

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB)

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales
Vom 4. August 2017,
Aktenzeichen: 03 - 13 - 584-87

1 Zweck und Anwendungsbereich

Diese Verwaltungsvorschrift regelt die Anwendung der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4) sowie die Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg.

2 Ermittlung von Ertragswerten zur Verkehrswertermittlung

Bei der Ermittlung des Ertragswerts nach dem Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist nach der Ertragswertrichtlinie des Bundes (EW-RL) zu verfahren. Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen zu beachten. Der vorläufige Ertragswert ist daher entsprechend der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung des zur Anwendung kommenden Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln. Bei vom Liegenschaftszinssatz nicht erfassten Grundstücksmerkmalen des Bewertungsobjekts ist zu prüfen, ob diese mit einem eigenständigen Werteeinfluss bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen sind.

3 Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Liegenschaftszinssätze (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) sind für gebrauchte Immobilien¹ nach der Ertragswertrichtlinie des Bundes (EW-RL) und den ergänzenden nachfolgenden Vorgaben zu ermitteln.

3.1 Ermittlungspflicht

3.1.1 Der Gutachterausschuss hat jährlich für seinen Zuständigkeitsbereich Liegenschaftszinssätze für Mietwohngrundstücke (GEBA² 107, gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %), Geschäfts-

¹ bereits vor dem Verkauf entsprechend (z.B. als Mehrfamilienhaus) genutzte Immobilie

² GEBA = Element der Automatisiert geführten Kaufpreissammlung, in dem die Gebäudeart entsprechend der vorgegebenen Schlüsselnummern erfasst ist.

grundstücke (GEBA 202 – 205, gewerblicher Mietanteil $\geq 80\%$) und gemischt genutzte Grundstücke (GEBA 201, gewerblicher Mietanteil $> 20\%$ und $< 80\%$) zu ermitteln, sofern in einem Zeitraum von maximal drei Jahren eine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle vorhanden ist.

3.1.2 Für andere Grundstücksarten, insbesondere vermietete Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, können Liegenschaftszinssätze ermittelt werden.

3.1.3 Der Obere Gutachterausschuss soll überregionale Liegenschaftszinssätze entsprechend Nummer 3.1.1 und 3.1.2 ermitteln. Diese können insbesondere angewendet werden, wenn im jeweiligen Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse keine ausreichende Anzahl von Kauffällen für eine Ermittlung vorhanden ist.

3.2 Auswahl von Kauffällen und deren Erfassung

3.2.1 Für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart typischen gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken heranzuziehen. Die Kaufpreise sind um den Werteinfluss von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG - Nr. 11.1 bis 11.7 EW-RL) und anderen wertbeeinflussenden Besonderheiten, wie z.B. Grundstücke mit selbständig nutzbaren Teilflächen (§ 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV) sowie Erschließungsbeitragspflichten, zu bereinigen. Ist eine sachgerechte Berücksichtigung dieser Werteeinflüsse nicht möglich, ist der Kauffall von der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes auszuschließen.

3.2.2 Steht eine ausreichende Anzahl von Kauffällen für Grundstücke zur Verfügung, deren Abweichungen von für die jeweilige Nutzungsart typischen gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken unerheblich sind, sind ausschließlich diese Kauffälle für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes heranzuziehen.

3.2.3 Die Erfassung von Kauffällen, die für eine Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach dieser Richtlinie geeignet sind, regelt die Erfassungsrichtlinie (KPSERf-RL).

3.4 Modellparameter zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze

3.4.1 Zur Ermittlung des Rohertrags sind die für das Objekt marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Dabei sind vorrangig die tatsächlich erzielten Nettokaltmieten heranzuziehen, wenn sie mit den marktüblich erzielbaren Mieten (z.B. aus Mietspiegeln, Mietpreissammlungen) hinreichend übereinstimmen. Sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich, sind die marktüblich erzielbaren Mieten anzusetzen. Die marktüblich erzielbare Miete ist auch für selbst genutzte Einheiten oder zum Zeitpunkt des Verkaufs leerstehende Einheiten anzusetzen.

3.4.2 Die Wohn- und Nutzflächen werden aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten, Exposé zur Immobilie) übernommen oder anhand von Gebäudeparametern berechnet.

3.4.3 Als Bewirtschaftungskosten sind die Modellwerte für Bewirtschaftungskosten der Anlage 1 EW-RL zu verwenden. Für Pkw-Außenstellplätze ist zum Stichtag 01.01.2015 ein Erfahrungswert von 25 € je Pkw-Außenstellplatz für die Instandhaltungskosten anzusetzen. Dieser Wert ist ebenfalls entsprechend Anlage 1 Nummer 3 EW-RL jährlich anzupassen. Die Verwaltungskosten sind auf ein Euro kaufmännisch zu runden. Die Instandhaltungskosten sind auf eine Nachkommastelle bei Euro/m² kaufmännisch zu runden; für Garagen und Außenstellplätze auf ein Euro.

