



Eigentumswohnungen

Jahrgang (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m ²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Größe [m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
ETW unvermietete Objekte										
2020	1,7	1,4	24,4	5,8	146	6,27 (3,50 - 10,00 €)	129 (34 - 260 €/m ²)	87	42	25
2021	1,3	0,7	27,1	6,4	44	6,41 (4,61 - 8,50 €)	123 (34 - 250 €/m ²)	99	40	22
ETW vermietete Objekte										
2020	2,3	1,4	22,3	5,2	120	6,65 (3,77 - 10,52 €)	119 (42 - 260 €/m ²)	79	40	24
2021	1,9	1,0	23,4	5,5	74	7,14 (4,70 - 11,14 €)	127 (42 - 250 €/m ²)	74	38	24

Mehrfamilienhäuser, Gewerbliche Nutzung

Jahrgang (Mittel) (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m ²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser									
(aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2019	3,4	0,7	15,6	2,8	11	6,34	100	34	24
(2018-2021)	Ø Wfl. 548 m ²								
Wohn- und Geschäftshäuser									
(aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2020	4,6	1,4	12,7	3,6	26	5,88	94	27	21
(2018-2021)	Ø Wfl./Nutzfl. 834 m ²								
Bürogebäude									
(aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2020	4,7	0,6	13,7	1,4	8	7,97	119	35	20
(2018-2021)	Ø Nutzfl. 1.067 m ²								
Werkstatt, Produktion, Lagergebäude									
(aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen erfolgt eine Darstellung der Mittelwerte mehrerer Jahrgänge)									
2020	5,5	1,2	11,6	4,3	31	3,15	41	19	18
(2018-2021)	Ø Nutzfl. 2.027 m ²								

Quelle: Immobilienmarktbericht 2022



Stichtag/Jahr	bei gestiegenen Marktpreisen (+) am Wertermittlungsstichtag gegenüber dem Erhebungszeitpunkt	Liegenschaftszins nimmt ab (-)
	bei gefallenem Marktpreisen (-) am Wertermittlungsstichtag gegenüber dem Erhebungszeitpunkt	Liegenschaftszins nimmt zu (+)
Bodenwert/Lage	Bodenwert niedriger, schlechtere Lage (-)	Liegenschaftszins höher (+)
	Bodenwert höher, bessere Lage (+)	Liegenschaftszins niedriger (-)
Restnutzungsdauer	Restnutzungsdauer höher (+)	Liegenschaftszins höher (+)
	Restnutzungsdauer niedriger (-)	Liegenschaftszins niedriger (-)
Bewirtschaftungskosten	höherer Aufwand beim Objekt (+)	Liegenschaftszins höher (+)
	niedrigerer Aufwand beim Objekt (-)	Liegenschaftszins niedriger (-)
Objektgröße	Wohn-/Nutzfläche bzw. Zahl der Mieteinheiten im Objekt größer (+)	Liegenschaftszins größer (+)
	Objektgröße kleiner (-)	Liegenschaftszins kleiner (-)
Miete (€/m ²)	Die Miethöhe ist abhängig von Lage (Bodenwert), Alter (Restnutzungsdauer) und Wohnungsgröße. Diese Einflüsse sollten im Wesentlichen bereits bei den vorstehenden Positionen berücksichtigt sein.	

