dem Objekt ist durchschnittlich. Die Konkurrenzsituation im Umfeld ist durchschnittlich. Die Qualität der umliegenden Handelsflächen und Produktkategorien ist dem mittleren-Segment zuzuordnen. Insgesamt ist die Handelslage als 1b-Lage einzuschätzen. Diese Beurteilung der Lage stimmt mit denen anderer Immobilienmarktanalysten überein (u. a. Lüthmann)

#### **Grundstück und Erschließung**

Das Grundstück verfügt über einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt mit einer Straßenfrontlänge entlang der nördlich verlaufenden Rathausstraße von rd. 12 m und einer mittleren Tiefe von rd. 36 m. Das Grundstück ist nahezu eben und liegt etwa auf Straßenniveau.

Die Erschließung und die Zufahrt erfolgen von der Südwestseite über die Rathausstraße.

Die Grundstücksgröße erscheint anhand des Lageplans plausibel und ist für Objekte dieser Art als üblich zu bezeichnen.

Aufgrund der Eindrücke vor Ort wird davon ausgegangen, dass das Grundstück ortsüblich und vollständig erschlossen ist und dass die erstmaligen Erschließungskosten gem. §§ 127 ff. BauGB sowie die Abgaben nach dem KAG abgegolten sind. Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung lag nicht vor.

#### **Baurecht**

##### **Allgemein**

Es wird davon ausgegangen, dass die aufstehenden Baulichkeiten formell und materiell legal errichtet wurden und dass die ausgeführte Nutzung rechtlich genehmigt ist.

Die genauen künftigen baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sind mit den Behörden abzustimmen und durch einen Bauantrag bzw. zumindest durch eine Bauvoranfrage zu klären.

##### **Bebauungsplan**

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben wird auf Basis von § 30 BauGB beurteilt, da sich das Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet. Dieser ist rechtskräftig seit dem 31.01.1990 und enthält u. a. folgende wesentliche bewertungsrelevante Festsetzungen: Kerngebiet (MK); GFZ: 3,7; GRZ: 1,0; III-geschossige Bauweise.

#### **Objektbeschreibung**

##### **Objektart/Verfahrenswahl**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Geschäfts- und Praxisgebäude.

Die nachhaltig erzielbaren Erträge und Renditeüberlegungen stehen im Vordergrund. Vergleichbare Objekte werden am Grundstücksmarkt ausschließlich nach Renditegesichtspunkten gehandelt. Die Werte werden daher unmittelbar aus dem Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV bzw. §§ 8 bis 13 BeWertV) abgeleitet. Der Sachwert des Objektes, bestehend aus Bodenwert und Bauwert, wird zur Vervollständigung der Ergebnisse (2-Säulen-Prinzip) ebenfalls mit abgebildet.

##### **Derzeitige Nutzung**

Das Objekt ist vollständig fremdvermietet mit Ladenflächen im EG und Praxisflächen sowie Lagerflächen in den Obergeschossen.

##### **Baujahr**

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes (Fertigstellung) ist gemäß Bauakte (externes Gutachten) 1880. Das Gebäude wurde im Krieg zerstört und 1949 ab dem KG wieder aufgebaut.



### **Jahr der Erweiterung, Sanierung, Modernisierung**

Im Jahr 1979 wurden das Objekt gemäß Bauakte (externes Gutachten) vollständig modernisiert/saniert u. a. wurden das Dach und die Fenster erneuert.

Gemäß Angabe von Herrn Caspers wurden die Räume im 1.OG bis zum DG sowie der Hausflur vor 2-3 Jahren modernisiert.

Angaben zum finanziellen Aufwand wurden nicht gemacht.

### **Übliche Nutzungsdauer (ND)**

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist von der längeren bautechnischen Standdauer abzugrenzen. Maßgebend sind hierfür der zum Wertermittlungsstichtag festgestellte Zustand der Bausubstanz und die Ausstattungsmerkmale. Der Ansatz erfolgt gemäß Vorgaben der BeWertV unter Würdigung der individuellen, benannten Objekteigenschaften, im Marktwert sind auch Ansätze nach WertR angebracht.

### **Restnutzungsdauer (RND)**

Die im Rechenteil benannte Restnutzungsdauer wird unter Abwägung aller Faktoren in Ansatz gebracht, insbesondere des vorgefundenen Bauzustandes, des Gebäudealters und der üblichen Nutzungsdauer.

## **Erläuterungen zur Objektbesichtigung**

### **Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag**

Das Objekt wurde am 21.03.2012 besichtigt. Dieses Datum ist der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

### **Anwesende**

Herr Caspers (Hausverwalter)  
Frau Felkel (TÜV SÜD ImmoWert GmbH)

### **Umfang der Besichtigung**

Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objektes durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.

Folgende Bereiche waren zugänglich: tlw. Kellerräume, Verkaufsfläche im EG, Personaltoilette im EG, Praxisräume im 2. OG und DG, Spitzboden, Hausflur, Fahrstuhl.

### **Allgemeiner Hinweis**

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

## **Baubeschreibung**

### **Aufteilung (wesentliche Merkmale)**

Das Gebäude verfügt über 3 Vollgeschosse, eine Unterkellerung und ein vollwertig ausgebautes Dachgeschoss.

Die äußere Erschließung der Ladenfläche im EG erfolgt über einen separaten Hauseingang an der Gebäude-Südwest-Seite sowie an der Gebäude-Nord-Seite. Die äußere Erschließung der Einheiten ab dem 1. OG erfolgt über einen gemeinsamen Hauseingang an der Gebäude-Südwest-Seite, die innere Erschließung über ein zentrales Treppenhaus, 1-Spänner. Des Weiteren ist ein Personen-Aufzug vorhanden.

Die Belichtung des Verkaufsraumes im EG erfolgt nur über die Schaufensterfront. Die hinteren Räume verfügen nur teilweise über Fenster. Die Verkaufsfläche ist nicht stützenfrei und über eine kleine Treppe/Metallrampe zugänglich.



Das Gebäude ist wie folgt aufgeteilt:

KG:	Heizungsraum, Hausanschlussraum, Kellerräume
EG:	Laden
1. OG:	Arztpraxis
2. OG:	Arztpraxis, DG Hinterhaus
DG:	Kosmetikstudio
Spitzboden:	ehemalige Personalzimmer (Hotel), derzeit nicht nutzbar (u. a. Leitungen nicht angeschlossen, Modernisierung notwendig)

Insgesamt handelt es sich um eine baujahrstypische und bzgl. der Nutzbarkeit zweckmäßige Grundrissgestaltung.

#### Plausibilität der Flächen und Objektgröße

Angaben zur Kubatur sowie Nutzfläche (Architektenberechnung aus externem Gutachten) wurden auf Basis anhand des Lageplans sowie üblicher, plausibler objektspezifischer Nutzungs-/ Flächenkennziffern auf Plausibilität geprüft. Die Prüfung führt zu hinreichend genauen Ergebnissen im Rahmen dieses Gutachtens, darf aber nicht durch Dritte für andere Zwecke übernommen werden.

Es lagen diverse Mietverträge unterschiedlichen Datums vor. Die Angaben in den Mietverträgen weichen jedoch teilweise von denen der Mietaufstellung bzw. Flächenberechnung ab. Nach Rücksprache mit Herrn Backhaus handelt es sich bei der Mietaufstellung um die aktuellsten Werte. Es wird somit auf die Werte der Mietaufstellung abgestellt.

Das Verhältnis von BRI (ohne Keller) zur Summe der Nutzflächen (nur Mietfläche, ohne Keller) beträgt  $5.291,59 \text{ m}^3 / 821,56 \text{ m}^2 = 6,4$  und erscheint aufgrund des nicht nutzbaren Spitzbodens und der nicht separat nutzbaren Räume im DG des Hinterhauses sowie der Gebäudestruktur plausibel.

#### Konstruktion / Ausstattung

Eine Baubeschreibung liegt nicht vor. Die Angaben zur Konstruktion und Ausstattung beziehen sich auf wertrelevante Merkmale und berücksichtigen nicht mögliche Abweichungen in Teilbereichen.

