

Im Rohertrag sind i.d.R. auch Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Verfahrenabhängige Ermittlung der tatsächlich erzielten und der marktüblich erzielbaren Erträge bzw. aller innerhalb des Betrachtungszeitraums mit hinreichender Sicherheit zu erwartenden tatsächlichen Erträge (vertragliche Vereinbarungen).

Berücksichtigung aller Kosten einer ordentlichen Bewirtschaftung (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis, Betrieb) und der entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zur zulässigen Nutzung, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

jährlicher Reinertrag = jährlicher Rohertrag
 ./ Bewirtschaftungskosten (§ 18 Absatz 1 ImmoWertV)

Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV und Vergleichsrichtlinie (VW-RL))

Bodenwertverzinsungsbetrag = Bodenwert x Liegenschaftszinssatz

Kapitalisierungsfaktor = $(q^n - 1) / ((q^n \times (q - 1)))$; q = Zinsfaktor 1+i; i = Liegenschaftszinssatz; n = Restnutzungsdauer in Jahren

Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV und Vergleichsrichtlinie (VW-RL))

Abzinsungsfaktor $q^{-n} = 1 / q^n$, wobei q = 1 + p = Liegenschaftszinssatz; n = Restnutzungsdauer

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Rohertrags und des Bodenwerts ermittelt, wobei selbstständig

zusätzliche Marktanpassung soweit der verwendete Liegenschaftszinssatz oder sonstige Daten die Marktverhältnisse nicht detailliert oder aktuell genug wiedergeben. Zu- oder Abschläge nach ergänzenden Analysen, sachverständiger Würdigung und besonderer Begründung.

Besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel, Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

marktüblich erzielbare Erträge unter modellhafter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ImmoWertV)

marktüblich erzielbare Erträge und abgezinster Bodenwert (§ 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 ImmoWertV)

periodisch unterschiedliche Erträge und abgezinster Restwerts des Grundstücks (§ 17 Absatz 3 ImmoWertV)

Allgemeines Ertragswertverfahren

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Periodisches Ertragswertverfahren

jährlicher Rohertrag

Roherträge der Perioden im Betrachtungszeitraum

abzüglich Bewirtschaftungskosten

abzüglich Bewirtschaftungskosten

jährlicher Reinertrag

Reinerträge der Perioden im Betrachtungszeitraum

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Abzinsung auf den Wertermittlungsstichtag

Kapitalisierung

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Barwert des Reinertrags

Barwerte der Reinerträge der Perioden im Betrachtungszeitraum

zuzüglich Bodenwert

zuzüglich abgezinster Bodenwert

zuzüglich abgezinster Restwert des Grundstücks

vorläufiger Ertragswert

gegebenenfalls zusätzliche Marktanpassung

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

gegebenenfalls Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Ertragswert