

## Allgemeine Grundlagen zur Liegenschaftszinssatzermittlung

Die ImmoWertV beschreibt im § 17 die Ermittlung des Ertragswertes. Dabei wird unterschieden zwischen dem **allgemeinen Ertragswertverfahren** (§ 17, Abs. 2, Nr. 1) und dem vereinfachten Ertragswertverfahren. (§ 17, Abs. 2, Nr. 2).

Da das **allgemeine Ertragswertverfahren nach ImmoWertV** gleichzusetzen ist mit der Ertragswertermittlung nach WertV, kann dieses Verfahren weiterhin für die Ermittlung des Ertragswertes bzw. die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet werden.

Hier die Formel zur Liegenschaftszinsermittlung:

$$p = \left[ \frac{RE}{KP} - \underbrace{\frac{q - 1}{q^n - 1} \cdot \frac{KP - BW}{KP}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \cdot 100$$

- p = Liegenschaftszins in %
- RE = Reinertrag des Grundstücks
- KP = Kaufpreis
- BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes
- q = 1 + 0,01 x p
- n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

### Rahmenbedingungen für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg

(Stand: Mai 2009, Verwaltungs- u. Instandhaltungskosten wurden fortgeschrieben)

Nachfolgende Rahmenbedingungen wurden nach langer und wiederholter Diskussion mit den Brandenburger Gutachterausschüssen als zweckdienlich für die Kauffallauswertung zur Liegenschaftszinsermittlung eingeschätzt und für die überregionale Auswertung verbindlich vorgegeben:

- |    |                                      |   |
|----|--------------------------------------|---|
| 1. | Ortsbesichtigung:                    | ja  |
| 2. | Objekt / Datengrundlage:<br>oder un- | nachhaltig vermietete Objekte; kein Einfluss durch persönliche<br>gewöhnliche Verhältnisse  |
| 3. | Restnutzungsdauer (RND):             | mindestens 20 Jahre; bei Modernisierung Ermittlung nach<br>Modell der AG der Vorsitzenden der GAAe Nordrhein-<br>Westfalen – siehe Anlage 1 |
| 4. | Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND):   |   |
|    | Mietwohnhäuser                       | 80 Jahre  |

Geschäftswohnhäuser	80 Jahre
Büro-/Verwaltungsgebäude	60 Jahre
Einfamilienhäuser	80 Jahre

5. Bodenwert: objekttypischer Bodenwert (übergroße Grundstücke → überschüssige Fläche bewerten und in Abzug vom Kaufpreis bringen)
6. Rohertrag: Priorität: tatsächliche, auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmieten  
Ausnahme: angenommene, vergleichbare Nettokaltmiete (Auf Nachhaltigkeit prüfen!)

7. Verwaltungskosten:

Wohnen: entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung (BV);  
(ab Version 4.1 - entsprechend der programmtechnischen Vorgaben als gerundete Werte)

Zeitraum <sup>1</sup>	je Wohnung	je Eigentumswohnung	je Stellplatz
ab 01.08.1992	420,00 DM/Jahr	---	55,00 DM/Jahr
ab 01.01.2002	230,00 €/Jahr	275,00 €/Jahr	30,00 €/Jahr
ab 01.01.2005	240,37 €/Jahr	287,40 €/Jahr	31,35 €/Jahr
ab 01.01.2008	254,79 €/Jahr	304,64 €/Jahr	33,23 €/Jahr
ab 01.01.2011	264 €/Jahr	316 €/Jahr	35 €/Jahr

Die Ansätze verändern sich am 1. Januar 2005 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich seit der letzten Veränderung der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland insgesamt verändert hat.

Gewerbe: pauschal 240 €/Einheit und Jahr (Brutto) => Die Verwaltungskosten wurden durch eine landesweite Erhebung im Jahr 2005 ermittelt (Regelmäßige Überprüfung des pauschalen Ansatzes für Verwaltungskosten muss erfolgen).

8. Jährliche Instandhaltungskosten:

Wohnen: entsprechend § 28 der II. BV;  
(ab Version 4.1 - entsprechend der programmtechnischen Vorgaben als gerundete Werte)

Stichtag <sup>2</sup>	Bezugsfertigkeit der Wohnung liegt zurück			Garagen oder ähnliche Einstellplätze
	< 22 Jahre	>=22 Jahre	>=32 Jahre	
ab 01.01.2002	7,10 €/m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>	68,00€
ab 01.01.2005	7,42 €/m <sup>2</sup>	9,41 €/m <sup>2</sup>	12,02 €/m <sup>2</sup>	71,07€
ab 01.01.2008	7,87 €/m <sup>2</sup>	9,97 €/m <sup>2</sup>	12,74 €/m <sup>2</sup>	75,33€

<sup>1</sup> Quelle: Praxis der Grundstücksbewertung (Möckel), A.7.2/6

<sup>2</sup> Quelle: Praxis der Grundstücksbewertung (Möckel), A.7.2/3