#### Konstruktion

Unterkellerung:	unterkellert
Bauweise:	Mauerwerksbauweise
Fassade:	verputzt / Sockelbereich aus Naturstein
Decken:	Kappendecken (KG) / Stahlbetondecken
Geschosstreppen:	Stahlbetonkonstruktion / Holztreppe (zum Spitzboden)
Dach:	Krüppelwalmdach
Dacheindeckung:	Tonziegel
Dachentwässerung:	verzinktes Blech mit außenliegender Entwässerung





### **Ausstattung**

Heizung:	Zentralheizung mit Stahlradiatoren
Heizmedium:	Gas
Warmwasser:	zentral über Heizungsanlage
Klimatisierung:	keine
Elektroinstall./EDV:	Bodenkanäle
Bodenbeläge:	Textil / Kunststoff / Kunststein / Bruchstein / Fliesen / Holzdielen (Spitzboden)
Wände:	tapeziert und gestrichen / verputzt und gestrichen / Fliesen
Decken:	tapeziert und gestrichen / verputzt und gestrichen
Sanitärräume:	gefliest mit Keramikfliesen mit einer einfachen (DG Hinterhaus) bis mittleren Qualität der Sanitärobjekte
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung / Alufenster mit Einfachverglasung (Schaufenster) / Metallfenster mit Einfachverglasung (Keller)
Schaufenster:	raumhoher Schaufensterbereich mit ca. 7 m Länge
Türen:	Aluminiumkonstruktion mit Glastür (Eingangstür) / Holztüren mit Holzzargen
Geschosstreppe:	Trittstufen in Kunststein / Holz (Spitzboden)
Anlieferung:	über Haupteingang
Besonderes:	Personenaufzug (Tragfähigkeit 300 kg, Baujahr 1961, Umbau 1995)

Insgesamt ist von einem mittleren Ausstattungsstandard auszugehen.

### **Außenanlagen**

Es liegen alle erforderlichen Hausanschlüsse vor. Die Wegfläche unter dem Bogengang ist mit Naturstein versehen.

Die Außenanlagen sind ordentlich und gepflegt.

### **Bauzustand**

Insgesamt vermittelt das Objekt einen normalen baulichen Unterhaltungszustand.

Im Kellergeschoss sind Feuchtigkeitserscheinungen zu erkennen (Farbabplatzungen sowie Ausblühungen, keine Feuchtigkeit). Diese werden aufgrund des Alters des Keller (1880) als baujahrstypisch beurteilt und schränken die Nutzbarkeit nicht wertrelevant ein. Der Zustand ist ausreichend in den übrigen Wertansätzen berücksichtigt.

Des Weiteren sind Feuchtigkeitsschäden (keine Feuchtigkeit) im DG des Hinterhauses zu erkennen. Gemäß Auskunft von Herrn Caspers wurde die Ursache bereits behoben. Aufgrund des lediglich über die Praxis im 2. OG möglichen Zugangs, des Ausstattungsstandards sowie der nicht Berücksichtigung in der Mietfläche wird die derzeitige Nutzung nicht wesentlich beeinflusst. Der Zustand ist ausreichend in den übrigen Wertansätzen berücksichtigt.

Eine Untersuchung / Einschätzung der Bausubstanz und die Ergündung von Schadensfällen (Bauschadensgutachten) ist nicht Gegenstand der Beauftragung dieses Gutachtens.

### **Wärmeschutz**

Es wird angenommen, dass der energetische Zustand der Gebäudehülle nicht den heutigen Anforderungen an zeitgemäßen Wärmeschutz entspricht. Ein entsprechender Nachweis (Energieausweis o. ä.) lag nicht vor.



## Grundbuch

Auszug vom: 07.03.2012

Amtsgericht: Soest

Grundbuch von	Band/ Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m <sup>2</sup> )
Soest	4140	5	Soest	44	111	20
Soest	4140	6	Soest	44	218	17
Soest	4140	7	Soest	44	219	357

Gesamtfläche 394  
 davon zu bewerten 394

### Abteilung I - Eigentümer

RUFUS Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald

### Abteilung II - Lasten / Beschränkungen

zu 4140/ 5, 6:	Der jew. Eigentümer ist verpflichtet, den Bogengang entlang der Rathausstraße unbeschränkt dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Bew. vom 08.12.1958	siehe Erläuterungen
-------------------	--	---------------------

## Erläuterungen zum Grundbuch

### Abteilung II

In Abt. II des Grundbuchs bestehen Eintragungen. Die zugehörigen Bewilligungen lagen nicht vor.

### Beurteilung der Abteilung II im Hinblick auf die Bewertung

#### Öffentliche Widmung

Gemäß GB-Eintragung hat der jeweilige Eigentümer, den Bogengang entlang der Rathausstraße unbeschränkt dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes hat die Ausübung des Rechtes zu dulden. Daraus ergibt sich eine gewisse Nutzungseinschränkung und damit Wertminderung. Unterlagen bezüglich der Details wurden nicht vorgelegt: unbekannt sind daher u. a. die Größe und exakte Lage der in Anspruch genommenen Grundstücksflächen, ob und inwiefern eine Entschädigung bereits erfolgte und Angaben zu sonstigen laufenden Kosten und Aufwendungen, wie Verkehrssicherungskosten und Instandhaltung.

Eine abschließende Beurteilung ist grundsätzlich erst bei vollem Informationsstand möglich.

Im Rahmen der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass ein Werteeinfluss dahingehend besteht, dass ein Teil der Fläche im EG nicht bebaut werden kann und somit die Schaffung einer Verkaufsfläche im EG begrenzt ist. Dieser wird durch den Ansatz der tatsächlichen Fläche im Ertragswert und einer Anpassung beim Bodenwert ausreichend berücksichtigt.

#### Weitere Rechte/Belastungen, Grundakte

Es wird unterstellt, dass keine weiteren eingetragenen oder nicht eingetragenen Rechte oder Belastungen bestehen. Die Grundakte wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.





## **Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches**

### **Denkmal- und Ensembleschutz**

Für das Objekt besteht lt. mündlicher vom 26.03.2012 der Unteren Denkmalschutzbehörde (Hr. Schinkel) kein Denkmalschutz.

### **Sonstige objektive Gefahren**

Es wird von normal tragfähigem Baugrund ohne Grundwassereinflüsse ausgegangen; diesbezügliche Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

### **Baulasten**

Im Baulastenverzeichnis werden die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde geführt, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden.

Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis liegt vor. Demnach sind auf den Flurstücken 111, 218 und 219 keine Baulasten eingetragen.

## **Altlasten/Kontaminierung**

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Soest vom 21.03.2012 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen. Ein Altlastengutachten lag nicht vor.

### **Allgemeine Hinweise zu Altlasten und Verunreinigungen im Gebäude**

Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst, vorausgesetzt, dass eine Kontamination durch Schadstoffe durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eindeutig nachgewiesen wurde. Gibt es nur Hinweise auf eine Kontamination, wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die Erfassung erfolgt im Allgemeinen aufgrund historischer Recherchen, bei Vorliegen eines Anhaltspunkts durch Begehung, Aktenrecherche oder historische Luftbildauswertungen. Nicht jede Altablagerung oder jeder Altstandort ist auch eine Altlast.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Anfang der 90-er erbaut bzw. renoviert worden sind, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende Schadstoffe in der Bausubstanz enthalten können (z. B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden.

Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.



## Bodenwert

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
		(m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>		Bodenwert
1	Gebäude- und Hoffläche	394	425					ja	167.450

Bodenwert (rentierliche Anteile) 167.450

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

**BODENWERT (gesamt) 167.450**

Entspricht 18% des Ertragswertes (MW) und 20% des Ertragswertes (BLW).

## Erläuterungen zum Bodenwert

### Erläuterungen zum Bodenwert

#### Allgemein

Der Wert des Bodens ist auf Basis § 16 ImmoWertV bzw. § 15 BeWertV zu ermitteln. Grundlage bilden vorhandene Richtwerte und Vergleichspreise.

Sofern dem Gutachterausschuss geeignete Vergleichspreise vorliegen, sind diese im Bodenrichtwert abzubilden. Richtwerte sind zur Bodenwertermittlung geeignet, wenn die Merkmale des Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen. Es wird aufgrund der ausreichenden Genauigkeit auf die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

#### Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss im Kreis Soest veröffentlicht für den gegenständlichen Bereich zum 01.01.2012 folgenden Bodenrichtwert: 470 €/m<sup>2</sup> für ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück, für ein Kerngebiet mit III-geschossiger Bebauung und einer Grundstückstiefe von 30 m.

