



5.2.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die in der Ertragswertrichtlinie genannten Werte sind mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2022 hochzurechnen.

(Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe)
Oktober 2022 = 122,2 und Oktober 2014 = 99,5

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 €/m² an.

Im vorliegenden Fall schätze ich die Instandhaltungskosten daher ebenfalls auf pauschal 11,00 €/m², wobei wegen der Preisanpassung ein Zuschlag von 22,2% zu berücksichtigen ist.

Auf die Mietfläche der Wohnung bezogen sind das:

$$50 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 * 1,228 = \quad \quad \quad \mathbf{675 \text{ €/Jahr}}$$

Mietausfallwagnis Das Mietausfallwagnis wird mit 2% des Rohertrags angesetzt.

$$2\% \text{ von } 3.960 \text{ €/Jahr} = \quad \quad \quad \mathbf{79 \text{ €/Jahr}}$$

Bewirtschaftungskosten insgesamt Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Verwaltungskosten | 411 €/Jahr |
| Instandhaltungskosten Wohnung | 675 €/Jahr |
| Mietausfallwagnis | <u>79 €/Jahr</u> |

Bewirtschaftungskosten rund **1.165 €/Jahr**

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 29% des Rohertrages. Im Vergleich mit den vom IVD im Januar 2022 (siehe Punkt 4.3 Liegenchaftszinssatz) 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.

5.2.4 Ertragswert Wohnung Nr. 1 – Aktenzeichen 70 K 18/22

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 | 3.960 €/Jahr |
| - Bewirtschaftungskosten | 1.165 €/Jahr |
| = Reinertrag (insgesamt) | 2.795 €/Jahr |
| - Bodenwertverzinsung 2,5% von 4.827 € | 121 €/Jahr |
| = Reinertrag der baulichen Anlagen | 2.674 €/Jahr |
| * Vervielfältiger | 12,3814 |
| = vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | 33.108 € |
| + Bodenwertanteil | 4.827 € |
| + Ertragsanteil aus den Stellplätzen | 4.668 € |
| vorläufiger Ertragswert | 42.603 € |

$$\text{Rohertragsfaktor } 42.603 \text{ €} / 3.960 \text{ €} = 10,8$$

Dachterrasse Wohnung 1



Vergleichsfaktor gemäß Bewertungsgesetz

Im Immobilienmarktbericht sind Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Marktbereich 2 angegeben. Die Werte sind unabhängig von der Wohnungsgröße mit 1.007 €/m² angegeben und beziehen sich auf Wohnungen des Baujahrs 1975-1984 bei einem mittleren Bodenwert von 75 €/m². Stellplätze sind darin nicht enthalten.

Im vorliegenden Fall beträgt der Vergleichswert rund 760 €/m².

5.3 70 K 19/22 – 129,97/1000 Miteigentumsanteil, Wohnung Nr. 2

5.3.1 Beschreibung des Sondereigentums

Sondereigentum gemäß Wohnungs- grundbuch Blatt 6955

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Biedenkopf, Blatt 6955 ist der 129,97/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in der Gemarkung Biedenkopf, lfd. Nr. 1, Flur 1, Gebäude- und Freifläche

Flurstück 1866/3, Größe 71 m², Stadtgasse,
Flurstück 1867, Größe 219 m², Stadtgasse
Flurstück 1912, Größe 83 m², Untergasse
Flurstück 1914/1, Größe 153 m², Untergasse

*verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** gekennzeichneten Wohnung. Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Ölraum im Tiefgeschoss, bezeichnet mit Nr. 2.*

