

Das Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren ermittelt man den Verkehrswert auf folgender Denkgrundlage: Welchen Gewinn kann jemand mit einer Immobilie erzielen? Der Ertragsgedanke steht hierbei im Vordergrund. Daher eignet sich das Verfahren vor allem für Immobilien, die jemand aus Gewinnüberlegungen anschafft.

Aber auch bei einem Einfamilienhaus – das zumeist eher zur Eigennutzung angeschafft wird – kann man den Ertragswert ermitteln; schließlich kann man ein Einfamilienhaus trotzdem vermieten, und außerdem spart sich ein Eigentümer die Miete, wenn er in seinem Häuschen wohnt, daher spielt diese Frage auch für ihn eine Bedeutung.

Boden und Gebäude

Beim Ertragswertverfahren wird zunächst nur derjenige Gewinn berücksichtigt, der durch das oder die *Gebäude* (baulichen Anlagen) zustande kommt. Der *Bodenwert*¹ wird wie üblich im Vergleichswertverfahren ermittelt und dem *Ertragswert der Gebäude* hinzugerechnet.

Dies liegt daran, dass Gebäude eine zeitlich begrenzte wirtschaftliche Lebensdauer haben und ihr Ertrag daher nur auf diese begrenzte Lebensdauer von 60, 80 oder 100 Jahren betrachtet werden kann.

Boden hingegen besteht nach menschlichen Maßstäben ewig und kann daher nicht mit dem gleichen zeitlichen Rahmen betrachtet werden.

Aus diesem Grunde werden diese beiden Bestandteile einer Immobilie im Ertragswertverfahren getrennt betrachtet; jeder davon mit der Methodik, die am besten zu ihm passt.

¹ Anteil des Bodens am Grundstückswert, insbesondere am Verkehrswert eines bebauten Grundstücks. (WF-Bib)

Schauen wir uns zunächst den Ablauf des Ertragswertverfahrens in einem Schema an.

Dies beinhaltet in der linken Spalte den jeweiligen Fachbegriff und die Rechenoperation, die damit ausgeführt wird. In der mittleren Spalte gibt es dazu eine Erläuterung. In der rechten Spalte wird eine Beispielrechnung durchgeführt.

Ablaufschema des Ertragswertverfahrens

Rohertrag	= Mieteinnahmen (pro Jahr)	5.700,00 €
- Bewirtschaftungskosten	= vom Eigentümer zu tragende Kosten (Verwaltung, Mietausfall, Instandhaltung)	- 1.596,00 €
= Reinertrag	= Summe der Einnahmen abzüglich der Kosten	4.104,00 €
- Ertragsanteil des Bodens	= Anteil des Ertrages, der nur durch den <i>Boden</i> erwirtschaftet wird	-3.520,00 €
= Gebäudeertragsanteil	= Anteil des Ertrages, der nur durch das <i>Gebäude</i> erwirtschaftet wird	584,00 €
wird über die Restnutzungsdauer kapitalisiert	kapitalisieren: diejenige Menge an Kapital errechnen, die als Kapitalanlage den gleichen Ertrag erbringen würde wie das oder die Gebäude	x 17,622
= Gebäudeertragswert	= alle zukünftigen Einnahmen durch das Gebäude bis zum Ende seiner Restnutzungsdauer auf den Stichtag abgezinst und addiert	10.291,25 €
+ Bodenwert	= Wert des Bodens (im Vergleichswertverfahren ermittelt)	+ 64.000,00 €
= vorläufiger Ertragswert		74.291,25 €
+/- sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	= werterhöhende oder –mindernde Einflüsse, die im Ertragswertverfahren bis zu diesem Punkt noch nicht berücksichtigt wurden (z.B. Beseitigung von Bauschäden)	- 0,00 €
= Ertragswert		74.291,25 €