3.4.4 Die Gesamtnutzungsdauer wird nach der Anlage 3 SW-RL³ wie folgt festgelegt:

Grundstücksart	Objektart (nach AKS ⁴)	GND
Mietwohngrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)	Mehrfamilienhäuser (GEBA 107)	80 Jahre
gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Mietanteil > 20 % und < 80 %)	Wohn- und Geschäftshäuser (GEBA 201)	80 Jahre
Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)	reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .), (GEBA 202-204)	60 Jahre
Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)	Verkaufshalle (Markthalle, Supermarkt, Verbrauchermarkt, Autohaus, Baumarkt, ..), üblicherweise eingeschossig (GEBA 205)	30 Jahre
Wohnungs- und Teileigentum	Wohnungs-/Teileigentum (GEBA 101 bis 106, 107, ...)	entsprechend der Objektart
Einfamilienhausgrundstücke (gewerblicher Mietanteil = 0 %)	Individueller Wohnungsbau - EFH, DHH, RH, ZFH ⁵ (GEBA 101 bis 106)	60-80 Jahre entsprechend der jeweiligen Standardstufe nach RL SW-BB vom 31.03.2014

3.4.5 Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters (Gebäudealter = Wertermittlungsstichtag (Jahr) – ursprüngliches Baujahr). Für Gebäude, die modernisiert wurden, ist die modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL zu ermitteln. Dabei ist der Modernisierungsgrad zu schätzen, wenn keine umfassenden Informationen zu den Modernisierungselementen vorhanden sind. Zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind nur Objekte mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren und bei Verkaufshallen (überwiegend eingeschossig) von mindestens 10 Jahren heranzuziehen.

³ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

⁴ Automatisiert geführte Kaufpreissammlung = Programmsystem zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung

⁵ EFH = Einfamilienhaus, DHH = Doppelhaushälfte, RH = Reihenhaus, ZFH = Zweifamilienhaus

3.4.6 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sind Bestandteil des Grundstücks und deren Werteinflüsse in der Regel im Rohertrag erfasst. Ein gesonderter Wertansatz entfällt.

3.4.7 Als Grundstücksgröße ist die für die jeweilige Nutzungsart typische Grundstücksgröße anzusetzen. Selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt. Zur Bodenwertermittlung ist der zutreffende Bodenrichtwert anzuwenden, der ggf. wegen abweichender wertrelevanter Grundstücksmerkmale anzupassen ist.

3.5 Berechnung der Liegenschaftszinssätze

3.5.1 Die Liegenschaftszinssätze sind nach folgender Berechnungsvorschrift zu ermitteln:

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

- p = Liegenschaftszins in % mit der 1. Näherung $p_0 = (RE/KP^*) \times 100$
- RE = Reinertrag des Grundstücks
- KP* = normierter und um boG bereinigter Kaufpreis
- BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes⁶
- q = 1 + 0,01 x p
- n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

3.5.2 Die Liegenschaftszinssätze können, insbesondere in Abhängigkeit von der Anzahl der zur Verfügung stehenden geeigneten Kauffälle, mittels Regressionsanalyse oder als arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden. Ausreißer sind zu eliminieren.

3.6 Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze

3.6.1 Die Liegenschaftszinssätze mit ihren Einflussfaktoren sind einschließlich der dazugehörigen Modellbeschreibung und –parameter, der Ableitungsmethode nach Nummer 3.5.2 sowie wesentlicher Merkmale der Stichprobe entsprechend § 14 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung als Bestandteil des Grundstücksmarktberichts zu veröffentlichen.

3.6.2 Der räumliche und zeitliche Geltungsbereich der Liegenschaftszinssätze, die Anzahl der Kauffälle und das dazugehörige Bodenwertniveau sind anzugeben. Als weitere Kenngrößen der Stichprobe sind mindestens die Spannen für die Restnutzungsdauer, Wohn- und Nutzflächen und Nettokaltmieten anzugeben.

3.6.3 Die Liegenschaftszinssätze sind als feste Werte, gerundet auf eine Nachkommastelle zu veröffentlichen. Zusätzlich können Spannen angegeben werden.

3.6.4 Die Modellbeschreibung soll entsprechend der Anlage „Modellansätze und Eingangsgrößen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen“ erfolgen.

⁶ nach § 17 Abs. 2 Nr. 1 letzter Halbsatz ImmoWertV (rentierlicher Bodenwert)

4 Übergangsregelung

Kauffälle, die in den Jahren 2015 und 2016 abgeschlossen wurden und die mit in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) mit dem Kürzel LIZI im Element WEIA7 gekennzeichnet sind, sind entsprechend der Festlegungen dieser Richtlinie und der Erfassungsrichtlinie anzupassen.

5 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 15. August 2017 in Kraft.

(2) Diese Verwaltungsvorschrift tritt zum 14. August 2022 außer Kraft.

Potsdam, den 4. August 2017

gez. Ehlers

**Anlage
(zu Nummer 3.6 RL EW-BB)**

Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen																									
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt - bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt 																								
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $> 20\%$ bis $< 80\%$) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $\geq 80\%$) 																								
Rohertrag	tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge; sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)																								
Wohn- bzw. Nutzflächen	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet																								
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:																								
	Verwaltungskosten*:																								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th>Garagen bzw. Stellplätze</th> <th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH</th> <th>jährlich je Eigentumswohnung</th> <th>jährlich je Garagen- oder Einstellplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td style="text-align: center;">280 €</td> <td style="text-align: center;">335 €</td> <td style="text-align: center;">37 €</td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td style="text-align: center;">281 €</td> <td style="text-align: center;">336 €</td> <td style="text-align: center;">37 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td style="text-align: center;">284 €</td> <td style="text-align: center;">339 €</td> <td style="text-align: center;">37 €</td> </tr> </tbody> </table>				Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung																					
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz																						
ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages																					
ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €																						
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €																						
	Instandhaltungskosten*:																								

Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze	
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2015	11,0 €/m ²	83 €	25 €
ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €
ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €

Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
ab 01.01.2015	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²
ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²
ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²

**Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jeweils für die Jahre anzugeben, aus denen Kauffälle in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind.*

Mietausfallwagnis:

- für Wohnnutzung 2 %
- für gewerbliche Nutzung 4 %

Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre - Verkaufshallen (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Baumarkt, . . .): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL)
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<p>RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt)</p> <p>Mindestrestnutzungsdauer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei eingeschossigen Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt) RND ≥ 10 Jahren
Bodenwert	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)