

# Entwurf

## Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

### Ertragswertrichtlinie – EW-RL

#### Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Zweck und Anwendungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensvarianten .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Verfahrensgang .....</b>	<b>3</b>
4.1	Allgemeines Ertragswertverfahren .....	3
4.2	Vereinfachtes Ertragswertverfahren .....	3
4.3	Periodisches Ertragswertverfahren .....	4
4.4	Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens .....	6
<b>5</b>	<b>Reinertrag, Rohertrag.....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Bewirtschaftungskosten .....</b>	<b>7</b>
6.1	Verwaltungskosten .....	8
6.2	Instandhaltungskosten .....	8
6.3	Mietausfallwagnis .....	8
6.4	Betriebskosten .....	8
<b>7</b>	<b>Liegenschaftszinssatz .....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Bodenwert .....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Barwertfaktoren .....</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....</b>	<b>11</b>
11.1	Besondere Ertragsverhältnisse.....	11
11.2	Baumängel und Bauschäden.....	11
11.3	Wirtschaftliche Überalterung .....	11
11.4	Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.....	11
11.5	Freilegungskosten.....	12
11.6	Bodenverunreinigungen .....	12
11.7	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen .....	12
<b>12</b>	<b>Verkehrswert (Marktwert).....</b>	<b>12</b>

Anlage 1 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten zu Nummer 6

Anlage 2 Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Anlage 3 Beispielrechnungen zu Nummer 3 Absatz 3, Nummer 4.2, Nummer 4.3 sowie Nummer 8 Absatz 3 und 4

## **1 Zweck und Anwendungsbereich**

(1) Diese Richtlinie gibt Hinweise für die Ermittlung des Ertragswerts nach den §§ 17 bis 20 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639). Ihre Anwendung soll die Ermittlung des Ertrags- bzw. Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen. Diese Hinweise gelten auch für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze (vgl. Nummer 7). Die Richtlinie ersetzt die Nummern 1.5.5 Absatz 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 sowie die Anlagen 3, 5, 9a und 9b der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BAnz. Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006).

(2) Die Richtlinie wurde von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, der für das Gutachterausschusswesen zuständigen Ministerien der Länder sowie der Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände erarbeitet und wird allen in der Grundstückswertermittlung Tätigen zur Anwendung empfohlen.

## **2 Allgemeines**

(1) Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 bis 20 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

(2) Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung insbesondere zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

(3) Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes (vgl. Anlage 2).

## **3 Verfahrensvarianten**

(1) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das allgemeine Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter modellhafter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ImmoWertV) oder
- das vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinsten Bodenwerts (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 ImmoWertV) oder
- das periodische Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des Restwerts des Grundstücks (§ 17 Absatz 3 ImmoWertV).

(2) Bei gleichen Ausgangsdaten führen die genannten Verfahrensvarianten zu gleichen Ertragswerten (vgl. Anlage 3, Beispielrechnungen 1 und 2).

## 4 Verfahrensgang

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Reinertrags und des Bodenwerts ermittelt, wobei selbstständig nutzbare Teilflächen (§ 17 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV; vgl. Nr. 9 Absatz 3 VW-RL<sup>1</sup>) gesondert zu berücksichtigen sind. Der vorläufige Ertragswert ist ggf.

- an die Marktlage anzupassen (vgl. Nummer 12 Absatz 1) und
- um den Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. Nummer 11) zu korrigieren

um den Ertragswert des Grundstücks zu ermitteln.

### 4.1 Allgemeines Ertragswertverfahren

(1) Bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens wird der vorläufige Ertragswert aus

- dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag, der vorab um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbetrag) vermindert wurde, zuzüglich
- des Bodenwerts

ermittelt (vgl. Anlage 3 Beispielrechnung 1). Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz (vgl. Nummer 7) zu Grunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

(2) Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 zur ImmoWertV)
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p	=	Zinsfuß

### 4.2 Vereinfachtes Ertragswertverfahren

(1) Bei Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens wird der vorläufige Ertragswert aus

- dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag zuzüglich
- des über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwerts

ermittelt (vgl. Anlage 3 Beispielrechnung 2.2). Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz (vgl. Nummer

<sup>1</sup> Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014, BAnz AT 11.04.2014 B3

7) zu Grunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer bzw. Abzinsungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

(2) Die Formel für das vereinfachte Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = RE \times KF + BW \times AF$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

$$\text{wobei } AF = q^{-n}$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
KF	=	Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 zur ImmoWertV)
AF	=	Barwertfaktor (Abzinsungsfaktor; Nummer 10 und Anlage 2 zur ImmoWertV)
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilfläche
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p	=	Zinsfuß

### 4.3 Periodisches Ertragswertverfahren

(1) Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens wird der vorläufige Ertragswert

- aus der Summe der auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Reinerträge der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums zuzüglich
- des abgezinsten Restwerts des Grundstücks

ermittelt (vgl. Anlage 3 Beispielrechnung 2). Das periodische Ertragswertverfahren kann u.a. bei vom Üblichen wesentlich abweichenden oder stark schwankenden Erträgen, z. B. bei Stafelmietverträgen, Anwendung finden.

