



## 5.4.2 Erzielbare Miete

**Nachhaltig erzielbare Miete** Die erzielbare Miete für die Wohnung im Obergeschoss wird in Anlehnung an den Mietwertkalkulator 2021 für Wohnraummieter im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg zum Stichtag 01.01.2021 ermittelt. Aufgrund der Kostensteigerungen wird der so ermittelte Mietwert mit der Änderung des Verbraucherpreisindex (Faktor 1,16) umgerechnet.

**Ausstattung der Wohnung** Der Mietwertkalkulator gibt Kriterien zur Einstufung des Wohnwertes in einer Tabelle an. Der Ausstattungsstandard wird wie bei den besichtigten Wohnungen einer **einfachen bis mittleren Ausstattung angenommen**.

**Wohnraummieter** Der Mietwertkalkulator 2021 für Wohnraummieter im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 65 m<sup>2</sup> mit **einfacher bis mittlerer** Ausstattung des vergleichbaren Baujahrs 1983 eine durchschnittliche Wohnraummieter von 5,55 €/m<sup>2</sup> aus.

### **Mika - Mietwertkalkulator 2021**

#### **durchschnittliche Wohnraummieter**

(berechnet mit **Mika** - Version 1.0.2-2021)

Landkreis	Landkreis Marburg-Biedenkopf
Stadt / Gemeinde	Biedenkopf
Gemarkung	Biedenkopf
angesetzter Bodenrichtwert	70 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (ggf. fiktiv)	1983
Ausstattung	einfach bis mittel (2,1)
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>

durchschnittliche Wohnraummieter (Stichtag 01.01.2021)	<b>5,55 €/m<sup>2</sup></b>
entspricht einer Mieter von	<b>360,75 €</b>

**Mietwert** Den Mietwert für das zu bewertende Objekt mit der Fiktion der Mängelfreiheit der Mietsache schätze ich pro Monat somit auf:

Wohnung 61,5 m <sup>2</sup> * 5,55 €/m <sup>2</sup> =	341,33 €
* Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	1,16
=	395,94 €
Rundung	4,06 €
<b>Mietwert</b>	<b>400 €</b>

**Rohhertrag** Der nachhaltig erzielbare Rohhertrag ergibt sich somit pro Jahr zu:

<b>Rohhertrag</b>	400 €/Monat* 12 Monate	<b>4.800 €</b>
-------------------	------------------------	----------------



### 5.4.3 Bewirtschaftungskosten

**Verwaltungskosten** In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie werden die Verwaltungskosten Preisbasis 2015 auf 335 € je Eigentumswohnung geschätzt. Aufgrund der Preisanpassung ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Zuschlag von  $122,2/99,5) = 1,228$

Bei der **Nutzung als Eigentumswohnung** schätze ich die Verwaltungskosten auf rund

$$335 \text{ €} * 1,228 = \quad \quad \quad \mathbf{411 \text{ €/Jahr.}}$$

**Instandhaltungskosten** Die Ertragswertrichtlinie gibt für die Instandhaltungskosten für Mietwohnungen, deren Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt 11,00 €/m<sup>2</sup> an.

Im vorliegenden Fall schätze ich die Instandhaltungskosten daher ebenfalls auf pauschal 11,00 €/m<sup>2</sup>, wobei wegen der Preisanpassung ein Zuschlag von 22,2% zu berücksichtigen ist.

Auf die Mietfläche der Wohnung bezogen sind das:

$$66,7 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 * 1,228 = \quad \quad \quad \mathbf{901 \text{ €/Jahr}}$$

**Mietausfallwagnis** Das Mietausfallwagnis wird mit 2% des Rohertrags angesetzt.

$$2\% \text{ von } 4.800 \text{ €/Jahr} = \quad \quad \quad \mathbf{96 \text{ €/Jahr}}$$

**Bewirtschaftungskosten insgesamt** Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	411 €/Jahr
Instandhaltungskosten Wohnung	901 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>96 €/Jahr</u>

$$\mathbf{\text{Bewirtschaftungskosten rund } 1.408 \text{ €/Jahr}}$$

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 29% des Rohertrages. Im Vergleich mit den vom IVD im Januar 2022 (siehe Punkt 4.3 Liegenschaftszinssatz) veröffentlichten Werten von 20- 35% (mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten für gemischt genutzte Immobilien) ist der Wert plausibel.