#### Ansatz

Aufgrund der Lage am Rande der Bodenrichtwertzone bzw. der angrenzenden Minderwertigen Zone, der 1-b-Lage sowie der Dienstbarkeit wird ein Abschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von rd. 10 % vorgenommen. Es wird somit ein Bodenrichtwert in Höhe von 425 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.



ImmoWert

### Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Baukosten		Wertminderung		Zeitwert EUR
			Jahre		m <sup>2</sup> BRL	EUR	Ansatz	%	
A	Geschäftshaus	1	60	35	5.291	250	Linear	41,7	771.163

<b>Zeitwert der baulichen Anlagen</b>		<b>771.163</b>
+ Außenanlagen	3,0%	23.135
		<b>794.298</b>
+ Baunebenkosten	14,0%	111.202
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		<b>905.500</b>
+ Bodenwert		167.450
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>1.072.950</b>
<b>SACHWERT</b>		<b>1.070.000</b>

### Sachwert (Beleihungswert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Baukosten		Wertminderung		Zeitwert EUR
			Jahre		m <sup>2</sup> BRL	EUR	Ansatz	%	
A	Geschäftshaus	1	60	35	5.291	250	Linear	41,7	771.163

<b>Zeitwert der baulichen Anlagen</b>		<b>771.163</b>
+ Außenanlagen	3,0%	23.135
		<b>794.298</b>
- Sicherheitsabschlag	15,0%	119.145
		<b>675.153</b>
+ Baunebenkosten	14,0%	94.521
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		<b>769.674</b>
+ Bodenwert		167.450
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>937.124</b>
<b>SACHWERT</b>		<b>937.000</b>

## Erläuterungen zum Sachwert

### Allgemein

Das Sachwertverfahren erfolgt auf Basis §§ 14 bis 18 BelWertV (Beleihungswert) bzw. §§ 21 bis 23 ImmoWertV (Marktwert). Grundlage sind die gewöhnlichen Herstellungskosten, die von den tatsächlichen Herstellungskosten abweichen können. Ungewöhnliche Kosten, besonders preisgünstige oder auch überzogene, finden keine Berücksichtigung. Die Ermittlung beruht auf gutachterlichen Erfahrungssätzen und regionalen Kenntnissen sowie auf Angaben der Literatur in Abhängigkeit der Parameter Gebäudeart, Bauweise, Ausstattung, Geschosshöhe, Ausbauverhältnis. Die Restnutzungsdauer wird sachverständig in Abhängigkeit des Baujahrs, insbesondere aber des Ausstattungs- und Modernisierungsstandes angesetzt. Die Alterswertminderung erfolgt linear.

### Baukosten

Der Sachwertansatz erfolgt in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), die BKI Baukosten 2010 sowie eigene Erfahrungssätze. Der Ansatz beinhaltet die regionalen Baupreise zum Stichtag.

### Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Die gewählten Ansätze enthalten keine objektspezifischen Markt- und Nachfragebedingungen. Um einen marktkonformen Wert zu erhalten, ist das vorläufige Ergebnis der Sachwertermittlung durch Zu- oder Abschläge entsprechend der Situation auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

### Gutachterausschuss

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht keine Sachwertfaktoren für die vorliegende Objektart. Der ausgewiesene Sachwert ist ein „vorläufiger Sachwert“ im Sinne der Textformulierung der ImmoWertV, d.h. ohne Anpassung an die Marktlage. In diesem Gutachten werden Markt- und Beleihungswert grundsätzlich objektartbedingt aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

### Sicherheitsabschlag im Beleihungswert

Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Objektes wird gemäß Bewertungsrichtlinien des Auftraggebers ein erhöhter Sicherheitsabschlag in Höhe von 15 % für angemessen erachtet.

### Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		In Gebäude	RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m²)		RoE	Bodenvz.
							Jahre	%		
g	A	Einzelhandel / KG/EG - G+W Wahler	35	6,00	1	295	8,81	8,81	31.187	3.927
g	A	Praxisflächen / 1. OG - Krömer	35	6,00	1	290	6,26	6,26	21.785	2.743
g	A	Praxisflächen / 2. OG - Dr. Hagemann	35	6,00	1	166,56	7,08	7,08	14.151	1.782
g	A	Praxisflächen / DG - Dr. Hagemann	35	6,00	1	150	4,00	6,50	11.700	1.473
g	A	Lager / 2 Räume - Apotheke	35	6,00	1	20	15,00	4,00	960	121
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 35	Ø 6,00	Σ 5	Σ 921,56			Σ 79.783	Σ 10.046

### Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung - Marktwert)

Nutzung		In Gebäude	Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
			EUR/m²	% NBW	EUR/WE	% RoE	% RoE	EUR/m²	% RoE	% RoE
g	A	Einzelhandel / KG/EG - G+W Wahler	11,00	0,77	311,87	1,0	4,0			15,4
g	A	Praxisflächen / 1. OG - Krömer	11,00	0,77	217,85	1,0	4,0			19,6
g	A	Praxisflächen / 2. OG - Dr. Hagemann	11,00	0,77	283,02	2,0	4,0			18,9
g	A	Praxisflächen / DG - Dr. Hagemann	11,00	0,77	488	4,0	4,0			22,1
g	A	Lager / 2 Räume - Apotheke	5,00	0,35	96	10,0	4,0			24,4

w = Wohnen, g = Gewerbe

<b>Jahresrohertrag</b>		<b>79.783</b>
- Bewirtschaftungskosten	18,3%	14.584
<b>Jahresreinertrag</b>		<b>65.199</b>
- Bodenverzinsung		10.046
<b>Gebäudereinertrag</b>		<b>55.153</b>
x gewichteter Vervielfältiger	14,50	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>799.704</b>
Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Vervielfältiger		
- Abschläge		
Uderrrent, Praxisflächen	(4.496 EUR/a; 3,1 Jahre; 6,00%)	12.364
+ Bodenwert		167.450
		954.790
<b>ERTRAGSWERT gerundet</b>		<b>955.000</b>



### Ertragswert (Beleihungswert)

Nutzung		RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m²)		RoE	Bodenzv.	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Jahre	%			Stk.
g	A	Einzelhandel / KG/EG - G+W Wahler	35	6,75	1	295	8,81	8,81	31.187	4.682
g	A	Praxisflächen / 1. OG - Krömer	35	6,75	1	290	6,26	6,26	21.785	3.271
g	A	Praxisflächen / 2. OG - Dr. Hagemann	35	6,75	1	166,56	7,08	7,08	14.151	2.125
g	A	Praxisflächen / DG - Dr. Hagemann	35	6,75	1	150	4,00	4,00	7.200	1.081
g	A	Lager / 2 Räume - Apotheke	35	6,75	1	20	15,00	4,00	960	144
			Ø 35	Ø 6,75	Σ 5	Σ 921,56			Σ 75.283	Σ 11.303

### Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung - Beleihungswert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m²	% NBW	EUR/WE	% RoE	% RoE	EUR/m²	% RoE	% RoE
		(/Stk.)		(/Stk.)			(/Stk.)		
g	A	Einzelhandel / KG/EG - G+W Wahler	11,00	0,77	311,87	1,0	4,0		15,4
g	A	Praxisflächen / 1. OG - Krömer	11,00	0,77	217,85	1,0	4,0		19,6
g	A	Praxisflächen / 2. OG - Dr. Hagemann	11,00	0,77	283,02	2,0	4,0		18,9
g	A	Praxisflächen / DG - Dr. Hagemann	11,00	0,77	288	4,0	4,0		30,9
g	A	Lager / 2 Räume - Apotheke	5,00	0,35	96	10,0	4,0		24,4

w = Wohnen, g = Gewerbe

<b>Jahresrohertrag</b>		<b>75.283</b>
- Bewirtschaftungskosten	18,9%	14.224
<b>Jahresreinertrag</b>		<b>61.059</b>
- Bodenverzinsung		11.303
<b>Gebäudereinertrag</b>		<b>49.756</b>
x gewichteter Vervielfältiger	13,31	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>662.254</b>
Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Vervielfältiger		
+ Bodenwert		167.450
		829.704
<b>ERTRAGSWERT gerundet</b>		<b>829.000</b>





## Erläuterungen zum Ertragswert

### Allgemein

Grundlage der Ertragswertermittlung sind §§ 17-20 ImmoWertV bzw. §§ 8-13 BeiWertV. Der Ertragswert setzt sich aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen (Allgemeines Ertragswertverfahren).