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge (vgl. Nummer 5 Absatz 6) ermittelt werden, soll so gewählt werden, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann (in der Regel bis zu 10 Jahre). Ein wichtiges Kriterium für die Festlegung des Betrachtungszeitraums ist die Laufzeit der Miet- bzw. Pachtverträge. Die Periode umfasst in der Regel ein Jahr. Der Abzinsung ist der Liegenschaftszinssatz (vgl. Nummer 7) zu Grunde zu legen. Die Restperiode ist die nach Ablauf des Betrachtungszeitraums verbleibende Restnutzungsdauer.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann in der Regel ermittelt werden aus dem

- Barwert des Reinertrags der Restperiode und dem
- Bodenwert, der über die Restperiode abgezinst wurde.

In diesem Fall ist bei der Ermittlung des Reinertrags der am Wertermittlungsstichtag absehbare (§ 2 Satz 2 ImmoWertV) marktüblich erzielbare Rohertrag entsprechend Nummer 5 nach Ablauf des Betrachtungszeitraums zu Grunde zu legen. Entsprechendes gilt auch für den Ansatz der Bewirtschaftungskosten. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Ende des Betrachtungszeitraums. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz (vgl. Nummer 7) zu Grunde zu legen.

(4) Die Formel für das periodische Ertragswertverfahren (am Beispiel jährlicher Ertragsperioden) lautet:

$$vEW = RE_1 \times AF_1 + RE_2 \times AF_2 + RE_3 \times AF_3 + \dots RE_i \times AF_i + RW \times AF_b$$