Die Fachbegriffe des Verfahrens

Begriffe bzgl. Einnahmen

Pacht Die Pacht ist ein gegenseitiger Vertrag, durch den der Verpächter dem Pächter gegen Zahlung eines Pachtzinses den Gebrauch und die Nutzung (Genuss der bei ordnungsgemäßer Nutzung anfallenden Früchte) der verpachteten Sache gewährt. Die Pacht gewährt dem Pächter also anders als bei der Miete nicht nur den Gebrauch, sondern auch die Nutzung (z.B. den Ernteertrag eines verpachteten Hofes). (WF-Bib)

Beispiele für die Nutzung gemäß einem Pachtvertrag:

- eine Gastwirtschaft kann genutzt werden, um damit Umsatz und Gewinn zu erzielen
- ein Bauernhof kann verpachtet und vom Pächter zur Gewinnerzielung genutzt werden (O&K)

Miete Die Miete ist ein gegenseitiger Vertrag über die Überlassung des zeitweiligen Gebrauchs der vermieteten Sache gegen die Zahlung eines Mietzinses.
Im Gegensatz zur Pacht (§§ 581 ff. BGB) berechtigt der Mietvertrag nur zum Gebrauch, nicht jedoch zum Genuss der Früchte (Ertrag) des vermieteten Gegenstands. (WF-Bib)

Die Miete ist der in der Wertermittlung wesentlich häufiger benötigte Begriff, da die meisten Immobilien nicht verpachtet sondern vermietet werden.

Vermietet werden (a) Wohnräume, (b) Garagen, Stellplätze usw., (c) Gewerberäume (Läden, Büros, Hallen, Praxen usw.), (d) sonstiges (Kellerräume, Gärten usw.).

Bei der Miete für Wohnräume ist zu beachten, dass es gesetzliche Regelungen gibt, die die Vertragsfreiheit bzgl. der Höhe dieser Miete beschränken.

Im Folgenden finden wir ein paar Begriffe bzgl. Miete, die verschiedene Gesichtspunkte auf das Thema wiedergeben und aufzeigen, was bei der Ertragswertermittlung zu beachten ist. (O&K)

nachhaltig erzielbare Miete Im Gegensatz zur gegenwärtig tatsächlich vorhandenen Miete – die über oder unter dem Durchschnitt der Mieten für die jeweilige Objektart und die jeweilige Lage liegen kann – diejenige Miete, die man aufgrund dessen, dass sie marktgerecht ist, langfristig zuverlässig erwarten kann. (O&K)

Bei der Ertragswertermittlung dürfen (zunächst) nur die auch in Zukunft nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde gelegt werden...

Hieraus folgt, dass die für das Grundstück tatsächlich erzielten Mieten selbst dann nicht ungeprüft als nachhaltig erzielbare Mieten in die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts eingeführt werden dürfen, wenn ein langfristiger Mietvertrag besteht. Es kann immer wieder festgestellt werden, dass sich Sachverständige durch eine sehr hohe tatsächliche Miete zu überhöhten Mietansätzen verleiten lassen...

Diesbezügliche Fehleinschätzungen können vermieden werden, wenn man sich zunächst das zu bewertende Grundstück von der aktuellen Nutzung und von der bestehenden mietvertraglichen Situation frei vorstellt und überlegt, zu welchen Konditionen das Grundstück dann neu vermietbar wäre. (Sprengnetter)