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist der Jahresrohertrag. Hierfür werden nachhaltig erzielbare bzw. marktübliche Nettokaltmieten vergleichbarer Objekte in Ansatz gebracht. Der Jahresreinertrag des Gebäudes ist mit einem aus dem Markt abgeleiteten Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) zu kapitalisieren (§ 14 (3) ImmoWertV bzw. § 12 (1) BeiWertV).

Im Folgenden werden die wesentlichen wertbestimmenden Parameter des Ertragswertverfahrens aufgeführt, sofern an einer anderen Stelle noch nicht darauf eingegangen wurde.

### Istmiete

Für das Objekt sind folgende mietvertragliche Verhältnisse benannt worden. Die Jahresnettokaltmiete beträgt in der Summe 77.940 €.

Mieter (Name)	Mietfläche [m²]	Miete [€/m²] p.m. (nettokalt)	Miete [€] p.m. (nettokalt)	Laufzeit bis	Bemerkungen, Sonstiges
G+W Wahler	295,00	8,81	2.600,00	30.09.2016	1 x 5 Jahre Option, indexierte Miete
Krömer	290,00	6,26	1.815,00	31.12.1993	5 Jahre, indexierte Miete
Dr. Hagemann	166,56	7,08	1.180,00	30.06.2011	5 Jahre, indexierte Miete
Dr. Hagemann	150,00	4,00	600,00	30.04.2015	1 x 5 Jahre Option, indexierte Miete
A&D Apotheke	20,00	15,00	300,00	unbefristet	indexierte Miete

### Marktmiete

Gewerbe		Quelle		Beschreibung	Miet-Spannen [€/m² Ø WNfl./Stpl.]	Mieten [€/m² WNfl./Stpl.]
IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2011/12 - Stadt Soest				Büromieten, mittlerer Nutzwert	./.	5,00
				Ladenmieten - Geschäftskern 1a-b Lage, ca. 150 m² Nfl.	5,00 - 15,00	./.
Gewerbliche Mietpreisspiegel IHK-Bezirk Arnsberg 2008 - Stadt Soest				Büroflächen	./.	6,60
				Ladenlokal 1 a-b Lage	9,70 - 20,70	./.
Eigene Recherche: verschiedene Internetangebotsdatenbanken (Angebotspreise)				Büro/Praxis in 1 km Umkreis	4,53 - 9,60	6,53
				Laden in 1 km Umkreis	6,00 - 52,38	25,16
Eigene Recherche: LORA				Kreis Soest, Praxisflächen	6,50 - 8,06	7,27
Lührmann CITYFACTS 2011				1A-Lage, 150 - 200 m², 7-8 m Front	./.	30,00

### Mietansatz

Es werden marktübliche bzw. nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten in Ansatz gebracht. Diese werden u. a. aus eigenen Datenbanken sowie allgemein zugänglichen Informationen abgeleitet. Dabei werden alle Eigenschaften des Objektes individuell gewürdigt.

Die vereinbarten Istmietten der Einzelhandelsflächen im EG erscheinen zu niedrig. Aufgrund der in der Miete enthaltenen Lagerflächen im KG ist diese jedoch plausibel.

Die vereinbarte Istmiete der Praxisfläche im 2. OG erscheinen überhöht. Aufgrund der mit nutzbaren Flächen im DG des Hinterhauses sind diese jedoch plausibel.

Die vereinbarte Istmiete der Praxisfläche im 1. OG entspricht den marktüblichen Bedingungen und wird daher in der Bewertung unmittelbar übernommen.

Die Istmiete der Lagerfläche der Apotheke im 1. OG des Hauses erscheint überhöht und wird mit einer marktüblichen Miete für Lagerflächen in Höhe von 4,00 €/m² angesetzt.

Des Weiteren werden die Flächen im DG des Hinterhauses sowie im Spitzboden nicht in der Mietfläche berücksichtigt, da aufgrund des Zugangs und des Ausstattungsstandards keine nachhaltige Ertragsfähigkeit besteht und keine vermietungsfähige Nutzfläche vorliegt.



**Leerstand**

Gemäß vorliegender Mieterliste ist das Objekt vollständig vermietet. Ein Leerstand besteht nicht.

**Einfluss Mietverträge (Uderrrent)**

Für den Marktwert wird die Differenz aus Ist- und Marktmiete von 2,50 €/m<sup>2</sup> als Uderrrent (Minderertrag) über die Restlaufzeit des Mietvertrags (Restlaufzeit 3,1 Jahre) in Ansatz gebracht. Insgesamt ergibt sich ein kapitalisierter Barwert (Uderrrent) von rd. 12.400 €. Der angesetzte Minderertrag setzt eine Fortführung des Mietvertrages bis zum Ende seiner Laufzeit voraus. Der Zinssatz wurde mit 6,00 % risikoorientiert angesetzt. Der Uderrrent baut sich über die Laufzeit des Mietvertrags bis auf Null ab.

**Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz wird abgeleitet aus den Veröffentlichungen des regionalen Gutachterausschusses (soweit vorhanden), eigenen Datenbanken und Auswertungen unter Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften.

Der Ansatz erfolgt in Abgleich mit der umfangreichen Datenbank von bereits bewerteten Immobilien der TÜV SÜD ImmoWert GmbH sowie mit den recherchierten Veröffentlichungen zum relevanten Teilmarkt.

Quelle:	Nutzung	Zinssatz in %
Gutachterausschuss:	MFH	5,20
Fachliteratur:	EZH	5,00 - 9,00
	Bürogebäude	4,50 - 7,50
	Lager	6,00 - 8,00
TÜV SÜD:	EZH	5,15 - 7,55 (6,35)
	Bürogebäude	5,15 - 7,35 (6,25)
	Lager	6,00 - 8,20 (7,10)

Nach der objektbezogenen Risikoeinschätzung in Anlehnung an Vergleichsobjekte, Marktsituation und Lage sowie unter Berücksichtigung der sonstigen Eigenschaften des Objektes wird für alle Flächen ein Liegenschaftszinssatz von 6,00 % angesetzt. Der Liegenschaftszins wird direkt aus den tatsächlichen Gegebenheiten des aktuellen Marktgeschehens abgeleitet.

Er bewegt sich im unteren Bereich der benannten Benchmarks.

Im Ansatz spiegeln sich insbesondere die gute Geschäftslage und Infrastruktur sowie der Zustand des Objektes wider.

**Kapitalisierungszinssatz**

Im Kapitalisierungszinssatz werden die Vorgaben der BeWertV berücksichtigt:

BeWertV Anlage 3 (zu § 12 Abs. 4):

Geschäftshäuser:	6,0 % bis 7,5 %
Lagerhallen:	6,5 % bis 9,0 %

Aufgrund der Objektlage, des Gebäudezustands und der Gebäudekonzeption wird für das gegenständliche Objekt ein Kapitalisierungszinssatz von 6,75 % als angemessen erachtet.

Der angesetzte Kapitalisierungszinssatz liegt 0,75 Prozentpunkte höher als der aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssatz. Somit wird den besonderen Sicherheitsgedanken des Beleihungswertes angemessen Rechnung getragen.

Er liegt damit am unteren Grenzwert der Spanne für Geschäftshäuser gemäß BeWertV.

**Bewirtschaftungskosten**

Die Ansätze erfolgen in Abgleich mit den Vorgaben der BeWertV und würdigen die benannten individuellen Objekteigenschaften.

Aufgrund der Bauweise mit historischen Elementen wird ein erhöhter Instandhaltungskostenansatz gewählt.



Wir weisen darauf hin, dass nach Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH-Urteil v. 08.10.2008, AZ: XII ZR 84/06) auch für gewerbliche Mietverträge das Risiko besteht, dass vorhandene Schönheitsreparaturklauseln unwirksam sind. Dies könnte zur Folge haben, dass der Vermieter auch während laufender Mietverhältnisse zur Durchführung von Renovierungen in den Mietflächen verpflichtet ist und am Ende der Mietzeit kein Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter besteht. Wegen der damit u.U. verbundenen finanziellen Auswirkungen empfehlen wir eine rechtliche Überprüfung der entsprechenden Regelungen in den bestehenden Mietverträgen.