Das BewG nennt in Anlage 23 für Mietwohngrundstücke mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren 29% Bewirtschaftungskosten.



#### 5.4.4 Ertragswert Wohnung Nr. 3 – Aktenzeichen 70 K 20/22

##### Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 2,50% und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren erhält man für die Eigentumswohnung einen Ertragsvervielfältiger von 12,3814.

##### vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	4.800 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	1.408 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	3.392 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 2,5% von 5.391 €	135 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	3.257 €/Jahr
* Vervielfältiger	12,3814
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	40.326 €
+ Bodenwertanteil	5.391 €
+ Ertragsanteil aus den Stellplätzen	5.214 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>50.931 €</b>

**Rohertragsfaktor 50.931 € / 4.800 € = 10,6**

## **5.5 70 K 21/22 – 192,04/1000 Miteigentumsanteil, Wohnung Nr. 4**

### **5.5.1 Beschreibung des Sondereigentums**

#### **Sondereigentum gemäß Wohnungsgrundbuch**

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Biedenkopf, Blatt 6957 ist der 192,04/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in der Gemarkung Biedenkopf, lfd. Nr. 1, Flur 1, Gebäude- und Freifläche,

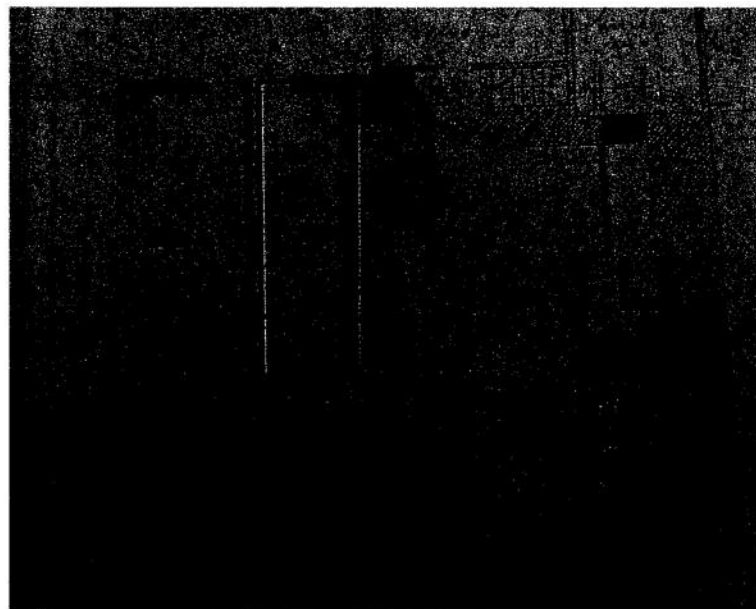
Flurstück 1866/3, Größe 71 m<sup>2</sup>, Stadtgasse,  
Flurstück 1867, Größe 219 m<sup>2</sup>, Stadtgasse  
Flurstück 1912, Größe 83 m<sup>2</sup>, Untergasse  
Flurstück 1914/1, Größe 153 m<sup>2</sup>, Untergasse

*verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4** gekennzeichneten Wohnung.*

*Sondernutzungsrechte sind vereinbart.*

*Hier: Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, bezeichnet mit **Nr. 4**.*

