

Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren werden von den jährlichen Immobilienerträgen die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sowie die Bodenwertverzinsung subtrahiert. Der (über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer) kapitalisierte Barwert dieser Überschüsse, bezogen auf den Wertermittlungstichtag und ergänzt um den Bodenwert, ergibt zunächst den 'Ertragswert vor Marktanpassung und vor besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen', der auch als 'vorläufiger Ertragswert' bezeichnet werden kann.

Dieses Zwischenergebnis wird im Folgenden marktangepasst, d.h. mit der Marktsituation auf dem lokalen Grundstücksmarkt in Einklang gebracht. Die Marktanpassung erfolgt im Ertragswertverfahren im Regelfall bereits implizit durch die korrekte Wahl des sogenannten Liegenschaftszinssatzes, so dass der Zwischenschritt der Marktanpassung üblicherweise entfällt. Beim Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen immobilienpezifischen Zinssatz, mit dem sich das in der Immobilie gebundene Kapital marktüblich verzinst.

Der so ermittelte 'marktangepasste vorläufige Ertragswert' ist abschließend noch um 'besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale' zu korrigieren. Beispielhaft führt die anzuwendende Rechtsverordnung hierzu u.a. eine wirtschaftliche Überalterung der Immobilie, einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, Baumängel bzw. Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen deutlich abweichende tatsächliche Erträge (ein sogenannter 'Overrent' bzw. 'Underrent') auf. Auch Rechte und Belastungen im Grundbuch der Immobilie werden hier berücksichtigt.

Typische Ertragswertobjekte sind zum Beispiel Mietwohngebäude, Bürogebäude und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien. Hier begründet im Wesentlichen der künftige Immobilienertrag den Immobilienwert.