Führt der Mieter Schönheitsreparaturen durch, so kann er dafür den Vermieter in Regress nehmen und die Erstattung der Handwerkerrechnungen erreichen. Hierfür sind Rückstellungen in Höhe der erbrachten Leistungen vorzusehen. Grundsätzlich ist der Vermieter für den Erhaltungszustand der Immobilie verantwortlich und muss ohne Mietaufschlag Renovierungen „mittlerer Art und Güte“ während des Vertragsverhältnisses durchführen. Diese sind in den Instandhaltungskosten berücksichtigt.

#### Modernisierungsrisiko

Die Bandbreite für das Modernisierungsrisiko ergibt sich aus der BeWertV Anlage 1 (zu §11 Abs. 2): Demnach wird für Objekte dieser Art kein Modernisierungsrisiko in Ansatz gebracht.

#### Ergebnisplausibilität

Eine Auswertung der TÜV SÜD Datenbank ergab für den Kreis Soest für die Nutzung "Praxisflächen" das 11,2- bis 16,6-fache der Jahresnettomiete. Im Grundstücksmarktbericht des Kreis Soest sind für Objekte dieser Art keine Werte enthalten.

Wertung: Das in diesem Gutachten ermittelte Vielfache des Jahresrohertrags (Faktor) liegt im plausiblen Bereich und spiegelt den Objektzustand, die 1b-Lage und die Objektart "Geschäftshaus" wider.

#### Prüfungen gem. BeWertV

##### Gem. § 4 (3) BeWertV: Verhältnisprüfung Ertragswert zu Sachwert/Vergleichswert

Der Ertragswert übersteigt den ermittelten Sachwert nicht um mehr als 20 %. Damit bedarf es keiner besonderen Überprüfung der Nachhaltigkeit der zugrunde gelegten Erträge und ihrer Kapitalisierung.

##### Gem. § 13 (1) BeWertV: Liquidationswert

Der Gebäude-Jahresreinertrag ist positiv. Damit kommt der Liquidationswert gem. § 13 (1) BeWertV nicht zur Anwendung.

##### Gem. § 13 (2) BeWertV: Abschlag für Restnutzungsdauer < 30 Jahre

Die Restnutzungsdauer ist  $\geq 30$  Jahre, damit kommt § 13 (2) BeWertV nicht zur Anwendung.

##### Gem. § 13 (3) BeWertV: Bodenwertanteil am Ertragswert < 50 %

Das Verhältnis von Bodenwert zu Ertragswert beträgt nicht mehr als 50 %. Damit sind keine weiteren Erläuterungen zum Bodenwert erforderlich.

#### Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (EUR)	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (EUR)
A	Geschäftshaus			921,56	79.783
		$\Sigma 0$	$\Sigma 0$	$\Sigma 921,56$	$\Sigma 79.783$

**Gesamte WNfl. (m<sup>2</sup>)** **921,56**  
**Gesamtrohertrag (EUR)** **79.783**



## Objekteigenschaften

### Positive Objekteigenschaften

- gute und zentrale Geschäftslage
- Vollvermietung
- ansprechend gestaltete Bebauung im Umfeld
- gut entwickelte Infrastruktur
- von der Einkaufsstraße her gut erkennbar

### Negative Objekteigenschaften

- hohes Gebäudealter
- baujahrstypische Grundrissgestaltung
- eingeschränkte Parkmöglichkeiten im Umfeld



## Ergebnisübersicht

		Marktwert	Beleihungswert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.			lastenfrei (§ 16 PfandBG)
<b>Werte</b>	Sachwert	1.070.000	937.000
	Ertragswert	955.000	829.000
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Ertragswert	<b>955.000</b>	
<b>Beleihungswert</b> (87% vom MW)	Ableitung vom Ertragswert		<b>829.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNfl.	1,040	900
	x-fache Jahresmiete	12,0	11,0
	RoE Wohnen / Gewerbe	0 / 100	0 / 100
	Bruttorendite (RoE/x)	8,4%	9,1%
	Nettorendite (ReE/x)	6,8%	7,4%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	921,56 m <sup>2</sup>	921,56 m <sup>2</sup>
	Σ	921,56 m <sup>2</sup>	921,56 m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	79.783	75.283
	Jahresreinertrag	65.199	61.059
<b>Liegenschafts-/ Kapitalisierungszins</b>	Wohnen	0,00%	0,00%
	Gewerbe	6,00%	6,75%
	i.D.	6,00%	6,75%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	%	%
	Gewerbe	18,3%	18,9%
	i.D.	18,3%	18,9%

geprüft:

Sachverständige(r):

PDF-Datei ohne Unterschrift

PDF-Datei ohne Unterschrift

Dipl.-Ing. CIS HypZert (F) Rainer de Vries

Dipl.-Ing. Ass. Nadine Felkel

Aufgestellt am 26.03.2012



---

### **Unterlagen zum Grundstück und zum Bauwerk:**

Alle im Folgenden aufgeführten Unterlagen bilden die Basis für die nachfolgende Wertermittlung und wurden im Zuge der Auftragserteilung vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

Baulastenauskunft vom 14.03.2012  
Grundbuchauszug vom 07.03.2012  
Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:1.000 vom 07.03.2012  
Mieterliste vom 11.03.2012  
diverse Mietverträge  
externes Gutachten vom 14.10.2003

### **Anlagenverzeichnis**

Makro- und Mikrolage  
Flurkarte/ Lageplan  
Fotodokumentation





## **Verwendete Unterlagen**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken 2010 (ImmoWertV)  
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken 2006 (WertR 06)  
Baugesetzbuch 2009 (BauGB)  
Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 2010  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung  
Grundsatzpapier zum Beleihungswert von Immobilien, vom Verband der deutschen Hypothekendarbanken (VDH)  
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abschnitt 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung BelWertV) vom 12. Mai 2006  
Gesetz zur Neuordnung des Pfandbriefrechts vom 22. Mai 2005

## **Allgemeine Hinweise zur Wertermittlung**

Die Richtigkeit der Angaben in den Unterlagen und mündlichen Aussagen wird, sofern nicht augenscheinliche Abweichungen feststellbar sind, vorausgesetzt.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Bau- oder Bodenuntersuchungen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen wurden nur durch Inaugenscheinnahme getroffen.

Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Baugrundverhältnisse vorliegen, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich anders beschrieben.

Es wurde davon ausgegangen, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt wurden, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich anders beschrieben.

Eine Einsichtnahme in die Grundakte erfolgte nicht.

Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine weiteren Rechte, Nutzen und Lasten oder altrechtliche Dienstbarkeiten am Grundstück bestehen, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich anders beschrieben.

Sofern es sich um ein Sachwertobjekt handelt, wird weiterhin davon ausgegangen, dass sich das Objekt im unvermieteten Zustand befindet, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich anders beschrieben.

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die/Der Sachverständige versichert, dass das vorstehende Gutachten in Kenntnis der Pflichten von Sachverständigen nach bestem Wissen und Gewissen gefertigt wurde.

**RUFUS**

RUFUS Grundstücks-Verwaltungs-  
gesellschaft mbH & Co. KG

Mietverträge exemplarisch  
Rathausstraße 3, Soest

# Mietvertrag

zwischen

RUFUS Grundstücks-und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Gerstenweg 20  
58239 Schwerte  
vertr. durch Herrn Walter Backhaus

- nachstehend Vermieter genannt -

und G + W Wahler Der Modemarkt GmbH  
vertr. durch den Geschäftsführer Herrn P.N. Schouwenaar  
Hagsche Str. 66 – 68, 47533 Kleve

-nachstehend Mieter genannt-

## § 1 Mietobjekt

Vermietet werden im Objekt: Rathausstr. 3, 59494 Soest

die Gewerberäume im: EG ca. 195 qm und im KG ca. 100 qm Nebenfläche

Das Mietobjekt wird an den Mieter in dem Zustand wie besichtigt übergeben. Der Mieter wird die Bau- und Einrichtungsarbeiten auf eigene Kosten übernehmen.