$$RW = RE_R \times KF_R + BW \times AF_R$$

$$\text{wobei } AF_{1\dots b} = q^{-1\dots b}$$

$$\text{wobei } AF_b = q^{-b}$$

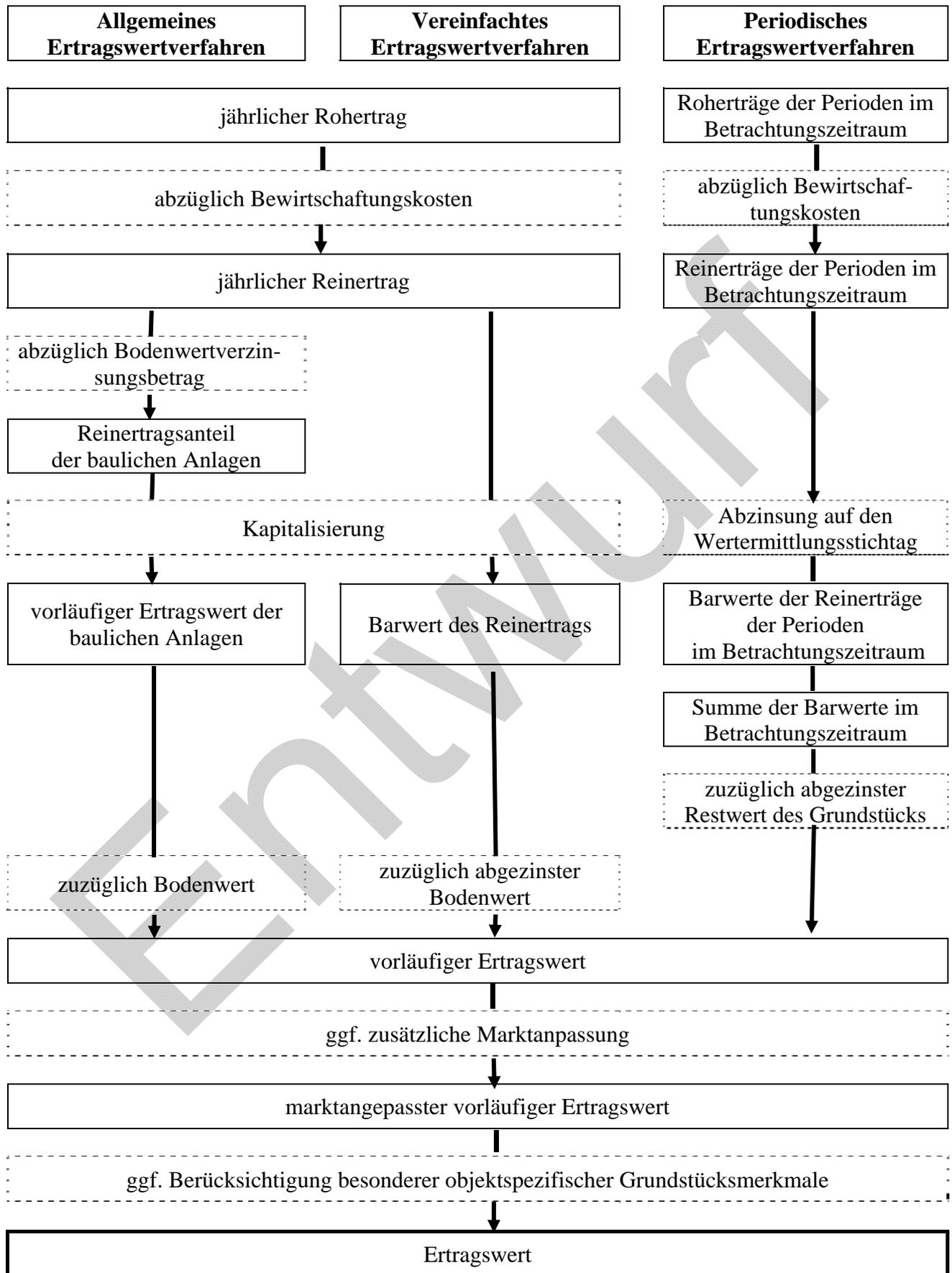
$$\text{wobei } AF_R = q^{-(n-b)}$$

$$\text{wobei } KF_R = \frac{q^{n-b} - 1}{q^{n-b} \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ \quad \text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE <sub>i</sub>	=	Reinerträge der einzelnen Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums (bei jährlicher Betrachtung)
RE <sub>R</sub>	=	Reinertrag nach Ablauf des Betrachtungszeitraums
RW	=	Restwert des Grundstücks
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilfläche
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
AF <sub>i</sub>	=	Barwertfaktoren (Abzinsungsfaktor; Nummer 10 und Anlage 2 zur ImmoWertV) für die einzelnen Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums
AF <sub>b</sub>	=	Barwertfaktor (Abzinsungsfaktor; Nummer 10 und Anlage 2 zur ImmoWertV) für den Betrachtungszeitraum
AF <sub>R</sub>	=	Barwertfaktor (Abzinsungsfaktor; Nummer 10 und Anlage 2 zur ImmoWertV) für die Restperiode
KF <sub>R</sub>	=	Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 zur ImmoWertV) für die Restperiode (Restperiode = n-b)
i	=	Periode (Jahr) innerhalb des Betrachtungszeitraums
p	=	Zinsfuß
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)
b	=	Anzahl der Perioden (bei jährlicher Betrachtung) innerhalb des Betrachtungszeitraums

**4.4 Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens**



## **5 Reinertrag, Rothertrag**

(1) Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rothertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt (§ 18 Absatz 1 ImmoWertV).

(2) Mit dem Rothertrag sind in der Regel auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (vgl. Nummer 4.2 SW-RL) erfasst.

(3) Für die Bemessung des Rothertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen; Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden i. d. R. nicht berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

(4) Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

(5) Für das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren gilt:

- Der Rothertrag (§ 18 Absatz 2 Satz 1 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.
- Weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen ab, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Diese Abweichung ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (vgl. Nummer 11.1). Möglichkeiten der Anpassung der Erträge sind zu berücksichtigen. Erhebliche Abweichungen können sich z. B. auf Grund wohnungs-, vertrags- oder mietrechtlicher Bindungen ergeben oder bei vorhandenen Baumängeln bzw. Bauschäden oder bei Erträgen aus Werbeträgern, Mobilfunkmasten u. ä. vorliegen.

(6) Für das periodische Ertragswertverfahren gilt:

- Der Rothertrag umfasst alle innerhalb des Betrachtungszeitraums mit hinreichender Sicherheit zu erwartenden tatsächlichen Erträge, die sich insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen ergeben.  
Endet ein Miet- bzw. Pachtvertrag innerhalb des Betrachtungszeitraums, so sind in den verbleibenden Perioden bis zum Ende des Betrachtungszeitraums für diese Einheiten die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.
- Für die Ermittlung des Restwerts, z. B. im vereinfachten Ertragswertverfahren, sind als Rothertrag die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

## **6 Bewirtschaftungskosten**

(1) Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und marktüblich anfallende Aufwendungen des Eigentümers für Verwaltung, Instandhaltung und Betrieb, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, sowie das Mietausfallwagnis (§ 19 ImmoWertV).

(2) Die Bewirtschaftungskosten der Anlage 1 sind zu verwenden, sofern bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes keine anderen Kostenansätze verwendet wurden.

