

Entwurf

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

Ertragswertrichtlinie – EW-RL

Inhaltsübersicht

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

Anlage 1 Orientierungswerte für Bewirtschaftungskosten

Anlage 2 Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Anlage 3 Beispielrechnungen

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 dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Ertrag für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei Mietwohnhäusern und Gewerbeimmobilien.

(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) 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) nicht berücksichtigt werden. Er ist ggf.

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

um zum Ertragswert des Grundstücks zu gelangen.

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

- das allgemeine Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter 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 Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des Restwerts des Grundstücks (periodisches Ertragswertverfahren, § 17 Absatz 3 ImmoWertV).

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

4 Verfahrensgang

4.1 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

- den kapitalisierten jährlichen Reinerträgen (Rentenbarwert), die um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbetrag) vermindert wurden zuzüglich
- des Bodenwerts

ermittelt. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung der jährlichen Reinerträge 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:

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

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilfläche
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
B	=	Kapitalisierungsfaktor (vgl. Nr. 10 und Anlage 1 zur ImmoWertV)

4.2 Vereinfachtes Ertragswertverfahren

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

- dem Rentenbarwert des jährlichen Reinertrags zuzüglich
- des über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwerts

ermittelt. Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz (vgl. Nummer 7) zu Grunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer bzw. Abzinsungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

(2) Die Formel für das vereinfachte Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = RE \times B + BW \times q^{-n}$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
B	=	Kapitalisierungsfaktor (vgl. Nr. 10 und Anlage 1 zur ImmoWertV)
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilfläche
q^{-n}	=	Abzinsungsfaktor (vgl. Nr. 10 und Anlage 2 zur ImmoWertV) wobei $q = 1 + LZ$
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer

4.3 Periodisches Ertragswertverfahren

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

- aus der Summe der auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten jährlichen Reinerträge eines Betrachtungszeitraums zuzüglich
- des Restwerts des Grundstücks

ermittelt (vgl. Anlage 3 Beispielrechnung 1). Das periodische Ertragswertverfahren kann bei vom Üblichen wesentlich abweichenden oder stark schwankenden Erträgen, z. B. bei Staffelmietverträgen, 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 (i.d.R. maximal 10 Jahre). Ein wichtiges Kriterium für die Festlegung des Betrachtungszeitraums ist die Laufzeit der Miet- bzw. Pachtverträge. Die Periode umfasst i.d.R. ein Jahr. Der Abzinsung ist der Liegenschaftszinssatz (vgl. Nummer 7) zugrunde zu legen.

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

- über die gesamte Restnutzungsdauer abgezinsten Bodenwert und dem
- über die Dauer des Betrachtungszeitraums abgezinsten Barwert des jährlichen Reinertrags.

Den Reinerträgen sind in diesem Fall als Roherträge entsprechend Nummer 5 die am Wertermittlungsstichtag absehbaren marktüblichen Erträge 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 lautet:

