

13.5. 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.

13.5.1. Boden und Gebäude

Beim Ertragswertverfahren wird zunächst nur derjenige Gewinn berücksichtigt, der durch das oder die *Gebäude* (baulichen Anlagen) zustande kommt. Der *Bodenwert*⁶² 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.

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.

⁶² Anteil des Bodens am Grundstückswert, insbesondere am Verkehrswert eines bebauten Grundstücks. (WF-Bib)

13.5.2. 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 €

13.5.3. 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.

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.

nachhaltig erzielbare Miete	<p>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.</p> <p>Bei der Ertragswertermittlung dürfen (zunächst) nur die auch in Zukunft nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde gelegt werden...</p> <p>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...</p> <p>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)</p>
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.</p> <p>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.</p>
Marktmiete	<p>Die am Stichtag bei Neuvermietungen durchschnittlich erzielbare Miete. (WF-Bib)</p>
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>

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Kappungs- grenze	<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.</p>
Wesentlich- keitsgrenze	<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>
Mietpreis- überhöhung	<p>Eine <i>Mietpreisüberhöhung</i> liegt gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz dann vor, wenn die ortsübliche Miete (auch Mietspiegelmiet oder Vergleichsmiete genannt) um mehr als 20%, damit also die <i>Wesentlichkeitsgrenze</i> überschritten wird.</p>
Mietwucher	<p><i>Mietwucher</i> liegt vor bei Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete um 50 %. (OLG Köln, Urteil vom 22.08.1978 - 1 Ss 391/78)</p>
Wertsiche- rungsklausel	<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 Lebenshaltungskostenindex⁶³ 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.</p> <p>Vereinbarung, wonach auf Geld lautende Forderungen an einen Index gebunden werden, um die Substanz in den Zeiten allgemeiner Preissteigerung zu sichern. (WF-Bib)</p>

⁶³ <Mehrzahl: Indizes> (Wirtschaftswesen) statistischer Messwert, durch den eine Veränderung bestimmter wirtschaftlicher Tatbestände ausgedrückt wird: *der Index der Lebenshaltungskosten ist leicht gefallen, gesunken.* (Duden)

Rohrertrag 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.

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 Einnahmensenkung durch unbringliche Mietrückstände oder Leerstand).

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.

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.

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.

13.5.4. Führt ein vereinfachendes Modell trotzdem zum richtigen Ergebnis?

Ein häufiger Einwand gegen das Ertragswertmodell ist, dass die Steigerung der Mieten und daher der Erträge nicht berücksichtigt wird. Und tatsächlich behauptet das

Ertragswertmodell, dass die Miete über die Restlaufzeit der Immobilie gleich bleiben würde – und das ist bekanntlich nicht der Fall, schließlich gibt es den Begriff „Mieterhöhung“ nicht umsonst. Ist dies nun ein Fehler, der zur Folge hat, dass das Ertragswertmodell keine marktgerechten Verkehrswerte erbringt?

Erinnern wir uns, dass ein Modell per Definition „vereinfachend“ ist. Und erinnern wir uns, dass der Liegenschaftszinssatz im Wesentlichen das Verhältnis von Ertrag und Kaufpreis ist. Und dann erinnern wir uns daran, dass unser Modell das Denken des wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers nachbilden soll – wenn auch vereinfachend. Wenn nun der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer für eine Immobilie mit dem Ertrag X.- den Kaufpreis Y.- bezahlt, dann hat er doch sicherlich in SEINER Überlegung berücksichtigt, dass die Mieten (und damit für gewöhnlich sein Ertrag) steigen werden. Und auch der Verkäufer einer Immobilie hat dies getan, wenn er bereit ist, die Immobilie trotz steigender Mieten und Erträge zu diesem Preis Y.- zu verkaufen. Und damit tut unser Modell genau das, was es gemäß Definition tun soll: nämlich die inneren Beziehungen und Funktionen von etwas abbilden, und zwar

- schematisch
- veranschaulichend
- und vereinfachend.

Lassen wir doch den wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer im Kopf ausrechnen, um wie viel sein Ertrag in zehn oder zwanzig Jahren höher sein mag als jetzt. Das ist für uns völlig egal. Wenn ihm der Ertrag X.- die Kaufsumme Y.- wert ist, dann genügt uns das völlig, um tatsächlich auf korrekte Verkehrswerte zu kommen.