Stichtag	Aufgrund der seit 2022 einsetzenden Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt, die in den Veröffentlichungen noch nicht eingepreist ist, ist mit fallenden Marktpreisen zu rechnen.
Lage des Objektes	Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist maßgeblich abhängig von der Lage des Objektes. Niedrigere Bodenpreise bewirken eine Erhöhung des Investitionsrisikos und somit einen höheren Liegenschaftszinssatz. Der Lagewert liegt mit 70 €/m ² deutlich unter dem Mittelwert der Datensammlung.
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer ist mit 15 Jahren wesentlich geringer als der Mittelwert der veröffentlichten Vergleichsdaten.
Bewirtschaftungskosten	Aufgrund des Alters, insbesondere des Fachwerkbaus, des geringen Mietpreisniveaus und der Bauweise ist mit über dem Durchschnitt von 24% liegenden Bewirtschaftungskosten zu rechnen.
Liegenschaftzinssatz des Objektes	<p>Im vorliegenden Fall schätze ich aufgrund des Stichtages, der Lage in der Altstadt von Biedenkopf abseits der Geschäftslage und mit dem PKW nur schwer erreichbar mit einem Bodenrichtwert von 70 €/m², den überdurchschnittlichen Bewirtschaftungskosten jedoch der kürzeren Restnutzungsdauer von 15 Jahren im Jahr 2023 einen Liegenschaftzinssatz von 2,50% für die Wohnungen und die Stellplätze.</p> <p>Aufgrund des hohen wirtschaftlichen Risikos für den Bereich der Gewerbeinheit in Verbindung mit den oben genannten Einflussfaktoren schätze ich für den Miteigentumsanteil 5 den Liegenschaftzinssatz auf 7,0%.</p>



4.4 Ausstattung der Wohnungen - Daten für die Mietwertermittlung

Ortsbesichtigung am 10.01.2023	Bei der Ortsbesichtigung der Wohnungen konnte die Ausstattung festgestellt werden. Die Wohnung Nr. 3 konnte nicht besichtigt werden, sie ist derzeit nicht vermietet. Da die Ausstattungsmerkmale der drei besichtigten Wohnungen gleich sind, ist davon auszugehen, dass die nachfolgende Einordnung für alle Wohnungen entsprechend den Kriterien des Mietwertkalkulators Mika 2021 zutreffend ist.
Generelle Beschreibung der Wohnungen	Die Wohnungen befinden sich weitgehend im Zustand des angenommenen Baujahres 1983 . Die Ausstattung der Wohnungen mit einfachen leichten Innentüren aus Holzwerkstoffen, den vermutlich einmal erneuerten PVC- und Laminatböden einfacher Bauart und der einfachen Grundrisskonzeption mit nur wenigen Stromkreisen und ohne Fehlerstrom- Schutzschalter (FI- Schalter) lässt sich vollkommen in die Stufe 2 der Ausstattungsmatrix einordnen. Die Decken- und Treppenkonstruktion ist in den beiden Gebäudeteilen unterschiedlich, sie ist insgesamt der Stufe 3 zuzuordnen. Die Dreizimmer- Wohnung (Nr. 4) verfügt im Unterschied zu den anderen Wohnungen über eine separate Gästetoilette. Die Einordnung wäre in die Stufe 3 vorzunehmen. Aufgrund des vorgefundenen Zustandes ist der Einfluss auf die Miete gering und deshalb wird auch für diese Wohnung der gleiche Standard für die Ermittlung des Mietwertes angenommen.
Erforderliche Daten für die Mietwertbestimmung	Die Mietwertbestimmung kann mit dem Berechnungsprogramm Mika 2021, das von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Marburg herausgegeben wird, abgeschätzt werden. Die letzte Aktualisierung erfolgte im Jahr 2021 mit Datensätzen bis 31.08.2020. Neben Baujahr und Ausstattung ist die örtliche Einordnung (Biedenkopf) und der Lagewert einzugeben. Der Lagewert ist gleichbedeutend mit dem aktuellen Bodenrichtwert. Die Wohnungsgröße hat zudem noch Einfluss auf den spezifischen Mietwert je m ² nach Mika 2021, der gerundet auf 0,05 €/m ² bezogen auf den Stichtag 01.01.2021 ermittelt wird.
Anpassung über die Zeit	Wertermittlungsstichtag und der Stichtag 01.01.2021, zu dem Mika 2021 den Mietwert ermittelt, liegen deutlich auseinander, so dass eine zeitliche Anpassung erfolgen muss. Diese kann hinreichend genau über den Verbraucherpreisindex erfolgen, der vielfach auch Indexmietverträgen zu Grunde gelegt wird. Im November 2022 (letzte Veröffentlichung) lag der Gesamtindex bei 121,6, im November 2020 bei 105,0, so dass ein Umrechnungsfaktor von $121,6/105 = 1,16$ berücksichtigt wird.
Anpassung wegen Besonderheiten der Wohnungen	Bei allen Wohnungen sind in Bezug auf die Wohnfläche sehr große Flure vorhanden. Bei üblichen Zuschnitten von Wohnungen nehmen die Flure eine Fläche von maximal 10% der Wohnfläche ein. Die darüber hinaus gehenden Flächen bei den hier zu bewertenden Wohnungen bleiben beim Ertrag unberücksichtigt.