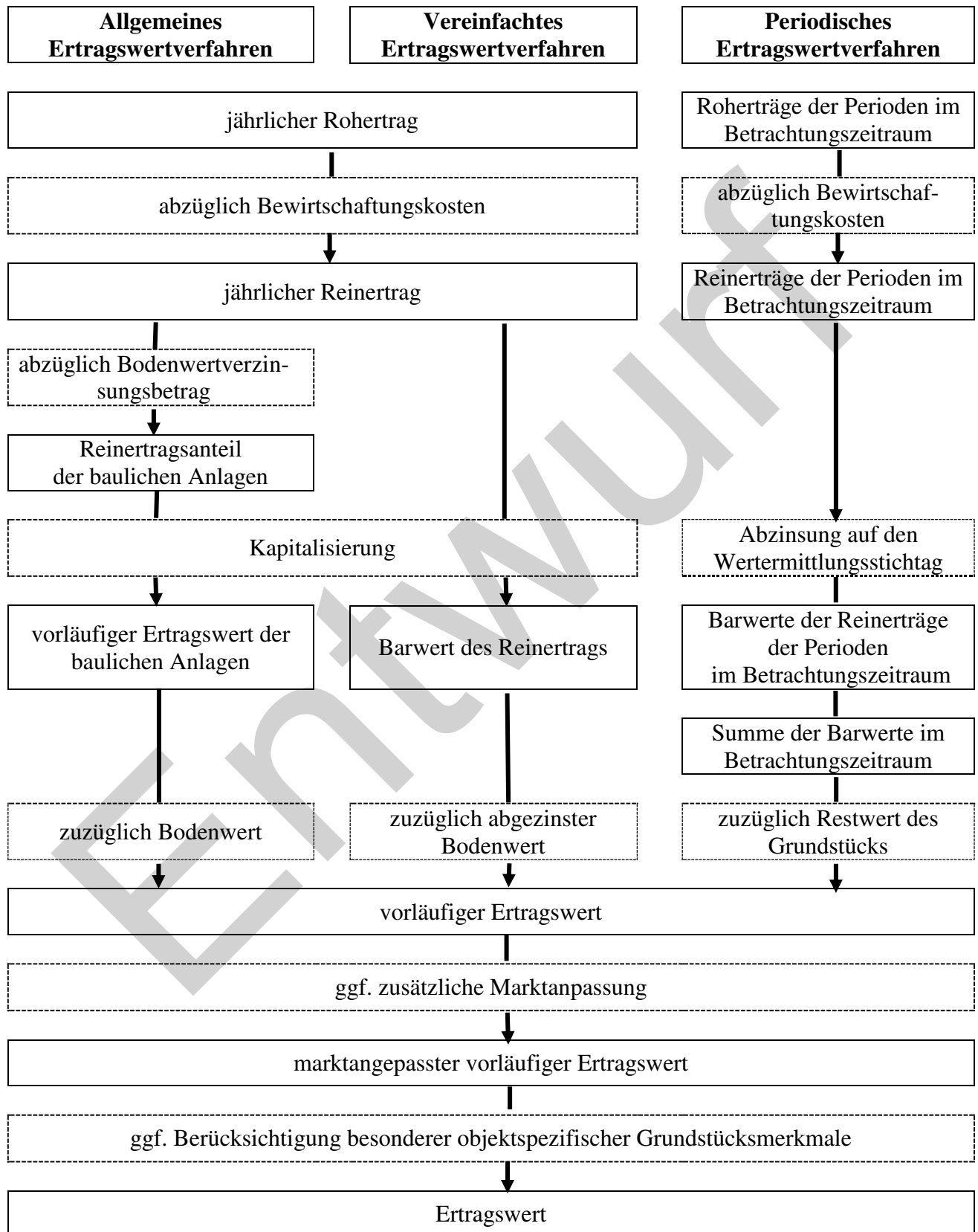
$$vEW = RE_1 \times q^{-1} + RE_2 \times q^{-2} + RE_3 \times q^{-3} + \dots RE_i \times q^{-i} + RW$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE _{1...i}	=	Reinerträge der einzelnen Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums
q ^{-1...i}	=	Abzinsungsfaktoren für die einzelnen Perioden wobei q= 1 + LZ
i	=	Periode (Jahr) innerhalb des Betrachtungszeitraums
RW	=	Restwert des Grundstücks

$$RW = (RE_R \times B_R) \times q^{-b} + BW \times q^{-n}$$

RE _R	=	Reinertrag nach Ablauf des Betrachtungszeitraums
B _R	=	Kapitalisierungsfaktor für den Restwert
BW	=	Bodenwert
n	=	Restnutzungsdauer
b	=	Anzahl der Perioden (Jahre) innerhalb des Betrachtungszeitraums

4.4 Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens



5 Reinertrag, Rohertrag

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

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

(3) Kostenübernahmen, die zur Deckung von Betriebskosten geleistet werden, sind nicht zu berücksichtigen.

(4) Für die Ermittlung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge festzustellen. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

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

- Der Rohertrag (§ 18 Absatz 2 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Für die Ermittlung der Höhe des Rohertrags ist der tatsächlich erzielte Ertrag u.a. unter Einbeziehung der jeweiligen Vertragsgrundlage auf seine Marktüblichkeit zu prüfen.
- Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen (§ 2 Satz 2 ImmoWertV) und der rechtlichen Rahmenbedingungen. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. ortsübliche Vergleichsmieten oder Mietpiegel.
- Weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren ortsüblichen Erträgen ab (z. B. auf Grund wohnungs- oder mietrechtlicher Bindungen oder bei vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden) und wird von der Möglichkeit des periodischen Ertragswertverfahrens kein Gebrauch gemacht, ist der vorläufige Ertragswert zunächst auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Eine erhebliche Abweichung der tatsächlichen von den marktüblich erzielbaren Erträgen ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. Nummer 11.1). Dies gilt auch für selbstgenutzte Räume sowie für solche, die z.B. aus persönlichen Gründen vergünstigt vermietet werden. Möglichkeiten der Anpassung der Erträge sind bei der Dauer der Abweichung zu berücksichtigen.