Kellerraum (Ölraum) im Tiefkeller



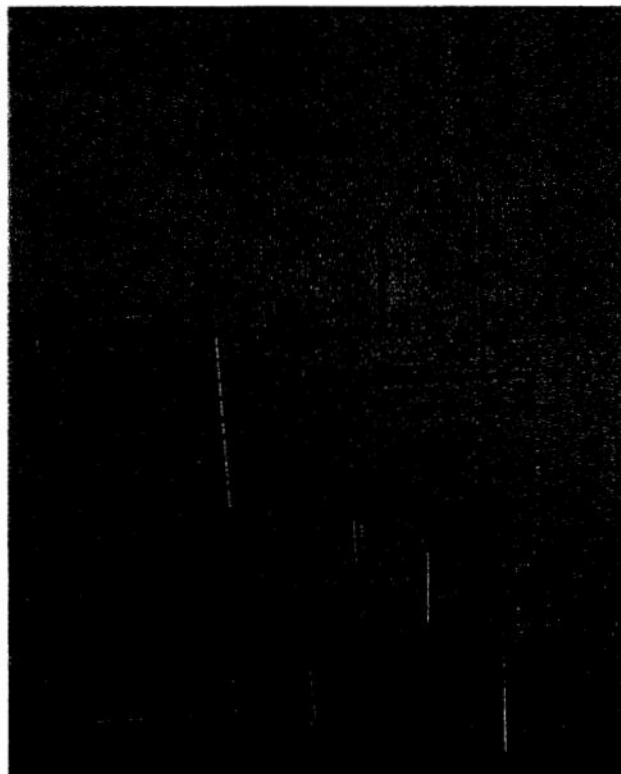
Wohnung im Dachgeschoss, Nordostseite

Wohnung Nr.2

Siehe auch Plan in Abschnitt 3.3

Die Zeichnung entspricht nicht der Örtlichkeit.

Das Bad ist kleiner,
der Abstellraum ist
nicht dargestellt.



Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche

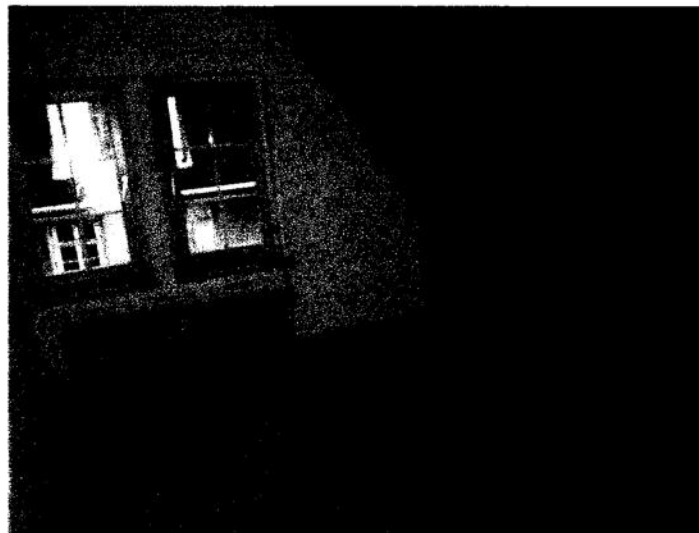
Aus den Bauantragsunterlagen vom 25.09.1981 werden folgende Flächen übernommen:

| | |
|---|----------------------------|
| Küche | 14,74 m ² |
| Wohnzimmer | 21,82 m ² |
| Schlafzimmer | 13,95 m ² |
| Bad | 8,06 m ² |
| Flur | <u>12,27 m²</u> |
| Summe Wohnung 2 DG Nordost | 70,84 m ² |
| abzgl. 3% für Putz und Belag | - 2,12 m ² |
| Als Gesamtwohnfläche ergeben sich rund: | 68,70 m ² |

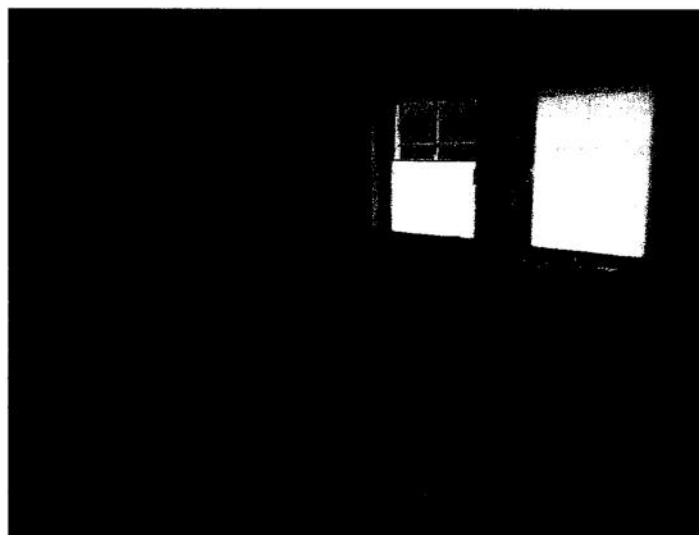
Für die monatlich erzielbare Miete werden aufgrund des übergroßen Flures 5,70 m² Wohnfläche abgezogen.