Ausstattung der Wohnungen Stadtgasse 33 und 35

Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5
Außenwände	einfaches Mauerwerk ohne Wärmedämmung (vor ca. 1980) <input type="radio"/>	Hohblockstein/Gitterziegel; nicht zeitgemäße Wärmedämmung (vor ca. 1995) <input checked="" type="radio"/>	Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 1995) <input type="radio"/>	Verblend-Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 2005) <input type="radio"/>	aufwändig gestaltete Fassade mit Dämmung im Passivhausstandard <input type="radio"/>
Dach	einfache Eindeckung ohne Wärmedämmung <input type="radio"/>	einfache Eindeckung mit Wärmedämmung (vor ca. 1995) <input checked="" type="radio"/>	bessere Eindeckung mit Wärmedämmung (nach ca. 1995); einfache Konstruktion <input type="radio"/>	bessere Eindeckung mit überdurchschnittlicher Wärmedämmung (nach ca. 2005); anspruchsvolle Konstruktion <input type="radio"/>	hochwertige Eindeckung; Dämmung im Passivhausstandard; aufwändige Konstruktion <input type="radio"/>
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren <input type="radio"/>	Zweifachverglasung; Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) <input checked="" type="radio"/>	Zweifachverglasung; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) <input type="radio"/>	Dreifachverglasung; hochwertige Türanlage <input type="radio"/>	große feststehende Fensterflächen mit Spezialverglasung; Außentür in hochwertigen Materialien <input type="radio"/>
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, Lehmputz oder Kalkanstrich; Türen einfachster Art <input type="radio"/>	massive tragende Wände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise; einfache Türen: Stahlzargen <input checked="" type="radio"/>	massive nicht tragende Wände oder gedämmte Ständerwände; schwere Türen; Holz zargen <input type="radio"/>	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelung; gestaltete Massivholztüren; Schiebetürelemente: Glastüren <input type="radio"/>	Gestaltete Wandabläufe, Vertäfelung aus Edelholz oder Metall, Akustikputz; raumhohe Türelemente <input type="radio"/>
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecke ohne Füllung; einfache Weichholzterre ohne Trittschalldämmung <input type="radio"/>	Holzbalkendecke mit Füllung; Stahl- oder Hartholztreppe <input type="radio"/>	Beton- oder Holzbalkendecke; Treppe aus Stahlbeton oder Stahl-, Hartholztreppe; Trittschallschutz <input checked="" type="radio"/>	Decke mit größerer Spannweite; Deckenverkleidung; gewendelte Treppe; hochwertige Hartholztreppe <input type="radio"/>	Decke mit großer Spannweite; Metall- o. Edelholzvertäfelung; breite Metall- o. Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer <input type="radio"/>
Fußböden	ohne Belag oder Belag einfachster Art <input type="radio"/>	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art <input checked="" type="radio"/>	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art; Fliesen, Kunststeinplatten <input type="radio"/>	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen; Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion <input type="radio"/>	Hochwertiges Parkett, Naturstein-, Platten- o. Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion <input type="radio"/>
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Installation auf Putz <input type="radio"/>	Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Fliesen <input checked="" type="radio"/>	Bad mit WC, Dusche u. Badewanne; Gäste-WC; raumhoch gefliest <input type="radio"/>	Pro Wohneinheit: 1-2 Bäder gehobener Qualität; Gäste-WC <input type="radio"/>	Pro Wohneinheit: mehrere hochwertige Bäder, Gäste-WC <input type="radio"/>
Heizung	Einzelöfen/ Nachtspeicheröfen <input type="radio"/>	Zentralheizung (vor ca. 1995) <input checked="" type="radio"/>	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 1995) <input type="radio"/>	elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 2005); evtl. Solarkollektoren; Fußbodenheizung <input type="radio"/>	Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Solarkollektoren <input type="radio"/>
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen/ Sicherungen; Leitungen tlw. auf Putz; sehr einfache Grundriss-konzeption (kleine Räume) <input type="radio"/>	wenige Steckdosen/ Sicherungen; einfache Grundrisskonzeption <input checked="" type="radio"/>	ausreichend Steckdosen/ Sicherungen; durchschnittliche zeitgemäße Grundrisskonzeption <input type="radio"/>	hochwertige Elektroinstallation; mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption <input type="radio"/>	hochwertige Elektroinstallation zusätzl. Alarm, Video, Klima; sehr großzügige zeitgemäße Grundrisskonzeption <input type="radio"/>