(3) Wenn erhebliche Abweichungen der tatsächlichen von den Bewirtschaftungskosten des Absatzes 2 vorliegen, ist der vorläufige Ertragswert zunächst auf der Grundlage der Bewirtschaftungskosten des Absatzes 2 zu ermitteln. In diesem Fall ist die erhebliche Abweichung im allgemeinen und vereinfachten Ertragswertverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (vgl. Nummer 11.1). Im periodischen Ertragswertverfahren sind die von Absatz 2 abweichenden Bewirtschaftungskosten bei der Ermittlung des Reinertrags der jeweiligen Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums zu berücksichtigen.

(4) Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulden oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sowie die steuerliche Abschreibung sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen.

### **6.1 Verwaltungskosten**

Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

### **6.2 Instandhaltungskosten**

(1) Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zu den Instandhaltungskosten gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind.

(2) Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung (vgl. Nummer 11.2) erforderlich sind. Modernisierungen sind u.a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV). Zur Berücksichtigung der Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung vgl. Nummer 9.

### **6.3 Mietausfallwagnis**

(1) Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

(2) Dauerhafter, struktureller Leerstand wird nicht vom Mietausfallwagnis erfasst. Dieser ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (vgl. Nummer 11.1).

### **6.4 Betriebskosten**

Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu be-

rücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält § 2 Betriebskostenverordnung<sup>2</sup>.

## **7 Liegenschaftszinssatz**

(1) Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 1 und 3 ImmoWertV) berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung.

(2) Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Gebäudeart typischen gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken und den ihnen entsprechenden marktüblich erzielbaren Reinerträgen ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen enthält Anlage 2. Bei der Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze sind mindestens die in Anlage 2 aufgeführten Modellparameter sowie der Umfang und die Qualität der zu Grunde liegenden Daten darzustellen.

(3) Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu verwenden. Dabei sind vorrangig die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen. Wird vom Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein zutreffender Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

(4) Ausnahmsweise kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d.h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

(5) Insbesondere bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ist der auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Anwendbarkeit zu prüfen und ggf. sachverständig anzupassen.

(6) Um bei Anwendung des Liegenschaftszinssatzes die Modellkonformität sicherzustellen, sind das verwendete Ableitungsmodell und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. Dabei darf der Liegenschaftszinssatz nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zu Grunde lagen. Die nicht von dem angewandten Liegenschaftszinssatz erfassten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

## **8 Bodenwert**

(1) Zur Ermittlung des Bodenwerts wird auf die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) verwiesen.

---

<sup>2</sup> Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

(2) Bei zu erwartenden (§ 2 Satz 2 ImmoWertV), am Wertermittlungsstichtag aber noch nicht erhobenen Beiträgen und Abgaben (z.B. Erschließungsbeitrag) ist der maßgebliche Bodenwert grundsätzlich nach dem beitrags- und abgabefreien Zustand zu ermitteln. Die ggf. abgezinsten Beitrags- oder Abgabenschuld ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (vgl. Nummer 11) zu berücksichtigen.

(3) Bei Vorliegen einer selbstständig nutzbaren Teilfläche (vgl. Nummer 9 Absatz 3 VW-RL) ist im Rahmen der Ermittlung des Ertragswerts als maßgeblicher Bodenwert der Bodenwert ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche anzusetzen. Der Wert der selbstständig nutzbaren Teilfläche ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (vgl. Anlage 3 Beispiel 3). Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann (§ 17 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV),.

(4) Im Rahmen der Anwendung des Ertragswertverfahrens kann sich ein Hinweis auf ein Liquidationsobjekt (vgl. Nummer 9.2.2.1 Absatz 2 VW-RL) ergeben, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den tatsächlich erzielten Reinertrag erreicht oder übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinst planungsrechtlich zulässige Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den vorläufigen Ertragswert erreicht oder übersteigt (§ 16 Absatz 3 Nummer 2 ImmoWertV, vgl. Anlage 3 Beispiel 4).

## 9 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

(1) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) ist in der Regel nach Nummer 4.3.2 in Verbindung mit Nummer 4.3.1 SW-RL<sup>3</sup> sachverständig und modellkonform zu bestimmen.

(2) Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

## 10 Barwertfaktoren

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung sind den entsprechenden Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (vgl. Nummer 9) und des angemessenen, nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (vgl. Nummer 7) zu entnehmen oder nach folgenden Formeln zu berechnen:

– Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor)

$$KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ \quad \text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz  
n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer  
p = Zinsfuß

<sup>3</sup> Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, BAnz AT 18.10.2012 B1

- Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor):

$$AF = q^{-n} = \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + LZ \quad \text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer

p = Zinsfuß

## 11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(1) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. beispielhaft die Nummern 11.1 bis 11.7) sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und Absatz 3 ImmoWertV).