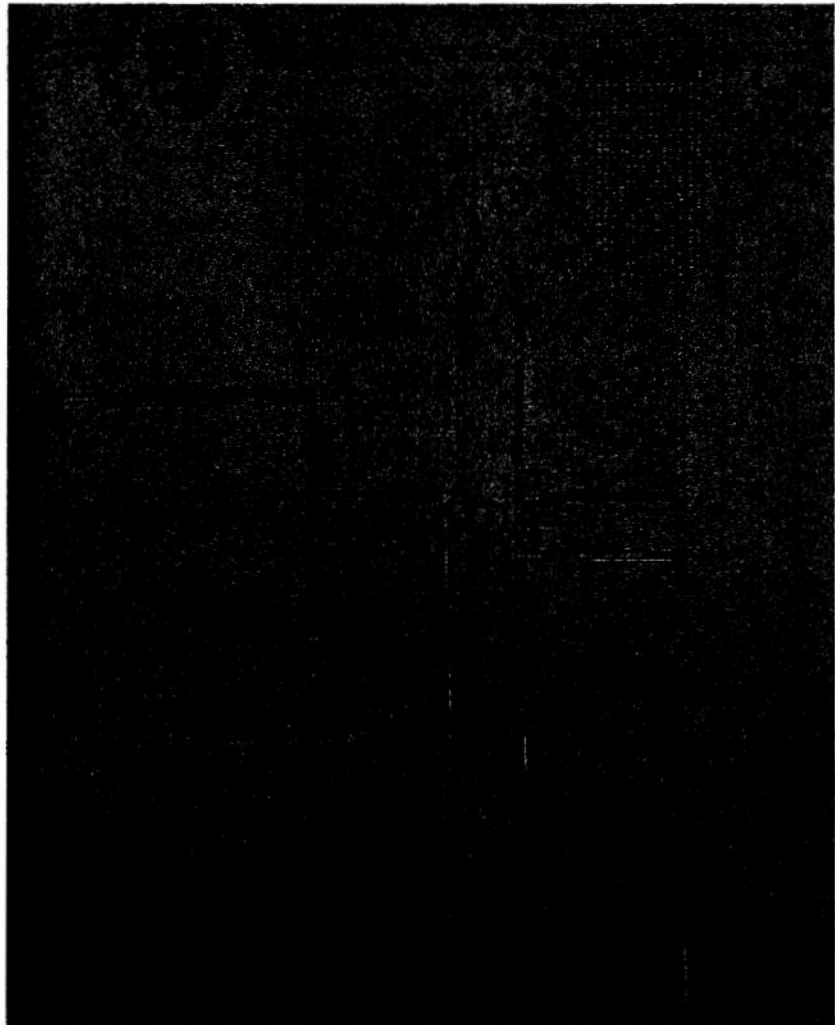
#### **Kellerraum im Gewölbekeller**





**Wohnung im  
Obergeschoss,  
Nordostseite**

**Wohnung Nr.4**



**Aufteilung und wohn-  
lich nutzbare Fläche**

Aus den Bauantragsunterlagen vom 25.09.1981 werden folgende Flächen übernommen:

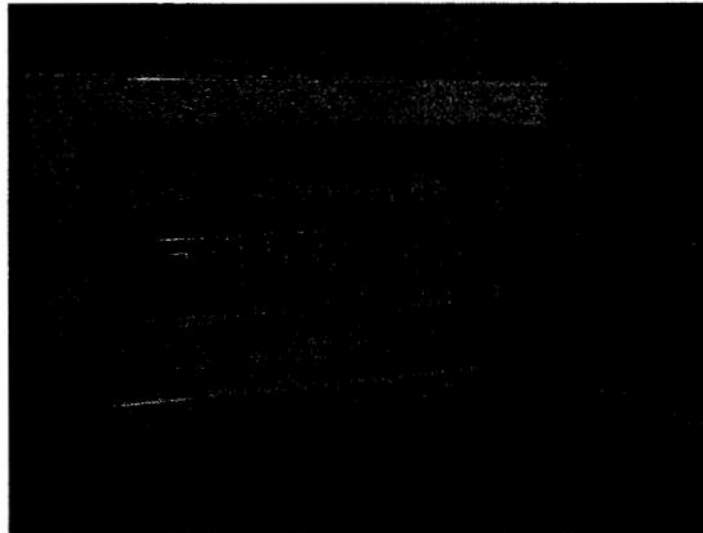
Wohnzimmer	28,59 m <sup>2</sup>
Elternzimmer	16,21 m <sup>2</sup>
Küche	15,66 m <sup>2</sup>
WC	2,03 m <sup>2</sup>
Bad	5,81 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	14,23 m <sup>2</sup>
Flur	<u>11,96 m<sup>2</sup></u>
Summe Wohnung OG Südwest	94,49 m <sup>2</sup>
abzgl. 3% für Putz und Belag	- 2,84 m <sup>2</sup>
Als Gesamtwohnfläche ergeben sich rund:	91,70 m <sup>2</sup>

**Für die monatlich erzielbare Miete werden aufgrund des  
übergroßen Flures 3,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche abgezogen.**



**Elektro  
Unterverteilung**

**Wenige Stromkreise  
kein FI Schalter**





### 5.5.2 Erzielbare Miete

**Nachhaltig erzielbare Miete** Die erzielbare Miete für die Wohnung im Obergeschoss wird in Anlehnung an den Mietwertkalkulator 2021 für Wohnraummieter im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg zum Stichtag 01.01.2021 ermittelt. Aufgrund der Kostensteigerungen wird der so ermittelte Mietwert mit der Änderung des Verbraucherpreisindex (Faktor 1,16) umgerechnet.