[<-- Zurück zur Einführung](#)[<-- Zurück zur Berechnung](#)

2.1

Berechnete Ausstattungsstufe: einfach bis mittel

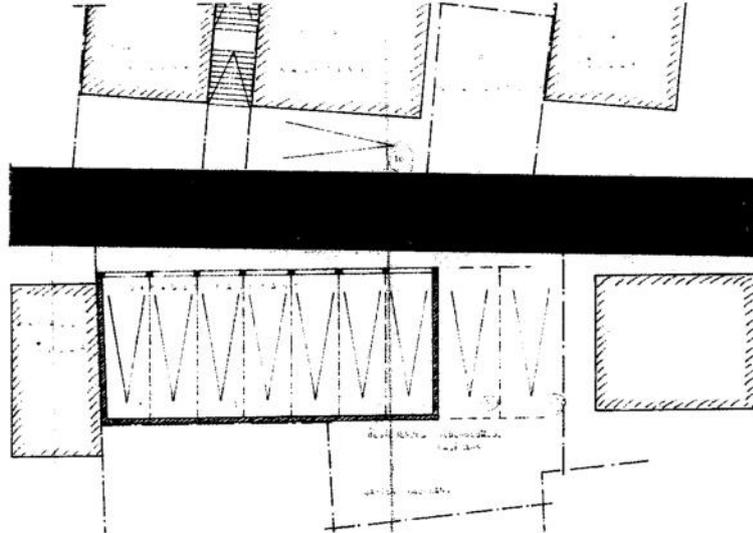
(Um die Berechnung anhand der groben Auswahl durchzuführen, setzen Sie im Reiter Berechnung unter Punkt 3 den Haken bei 'grobe Auswahl verwenden')



5. Ertragswerte der Miteigentumsanteile

5.1 Ertragswert des Gemeinschaftseigentums

1982 geplante Stell-
plätze



Stellplätze Nummer
8 und 9 gemäß der
im Plan gewählten
Bezeichnungen



Stellplatz Nummer
10



Blick auf die mögliche Parkplatzfläche



Parkplätze

Stellplätze für die Bewohner sind auf dem Flurstück 1867 selbst in Form eines Stellplatzes an der Südseite des Gebäudes (Untergasse) möglich. Zwei Stellplätze sind auf dem Flurstück 1914/1 hergestellt. Weitere Stellplätze wären auf den Flurstücken 1912 und 1914/1 südlich der Untergasse möglich. Die Teilungserklärung ordnet den jeweiligen Miteigentumsanteilen keine definierten Stellplätze zu.

Erforderliche Stellplätze

Aus dem vorliegenden, mit dem Eigentümer seit dem Jahr 1983 geführten Schriftverkehr seitens der Stadt Biedenkopf geht hervor, dass die Stadt Biedenkopf für jede Wohneinheit einen Stellplatz verlangt und für die Gewerbeeinheit als Gaststätte mit 85 Sitzplätzen weitere 9 Stellplätze. Am Wertermittlungstichtag waren 2 Stellplätze vorhanden (Nr. 8 und 9). Laut Verhandlungsniederschrift zwischen dem Eigentümer und dem Bauordnungsamt des Kreisausschusses des Landkreises Marburg- Biedenkopf vom 03.03.1983 sind weitere 3 Stellplätze abgelöst worden.

Auf dem Grundstück wären insgesamt noch 8 Stellplätze realisierbar, so dass hier insgesamt aus 10 Parkplätzen ein Ertrag zu erzielen wäre.

