Ertragswertermittlung gem. § 17 ImmoWertV

Treffler & Bachseits Vermögensverwaltung GmbH, Freiburger Straße 6, 79199 Kirchzarten

Musterstraße 19a
79271 Sankt Peter (Schwarzwald)

Der Ertragswert der Eigentumswohnung liegt bei einem gerundeten Markwert von XXXXXX,XX EUR

Muster

Objekt	Musterstraße 19a, 79271 Sankt Peter (Schwarzwald)
Lage	
Ermittlungsstichtag	20.04.2024
Wohnfläche	88,19 m²
Bodenrichtwert gem. Bodenrichtwerttabelle der Stadt Sankt Peter (Schwarzwald)	220,00 EUR / m² Grundstücksflächenanteil
Miteigentumsanteil (MEA) gem. TE	604,00 von 100.000,00 MEA
Mietzins pro Quadratmeter (m²) Wohnfläche	7,50 EUR
Verwaltungskosten	17,33 EUR / Monat
Instandhaltungskosten GE	8,00 EUR / Jahr
Mietausfallwagnis	2,00%
Liegenschaftszins	Geschätzt bei 5,00%
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Martkanpassung	15.000,00 EUR
Barwert	16

Damit ergibt sich folgendes Berechnungsschema

Beschreibung	Einzel	Einheit	Gesamt	Einheit	Gesamt
Bodenrichtwert	220,00 €	pro m²			
Grundstücksfläche	106,26 €	pro m²	17.593,00 m²	Gesamt	
Miteigentumsanteile	604,00	MEA von	100.000,00	MEA	
Bodenwertermittlung					**XXXXXX,XX €**
Wohnfläche	88,19 €	m²			
Mietpreis	7,50 €	pro m²			
Stellplatzmiete	50,00 €	monatlich			
Jahresmieteinnahmen					**XXXXXX,XX €**

Online-Abrechnungspakete »
mieter-nebenkostenabrechnung.de

Alles online schnell und bequem erledigen:
Mieter Nebenkostenabrechnung | Mietshausabrechnung | Ertragswertermittlung

Beschreibung	Einzel	Einheit	Gesamt	Einheit	Gesamt
Verwaltungskosten	17,33 €	monatlich			207,96 €
Instandhaltungskosten	8,00 €	pro m²			705,52 €
Mietausfallwagnis	2	%			170,74 €
Jahresreinertrag					**XXXXXX,XX €**
Liegenschaftszins	5,00	%			1.168,88 €
Gebäudeertragsanteil					**XXXXXX,XX €**
Jahr	2024				
Baujahr	1977				
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre			
Restnutzungsdauer	33	Jahre			
Barwert (ImmoWertV)	16,00				
Gebäudeertragswert					**XXXXXX,XX €**
Bodenwert					23.377,58
Ertragswert					**XXXXXX,XX €**
Marktanpassung					15.000,00
Marktwert					**XXXXXX,XX €**

Muster

Allgemeines

Das Ertragswertverfahren dient der Ermittlung des Wertes von Renditeobjekten durch Kapitalisierung der Reinerträge, die mit diesen Objekten dauerhaft erwirtschaftet werden (Ertragswert = Barwert der zukünftigen Überschüsse aus Ertrag und Aufwand bzw. Einzahlungen und Auszahlungen).

Es wird insbesondere bei der Bewertung eines vermieteten bzw. verpachteten Grundstückes/ Eigentumswohnung angewendet.

Verfahrensgang

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder

2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Online-Abrechnungspakete »
mieter-nebenkostenabrechnung.de

Alles online schnell und bequem erledigen:
Mieter Nebenkostenabrechnung | Mietshausabrechnung | Ertragswertermittlung

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 19 Bewirtschaftungskosten

Muster

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Kirchzarten, den 20.04.2024, erstellt durch Mieter Nebenkostenabrechnung, Freiburger Straße 6, 79199 Kirchzarten, www.mieter-nebenkostenabrechnung.de

Online-Abrechnungspakete »
mieter-nebenkostenabrechnung.de

Alles online schnell und bequem erledigen:
Mieter Nebenkostenabrechnung | Mietshausabrechnung | Ertragswertermittlung