(6) Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens sind als Rohertrag

- innerhalb des Betrachtungszeitraums die mit hinreichender Sicherheit zu erwartenden tatsächlichen Erträge, die sich insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen ergeben sowie
- für die Ermittlung des Restwerts, z. B. im vereinfachten Ertragswertverfahren, die marktüblichen 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) Für die Ermittlung der Höhe der Bewirtschaftungskosten sind die tatsächlich anfallenden Bewirtschaftungskosten auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen. Dabei sind die Art des Grundstücks, die örtliche Marktlage und ggf. die Aufteilung des Wertermittlungsobjekts in Nutzungseinheiten zu berücksichtigen. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen. Hierfür gibt Anlage 1 Anhaltspunkte.

(3) Wenn erhebliche Abweichungen der tatsächlichen von den marktüblichen Bewirtschaftungskosten vorliegen, ist der vorläufige Ertragswert zunächst auf der Grundlage der marktüblichen Bewirtschaftungskosten zu ermitteln. Eine erhebliche Abweichung der tatsächlichen von den marktüblichen Bewirtschaftungskosten ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (vgl. Nummer 11.1).

(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

(1) 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 sowie die Kosten der Geschäftsführung.

(2) Die Verwaltungskosten sind je Mieteinheit, je m² Mietfläche oder in einem Vomhundertsatz des Rohertrages anzusetzen.

6.2 Instandhaltungskosten

(1) Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde 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 langfristigen 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 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 und ggf. auch der Instandsetzung im Rahmen der Wertermittlung vgl. Nummer 9.

(3) Instandhaltungskosten sind je m² Geschoss-, Nutz- oder Wohnfläche zu ermitteln.

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.

(3) Das Mietausfallwagnis ist in einem Vomhundertsatz des Rohertrags zu ermitteln.

6.4 Betriebskosten

Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält § 2 Betriebskostenverordnung¹.

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 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung.

(2) Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus dem Verhältnis der Reinerträge (vgl. Nummer 5) zu den ihnen entsprechenden Kaufpreisen. Dabei sind die Kaufpreise um die Einflüsse 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 und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Dabei sind vorrangig die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zu verwenden (§ 14 ImmoWertV Absatz 3). Kann vom Gutachterausschuss auf Grund fehlender Kaufpreise für das Wertermittlungsobjekt kein zutreffender Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt werden, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet oder ausnahmsweise Liegenschaftszinssätze unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders zu begründen.

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

(5) Um bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze die Modellkonformität sicherzustellen, sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. Dabei dürfen die Liegenschaftszinssätze nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Liegenschaftszinssatz abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

8 Bodenwert

(1) Zur Ermittlung des Bodenwerts wird auf die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014, BAnz AT 11.04.2014 B3 verwiesen.

¹ 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, 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. abgezinste Beitrags- oder Abgabenschuld ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

(3) Bei Vorliegen einer selbstständig nutzbaren Teilfläche (vgl. VW-RL Nummer 9 Absatz 3) 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).

(4) Für das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren ergibt sich ein Hinweis auf ein Liquidationsobjekt, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den tatsächlich erzielten Reinertrag übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den ermittelten Ertragswert übersteigt (§ 16 Absatz 3 Nummer 2 ImmoWertV, vgl. Anlage 3 Beispiel 4).

9 Restnutzungsdauer

(1) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach der Nummer 4.3.1 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, BAnz AT 18.10.2012 B1 zu bestimmen.

(2) Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, sondern 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. Nr. 9) und des angemessenen, nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (vgl. Nr. 7) zu entnehmen oder nach folgenden Formeln zu berechnen:

– Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor):

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

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \text{Liegenschaftszinssatz}$$

$$n = \text{wirtschaftliche Restnutzungsdauer}$$

Aus Gründen der Modellkonformität wird der Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente verwendet. Einer auf mehrere Monate angelegten vorschüssigen Zahlungsweise (z.B. viertel-, halb- oder jährlich) kann durch Angleichung des entsprechenden Barwertfaktors Rechnung getragen werden.

– Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor):

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

q	=	1 + LZ
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer

11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(1) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. insbesondere 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

Von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge des Wertermittlungsobjekts sind wertmindernd oder werterhöhend zu berücksichtigen. Die Wertminderung bzw. Werterhöhung ist nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln (vgl. Anlage 3 Beispiel 2).