(2) Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - soweit möglich - in allen Verfahren identisch anzusetzen.

### 11.1 Besondere Ertragsverhältnisse

(1) Von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge des Wertermittlungsobjekts sind im allgemeinen und im vereinfachten Ertragswertverfahren wertmindernd oder werterhöhend zu berücksichtigen. Die Wertminderung bzw. Werterhöhung ist nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln (vgl. Anlage 3 Beispiel 1).

(2) Bei dauerhaftem, strukturellem Leerstand sind auch die weiterhin anfallenden, üblicherweise vom Mieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen.

### 11.2 Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können

- durch Abschläge nach Erfahrungswerten,
- unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten

berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

### 11.3 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Wertermittlungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzuweckmäßige Gebäudegrundrisse oder eine unzuweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

### 11.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen eines überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Wertermittlungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand be-

findet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Wertermittlungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

### **11.5 Freilegungskosten**

Bei Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind, sind ggf.

- die anfallenden Kosten,
- die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
- die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile

zu berücksichtigen.

### **11.6 Bodenverunreinigungen**

(1) Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen.

(2) Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für Bodenuntersuchungen, Sicherungs-, Sanierungs- oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

(3) Der hierfür erforderliche Aufwand hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (§ 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes<sup>4</sup>).

### **11.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Hinsichtlich der Ermittlung der Auswirkungen von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen wird auf Nummer 4 des Zweiten Teils der WertR 2006 verwiesen.

## **12 Verkehrswert (Marktwert)**

(1) Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse und der Liegenschaftszinssatz marktüblich angesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher in der Regel nicht erforderlich, kann jedoch angebracht sein, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die sonstigen Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt nicht detailliert oder aktuell genug wiedergeben. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Eine zusätzliche Marktanpassung ist besonders zu begründen.

(2) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) Der Ertragswert entspricht in der Regel dem Verkehrswert und ist wie ggf. auch die aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichenden Ergebnisse nach § 8 Absatz 1 Satz 3 ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu würdigen.

---

<sup>4</sup> Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

## MODELLWERTE FÜR BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN ZU NR. 6

### 1. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung , reine bzw. gemischte gewerbliche Nutzung (Büro, Geschäftshäuser und vergleichbare Nutzung)

Stand: 01.01.2015

#### I. Verwaltungskosten

280	Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern bzw. je Nutzungseinheit
335	Euro	jährlich je Eigentumswohnung
37	Euro	jährlich für Garagen bzw. Stellplätze

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2015. Für abweichende Wertermittlungsstichtage sind sie wie unter Ziffer 3 dargestellt zu modifizieren.

#### II. Instandhaltungskosten

11	Euro/ m <sup>2</sup>	jährlich je Wohn- bzw. Nutzfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
83	Euro	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten für die Schönheitsreparatur

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2015. Für abweichende Wertermittlungsstichtage sind sie wie unter Ziffer 3 dargestellt zu modifizieren.

#### III. Mietausfallwagnis

2 vom Hundert	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
5 vom Hundert	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung (Büro, Geschäftshäuser und vergleichbare Nutzung)

### 2. Bewirtschaftungskosten für sonstige gewerbliche Nutzung (Logistik, Produktion und vergleichbare Nutzung)

20 vom Hundert	des marktüblich erzielbaren Rohertrags, wenn der Vermieter die Instandhaltung nur für „Dach und Fach“ trägt
----------------	---

### 3. Ausgangswerte und Berechnung der Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung , reine bzw. gemischte gewerbliche Nutzung (Büro, Geschäftshäuser und vergleichbare Nutzung)

Ausgangswerte für die Ermittlung der unter Nummer 1 dargestellten Modellwerte sind die folgenden Werte, die für das Jahr 2002 gelten:

- für die Verwaltungskosten: die in § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)<sup>1</sup> genannten Werte,
- für die Instandhaltungskosten: die in § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV genannten Werte sowie
- für das Mietausfallwagnis für Wohnnutzung: der in § 29 II. BV genannte Wert.

Nach § 26 Absatz 4 II. BV sind die oben genannten Beträge für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen. Abweichend von § 26 Absatz 4 II. BV wird zur Vermeidung von Wertsprüngen eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen.

Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Die Anpassung der in der II. BV für das Jahr 2002 genannten Werte erfolgt ausgehend vom Verbraucherpreisindex für Deutschland für Oktober 2001.