Schlafen

Die Höhe der Fensterbrüstungen entspricht nicht der Bauordnung.

**Wohnen**

Die Höhe der Fensterbrüstungen entspricht nicht der Bauordnung.





5.3.2 Erzielbare Miete

Nachhaltig erzielbare Miete Die erzielbare Miete für die Wohnung im Dachgeschoss wird in Anlehnung an den Mietwertkalkulator 2021 für Wohnraummieten 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 entspricht einer **einfachen bis mittleren Ausstattung**.

Wohnraummiete Der Mietwertkalkulator 2021 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 65 m² mit **einfacher bis mittlerer** Ausstattung des vergleichbaren Baujahrs 1983 eine durchschnittliche Wohnraummiete von 5,55 €/m² aus.

Mika - Mietwertkalkulator 2021

durchschnittliche Wohnraummiete

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

| | |
|--|------------------------------|
| Landkreis | Landkreis Marburg-Biedenkopf |
| Stadt / Gemeinde | Biedenkopf |
| Gemarkung | Biedenkopf |
| angesetzter Bodenrichtwert | 70 €/m ² |
| Baujahr (ggf. fiktiv) | 1983 |
| Ausstattung | einfach bis mittel (2,1) |
| Wohnfläche | 65 m ² |
| durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2021) | |
| | 5,55 €/m² |
| entspricht einer Miete von | |
| | 360,75 € |

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

| | | |
|---|---|--------------|
| | Wohnung 63 m ² * 5,55 €/m ² = | 349,65 € |
| * | Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag | 1,16 |
| = | | 405,59 € |
| | Rundung | 4,41 € |
| | Mietwert | 410 € |

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

| | | |
|-------------------|------------------------|----------------|
| Rohhertrag | 410 €/Monat* 12 Monate | 4.920 € |
|-------------------|------------------------|----------------|



5.3.3 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 €/m² an.

Im vorliegenden Fall schätze ich die Instandhaltungskosten daher ebenfalls auf pauschal 11,00 €/m², wobei wegen der Preisanpassung ein Zuschlag von 22,2% zu berücksichtigen ist.

Auf die Mietfläche der Wohnung bezogen sind das:

$$68,7 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 * 1,228 = \quad \quad \quad \mathbf{928 \text{ €/Jahr}}$$

Mietausfallwagnis Das Mietausfallwagnis wird mit 2% des Rohertrags angesetzt.

$$2\% \text{ von } 4.920 \text{ €/Jahr} = \quad \quad \quad \mathbf{98 \text{ €/Jahr}}$$

Bewirtschaftungskosten insgesamt Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Verwaltungskosten | 411 €/Jahr |
| Instandhaltungskosten Wohnung | 928 €/Jahr |
| Mietausfallwagnis | <u>98 €/Jahr</u> |

$$\mathbf{\text{Bewirtschaftungskosten rund } 1.437 \text{ €/Jahr}}$$

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.



5.3.4 Ertragswert Wohnung Nr. 2 – Aktenzeichen 70 K 19/22

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 | 4.920 €/Jahr |
| - Bewirtschaftungskosten | 1.437 €/Jahr |
| = Reinertrag (insgesamt) | 3.483 €/Jahr |
| - Bodenwertverzinsung 2,5% von 4.785 € | 120 €/Jahr |
| = Reinertrag der baulichen Anlagen | 3.363 €/Jahr |
| * Vervielfältiger | 12,3814 |
| = vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | 41.639 € |
| + Bodenwertanteil | 4.785 € |
| + Ertragsanteil aus den Stellplätzen | 4.628 € |
| vorläufiger Ertragswert | 51.052 € |

