

Ertragswertverfahren

A. Das allgemeine umfassende Ertragswertverfahren (§ 17 II Nr. 1 ImmoWertV)

Jahres-Warmmiete (Jahres-Rohertrag, Jahres-Bruttomiete) (§ 18 II ImmoWertV)

= alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig und zulässig erzielt werden:
Mieten + Pachten, sonstige Leistungen, wie unentgeltliche Überlassung von Räumen, Instandhaltungsleistungen

./.

Betriebskosten (§ 19 II Nr. 4 ImmoWertV)

= Kosten, die dem Eigentümer/Erbbauberechtigten durch das Eigentum/ErbbauR am Grundstück durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes/der Wirtschaftseinheit laufend entstehen

Einzelne Kostenarten sind in der BetrKV geregelt

=

Netto-Kaltmiete

./.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 II Nr. 1, 2, 3 ImmoWertV)

= Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes/der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind.

- Verwaltungskosten (§ 19 II Nr. 1 ImmoWertV)
- Instandhaltungskosten (§ 19 II Nr. 2 ImmoWertV)
- Mietausfallwagnis (§ 19 II Nr. 3 ImmoWertV)

=

Reinertrag (§ 18 I ImmoWertV) der Gesamtimmobilie (Grundstück + Gebäude)

Der Reinertrag muss nachhaltig sein. Nachhaltig sind die Erträge und Kosten, die für einen Zeitraum von bis zu 8 Jahren vorhersehbar sind.

./.

Bodenwertverzinsung ist der Reinertragsanteil nur für das Grundstück

Die Erwirtschaftung des Reinertrags wird einerseits durch den Boden, andererseits durch das Gebäude verursacht.

Vorerst wird nur der Ertragswert des Gebäudes berechnet, der Verzinsungsbetrag des Bodens wird herausgerechnet. Der dafür nötige Liegenschaftszins wird von den Gutachterausschüssen ermittelt. Er steht für die erwartete Bodenwertentwicklung der Zukunft auf Basis der Kaufpreissammlung der jüngsten Vergangenheit. Der Bodenanteil ist die Verzinsung des Bodenwerts.

Bodenwertanteil = Liegenschaftszins x Bodenwert (§ 17 II Nr. 1 ImmoWertV)

=

Reinertrag der baulichen Anlagen (ohne Bodenwert) = Gebäudereinertrag

X

Barwertfaktor für die Kapitalisierung, ehemals "Vervielfältiger" (§ 20 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger ist der Kapitalisierungsfaktor bei der Bestimmung des Gebäudeertragswertes. Er gilt als Barwertfaktor bei der Kapitalisierung und ist der Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV zu entnehmen.

Der Tabellenwert berücksichtigt die künftige Wertentwicklung, abhängig von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins.

=

Gebäudeertragswert = Ertragswert der baulichen Anlagen

Er umfasst den Barwert aller Erträge, die nachhaltig aus dem Gebäude fließen und zwar bis zum Ende der Nutzungsdauer.

+

Bodenwertanteil der zum Wertermittlungsobjekt gehörenden baulichen Flächen

- wird vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt

=

vorläufiger Ertragswert

+/-

Besonderheiten (§ 8 III ImmoWertV)

Berücksichtigung von Baumängel und Bauschäden

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

objektspezifische Grundstücksmerkmale

=

Ertragswert des Grundstücks

+

Bodenwert

=

Ertragswert des Grundstücks

+

Bodenwert weiterer selbständig nutzbarer Teilflächen,

die nicht zu den baurechtlichen Flächen des Wertermittlungsobjekts gehören

=

Ertragswert, Verkehrswert

B. Das vereinfachte Ertragswertverfahren (§ 17 II ImmoWertV)

Anders als im allgemeinen Ertragswertverfahren, bei dem vom Reinertrag die Bodenwertverzinsung abgezogen wird und später der volle Bodenwert wieder hinzuaddiert wird, wird beim vereinfachten Ertragswertverfahren der Reinertrag mit dem Vervielfältiger multipliziert und anschließend nur der abgezinste Bodenwert hinzuaddiert

Warmmiete (Rohertrag, Bruttomiete) = unter gewöhnlichen Umständen z.Zt. erzielbare Jahresmiete

-

Betriebskosten

=

Netto-Kaltmiete

-

Bewirtschaftungskosten

=

Reinertrag der Gesamtimmobilie (Grundstück + Gebäude)

X

Barwertfaktor für die Kapitalisierung (ehemals "Vervielfältiger")

- er ist der Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV zu entnehmen.

Der Tabellenwert berücksichtigt den künftigen Wertverlust, abhängig von Restnutzungsdauer und Zinssatz

=

Gebäudeertragswert (Ertragswert der baulichen Anlagen)

+

abgezinster Bodenwertanteil

= Bodenwert x Barwertfaktor für die Abzinsung lt. Anlage 2 zu § 20 ImmoWertV

=

vorläufiger Ertragswert

+/-

Besonderheiten (§ 8 III ImmoWertV)

Berücksichtigung von Baumängel und Bauschäden

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

objektspezifische Grundstücksmerkmale

=

Ertragswert des Grundstücks

+

**Bodenwert weiterer selbständig nutzbarer Teilflächen,
die nicht zu den baurechtlichen Flächen des Wertermittlungsobjekts gehören**

=

Ertragswert, Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der theoretische Kaufpreis