ortsübliche Miete	<p>Es bezeichnet die durchschnittliche Miete, die für vergleichbare Wohnungen in ihrer jeweiligen Lage üblich ist.</p> <p>Der dafür hergenommene Zeitraum sind die letzten vier Jahre. Einbezogen werden dabei a) die Neuvermietungen und b) die Mietänderungen innerhalb der letzten vier Jahre. Ausgenommen davon sind preisgebundene (öffentlich geförderte) Wohnungen.</p> <p>Für die Wertermittlung ist es wesentlich, dass man die <i>ortsübliche</i> und damit wirklich <i>nachhaltig erzielbare Miete</i> ansetzt. (O&K)</p>
Marktmiete	Die am Stichtag bei Neuvermietungen durchschnittlich erzielbare Miete. (WF-Bib)
Kostenmiete	<p>Mietenbegriff im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Orientiert sich nicht an der Ortsüblichkeit, sondern wird anhand einer sog. Wirtschaftlichkeitsberechnung bestimmt. Eine einer Kostenmiete unterliegende Wohnung darf nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden.</p> <p>Darf nicht verwechselt werden mit dem im frei finanzierten Wohnungsbau verwendeten Begriff der „kostendeckenden Miete“. (WF-Bib)</p>
Kappungsgrenze	<p>Das bedeutet, dass ein Wohnungsvermieter innerhalb einer gesetzlich definierten Zeit die Miete nur um einen bestimmten Prozentsatz anheben darf, selbst wenn er dabei noch nicht an die ortsübliche Miete rankommt.</p> <p>Derzeit max. Steigerung von 20 % innerhalb von 3 Jahren. (O&K)</p>
Wesentlichkeitsgrenze	<p>Gesetzliche Definition (Legaldefinition): § 5 (Abs. 2) Wirtschaftsstrafgesetz</p> <p>Die vom Gesetzgeber noch geduldete Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Toleranzgrenze). Liegt allgemein bei 120 % der ortsüblichen Vergleichsmiete, wird jedoch bei Nachweis hoher Kapitalkosten (somit keine Bereicherung) bis auf 150 % der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben. (WF-Bib)</p>
Mietpreisüberhöhung	Eine <i>Mietpreisüberhöhung</i> liegt gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz dann vor, wenn die ortsübliche Miete (auch Mietspiegelrente oder Vergleichsmiete genannt) um mehr als 20%, damit also die <i>Wesentlichkeitsgrenze</i> überschritten wird. (O&K)
Mietwucher	<i>Mietwucher</i> liegt vor bei Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete um 50%. (OLG Köln, Urteil vom 22.08.1978 - 1 Ss 391/78)
Wertsicherungsklausel	<p>Vor allem bei Gewerbemietverträgen kommt es vor, dass sich Mieter und Vermieter darauf einigen, die Mieterhöhung anhand der allgemeinen Inflation zu gestalten. Dabei wird z. B. vereinbart, dass alle soundsoviel Jahre überprüft wird, um wie viel Prozent die allgemeinen Lebenshaltungskosten gestiegen sind (gemessen am Lebenshaltungskostenindex² der Statistischen Ämter) und dann wird die Miete entsprechend angepasst.</p> <p>Es kann auch ein anderer Index verwendet werden, z.B. der der Mietsteigerungen. Daher wird diese Art der Gestaltung auch als „Indexmiete“ bezeichnet. (O&K)</p>

² <Mehrzahl: Indizes> (Wirtschaftswesen) statistischer Messwert, durch den eine Veränderung bestimmter wirtschaftlicher Tatbestände ausgedrückt wird: *der Index der Lebenshaltungskosten ist leicht gefallen, gesunken.* (Duden)

Vereinbarung, wonach auf Geld lautende Forderungen an einen Index gebunden werden, um die Substanz in den Zeiten allgemeiner Preissteigerung zu sichern. (WF-Bib)

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. ...

Für leer stehende und eigen genutzte Räume sowie für solche, die aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen billiger vermietet werden, ist ebenfalls die ortsüblich nachhaltig erzielbare Miete anzusetzen. Die Einnahmen für Reklameflächen u.ä. sind als besonder wertbeeinflussende Umstände zu bewerten. (WF-Bib)

Begriffe bzgl. Ausgaben

Betriebskosten Diejenigen Kosten, die einem Eigentümer durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks bzw. Gebäudes entstehen *und auf Mieter umlegbar sind!*

Sie sind in der *Betriebskostenverordnung* definiert. Es gehören demgemäß dazu die Kosten für: Grundsteuer, Wasserversorgung, Entwässerung, Heizung, Warmwasser, Aufzüge, Straßenreinigung und Müllabfuhr, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Antennen und Kabel.