11.2 Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln oder Bauschäden 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, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse oder eine unzweckmäßige 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 befindet. 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- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind, sind gegebenenfalls

- 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 Bundesbodenschutzgesetzes²).

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, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer marktüblichen Größe angesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher in der Regel nicht erforderlich. Eine zusätzliche Marktanpassung 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. Die jeweilige Marktanpassung ist zu begründen.

(2) Der ermittelte Ertragswert (marktangepasster Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 8 Absatz 1 Satz 3 ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

² Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212))

Orientierungswerte für Bewirtschaftungskosten

1 Verwaltungskosten³

1.1 Wohnnutzung

Wohnobjekte einschließlich gemischt genutzter Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag bis 20%

	Verwaltungskosten (§§ 26 Absatz 2, 41 Absatz 2 II. BV) ⁴
je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern	279,35 €/ Jahr
je Eigentumswohnung	334,01 €/ Jahr

Korrekturfaktoren nach Anzahl der Wohneinheiten

Anzahl	Korrekturfaktor	Anzahl	Korrekturfaktor
1	1,45	30	0,84
4	1,20	90	0,64
12	1,00		

1.2 Geschäft und Gewerbe

Geschäfts- und Gewerbeobjekte einschließlich gemischt genutzter Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag über 20%

	Anteil der Verwaltungskosten am jährlichen Rohertrag
Volleigentum	5%
Teileigentum	6%

³ Die Werte der Korrekturfaktoren sind zu interpolieren.

⁴ Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbauengesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) Die nach § 26 Abs. 4 vorgesehene Anpassung ist zum Stichtag 1. Januar 2014 berücksichtigt. Die genannten Beträge verändern sich am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den 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.

Aufgrund der zeitlichen Anpassung sind die Bewirtschaftungskosten auf Cent genau angegeben. Dies erlaubt keine Rückschlüsse auf die Genauigkeit der angegebenen Werte.

Bei Volleigentum bezieht sich der jährliche Rohertrag auf das gesamte Objekt mit eventuell mehreren Nutzeinheiten. Sind in einem Objekt mehrere Nutzeinheiten vorhanden, erhöht sich der Verwaltungsaufwand.

Bei Teileigentum bezieht sich der jährliche Rohertrag nur auf die zu bewertende Einheit.

Korrekturfaktoren nach jährlichem Rohertrag

jährlicher Rohertrag	Korrekturfaktor	jährlicher Rohertrag	Korrekturfaktor
1.000 €	1,30	200.000 €	0,40
40.000 €	1,00	260.000 €	0,30
60.000 €	0,85	340.000 €	0,20
100.000 €	0,66	440.000 €	0,10
150.000 €	0,50	500.000 €	0,05

Korrekturfaktoren nach Anzahl der Nutzeinheiten bei Volleigentum

Anzahl	Korrekturfaktor	Anzahl	Korrekturfaktor
1	1,00	20	1,58
2	1,13	35	1,68
4	1,27	60	1,79
7	1,37	100	1,89
12	1,48		

1.3 Garagen und Stellplätze

	Verwaltungskosten (§ 26 Absatz 3 II. BV) ⁵
je Garage bzw. Stellplatz	36,43 €/ Jahr

Korrekturfaktoren nach Anzahl der Garagen bzw. Stellplätze

Anzahl	Korrekturfaktor	Anzahl	Korrekturfaktor
1	1,45	30	0,84
4	1,20	90	0,64
12	1,00		

⁵ siehe Fußnote 4

2 *Instandhaltungskosten*⁶

Im Fall einer Modernisierung der baulichen Anlage, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt hat, ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung zur Ermittlung des fiktiven Alters von einem Baujahr auszugehen, das dem Jahr der Bezugfertigkeit nach der Modernisierung entspricht.