Rohertragsfaktor 51.052 € / 4.920 € = 10,4

5.4 70 K 20/22 – 146,41/1000 Miteigentumsanteil, Wohnung Nr. 3

5.4.1 Beschreibung des Sondereigentums

Sondereigentum gemäß Wohnungsgrundbuch

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Biedenkopf, Blatt 6956 ist der 146,41/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in der Gemarkung Biedenkopf, lfd. Nr. 1, Flur 1, Gebäude- und Freifläche,

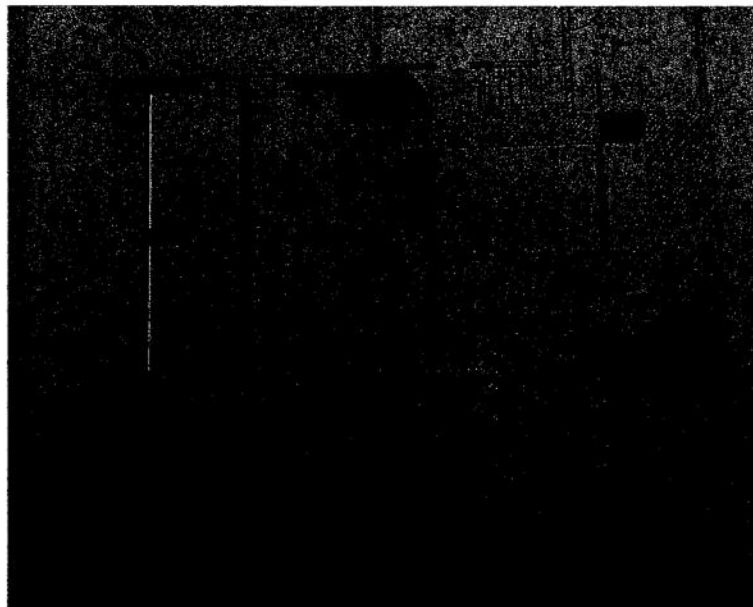
Flurstück 1866/3, Größe 71 m², Stadtgasse,
Flurstück 1867, Größe 219 m², Stadtgasse
Flurstück 1912, Größe 83 m², Untergasse
Flurstück 1914/1, Größe 153 m², Untergasse

*verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** gekennzeichneten Wohnung.*

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

*Hier: Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, bezeichnet mit **Nr. 3**.*

Kellerraum im Gewölbekeller





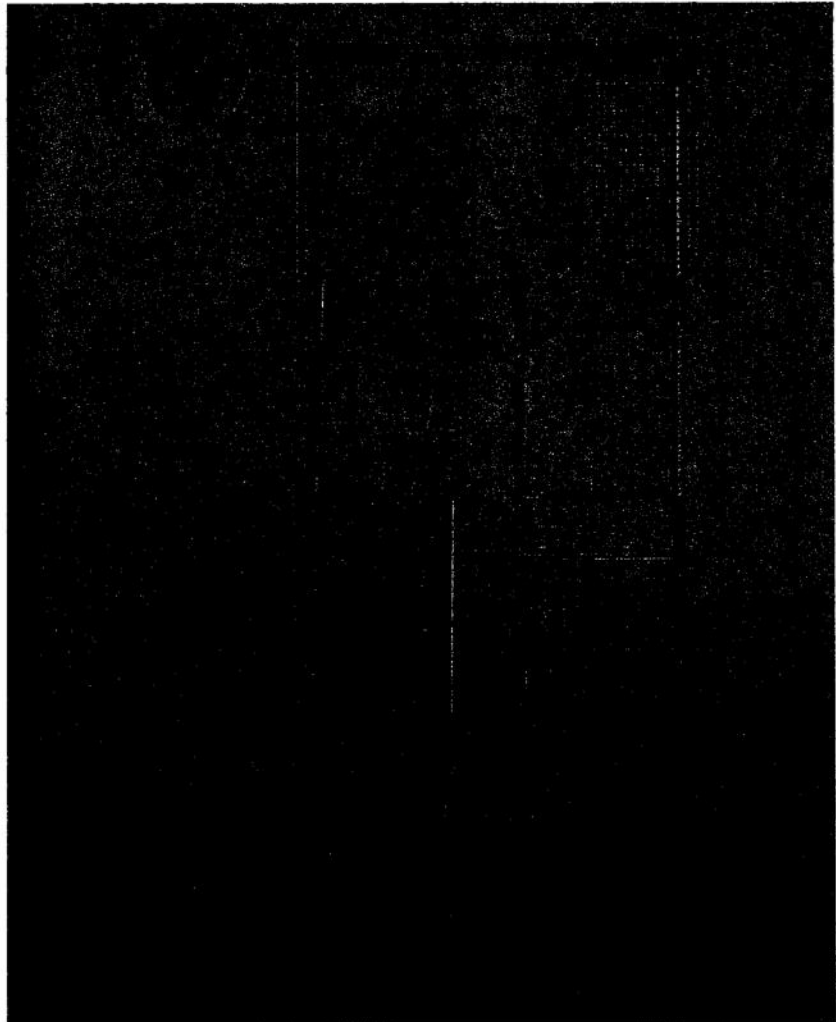
**Wohnung im
Obergeschoss,
Südwestseite**