Üblicherweise werden diese Kosten auf Mieter abgewälzt, sprich die Mieter bezahlen diese als sog. *Nebenkosten* zu ihrer Nettokaltmiete. (O&K)

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben, die der Eigentümer für das Grundstück zu zahlen hat und die er - im Gegensatz zu den Betriebskosten - *nicht* auf Mieter abwälzen darf. Dazu gehören die Kosten für *Hausverwaltung*, die *Instandhaltungskosten* und das *Mietausfallwagnis* (das *Wagnis* einer Einnahminderung durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstand). (O&K)

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben. Soweit sie im Einzelfalle nicht ermittelt werden können, sind Erfahrungssätze zugrunde zu legen. Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulden oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen. (WF-Bib)

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. (WF-Bib)

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u.U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. (WF-Bib)

Mietausfallwagnis

Der dauerhafte Leerstand einer Mietwohnung oder die kurze Dauer, bis der nächste Mieter einzieht, fehlen dem Vermieter in seinen Einnahmen, ebenso die uneinbringlichen

Mietrückstände (Mieter kann nicht bezahlen) und der Minderungsbetrag bei Mietminderungen. Dieser Fehlbetrag stellt das Mietausfallwagnis dar. (O&K)

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 18 Abs. 5 WertV u. § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV).

Unter dem Mietausfall sind ferner auch solche Mietminderungen zu subsumieren, die aufgrund vorübergehender, d.h. behebbarer Mängel an der Mietsache infolge Mietreduzierung durch den Mieter eintreten. Bei nicht behebbaren Mängeln ist dagegen bereits die Grundmiete zu reduzieren, da diese Mietminderung auf Dauer mit der Mietsache verbunden bleibt. (Sprengnetter)

Sonstige Begriffe des Ertragswertverfahrens

- Reinertrag** Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt den Reinertrag. Der Reinertrag entspricht dem Gewinn eines Geschäftes, wo man Einnahmen erzielt, Ausgaben davon bestreitet und dann einen Überschuss behält. (O&K)
- besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU)** alle vom üblichen Zustand abweichenden individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts. (Sprengnetter)
- Dies könnte z.B. sein, dass:
- Denkmalschutz zu erhöhten Kosten bei Instandhaltung und Modernisierung führt
 - notwendige Reparaturen und Instandhaltungen nicht rechtzeitig durchgeführt worden sind und daher diesbezüglich ein Rückstau besteht
 - die gegenwärtige Miete von der langfristig zu erwartenden nach unten oder oben abweicht und man daher für einen gewissen Zeitraum – so lange, wie man annimmt, dass diese Mehr- oder Mindermiete noch bestehen bleibt – die Differenz zwischen der normal üblichen und der tatsächlich abweichenden Miete ermittelt. Dies wird als *Mietabweichung* bezeichnet. (O&K)

Beispielrechnung für eine Eigentumswohnung

Wohneinheiten	Fläche	Miete/m ²	Miete/mtl	Miete/Jahr
Wohnung 2.OG links	75,00 m ²	6,00 €/m ²	450,00 €	5.400,00 €
Gesamt	75,00 m ²	6,00 €/m ²	450,00 €	5.400,00 €
Stellplätze	Anzahl	Miete/Stück	Miete/mtl	Miete/Jahr
Stellplätze	1	25,00 €	25,00 €	300,00 €
Gesamt	1	25,00 €	25,00 €	300,00 €
Rohrertrag				5.700,00 €
Position	Anteil	Bezugsmenge	Betrag	
Bewirtschaftungskosten	28,00 %	5.700,00 €	1.596,00 €	
Bewirtschaftungskosten			1.596,00 €	- 1.596,00 €
Jährlicher Reinertrag (= Rohrertrag - Bewirtschaftungskosten)				= 4.104,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (= Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)			5,50%	- 3.520,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen (= Reinertrag - Reinertragsanteil des Bodens)				= 584,00 €
Vervielfältiger	Restnutzungsdauer		65 Jahre x	17,622
Ertragswert der baulichen Anlagen (= Ertrag der baulichen Anlagen x Vervielfältiger)				= 10.291,25 €
Bodenwert (Siehe Bodenwertermittlung)				+ 64.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				= 74.291,25 €
Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände				- 0,00 €
Ertragswert				= 74.291,25 €
Der Ertragswert beträgt rund:				74.000 €