2.1 *Wohnnutzung*

Wohnobjekte einschließlich gemischt genutzter Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag bis 20%

(Fiktives) Alter	Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche (§ 28 Absatz 2 II. BV) ⁷
≤ 21 Jahre	8,62 €/ Jahr
22 – 31 Jahre	10,93 €/ Jahr
≥ 32 Jahre	13,97 €/ Jahr

Korrekturfaktoren nach Wohnfläche

Wohnfläche (m ²)	Korrekturfaktor	Anzahl	Korrekturfaktor
140	0,91	70	1,02
100	0,97	60	1,05
80	1,00	40	1,11

2.2 *Geschäft und Gewerbe*

Geschäfts- und Gewerbeobjekte einschließlich gemischt genutzter Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag über 20%

je nach Ausstattung	Instandhaltungskosten je m ² Nutzfläche
Lager, Gewerbe, Industrie	3,60 – 8,90 €/ Jahr
Laden, Büro	10,80 – 12,50 €/ Jahr

Korrekturfaktoren nach (fiktivem) Alter

(Fiktives) Alter	Korrekturfaktor	Anzahl	Korrekturfaktor
≤ 10 Jahre	0,87	35 Jahre	1,28
15 Jahre	1,00	≥ 40 Jahre	1,32
25 Jahre	1,17		

⁶ siehe Fußnote 3

⁷ siehe Fußnote 4

2.3 Garagen und Stellplätze (ohne Schönheitsreparaturen)

	Instandhaltungskosten je Stellplatz
je Garagen- bzw. Tiefgaragenstellplatz	60,00 €/ Jahr
je Stellplatz	25,00 €/ Jahr

Korrekturfaktoren nach Anzahl der Garagen- bzw. Tiefgaragenstellplätze/ Stellplätze

Anzahl	Korrekturfaktor	Anzahl	Korrekturfaktor
1	1,45	30	0,84
4	1,20	90	0,64
12	1,00		

3 Mietausfallwagnis

Nutzung	Anteil des Mietausfallwagnisses am jährlichen Rohertrag
Wohnen	2 %
Büro	4%
Laden	5%
Lager	6%
Sonstiges Gewerbe	7%
Industrie	8%

In begründeten Einzelfällen kann das Mietausfallwagnis auch auf der Grundlage der untenstehenden Tabelle ermittelt werden. In diesem Fall ist das Mietausfallwagnis aus dem Mittelwert der Prozentsätze der Einzelmerkmale (Lage, Ausstattung, Objektart und Laufzeit der Mietverträge) einzuschätzen. Die Einschätzung der Einzelmerkmale ist zu begründen.

Merkmal	Mietausfallwagnis ab 3%	Mietausfallwagnis bis 8%
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Laden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszinssätze werden aus dem Verhältnis geeigneter Reinerträge zu den entsprechenden, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigten Kaufpreisen abgeleitet.

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

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Vorschriften zur Ermittlung der Wohn- bzw. Nutzflächen	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	Selbstnutzung Vermietung
Rohertrag	tatsächliche Nettokaltmieten oder Mieten aus Mietspiegeln bzw. Vergleichsmieten...
Bewirtschaftungskosten	tatsächliche Bewirtschaftungskosten oder entsprechend Anlage 1 EW-RL bzw. II. BV oder pauschalierte Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten oder pauschaler Ansatz in Höhe von ...
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine bzw. Kaufpreise wurden bereinigt wegen ...
Bodenwert	ungedämpft, Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts, getrennte Erfassung selbstständig nutzbarer Teilflächen
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße getrennte Erfassung selbstständig nutzbarer Teilflächen
Anzahl ausgewertete Kauffälle	
Zeitraum der Auswertung der Kauffälle	
statistische Kenngrößen	z. B. Standardabweichung der Einzelwerte

Beispielrechnungen zu den Nummern 3 Absatz 3, 4.2, 4.3, 8 Absatz 3 und 4

Für die Beispielrechnungen 1 und 2 wurden folgende Annahmen getroffen:

Im 1. Jahr wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete gezahlt, vom 2. bis zum 5. Jahr erfolgt eine jährliche Mietanpassung von 5% und vom 6. bis zum 10. Jahr wird die Miete in der im 5. Jahr erreichten Höhe gezahlt. Ab dem 11. Jahr wird die Zahlung der dann marktüblichen Miete vereinbart.

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 Rohertrag des 1. Jahres.

