

## 1) Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist geregelt in den §§ 15 – 20 WertV.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus

- dem Bodenwert (der i. d. R. gleich ermittelt wird wie im Sachwertverfahren)
- dem Barwert des Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen

Diese „**Zweigleisigkeit**“ **des Verfahrens** beruht auf der Annahme, dass es sich bei dem Bodenwert um den Barwert einer ewigen Rente (Bodenwertverzinsung) handelt, da der Boden sich nicht abnutzt und daher der aus ihm zu erzielende Ertrag als ewige Rente kapitalisiert werden kann.

Die Lebensdauer der baulichen Anlage wird durch zwei Faktoren begrenzt:

- die technische Lebensdauer als Obergrenze der möglichen Nutzungsdauer
- die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, da auf die Gebäude als Realvermögen das Konjunktur- und vor allem das Technologierisiko wirken; d.h. mit der zunehmenden allgemeinen technischen Weiterentwicklung veraltet das Gebäude und die weitere wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit wird gemindert.

Aus diesen beiden Faktoren muss die voraussichtliche **Restnutzungsdauer** ermittelt werden.

Der **Jahresreinertrag** wird ermittelt, indem man den Jahresrohertrag (Nettokaltmiete ohne MwSt.) um die nicht umlegbaren **Bewirtschaftungskosten** vermindert. Dabei handelt es sich i. d. R. um nicht umlegbare Betriebskosten, Instandsetzungskosten, Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis.

Um den nachhaltig erzielbaren Jahresreinertrag zu erhalten, muss man dann noch den tatsächlich erzielten Reinertrag vergleichen mit dem ortsüblich erzielbaren Ertrag; so kann erreicht werden, dass

- keine rechtlich nicht zulässige Wuchermiete angesetzt wird
- die Miete, die über das orts- und/ oder objektübliche hinaus geht, nur für die Dauer der rechtlichen Bindungswirkung des Miet- oder Pachtvertrags kapitalisiert wird.

Der **Liegenschaftszinssatz** für die Kapitalisierung der Miete kann i. d. R. bei den Gutachterausschüssen erfragt werden. Er variiert je nach Lage, Region und Art der Bebauung; je höher der Zinssatz, desto höher das Risiko der erzielbaren Erträge und desto niedriger der Ertragswert und umgekehrt.

Den Vervielfältiger für die Kapitalisierung der Miete kann man den Tabellen für Barwertfaktoren einer nachschüssigen Rente laut Anlage zur WertR entnehmen oder auch selbst errechnen nach der Formel für den Barwert einer nachschüssigen Rente.

Da im Reinertrag der Bodenertragsanteil enthalten ist, muss der Reinertrag vor der Kapitalisierung zuerst um die **Bodenwertverzinsung** (Anteil des Bodens am Gesamtertrag) vermindert werden; dann erst kann der reine Gebäudeertragsanteil mit

dem Vervielfältiger (entsprechend des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer) kapitalisiert werden und man erhält den **Gebäudeertragswert**.

Baumängel und Bauschäden können gemäß § 19 WertV berücksichtigt werden und sind beim Gebäudeertragswert entsprechend abzuziehen, sofern sie nicht schon durch die Regelungen der §§ 16 bis 18 WertV berücksichtigt wurden.

Durch Addition von

- Bodenwert (Barwert einer ewigen Rente)
- Gebäudeertragswert (Barwert einer auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes begrenzten Zeitrente)

erhält man den Ertragswert des Grundstücks; aus diesem ist, falls er nicht den Marktverhältnissen zum Wertermittlungstag entspricht, durch Zu- oder Abschläge der Verkehrswert abzuleiten.

Das Ertragswertverfahren ist überwiegend bei solchen Grundstücken anzuwenden, die auf dem Grundstücksmarkt nach dem erzielbaren Ertrag gehandelt und bewertet werden.