- ⌚ Die Mietansätze entnimmt man entweder dem Mietenspiegel, der eigenen Mietdatenbank oder der Fachliteratur. Es handelt sich dabei immer um eine Nettokaltmiete.
- ⌚ Stellplätze und Garagen werden nicht pro Quadratmeter sondern mit ihrer monatlichen Miete angesetzt.
- ⌚ *Rohrertrag* ist die Gesamtsumme aller jährlichen Mieteinnahmen
- ⌚ Je nachdem mit welchem Modell man arbeitet (siehe *Wertermittlungsserie vom 4. Januar 2001 Was sind Wertermittlungsmodelle?* und *Wertermittlungsserie vom 3. November 2003 Die von uns verwendeten Wertermittlungsmodelle*) gibt es unterschiedliche Methoden, um die *Bewirtschaftungskosten* zu ermitteln; entweder als Prozentsatz vom *Rohrertrag* oder als feste Summe auf Flächen o. Ä. bezogen. In ProSa können diese durch das Programm ermittelt werden; ansonsten kann man in den Arbeitsbänden von Sprengnetter nachschauen; für Berlin gibt es ein Modell des Gutachterausschusses, das in unserem eigenen Excel-basierten Programm verwendet werden kann.
- ⌚ Indem man vom *Rohrertrag* die *Bewirtschaftungskosten* abzieht, erhält man den *Reinertrag*.
- ⌚ Miete wird natürlich nicht nur für das Gebäude, sondern (als Teil der tatsächlichen Miete) auch für den Boden bezahlt. Um wirklich nur den *Reinertragsanteil des Gebäudes* zu haben wird der Anteil, der vom Grund und Boden herrührt (*Reinertragsanteil des Bodens*), abgezogen. Der verwendete Prozentsatz ist der *Liegenschaftszinssatz*.
- ⌚ Hat man den *Ertragsanteil des Bodens* abgezogen, bleibt der *Ertrag der baulichen Anlagen* übrig.
- ⌚ Um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu kapitalisieren, multipliziert man mit dem entsprechenden Rentenbarwertfaktor (= *Vervielfältiger*). In WF-ProSa und in unserem eigenen Programm wird der *Vervielfältiger* automatisch eingefügt, da der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer bereits bekannt sind und der *Vervielfältiger* sich automatisch aus diesen ergibt. Ansonsten kann man sich diesen aus den Arbeitsmaterialien von Sprengnetter anhand der bekannten Restnutzungsdauer und dem angesetzten Liegenschaftszinssatz aus der Tabelle aussuchen oder in Excel berechnen.

- ⌚ Jetzt hat man durch die Kapitalisierung mit dem Rentenbarwertfaktor den *Barwert* (heutigen Wert) der Zeitrente (Miete) ermittelt = *Ertragswert der baulichen Anlagen*.
- ⌚ Den Bodenwert entnimmt man der hier nicht abgebildeten Bodenwertermittlung, die im Vergleichswertverfahren durchgeführt wird
- ⌚ *Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände* Dies sind zumeist *Abzüge* vom vorläufigen Ertragswert, können aber auch Zuschläge sein. Dies beinhaltet zumeist Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, es sind aber auch andere Umstände möglich.
- ⌚ *Ertragswert* ist der Verfahrenswert des Ertragswertverfahrens
- ⌚ Jedes Verfahrensergebnis (Ertragswert, Vergleichswert, Sachwert) wird gerundet, da man nicht den Eindruck erwecken will, auf einzelne Euros genau einen Immobilienwert ermitteln zu können, das ist nämlich nicht der Fall. Es gibt dazu in der Fachliteratur genaue Regeln.