**Ausstattung der Wohnung** Der Mietwertkalkulator gibt Kriterien zur Einstufung des Wohnwertes in einer Tabelle an. Der Ausstattungsstandard wird wie bei den besichtigten Wohnungen einer **einfachen bis mittleren Ausstattung angenommen**.

**Wohnraummieter** Der Mietwertkalkulator 2021 für Wohnraummieter im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 90 m<sup>2</sup> mit **einfacher bis mittlerer** Ausstattung des vergleichbaren Baujahrs 1983 eine durchschnittliche Wohnraummieter von 5,20 €/m<sup>2</sup> aus.

## Mika - Mietwertkalkulator 2021

### durchschnittliche Wohnraummieter

(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.2-2021)

Landkreis	Landkreis Marburg-Biedenkopf
Stadt / Gemeinde	Biedenkopf
Gemarkung	Biedenkopf
angesetzter Bodenrichtwert	70 €/m <sup>2</sup>
Baujahr (ggf. fiktiv)	1983
Ausstattung	einfach bis mittel (2,1)
Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
<b>durchschnittliche Wohnraummieter (Stichtag 01.01.2021)</b>	
	<b>5,20 €/m<sup>2</sup></b>
<b>entspricht einer Mieter von</b>	
	<b>468,00 €</b>

**Mietwert** Den Mietwert für das zu bewertende Objekt mit der Fiktion der Mängelfreiheit der Mietsache schätze ich pro Monat somit auf:

Wohnung 88 m <sup>2</sup> * 5,20 €/m <sup>2</sup> =	457,60 €
* Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	1,16
=	530,82 €
Rundung	4,18 €
<b>Mietwert</b>	<b>535 €</b>

**Rohrertrag** Der nachhaltig erzielbare Rohrertrag ergibt sich somit pro Jahr zu:

<b>Rohrertrag</b>	535 €/Monat* 12 Monate	<b>6.420 €</b>
-------------------	------------------------	----------------



### 5.5.3 Bewirtschaftungskosten

**Verwaltungskosten** In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie werden die Verwaltungskosten Preisbasis 2015 auf 335 € je Eigentumswohnung geschätzt. Aufgrund der Preisanpassung ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Zuschlag von  $122,2/99,5) = 1,228$

Bei der **Nutzung als Eigentumswohnung** schätze ich die Verwaltungskosten auf rund

$$335 \text{ €} * 1,228 = \quad \quad \quad \mathbf{411 \text{ €/Jahr.}}$$

**Instandhaltungskosten** Die Ertragswertrichtlinie gibt für die Instandhaltungskosten für Mietwohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt 11,00 €/m<sup>2</sup> an.

Im vorliegenden Fall schätze ich die Instandhaltungskosten daher ebenfalls auf pauschal 11,00 €/m<sup>2</sup>, wobei wegen der Preisanpassung ein Zuschlag von 22,2% zu berücksichtigen ist.

Auf die Mietfläche der Wohnung bezogen sind das:

$$91,7 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 * 1,228 = \quad \quad \quad \mathbf{1.239 \text{ €/Jahr}}$$

**Mietausfallwagnis** Das Mietausfallwagnis wird mit 2% des Rohertrags angesetzt.

$$2\% \text{ von } 6.420 \text{ €/Jahr} = \quad \quad \quad \mathbf{128 \text{ €/Jahr}}$$

**Bewirtschaftungskosten insgesamt** Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	411 €/Jahr
Instandhaltungskosten Wohnung	1.239 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>128 €/Jahr</u>

$$\mathbf{\text{Bewirtschaftungskosten rund } 1.778 \text{ €/Jahr}}$$

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 28% des Rohertrages. Im Vergleich mit den vom IVD im Januar 2022 (siehe Punkt 4.3 Liegenschaftszinssatz) veröffentlichten Werten von 20- 35% (mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten für gemischt genutzte Immobilien) ist der Wert plausibel.