Mietwert der Parkplätze

Aufgrund der angespannten Parksituation in der Oberstadt von Biedenkopf sind Parkplätze gut vermietbar. Für die Parkplätze schätze ich eine monatlich erzielbare Miete von 30 € je Stellplatz, so dass ein monatlicher Rohertrag von 300 € für die 10 möglichen Stellplätze erzielbar ist. Rohertrag demnach 3.600 €/Jahr.

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Parkplätze ist unabhängig von der Nutzungsdauer des Gebäudes und kann daher separat mit 30 Jahren angesetzt werden.

**Bewirtschaftungskosten**

In der Ertragswertrichtlinie sind die Bewirtschaftungskosten für Garagen und Stellplätze angegeben, für die Stellplätze im Freien schätze ich die Verwaltungskosten und die Instandhaltungskosten auf die Hälfte der dort angegebenen Werte für Garagen.

Verwaltungskosten	45 €/Stellplatz * 10 * ½ =	225 €/Jahr
Instandhaltungskosten	102 €/Stellplatz * 10 * ½ =	510 €/Jahr
Mietausfallwagnis	2% von 300 €/Monat * 12 =	<u>72 €/Jahr</u>
Bewirtschaftungskosten		807 €/Jahr

Das sind ca. 22,5% vom Rohertrag.

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 2,50% und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren erhält man für die Stellplätze einen Ertragsvervielfältiger von 20,9303.

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

	Rohertrag	3.600 €/Jahr
-	Bewirtschaftungskosten	807 €/Jahr
=	Reinertrag der Parkplätze	2.793 €/Jahr
*	Vervielfältiger	20,9303
=	vorläufiger Ertragswert der Parkplätze	58.458 €

Der Bodenwertanteil und die Verzinsung werden bei den Miteigentumsanteilen berücksichtigt.

Herstellungskosten der Parkplätze

Die Herstellungskosten der noch zu bauenden 8 Parkplätze einschließlich der Vorbereitung der Baufläche schätze ich aufgrund der schlechten Erreichbarkeit mit Baugeräten auf insgesamt 160 €/m² befestigter Fläche zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die Fläche eines Parkplatzes ist mit 2,50 m * 6,00 m ausreichend bemessen, so dass für die noch herzustellenden 8 Parkplätze mit Kosten von

$$8 * 2,50 \text{ m} * 6,00 \text{ m} * 160 \text{ €/m}^2 * 1,19 = \mathbf{22.848 \text{ €}}$$

zu rechnen ist.

Aufteilung der Ertragsanteile aus den Stellplätzen auf die 5 Miteigentumsanteile

Entsprechend den Festlegungen in der Teilungserklärung ist der Ertrag im Verhältnis auf die Miteigentumsanteile anzurechnen. Der Ertrag abzüglich der Herstellungskosten somit **35.610 €** ist damit wie der Bodenwert auf die fünf Miteigentumsanteile zu verteilen. Es ergeben sich somit die folgenden Wertanteile aus den Stellplätzen:

Wohnungsgrundbuch Blatt 6954	131,10/1.000	4.668 €
Wohnungsgrundbuch Blatt 6955	129,97/1.000	4.628 €
Wohnungsgrundbuch Blatt 6956	146,41/1.000	5.214 €
Wohnungsgrundbuch Blatt 6957	192,04/1.000	6.839 €
Wohnungsgrundbuch Blatt 6958	400,48/1.000	14.261 €

5.2 70 K 18/22 - 131,10/1000 Miteigentumsanteil, Wohnung Nr. 1

5.2.1 Beschreibung des Sondereigentums

Sondereigentum Wohnungsgrund- buch Blatt 6954

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Biedenkopf, Blatt 6954 ist der 131,10/1000 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.1** gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss mit Balkon.*

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

*Hier: Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, bezeichnet mit **Nr. 1**.*