Die derzeitige marktübliche 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 €
jährliche Mietanpassung vom 2. – 5. Jahr	5%
jährlicher Rohertrag im 6. – 10. Jahr	256.921,50 €
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 vorläufigen Ertragswerts bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens (Nummer 4.3)

Ermittlung der Barwerte der jährlichen Reinerträge im Betrachtungszeitraum

	jährlicher Rohertrag	jährliche Bewirtschaftungs- kosten	jährlicher Reinertrag	Abzinsungs- faktor	Barwerte der jährlichen Reinerträge
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 €
Summe der Barwerte der jährlichen Reinerträge					1.730.119,30 €

Ermittlung des Restwerts unter Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens

jährlicher marktüblicher Rohertrag ab dem 11. Jahr	240.000 €
Bewirtschaftungskosten	- 34.800 €
jährlicher Reinertrag ab dem 11. Jahr	<u>205.200,00 €</u>
Kapitalisierungsfaktor (30 Jahre, 6,5%)	x 13,06
Barwert des Reinertrags der Restwertperiode am Ende des Betrachtungszeitraums	<u>2.679.912,00 €</u>
Abzinsungsfaktor (10 Jahre, 6,5%)	x 0,5327
Barwert des Reinertrags der Restwertperiode am Wertermittlungstichtag	<u>1.427.589,12 €</u>

Bodenwert		250.000 €
Abzinsungsfaktor (40 Jahre, 6,5%)		x 0,0805
abgezinster Bodenwert	+	20.125,00 €
Restwert des Grundstücks		1.447.714,12 €
Summe der Barwerte der jährlichen Reinerträge im Betrachtungszeitraum	+	1.730.119,30 €
Summe		3.177.833,42 € *
Ertragswert		3.180.000 €

Beispiel 2: Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts bei Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens (Nummer 4.2)

jährlicher marktüblicher Rohertrag		240.000 €
Bewirtschaftungskosten		- 34.800 €
jährlicher Reinertrag		205.200,00 €
Kapitalisierungsfaktor (40 Jahre, 6,5%)		x 14,15
Barwert des Reinertrags		2.903.580,00 €
Bodenwert		250.000 €
Abzinsungsfaktor (40 Jahre, 6,5%)		x 0,0805
abgezinster Bodenwert	+	20.125,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		2.923.705,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) Ermittlung siehe unten		+ 254.977,54 €
Summe		3.178.682,54 € *
Ertragswert		3.180.000 €

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

Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) für Beispielrechnung 2; hier Abweichung von den marktüblichen Erträgen

	jährlicher Reinertrag	Abweichung zum marktüblichen Reinertrag	Abzinsungsfaktor	abgezinste Abweichungen
1. Jahr	205.200,00 €	0		
2. Jahr	217.200,00 €	12.000,00 €	0,8817	10.580,40 €
3. Jahr	229.800,00 €	24.600,00 €	0,8278	20.363,88 €
4. Jahr	243.030,00 €	37.830,00 €	0,7773	29.405,26 €
5. Jahr	256.921,50 €	51.721,50 €	0,7299	37.751,52 €
6. Jahr	256.921,50 €	51.721,50 €	0,6853	35.444,74 €
7. Jahr	256.921,50 €	51.721,50 €	0,6435	33.282,79 €
8. Jahr	256.921,50 €	51.721,50 €	0,6042	31.250,13 €
9. Jahr	256.921,50 €	51.721,50 €	0,5674	29.346,78 €
10. Jahr	256.921,50 €	51.721,50 €	0,5327	27.552,04 €
Summe (boG)				254.977,54 €

Ausgangsdaten für die Beispiele 3 und 4

jährlicher Reinertrag Beispiel 3 Beispiel 4 (tatsächlich erzielter jährlicher Reinertrag)	15.000 € 20.000 €
Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilfläche Beispiel 3	100.000 €
Bodenwert ohne Berücksichtigung von Freilegungskosten Beispiel 4	480.000 €
Wert der selbstständig nutzbaren Teilfläche Beispiel 3	40.000 €
Liegenschaftszinssatz Beispiel 3 Beispiel 4	6% 7%
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Beispiel 3 Beispiel 4	50 Jahre 5 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) Beispiel 3 (50 Jahre, 6%) Beispiel 4 (5 Jahre, 7%)	15,76 4,10
Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) Beispiel 3 (50 Jahre, 6%) Beispiel 4 (5 Jahre, 7%)	0,0543 0,7130

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

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

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

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) 7,0% von 480.000 €	- 33.600 €	
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	- 13.600 €	
Kapitalisierungsfaktor	x 4,10	x 4,10
Barwert des Reinertrags		82.000 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	- 55.760 €	
Bodenwert ohne Berücksichtigung von Freilegungskosten	+ 480.000 €	480.000 €
Abzinsungsfaktor		x 0,713
Bodenwert abgezinst		+ 342.240 €
Summe	424.240 €	424.240 €
vorläufiger Ertragswert	425.000 €	425.000 €

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 €.