## § 2 Mietzweck

Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes, welches in der Hauptsache sich mit dem Verkauf von Textilien, Kleidung und anverwandten Artikeln im weitesten Sinne des Wortes sowie Kleinartikeln befaßt, wie etwa Haushaltstextilartikel, Bettwäsche, Decken, Kissen, Unterwäsche, Bekleidung (u.a. Strumpfhosen, Socken, Strümpfe, Damenbekleidung, Herrenbekleidung, Kinderbekleidung, Babybekleidung, Kleidungsaccessoires (u.a. Handschuhe, Schals, Krawatten), Nicht-Textilartikel ca. 10% (u.a. Spielzeug, Haushaltsartikel).

Das Geschäft wird unter dem Namen "Zeeman textielSupers" betrieben.

Dem Vermieter ist das typische "Zeeman textielSupers"-Sortiment bekannt.

Der Mieter beantragt die für die Erzielung seines Geschäftszweckes erforderlichen Genehmigungen. Sämtliche behördliche Auflagen und Bedingungen hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen. Der Vermieter bestätigt jedoch hiermit, dass die vermieteten Räume zum Zeitpunkt der Übergabe allgemein gewerblich genutzt werden können und, vorbehaltlich etwaiger Ausbauten durch den Mieter, keine baubehördlichen Hindernisse der beabsichtigten Nutzung entgegenstehen.

## § 3 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2003. Es wird für die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen und endet somit am 30.09.2008. Die Übergabe der Mieträume zum Zwecke der Ausführung der Bauarbeiten und der Einrichtung des Geschäftslokales erfolgt am:

Der Mieter erhält ein Optionsrecht für 2 x 5 Jahre eingeräumt. Die Ausübung dieses Rechts durch den Mieter ist dem Vermieter 6 Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich zu erklären.

## § 4 Mietzins

Bis zum 31.10.2003 wird der Mieter aufgrund der Umbauarbeiten von der Zahlung der Miete, jedoch nicht von der Zahlung der Nebenkosten gemäß § 5 dieses Vertrages, befreit.

Die Miete – ohne die Nebenkosten, die Heizungs- und Warmwasserkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer - beträgt monatlich netto: € 2750,00. Bis zum 30.09.2006 fest.

Zusätzlich zu der Miete sind die Betriebskostenvorauszahlung gem. § 5 des Mietvertrages und die gesetzliche Mehrwertsteuer in der jeweils festgesetzten gesetzlichen Höhe zu zahlen und zwar auf Kontonummer.: 301999900 bei Commerzbank Hagen-Haspe, BLZ 45040042

Alle Zahlungen müssen im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats dem zu benennenden Konto gutgebracht werden.

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherspreisindex(VPI) für Deutschland auf der Basis 2000 = 100 gegenüber dem 01.10.2006 bestehenden Index um mindestens 10 %, so ändert sich die vereinbarte Miete entsprechend um jeweils 75 % der eingetretenen Indexveränderung nach oben oder nach unten. Die Änderung, d.h. die Erhöhung oder Ermäßigung, wird nach vorheriger schriftlicher Mitteilung einer Vertragspartei zum Monatsende, der auf die Änderungserklärung folgt, wirksam.

Sollte während der Dauer des Mietverhältnisses der in Bezug genommene Index vom Statistischen Bundesamt nicht mehr herausgegeben werden, so tritt der an seiner Stelle vom statistischen Bundesamt oder ggf. dessen Nachfolgeorganisation herausgegebene entsprechende Index.

## § 5 Nebenkosten

Neben dem Mietzins hat der Mieter die Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Betriebskostenverordnung zu tragen bzw. zu erstatten.

Der Mieter wird zu den Versorgungsträgern unmittelbare Rechtsbeziehungen aufnehmen und anfallende Verbrauchskosten direkt mit den Versorgungsträgern abrechnen.

Auf diese Betriebskosten sind monatliche Vorauszahlungen zu leisten, die wie folgt festgesetzt werden:

Betriebskosten	: € 75,00
Heiz- und Warmwasserversorgungskosten	: € 125,00
Gesamt	: € 200,00

zuzüglich der Mehrwertsteuer in der jeweils festgesetzten gesetzlichen Höhe.

Der Vermieter ist berechtigt, die Vorauszahlungen auf die Nebenkosten jeweils angemessen neu festzusetzen. Der Mieter hat ebenfalls einen Anspruch auf Neufestsetzung der Vorauszahlungen, wenn die abgerechneten Nebenkosten um mehr als 10 % unter den Vorauszahlungen bleiben.

Soweit die Betriebskosten durch individuelle Verbrauchsmessgeräte festgestellt werden, werden sie nach Maßgabe des erfaßten Verbrauchs getragen, anderenfalls werden diese Kosten auf der Grundlage der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mieträume umgelegt.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden vom Vermieter entsprechend den Bestimmungen der Heizkostenverordnung abgerechnet und auf den Mieter umgelegt. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr zum Stichtag 31.12.

## **§ 6 Sicherheitsleistung**

Zum Zwecke der Sicherheit der zu erbringenden Mietzahlungen durch die Mieterin erklärt die Zeeman Groep BV, dass diese im Falle von Mietrückständen für den Ausgleich bis zu einem Höchstbetrag von sechs Bruttomonatsmieten einschl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer haftet und daher eine Patronatserklärung abgibt, die in der Anlage zu diesem Mietvertrag beigefügt ist. Die Mietsicherheit ist nach Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Rückgabe der Mietsache zurückzugeben, soweit der Vermieter keine Ansprüche geltend macht.

## **§ 7 Versicherungen**

Der Mieter hat eine Betriebshaftpflichtversicherung für Personen und Sachschäden in dem für die Branche des Mieters üblichen Umfang abzuschließen und dem Vermieter nachzuweisen. Zum Abschluß anderer Versicherungen ist der Mieter nicht verpflichtet.

Der Mieter hat den Vermieter von Ansprüchen freizustellen, für die der Vermieter im Außenverhältnis haftet, die aber der Mieter oder seine Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht haben.

## **§ 8 Erhaltung des Mietobjektes- bauliche Veränderungen**

Der Mieter übernimmt die Ausführung von Schönheitsreparaturen in Bezug auf das Mietobjekt auf seine Kosten. Notwendige Bagatellreparaturen in Bezug auf das Mietobjekt übernimmt der Mieter auf seine Kosten nur soweit es sich um solche Instandhaltungen und Instandsetzungen handelt, die im Einzelfall keinen höheren Aufwand als € 150,00 zzgl. MwSt und zzgl. Fahrtkosten erfordern und sich auf elektrische und sanitäre Anlagen, Heizung, Lüftung, Türen und Fenster beziehen. Dieser Betrag verändert sich im gleichen prozentualen Verhältnis wie der Mietpreis gem. § 4.

Die Reinigung der zum Mietobjekt gehörenden Fenster obliegt dem Mieter.

Bauliche Veränderungen durch den Mieter sind ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht zulässig. Der Vermieter darf seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Soweit erforderlich hat der Mieter behördliche Erlaubnisse selbst zu beschaffen und vor der Ausführung dem Vermieter nachzuweisen.

Der Vermieter darf Ausbesserungen sowie bauliche Veränderungen zur Erhaltung und Verbesserung des Mietobjektes auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muß, kann er weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen. Der Vermieter hat diese Maßnahmen eine angemessene Zeit vorher anzukündigen.

## **§ 9 Verkehrssicherungspflicht, Haftung des Mieters**

Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der von ihm angemieteten Fläche in dem Mietobjekt sowie bezüglich der Werbeanlagen. Im übrigen obliegt die Verkehrssicherungspflicht dem Vermieter.

Schäden am und im Mietobjekt sowie an technischen Einrichtungen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen, soweit er sie nicht in Erfüllung des Vertrages selbst behebt.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten schuldhaft verursacht werden.

## **§ 10 Untervermietung**

Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise zu anderen Geschäftszwecken als den vereinbarten zu nutzen oder es ganz oder teilweise unterzuvermieten, jedoch nicht an Branchen mit Sortimenten, die im Gesamtobjekt bereits vertreten sind.

Soweit dafür Genehmigungen zur Nutzungsänderungen etc. erforderlich sind, wird der Mieter diese Genehmigung rechtzeitig und auf seine Kosten beschaffen.

Der Vermieter kann die Genehmigung zur Nutzungsänderung nur dann versagen, wenn schwerwiegende Gründe in der Person des Untermieters oder in der Art der beabsichtigten Nutzung liegen. Ein wichtiger Grund liegt dann vor, wenn die Nutzungsänderung oder Untervermietung die Sortimente anderer Mieter in der Hauptsache berührt. Weitere wichtige Gründe sind zu erwartende Geruchs- oder Lärmbelästigungen aus dem anstrebenden Zweck oder die Bonität des Nachfolgers.