Das BewG nennt in Anlage 23 für Mietwohngrundstücke mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren 29% Bewirtschaftungskosten.





#### 5.5.4 Ertragswert Wohnung Nr. 4 – Aktenzeichen 70 K 21/22

##### Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 2,50% und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren erhält man für die Eigentumswohnung einen Ertragsvervielfältiger von 12,3814.

##### vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	6.420 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	1.778 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	4.642 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 2,5% von 7.071 €	177 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	4.465 €/Jahr
* Vervielfältiger	12,3814
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	55.283 €
+ Bodenwertanteil	7.071 €
+ Ertragsanteil aus den Stellplätzen	6.839 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>69.193 €</b>

**Rohertragsfaktor 69.193 € / 6.420 € = 10,8**

## 5.6 70 K 22/22 – 400,48/1000 Miteigentumsanteil, Gewerbe Nr. 5

### 5.6.1 Beschreibung des Teileigentums

#### Sondereigentum gemäß Teileigen- tumsgrundbuch

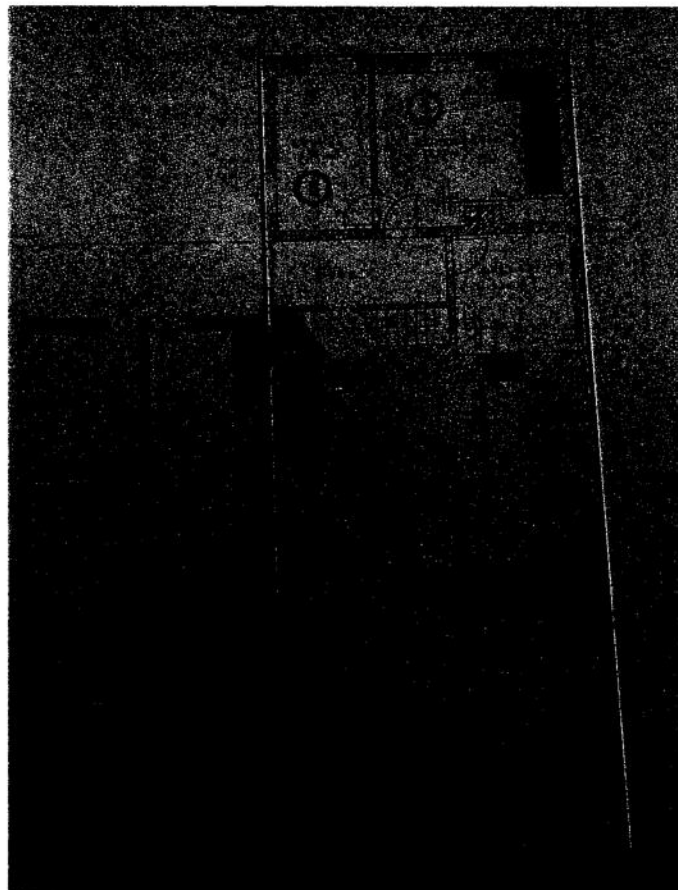
Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch von Biedenkopf, Blatt 6958 ist der 400,48/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in der Gemarkung Biedenkopf, lfd. Nr. 1, Flur 1, Gebäude- und Freifläche,

Flurstück 1866/3, Größe 71 m<sup>2</sup>, Stadtgasse,  
Flurstück 1867, Größe 219 m<sup>2</sup>, Stadtgasse  
Flurstück 1912, Größe 83 m<sup>2</sup>, Untergasse  
Flurstück 1914/1, Größe 153 m<sup>2</sup>, Untergasse

*verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit **Nr. 5** gekennzeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.*

#### Räume im Kellergeschoss

Die mit Keller und  
Personalraum  
bezeichneten Räume  
sind tagesbelichtet



#### Nutzbare Flächen im Kellergeschoss

Aus den Bauantragsunterlagen vom 25.09.1981 werden folgende Flächen übernommen:

Vorratskeller	9,77 m <sup>2</sup>
Personalraum	19,13 m <sup>2</sup>
Herren WC	12,33 m <sup>2</sup>
Personal WC	<u>1,23 m<sup>2</sup></u>
Summe Nutzfläche im Kellergeschoss	42,46 m <sup>2</sup>