Hinter die Berechnung fügen wir Erläuterungen zu den einzelnen Rechenfaktoren ein, damit diese für Gutachtenleser nachvollziehbar sind.

1.1.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

<p>Wohn- bzw. Nutzflächen</p> <p>Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir durchgeführt.</p> <p><i>Diese Berechnung ist den Anlagen beigelegt.</i></p>
<p>Rohertrag</p> <p>Der Rohertrag wird aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und <i>Stelter, Finger, Bachmann: Ortsübliche Mieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, in: Das Grundeigentum, Nr. 7/2002</i> als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.</p> <p>Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 WertV).</p>
<p>Bewirtschaftungskosten</p> <p>Dieser Wertermittlung werden die in <i>Sprengnetter, Hans Otto: Handbuch Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig 2003</i> veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.</p> <p><i>Hinweis: Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten könnte in anderen Gutachten auch wie folgt aussehen.</i></p> <p>Die Bewirtschaftungskosten wurden nach den Ableitungen des Berliner Gutachterausschusses ermittelt.</p>
<p>Liegenschaftszinssatz</p> <p>Der Berliner Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienwohnhäuser abgeleitet. Daher wird der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der in <i>Sprengnetter, Hans Otto: Handbuch Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig 2003</i> veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt. Nach Ableitungen des Sachverständigen liegen die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Berlin und im Umland ca. 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte höher als im Bundesgebiet.</p>
<p>Restnutzungsdauer</p> <p>Das Gebäude wurde etwa im Jahre 1989 erbaut. Es ist somit rund 15 Jahre alt. Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von 65 Jahren.</p>

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Keine vorhanden.

Das Denken eines Immobilienkäufers

Ein Wertermittlungsverfahren ist ein Rechenmodell, um das Denken eines potenziellen Immobilienkäufers nachzuvollziehen.

Vollziehen wir doch einmal nach, wie ein Immobilienkäufer denkt, der beispielsweise eine Eigentumswohnung zur Vermietung erwerben will und sich die Frage stellt, ob der geforderte Kaufpreis akzeptabel ist.

„Die Miete, die laut Maklerexposé gegenwärtig erzielt wird, ist toll. Viel mehr als marktüblich!

Hmmm. Aber was ist, wenn diese Mieter ausziehen? Der Zeitmietvertrag läuft nur noch zwei Jahre und danach weiß ich nicht, was ich wirklich noch an Miete einnehmen werde.

Nun, dann muss ich das Ganze doch mit derjenigen Miete durchrechnen, die im *Durchschnitt* in der Gegend für solche Wohnungen bezahlt wird, denn darauf kann ich mich verlassen; schließlich muss ich der Bank ja auch zuverlässig die Raten bezahlen! Diesen Mietansatz nennt man *nachhaltig erzielbare* oder auch *ortsübliche Miete*.

Okay, jetzt weiß ich also, auf welche Mieteinnahmen pro Jahr ich *wirklich* und *nachhaltig* zählen kann. Das nennt man *Rohertrag*.

Tja, davon muss ich aber noch alle Kosten abziehen, die *ich* für die Immobilie bezahlen muss und die ich *nicht* auf den Mieter abwälzen kann.

Schauen wir mal, was das ist. Aha, hier steht es: Ich muss die *Verwaltergebühren* selbst bezahlen. Außerdem muss ich für die *Instandhaltung* der Immobilie sorgen. Größere Reparaturen usw. muss also ich bezahlen. Okay. Und zuletzt kann es natürlich passieren, dass sogar eine marktübliche, durchschnittliche *Miete* mal *ausfällt*. Schließlich muss man sich ja mal um einen neuen Mieter kümmern, wenn der alte auszieht. Und vielleicht hat man dann auch Maklerkosten, wenn der Markt nicht so rosig aussieht. Diese drei Arten von Kosten zusammen nennt man *Bewirtschaftungskosten*.