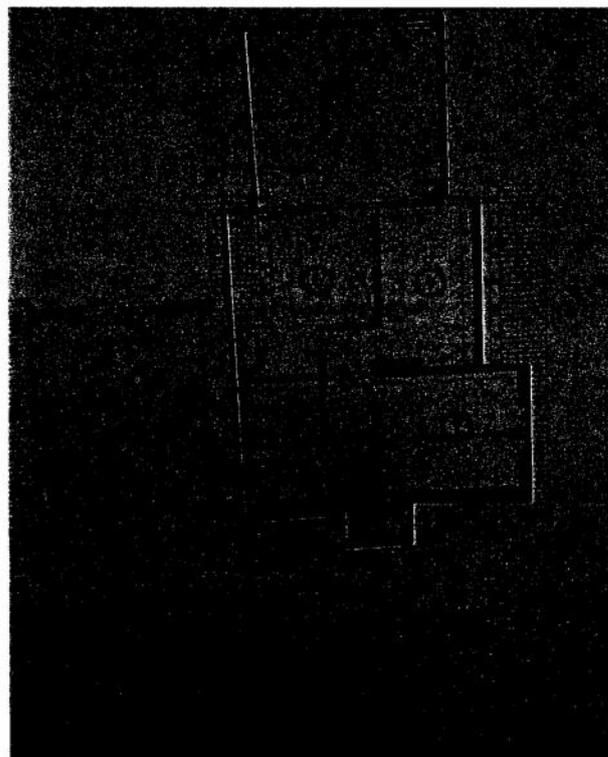
Kellerraum im Tiefkeller



Wohnung im Dachgeschoss, Südseite,

Wohnung Nr. 1

**Siehe auch Plan in
Abschnitt 3.3**





**Aufteilung und
wohlich nutzbare
Fläche**

Aus den Bauantragsunterlagen vom 25.09.1981 werden folgende Flächen
übernommen:

Wohnzimmer	11,21 m ²
Küche	9,98 m ²
Schlafzimmer	11,81 m ²
Bad	5,87 m ²
Flur	7,41 m ²
Dachterrasse 4,45* 4,75/ 4 =	<u>5,29 m²</u>
Summe Wohnung DG Südwest	51,57 m ²
abzgl. 3% für Putz und Belag	- 1,54 m ²
Als Gesamtwohnfläche ergeben sich rund:	50,00 m ²

**Für die monatlich erzielbare Miete werden aufgrund des
übergroßen Flures nur 47 m² Wohnfläche berücksichtigt.**



5.2.2 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 50 m ² mit einfacher bis mittlerer Ausstattung des vergleichbaren Baujahrs 1983 eine durchschnittliche Wohnraummiete von 5,85 €/m ² 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	50 m ²
durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2021)	
	5,85 €/m²
entspricht einer Miete von	
	292,50 €

Mietwert	Den Mietwert für das zu bewertende Objekt mit der Fiktion der Mängelfreiheit der Mietsache schätze ich pro Monat somit auf:										
	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Wohnung 47 m²* 5,85 €/m² =</td> <td style="text-align: right;">274,95 €</td> </tr> <tr> <td>* Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag</td> <td style="text-align: right;">1,16</td> </tr> <tr> <td>=</td> <td style="text-align: right;">318,94 €</td> </tr> <tr> <td>Zuschlag Aussichtslage mit Dachterrasse und Rundung</td> <td style="text-align: right;">11,06 €</td> </tr> <tr> <td>Mietwert</td> <td style="text-align: right;">330 €</td> </tr> </table>	Wohnung 47 m ² * 5,85 €/m ² =	274,95 €	* Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	1,16	=	318,94 €	Zuschlag Aussichtslage mit Dachterrasse und Rundung	11,06 €	Mietwert	330 €
Wohnung 47 m ² * 5,85 €/m ² =	274,95 €										
* Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	1,16										
=	318,94 €										
Zuschlag Aussichtslage mit Dachterrasse und Rundung	11,06 €										
Mietwert	330 €										
Rohhertrag	Der nachhaltig erzielbare Rohhertrag ergibt sich somit pro Jahr zu:										
	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Rohhertrag</td> <td style="width: 30%;">330 €/Monat* 12 Monate</td> <td style="text-align: right;">3.960 €</td> </tr> </table>	Rohhertrag	330 €/Monat* 12 Monate	3.960 €							
Rohhertrag	330 €/Monat* 12 Monate	3.960 €									