Im Falle einer Weiter- / Untervermietung haftet der Mieter jedoch nach wie vor für die Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten im vollem Umfang.

### **§ 11 Werbeanlagen**

Der Mieter ist berechtigt Werbeanlagen in Form der von ihm verwandten Hausfarben einschließlich des verwandten Firmenlogos an der zu seinem Ladenteil gehörenden Außenfassade in Absprache mit dem Vermieter anzubringen und zu unterhalten. Dem Vermieter sind die im Firmenlogo verwandten Farben bekannt.

Behördliche Erlaubnisse hat der Mieter selbst zu beschaffen und vor der Ausführung dem Vermieter nachzuweisen. Bei Beendigung der Mietzeit sind die Werbeanlagen auf Verlangen des Vermieters unter Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes zu beseitigen und eine Reinigung der Fassade vorzunehmen.

### **§ 12 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters**

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn

- a) der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages, der zwei Monatsmieten übersteigt, im Rückstand ist und der durch eingeschriebenen Brief erfolgten Zahlungsaufforderung des Vermieters nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang Folge leistet;
- b) der Mieter eine ihm nach diesem Vertrag oder einer bestehenden Gemeinschaftsordnung obliegende wesentliche Verpflichtung trotz Aufforderung nicht erfüllt bzw. das Mietobjekt in vertragswidriger Weise nutzt und dies nach erneuter Abmahnung durch eingeschriebenen Brief seitens des Vermieters binnen Monatsfrist nicht einstellt;

Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

### **§ 13 Beendigung des Mietverhältnisses**

Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträumlichkeiten, das Zubehör sowie die Gemeinschaftseinrichtungen besenrein und schadenfreien Zustand mit allen Schlüsseln nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Um-, An- und Einbauten sowie Einrichtungen hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen, soweit dies der Vermieter ausdrücklich verlangt. Hiervon ausgenommen ist der mieterseits eventuell einzubringende Fliesenboden. Dieser verbleibt nach Beendigung des Mietverhältnisses in dem Mietobjekt. Die dadurch entstehenden Kosten trägt der Mieter. Ansprüche auf Entschädigung oder Schadenersatz stehen dem Mieter gegen den Vermieter nicht zu.

Endet das Mietverhältnis durch Kündigung nach § 12 so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Mieträume nach Räumung und Rückgabe durch den Mieter leer stehen oder zu einer geringeren Miete vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen neuen Mieter nicht genügend bemüht oder den Abschluß eines Mietvertrages mit einem geeigneten Mieter ohne triftigen Grund abgelehnt hat. Für die Berechnung des Schadens ist mindestens der Mietzins einschl. der Nebenkosten, zugrunde zu legen., den der Mieter im Falle des Fortbestehens des Mietverhältnisses zu zahlen hätte.



Wird bei Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und Rückgabe der Mietsache verzögert, so hat der Mieter dem Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung die Miete zzgl. Nebenkosten als Entschädigung zu entrichten.

Darüber hinaus haftet der Mieter dem Vermieter für alle weitergehenden nachweisbaren Schäden aus der Verzögerung der Räumung und Rückgabe.

### § 14 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

Die Parteien können nur mit unbestrittenen, rechtskräftig festgestellten oder entscheidungsreifen Forderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Das Aufrechnungsverbot gilt nicht mehr, wenn das Vertragsverhältnis beendet ist, der Mieter das Mietobjekt geräumt und herausgegeben hat und nur noch wechselseitige Ansprüche abzurechnen sind.

Ein Zurückbehaltungsrecht wegen anderer Ansprüche als Ansprüche auf Zahlung in Geld können die Vertragsparteien ausüben, wenn die Absicht einen Monat vorher schriftlich angekündigt wurde.

### § 15 Sonstige Vereinbarungen

Der Vermieter ist während der gewöhnlichen Öffnungszeiten jederzeit und ansonsten bei drohender Gefahr zum Betreten der Mieträume berechtigt.

Der Vermieter wird sämtliche Korrespondenz ausschließlich richten an die Anschrift:

Zeeman textielSupers B.V.  
Postfach 301  
2400 AH Alphen aan den Rijn (NL)  
Tel.: (0031) 172 482911

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Einhaltung der Schriftform kann nicht mündlich abbedungen werden. Die Vertragsparteien haben keine mündliche Nebenabreden getroffen.

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist der Ort an dem das Mietobjekt belegen ist.

Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein sollte, wird dadurch die Geltung des Vertrages im übrigen nicht berührt. Es ist eine der unwirksamen Bestimmungen im Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung nach möglichst nahekommende andere Bestimmung zwischen den Vertragsparteien zu vereinbaren.

Schmitz, den 12.10.2003

Alphen aan den Rijn, den 12.10.2003

-Vermieter-

1132

-Mieter

G + W Winkel Der Modemarkt GmbH  
Hauptstraße 68, 47533 Kerve  
Korrespondenzadresse:  
Zeeman textielSupers  
Postfach 301, 2400 AH Alphen aan den Rijn (NL)  
Tel: (0031) 172 482911

# NACHTRAG nr. 2

Zum Mietvertrag den: 17/10/2003 für die Mietfläche Rathausstrasse 3, 59494 Soest

Zwischen:

RUFUS Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG,  
Kammannstrasse 17, 58097 Hagen

Und

G + W Wahler Der Modemarkt GmbH,  
Vertr. durch den Geschäftsführer Herrn B.E. Karis  
Hagsche Straße 66-68, D- 47533 Kleve.

Ergänzend zu den Bestimmungen des o.g. Mietvertrages wird folgendes vereinbart:

1. Das Mietverhältnis beginnt am: 01-10-2016 und wird für die Dauer von 3 Jahre neu abgeschlossen. Wird nicht gekündigt, verlängert sich dem Mietvertrag stillschweigend jeweils für die Dauer von 1 Jahre.
2. Ab 01-10-2016 wird eine fest Netto-Miete von € 2.600, monatlich, zzgl. Nebenkosten, zzgl. MwSt. vereinbart.

Alle übrigen Bestimmungen des Mietvertrages, die durch den Nachtrag nicht berührt werden, bleiben vollinhaltlich gültig.

Soest, den 26.04.2016  
**RUFUS**  
Grundstücks-  
Verwaltungs GmbH & Co. KG  
Kammannstr. 17, 58097 Hagen  
Vermieter  
rufus@rufoen@gmail.com

Alphen a.d.Rijn/Kleve, den 22-4-2016

Mieter

## Gewerblicher-Mietvertrag

RUFUS Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH,  
Firma

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Walter Backhaus

wohnhaft Gerstenweg 20, 58239 Schwerte,  
(Straße, Hausnummer, PLZ/Ort)

St.Nr. 321/5884/0065  
Finanzamt Hagen

-im folgenden Vermieter genannt-

und

A & D Apotheken oHG  
Rathausstr. 4, 59494 Soest

(Vor- und Zuname und, Adresse)

-im folgenden Mieter genannt-

schließen folgenden Mietvertrag:

### § 1 Mietsache

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter Räume in dem Gebäude

Rathausstr. 3, 59494 Soest 2. Geschoss  
(Straße, Hausnummer, PLZ/Ort) (Lage)

2 Räume als Lagerfläche,

2. Für die Dauer des Mietverhältnisses werden dem Mieter vom Vermieter  
ausgehändigt:

Schlüssel für die Räume\_\_\_\_, sonstige Schlüssel\_\_\_\_,  
nämlich\_\_\_\_\_

Die gewerblichen Räume haben:

- Zentralheizung
- zentrale Warmwasserversorgung
- Gasthermenheizung mit Warmwasserversorgung
- Gasthermenheizung
- Nachtstromspeicherheizung (\_\_\_\_ NS-Öfen)
- Ofenheizung (\_\_\_\_ Einzelöfen für Kohle/ Öl/ Gas)
- Elektrodurchlauferhitzer
- Warmwasserboiler
- Türsprechanlage
- Aufzug
- Kabelanschluss
- Satellitenantenne
- Gemeinschaftsantenne
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

*il*



Eine Überzahlung wird erstattet; eine Nachzahlung ist innerhalb der gesetzten Frist an den Vermieter zu entrichten.  
Der Vermieter ist verpflichtet und berechtigt, die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen der jeweils letzten Abrechnung anzupassen, wobei er schon erkennbare oder voraussehbare Kostenveränderungen berücksichtigen kann.