Also muss ich von meinen jährlichen Mieteinnahmen - meinem *Rohertrag* - einen Teil für *Bewirtschaftungskosten* abrechnen. Das dürften vielleicht so 25-30% sein.

Okay, jetzt habe ich also meinen tatsächlichen Gewinn pro Jahr errechnet, meinen *Reinertrag*, indem ich von den Gesamteinnahmen (*Rohertrag*) die Ausgaben (*Bewirtschaftungskosten*) abgezogen habe.

Jetzt stellt sich die Frage, wie *lange* ich diese Einnahmen noch erzielen werde; schließlich wird die Wohnung irgendwann mal älter und die Leute wollen lieber in einen Neubau ziehen. Dann werde ich also trotz Instandhaltungsmaßnahmen irgendwann die vorhin angesetzte Miete

nicht mehr bekommen. Nun, die Wohnung ist jetzt rund 10 Jahre alt; das dürfte dann so in etwa 60-70 Jahren der Fall sein. Das nennt man glaube ich *Restnutzungsdauer*.

Aber auch wenn das *Gebäude* dann abgerissen wird, um neu zu bauen, das *Grundstück* gehört mir ja dann schon. Und das Grundstück wird ja in dem Sinne nicht alt. Wie berücksichtige ich denn jetzt diesen Umstand, dass ich mit meiner Wohnung gleichzeitig zwei Bestandteile erwerbe, die unterschiedlich lange ihren Ertrag abwerfen?

Ich hab's! Die Miete besteht ja zu einem Teil aus der Miete für das Gebäude bzw. die Wohnung, und zu einem anderen Teil aus der Miete für das Grundstück; schließlich bekommt man für die *gleiche* Wohnung in einer guten Gegend *mehr* Miete als in einer miesen oder einer ländlichen Gegend. Also muss ein Teil der Miete durch die *Lage* des Hauses beeinflusst sein!

Aber wie kann ich aus der gesamten Miete diesen Teil herauslösen?

Ach so, da gibt es diesen Prozentsatz, der so was Ähnliches wie der Zinssatz bei Kapitalanlagen ist, und der heißt Liegenschaftszinssatz. Und den Wert des gesamten Grundstückes hat er mir auch ausgerechnet. Jetzt muss ich zuerst mal meinen *Anteil* am Grundstück bestimmen, denn mir gehört ja dann nur eine einzelne Wohnung. Das geht über meinen *Miteigentumsanteil*. Das ist der Prozentsatz zu dem mir die Teile des Hauses und Grundstückes gehören, die *allen* gehören. Schauen wir mal. Da sind fünf Parteien in dem Haus und alle haben gleich große Anteile, also gehören mir 20 %.

Okay, das war ja ganz einfach. Und jetzt nehme ich *meinen* Anteil des Grundstückswertes und multipliziere ihn mit diesem Liegenschaftszinssatz. Dann habe ich denjenigen Anteil am Reinertrag, der nur durch das *Grundstück* erzielt wird. Und diesen Anteil ziehe ich dann erstmal vom gesamten Reinertrag ab, weil das Grundstück ja keine Restnutzungsdauer hat und ich erstmal nur wissen will, wie viel Ertrag ich alleine durch die *Wohnung* erziele.

Okay, jetzt weiß ich, wie viel *Reinertrag* pro Jahr *alleine durch die Wohnung* verursacht wird. Und das geht noch etwa 60-70 Jahre. Na dann rechnen wir mal mit 65 Jahren.