Das nachstehende Beispiel zeigt ausgehend von den Werten für das Jahr 2002 die Berechnungsmethodik für die Ermittlung der jährlichen Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2015:

jährliche Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2002 (vgl. § 26 Absatz 2 II. BV)	230,00 €
--	----------

Verbraucherpreisindex Oktober 2001 (2010 = 100)	87,5
Verbraucherpreisindex Oktober 2014 (2010 = 100)	106,7

$$\begin{aligned} \text{Verwaltungskosten 2015} &= \text{Verwaltungskosten 2002} \times \frac{\text{Index Oktober 2014}}{\text{Index Oktober 2002}} \\ &= 230,00 \times \frac{106,7}{87,5} = 280,47 \end{aligned}$$

<b>Für die Verwendung in der Wertermittlung kaufmännisch auf 1 Euro gerundeter Wert</b>	<b>280 €</b>
---	--------------

Entsprechend zu verfahren ist bei der Ermittlung der übrigen Kostenarten.

---

<sup>1</sup> Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

## Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Reinerträge und den entsprechenden, ggf. um die Werteeinflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigten Kaufpreisen abgeleitet.

Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze sowie die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben.

<b>Wesentliche Modellparameter</b>	<b>Erläuterungen</b>
Vorschriften zur Ermittlung der Wohn- bzw. Nutzflächen	z. B. Wohnflächenverordnung oder Nutzflächen nach DIN 277 oder gif -Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MF/G 2012 oder gif-Richtlinie zur Berechnung der Verkaufsfläche im Einzelhandel MF/V 2012
Nutzung	z. B. Selbstnutzung Vermietung
Rohertrag	z. B. marktüblich erzielbarer Ertrag (u.a. Mieten aus Mietspiegeln bzw. gewerblichen Mietpreisübersichten oder Vergleichsmieten)
Bewirtschaftungskosten	vorrangig entsprechend Anlage 1 EW-RL
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	entsprechend Nummer 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nummer 9 Absatz 2 EW-RL
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	z. B. kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten <b>oder</b> pauschaler Ansatz in Höhe von ...
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine bzw. Kaufpreise wurden bereinigt wegen ...
Bodenwert	Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts, getrennte Erfassung selbstständig nutzbarer Teilflächen
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße, getrennte Erfassung selbstständig nutzbarer Teilflächen
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	
Zeitraum der Auswertung der Kauffälle	
Kenngrößen	z. B. Standardabweichung der Einzelwerte, Anzahl der Kauffälle, durchschnittliche Wohn- bzw. Nutzfläche, Minimum und Maximum, durchschnittliche Miete, durchschnittliche Restnutzungsdauer

### **Beispielrechnungen zu Nummer 3 Absatz 3, Nummer 4.2, Nummer 4.3 sowie Nummer 8 Absatz 3 und 4**

Für die Beispielrechnungen 1 und 2 wurden folgende Annahmen getroffen:

1. Vertragliche Vereinbarungen:
  - im 1. Jahr wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete gezahlt,
  - vom 2. bis zum 5. Jahr erfolgt eine jährliche Mietanpassung in Höhe von 5%,
  - vom 6. bis zum 10. Jahr wird die Miete in der im 5. Jahr erreichten Höhe gezahlt und
  - ab dem 11. Jahr wird die Zahlung der dann marktüblich erzielbaren Miete vereinbart.
2. In der Beispielrechnung wird davon ausgegangen, dass die Bewirtschaftungskosten innerhalb des Betrachtungszeitraums in gleichbleibender Höhe anfallen. Die Ermittlung des Ansatzes der Bewirtschaftungskosten erfolgt ausgehend vom marktüblich erzielbaren Rohertrag des 1. Jahres.
3. Die im 1. Jahr als marktüblich erzielbar angesehene Miete wird als Ansatz für die Ermittlung des Restwerts genommen, da zum Wertermittlungsstichtag keine hinreichend sicheren Anhaltspunkte für eine Mietsteigerung vorliegen.

#### **Ausgangsdaten für die Beispiele 1 und 2**

jährlicher marktüblich erzielbarer Rohertrag im 1. Jahr	240.000 €
vertraglich vereinbarte jährliche Mietanpassung vom 2. – 5. Jahr	5%
jährlicher Rohertrag im 6. – 10. Jahr	291.721,50 €
jährlicher Rohertrag ab dem 11. Jahr	240.000 €
jährliche Bewirtschaftungskosten gesamt	34.800 €
bestehend aus:      Verwaltungskosten	12.000 €
Instandhaltungskosten	10.800 €
Mietausfallwagnis	12.000 €
Bodenwert	250.000 €
Liegenschaftszinssatz	6,5 %
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre

---

**Beispiel 1: Ermittlung des Ertragswerts bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens (Nummer 4.1)**

jährlicher marktüblicher Rohertrag	240.000 €
Bewirtschaftungskosten	- 34.800 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>205.200 €</b>
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) 6,5% von 250.000 €	- 16.250 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>	<b>188.950 €</b>
Kapitalisierungsfaktor (40 Jahre; 6,5%)	x 14,15
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>2.673.642 €</b>
Bodenwert	+ 250.000 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>2.923.642 €</b>
zusätzliche Marktanpassung	0
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>2.923.642 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) Ermittlung siehe unten	+ 255.000 €
<b>Summe</b>	<b>3.178.642€*</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>3.180.000 €</b>

\* Die Abweichung der Ergebnisse der Verfahrensvarianten beruht auf Rundungen insbesondere der Barwertfaktoren für die Kapitalisierung bzw. Abzinsung

**Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) für Beispielrechnung 1; hier Abweichung von den marktüblichen Erträgen**

	jährlicher Rohertrag	jährliche Bewirtschaftungs- kosten	jährlicher Reinertrag	Abweichung zum marktüblichen Reinertrag	Abzinsungs- faktor	abgezinste Abweichungen
1. Jahr	240.000,00 €	34.800 €	205.200,00 €	0		
2. Jahr	252.000,00 €	34.800 €	217.200,00 €	12.000,00 €	0,8817	10.580,40 €
3. Jahr	264.600,00 €	34.800 €	229.800,00 €	24.600,00 €	0,8278	20.363,88 €
4. Jahr	277.830,00 €	34.800 €	243.030,00 €	37.830,00 €	0,7773	29.405,26 €
5. Jahr	291.721,50 €	34.800 €	256.921,50 €	51.721,50 €	0,7299	37.751,52 €
6. Jahr	291.721,50 €	34.800 €	256.921,50 €	51.721,50 €	0,6853	35.444,74 €
7. Jahr	291.721,50 €	34.800 €	256.921,50 €	51.721,50 €	0,6435	33.282,79 €
8. Jahr	291.721,50 €	34.800 €	256.921,50 €	51.721,50 €	0,6042	31.250,13 €
9. Jahr	291.721,50 €	34.800 €	256.921,50 €	51.721,50 €	0,5674	29.346,78 €
10. Jahr	291.721,50 €	34.800 €	256.921,50 €	51.721,50 €	0,5327	27.552,04 €
<b>Summe (boG)</b>						<b>254.977,54 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>						<b>255.000 €</b>

## Beispiel 2: Ermittlung des Ertragswerts bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens (Nummer 4.3)

### 2.1 Ermittlung der Summe der Barwerte im Betrachtungszeitraum

	jährlicher Rohertrag	jährliche Bewirtschaftungs- kosten	jährlicher Reinertrag	Abzinsungs- faktor	Barwerte der Reinerträge der Perioden
1. Jahr	240.000,00 €	34.800 €	205.200,00 €	0,9390	192.682,80 €
2. Jahr	252.000,00 €	34.800 €	217.200,00 €	0,8817	191.505,24 €
3. Jahr	264.600,00 €	34.800 €	229.800,00 €	0,8278	190.228,44 €
4. Jahr	277.830,00 €	34.800 €	243.030,00 €	0,7773	188.907,22 €
5. Jahr	291.721,50 €	34.800 €	256.921,50 €	0,7299	187.527,00 €
6. Jahr	291.721,50 €	34.800 €	256.921,50 €	0,6853	176.068,30 €
7. Jahr	291.721,50 €	34.800 €	256.921,50 €	0,6435	165.328,99 €
8. Jahr	291.721,50 €	34.800 €	256.921,50 €	0,6042	155.231,97 €
9. Jahr	291.721,50 €	34.800 €	256.921,50 €	0,5674	145.777,26 €
10. Jahr	291.721,50 €	34.800 €	256.921,50 €	0,5327	136.862,08 €
<b>Summe der Barwerte im Betrachtungszeitraum</b>					<b>1.730.119,30 €</b>

## 2.2 Ermittlung des abgezinsten Restwerts unter Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens (Nr. 4.2)

jährlicher marktüblicher Rohertrag ab dem 11. Jahr		240.000 €
Bewirtschaftungskosten		- 34.800 €
<b>jährlicher Reinertrag ab dem 11. Jahr</b>		<b>205.200 €</b>
Kapitalisierungsfaktor (30 Jahre, 6,5%)		x 13,06
<b>Barwert des Reinertrags der Restperiode</b>		<b>2.679.912 €</b>
Bodenwert		250.000 €
Abzinsungsfaktor (30 Jahre, 6,5%)		x 0,1512
<b>abgezinster Bodenwert</b>	+	<b>37.800 €</b>
<b>Restwert</b>		<b>2.717.712 €</b>
Abzinsungsfaktor (10 Jahre, 6,5%)		x 0,5327
<b>abgezinster Restwert des Grundstücks</b>		<b>1.447.725 €</b>