#### **§ 5 Mietkaution**

Es wurde keine Mietkaution vereinbart

#### **§ 6 Wertsicherungsklausel**

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass sich die Miete automatisch, nach einer schriftlichen Aufforderung erhöht oder verringert, wie sich der vom Statistischen Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland ermittelte Verbraucherindex (Basis 2000 = 100) gegenüber dem Stand bei Mietbeginn verändert hat.

Sollte sich der vorgenannte Verbraucherindex um mehr als 10 Prozent-Punkte gegenüber dem Stand nach Mietbeginn oder bei der vorangegangenen Anpassung erhöhen oder verringern, so tritt eine Änderung der Miete mit dem 1. des Folgemonats um 100 % der jeweils eingetretenen Indexänderung ein.

Die Genehmigung oben genannter Wertsicherungsklausel holt der Vermieter beim Bundesamt für Wirtschaft in Eschborn ein, soweit rechtlich erforderlich.

Wird der Wertsicherungsklausel die Genehmigung versagt, so bleiben die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages dennoch wirksam. Die Vertragsparteien sind sich jedoch verpflichtet, unverzüglich eine solche Wertsicherungsklausel zu vereinbaren, die nach den gesetzlichen Vorschriften zulässig ist und entsprechende wirtschaftliche Auswirkungen hat.

#### **§ 7 Zustand der Mieträume**

Mieter und Vermieter haben die Mieträume gemeinsam besichtigt.

Die Mieträume befinden sich in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand.

#### **§ 8 Benutzung der Mieträume**

Der Mieter darf die Mieträume nur zu gewerblichen Zwecken nutzen.

Untervermietung von Mieträumen,  
Überlassung der Mietsache an Dritte,  
bauliche Veränderungen an und in den Mieträumen,  
Haustierhaltung  
bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

#### **§ 9 Instandhaltung der Mieträume**

Der Mieter hat die Mieträume mit allen Einrichtungen und Anlagen, sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und sauber und verkehrssicher zu erhalten.

*K*

Der Mieter haftet für alle von ihm und evtl. seinen Besuchern verursachten Schäden an der Mietsache und dem Eigentum des Vermieters.

Der Mieter trägt die Kosten der regelmäßigen Schönheitsreparaturen an den Mieträumen. Dazu gehören

Tapezieren bzw. Anstrich von Wänden und Decken,  
fachgerechte Behandlung der Fußböden,  
Anstrich der Türen, Heizkörper und Leitungen,  
Innenanstrich der Fenster.

Diese Schönheitsreparaturen sind spätestens auszuführen:

alle drei Jahre in Küchen und Bädern,  
alle vier Jahre an Fenstern, Türen, Heizkörpern und Leitungen,  
alle fünf Jahre in Wohn- und Schlafräumen, Dielen und Toiletten,  
alle sieben Jahre in sonstigen Nebenräumen.

Der Mieter trägt die Kosten für kleinere Instandsetzungen, das sind Schäden an Installationsgegenständen, Fenster-, Tür- und Fensterlädenverschlüssen, Rolläden, Jalousien.

#### **§ 10 Reinigung und Winterdienst**

Die Haus- und Hofreinigungen und Winterdienst sind von den Mietern entsprechend der Hausordnung durchzuführen oder durchführen zu lassen, sofern der Vermieter diese Arbeiten nicht besorgt oder vergibt. In diesem Fall werden die Kosten des Vermieters gemäß §§ 3 und 4 umgelegt.

#### **§ 11 Betreten der Mieträume**

Bei Gefahr und zur Schadensbegrenzung darf der Vermieter die Mieträume jederzeit betreten und erforderlichenfalls auf Kosten des Mieters öffnen lassen, wenn ihm der Wohnungsschlüssel nicht zur Verfügung steht. Ist das Mietverhältnis gekündigt, dürfen der Vermieter und/oder sein Beauftragter mit Mietinteressenten die Mieträume nach vorheriger Absprache zu angemessener Tageszeit besichtigen.

#### **§ 12 Rundfunk- und Fernsehantennen**

Der Mieter ist zum Anschluß an die vorhandene Empfangseinrichtung für Ton- und Fernschrundfunk verpflichtet. Dies gilt auch für einen vorhandenen Kabelanschluß. Die Kosten der Empfangseinrichtungen trägt der Mieter. Bei einer vorhandenen Satellitenantenne hat der Mieter den dazu erforderlichen Receiver auf eigene Kosten zu beschaffen, zu betreiben und zu unterhalten. Sofern keine Empfangseinrichtungen vorhanden sind, darf der Mieter mit Zustimmung des Vermieters eine Einzelantenne auf eigene Kosten errichten und betreiben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch Errichtung und Betrieb seiner Antenne verursacht werden. Der Mieter hat seine Antenne zu entfernen, wenn der Vermieter Empfangseinrichtungen für Ton- und Fernschrundfunk neu installieren läßt oder in Betrieb nimmt.

#### **§ 13 Beendigung der Mietzeit**

Bei Beendigung der Mietzeit sind die Mieträume vollständig geräumt, renoviert wie übernommen und besenrein mit sämtlichen Schlüsseln, auch den vom Mieter selbst beschafften, zurückzugeben.

#### **§ 14 Sonstige Vereinbarungen**

Die diesem Vertrag beigefügte Hausordnung ist Vertragsbestandteil und wird vom Mieter mit Vertragsunterzeichnung voll anerkannt.



Anderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.  
Soweit in diesem Vertrag nicht Abweichendes vereinbart wurde, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Unwirksamkeit einer Vertragsvereinbarung berührt nicht den Bestand der anderen.

Weitere Vereinbarungen:

Das Anbringen von Schildern im Eingangsbereich ist einvernehmlich mit den anderen Mietern zu regeln.

Über die Renovierung der gemieteten Räume werden gemeinsame Gespräche im Laufe des Jahres 2007 geführt.

Schwerte, den 30. Juli 2010  
(Ort)

Vermieter:

RUFUS Grundstücks- und Ver-  
waltungs mbH

Dieter Vonnwald

(Unterschrift)

**A & D Apotheken OHG**  
Hubertus Ahaus jun./sen.  
Paul Dierkes  
Rathausstr. 4 59494 Soest-Westf.  
Tel. 02921 21150 Fax 31164

Mieter:

(Unterschriften)

**RUFUS**

RUFUS Grundstücks-Verwaltungs-  
gesellschaft mbH & Co. KG

Mietübersicht  
Rathausstraße 3, Soest

# Soest, Rathausstraße

## Mietaufstellung 2017 - Gewerbeflächen

Nr.	Mieter	Fläche in m2	Miete/m2	Grundmiete	Nebenkosten			Netto-Miete	MWST	Brutto-Miete IST	Brutto-Miete Soll
					BK - VZ	HK - VZ					
<b>Gewerbeflächen</b>											
<b>Ladenlokal</b>											
1	Zeemann	195,00	13,33 €	2.600,00 €	200,00 €			2.800,00 €	532,00 €	3.332,00 €	3.332,00 €
<b>Praxisflächen</b>											
2	Dr. Krömer	290,00	4,53 €	1.315,00 €	555,00 €			1.870,00 €		1.870,00 €	1.870,00 €
3	in Vermietung *)	170,97	6,90 €	1.180,00 €	380,00 €			1.560,00 €		- €	1.560,00 €
4	in Vermietung *)	170,00	3,53 €	600,00 €	300,00 €			900,00 €		- €	900,00 €
<b>Lagerfläche</b>											
5	A & D Apotheke	20,00	15,00 €	300,00 €	57,00 €			357,00 €		357,00 €	357,00 €
<b>S u m m e</b>		<b>845,97</b>	<b>7,09 €</b>	<b>5.995,00 €</b>	<b>1.492,00 €</b>			<b>7.487,00 €</b>	<b>532,00 €</b>	<b>5.559,00 €</b>	<b>8.019,00 €</b>

\*) Aktuell werden Verhandlungen mit einem örtlichen Makler - auch bezüglich Nutzung als Büroflächen - geführt