Aber wenn ich jetzt den jährlichen Reinertrag des Gebäudes mit 65 Jahren multipliziere, dann habe ich ja noch nicht berücksichtigt, dass ich diese Einnahmen ja auch erst im Laufe dieser 65 Jahre mache. Nun, das ist ein Problem, denn ich weiß nicht, welchen heutigen Wert das für mich ergibt, schließlich verliere ich ja auch noch durch die Inflation während dieser 65 Jahre. Ich frage mal den Paul.“ (Telefoniert mit Paul).

Paul: „Ja, das ist nicht ganz einfach. Das muss man mit Zinsrechnung machen. Also zuerst einmal musst du dir vorstellen, dass deine Miete eine Rente ist. So ähnlich wie die Rente, die du als Arbeitnehmer von der Rentenkasse bekommst. Bei der Wohnung bekommst du sie vom Mieter dafür, dass du ihm einen Wertgegenstand, nämlich deine Wohnung zur Verfügung stellst.

Das Gleiche könntest du aber auch dadurch bekommen, dass du den Kaufpreis für die Wohnung nicht zum Kauf der Wohnung verwendest, sondern diesen Betrag in einer anderen Kapitalanlage anlegst, z.B. Sparbuch oder Aktien.

Und jede Geldanlage hat einen bestimmten Prozentsatz, den sie an Gewinn abwirft (das schwankt bei manchen Anlagen gewaltig!).

Dieser Prozentsatz liegt bei Immobilien so etwa bei 4%, schwankt aber je nach Art der Immobilie und dem Risiko, das mit der Vermietung dieser Immobilie verbunden ist. Diesen Prozentsatz nennt man übrigens *Liegenschaftszinssatz*.

Das bedeutet, dein *Reinertrag* pro Jahr beträgt etwa 4% von dem Betrag, den die Immobilie wert ist.

Da du ja jetzt umgekehrt rechnen willst – du willst ja herausfinden, was die Wohnung eigentlich wert ist, anders gesagt, wie hoch dein eingesetztes Kapital ist – musst du die Formel der Zinsrechnung umkehren und errechnen, welches *Kapital* nötig ist, um für eine Dauer von 65 Jahren den von dir ausgerechneten *Reinertrag* abzuwerfen.

Aber da gibt es eine Zahl, die dieses Verfahren vereinfacht, mit der du deine Miete multiplizieren kannst, wenn du weißt, wie groß die *Restnutzungsdauer* und wie hoch der *Liegenschaftszinssatz* ist, der sog. *Vervielfältiger*. Dieser kann mit einer Formel errechnet werden.

Bei 65 Jahren Restnutzungsdauer und 5,5 % Liegenschaftszinssatz ist der Vervielfältiger 17,622.“

„Alles klar, Paul. Danke für die Hilfe!

Okay, ich muss also meinen bereits ermittelten *Reinertragsanteil des Gebäudes* mit diesem Vervielfältiger multiplizieren und bekomme dann die Summe, die das Gebäude bzw. in diesem Fall nur die Wohnung wert ist.

Okay, jetzt weiß ich also, welchen Wert das *Gebäude* als Kapital betrachtet hat. Sprich, wie viel Geld man angemessener weise *heute* dafür bezahlen sollte, damit es den von mir angesetzten *Reinertrag* auf seine Restnutzungsdauer abwirft.

Nun muss ich bloß den Anteil des Bodenwertes, der zu meiner Wohnung gehört, wieder addieren und habe meinen Ertragswert.

Ach nein, die haben ja gesagt, es gäbe ein paar Reparaturen zu machen, die vom Käufer zu bezahlen sind. Die muss ich jetzt natürlich noch abziehen. Paul sagt, das heißt dann *besondere wertbeeinflussende Umstände*.

Gut, nachdem ich diesen Betrag auch noch abgezogen habe, kommt am Ende wirklich der Wert raus, den die Wohnung tatsächlich hat. Wow! Das ist ja viel weniger als der Verkäufer haben will!“

Mirko Otto