## 2.3 Ermittlung des Ertragswerts

<b>Summe der Barwerte im Betrachtungszeitraum</b>		<b>1.730.119 €</b>
<b>abgezinster Restwert der Grundstücks</b>	+	<b>1.447.725 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		<b>3.177.844 €* </b>
Zusätzliche Marktanpassung		0
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		0
<b>Ertragswert</b>		<b>3.180.000 €</b>

\* Die Abweichung der Ergebnisse der Verfahrensvarianten beruht auf Rundungen insbesondere der Barwertfaktoren für die Kapitalisierung bzw. Abzinsung

**Ausgangsdaten für Beispiel 3**

jährlicher Reinertrag	15.000 €
Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilfläche	100.000 €
Wert der selbstständig nutzbaren Teilfläche	40.000 €
Liegenschaftszinssatz	6%
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	50 Jahre

**Beispiel 3: sachgerechte Berücksichtigung einer selbstständig nutzbaren Teilfläche  
(Nummer 8 Absatz 3)**

	allgemeines Ertragswertverfahren		vereinfachtes Ertragswertverfahren	
<b>jährlicher Reinertrag</b>		<b>15.000 €</b>		<b>15.000 €</b>
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag - (Bodenwertverzinsungsbetrag)		6.000 €		
6,0% von 100.000 €				
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>		<b>9.000 €</b>		
Kapitalisierungsfaktor (50 Jahre, 6%)	x	15,76	x	15,76
<b>Barwert des Reinertrags</b>				<b>236.400 €</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>141.840 €</b>		
Bodenwert ohne Berücksichtigung der selbstständig nutzbaren Teilfläche	+	100.000 €		100.000 €
Abzinsungsfaktor (50 Jahre, 6%)			x	0,0543
<b>Bodenwert abgezinst</b>			+	<b>5.430 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>		<b>241.840 €* </b>		<b>241.830 €* </b>
<b>zusätzliche Marktanpassung</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>		<b>241.840 €* </b>		<b>241.830 €* </b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Wert der selbstständig nutzbaren Teilfläche	+	40.000 €	+	40.000 €
<b>Summe</b>		<b>281.840 €* </b>		<b>281.830 €* </b>
<b>Ertragswert</b>		<b>280.000 €</b>		<b>280.000 €</b>

\* Die Abweichung der Ergebnisse der Verfahrensvarianten beruht auf Rundungen insbesondere der Barwertfaktoren für die Kapitalisierung bzw. Abzinsung

## Ausgangsdaten für Beispiel 4

---

jährlicher Reinertrag (tatsächlich erzielter jährlicher Reinertrag)	20.000 €
Bodenwert ohne Berücksichtigung von Freilegungskosten	480.000 €
Liegenschaftszinssatz	7%
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	5 Jahre

**Beispiel 4: Hinweis auf ein Liquidationsobjekt im allgemeinen und im vereinfachten Ertragswertverfahren (Nummer 8 Absatz 4)**

	allgemeines Ertragswertverfahren	vereinfachtes Ertragswertverfahren
tatsächlich erzielter jährlicher Reinertrag	20.000 €	20.000 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)	- 33.600 €	
7,0% von 480.000 €		
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>	<b>- 13.600 €<sup>1</sup></b>	
Kapitalisierungsfaktor (5 Jahre, 7%)	x 4,10	x 4,10
<b>Barwert des Reinertrags</b>		<b>82.000 €</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>- 55.760 €</b>	
Bodenwert ohne Berücksichtigung von Freilegungskosten	+ 480.000 €	480.000 €
Abzinsungsfaktor (5 Jahre, 7%)		x 0,713
<b>Bodenwert abgezinst</b>		<b>+ 342.240 €</b>
<b>Summe</b>	<b>424.240 €</b>	<b>424.240 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>425.000 €</b>	<b>425.000 €</b>

**Ergebnis:**

Bei beiden Verfahrensvarianten zeigt sich:

Der nicht abgezinste Bodenwert (ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten) in Höhe von 480.000 € liegt über dem rechnerisch ermittelten vorläufigen Ertragswert in Höhe von 424.240 €

Für das allgemeine Ertragswertverfahren zeigt sich darüber hinaus:

Der Bodenwertverzinsungsbetrag in Höhe von 33.600 € liegt über dem Reinertrag in Höhe von 20.000 €

<sup>1</sup> In der Praxis ist der negative Reinertragsanteil der baulichen Anlagen bereits ein Hinweis auf ein Liquidationsobjekt. Aus methodischen Gründen wird jedoch die Beispielrechnung weiter gerechnet.