Wohnung Nr. 3

**Die Wohnung konnte
nicht besichtigt
werden.**

Leerstand

**Der dargestellte
Balkon wurde nicht
genehmigt.**



**Aufteilung und wohn-
lich nutzbare Fläche**

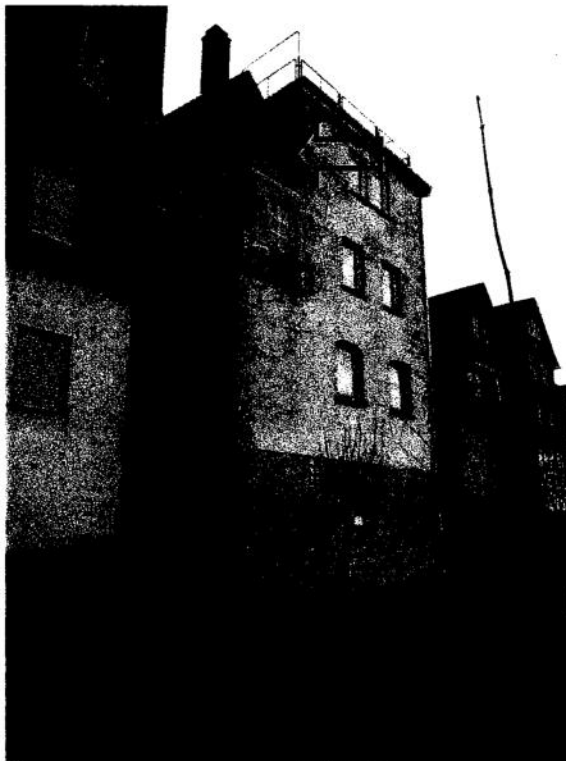
Aus den Bauantragsunterlagen vom 25.09.1981 werden folgende Flächen übernommen:

| | |
|---|----------------------------|
| Wohnzimmer | 23,10 m ² |
| Küche | 12,39 m ² |
| Schlafzimmer | 16,07 m ² |
| Bad | 6,12 m ² |
| Flur | <u>11,03 m²</u> |
| Summe Wohnung OG Südwest | 68,71 m ² |
| abzgl. 3% für Putz und Belag | - 2,06 m ² |
| Als Gesamtwohnfläche ergeben sich rund: | 66,70 m ² |

**Für die monatlich erzielbare Miete werden aufgrund des
übergroßen Flures 5,2 m² Wohnfläche abgezogen.**

Der im Bauantrag dargestellte Balkon über der Küche im Erdgeschoss mit einer Fläche von $3,80 \times 2,00 / 4 = 1,90 \text{ m}^2$ ist nicht ausgeführt worden.

**Balkon nicht
ausgeführt**



Anmerkungen

Das Dach über dem Wohnzimmer der Wohnung 3 ist als Terrasse der Wohnung 1 genutzt und als Flachdach abgedichtet. Die optische beurteilung aus den Wohnungen 1 und 2 lässt auf Mängel und ggf. bereits Undichtigkeiten schließen, die jedoch nicht kontrolliert werden konnten, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte.

Auch die Flachdachabdichtung über der Küche konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wird für die Flachdächer ein Abschlag berücksichtigt.