

## Übung zur Wertermittlung - Ertragswert

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zum Thema Wertermittlung.

Hilfsmittel: BauGB, ImmoWertV; ErtragsWertRL

Nr.: 10-50-010

### Kopien brauchen Originale!

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf [www.immothek24.de](http://www.immothek24.de) registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an [info@immothek24.de](mailto:info@immothek24.de).

**Hinweis:** Sofern in den folgenden Aufgaben keine anderen Vorgaben gemacht werden, verwenden Sie die folgenden Richtwerte.

<b>Instandhaltungskosten</b>	
<b>Grundbetrag</b>	
Bezugsfertigkeit liegt am Ende des Kalenderjahres	
▪ weniger als 22 Jahre zurück	9,21 €/m <sup>2</sup> /Jahr
▪ mindestens 22 Jahre zurück	11,68 €/m <sup>2</sup> /Jahr
▪ mindestens 32 Jahre zurück	14,92 €/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>Verringerung</b>	
Eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme	0,25 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Mieter trägt Kosten der Kleinreparaturen	1,36 €/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>Erhöhung</b>	
Aufzug	1,30 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Schönheitsreparaturen trägt Vermieter	11,03 €/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>Garagenstellplatz/ Einstellplatz</b>	88,23 €/Stellplatz/Jahr

<b>Verwaltungskosten</b>	
Je Wohnung jährlich	298,41 €
Je Gewerbeinheit jährlich	400,- €
Je Garage jährlich	38,92 €

- Mietausfallwagnis bei Mietwohnungen = 2%
- Mietausfallwagnis bei Gewerbeimmobilie = 4 %
- Sofern nicht gesondert angegeben erfolgt keine allgemeine Marktanpassung.
- Es handelt sich um Nettokaltmieten. Die Betriebskosten werden als Umlage erhoben.
- Wenn die Barwertfaktoren bzw. Diskontierungsfaktoren nicht angegeben sind, nutzen Sie Anlage 1 bzw. 2 der ImmoWertV: <https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv>

### 1. Aufgabe

Definieren Sie den Begriff „Ertragswert“.

### 2. Aufgabe

Sachverhalt: Mietwohngrundstück mit einem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rohertrag von 200.000 €. Bewirtschaftungskosten 96.000 €. Restnutzungsdauer 30 Jahre. Bodenwert 400.000 €. Bauschäden 100.000 €. Liegenschaftszinssatz = 5%; Barwertfaktor (Vervielfältiger) = 15,37

Aufgabe: Ermitteln Sie den Ertragswert im Allgemeinen Ertragswertverfahren

### 3. Aufgabe

Sachverhalt: Mietwohngrundstück und Gewerbegrundstück mit einem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rohertrag von 180.000 €. Betriebskosten werden als Umlage

erhoben (70.000 €), weitere Bewirtschaftungskosten = 39.600 €. Bodenwert 500.000 €. Der Gewerbeanteil liegt bei 30%. Restnutzungsdauer: 70 Jahre. Reparaturstau: 30.000 €. Liegenschaftszinssatz = 5,5%; Barwertfaktor (Vervielfältiger) = 17,75

Aufgabe: Ermitteln Sie den Ertragswert im Allgemeinen Ertragswertverfahren

#### 4. Aufgabe

Sachverhalt: Mietwohngrundstück mit einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von 6 €/m<sup>2</sup> monatlich. Das Gebäude hat eine von Wohnfläche 2.500 m<sup>2</sup> und verfügt über 40 Wohnungen. Ein Aufzug ist vorhanden. Bodenrichtwert 500 €/m<sup>2</sup>. Grundstücksgröße 1.300 m<sup>2</sup>. Baujahr 1980. Restnutzungsdauer 60 Jahre. Alter zum Wertermittlungsstichtag 40 Jahre. Liegenschaftszinssatz = 5%; Barwertfaktor = siehe ImmoWertV. Schönheitsreparaturen sind auf den Mieter übertragen worden. Kleinreparaturen trägt der Vermieter.

Aufgabe: Ermitteln Sie den Ertragswert im Allgemeinen Ertragswertverfahren

#### 5. Aufgabe

Sachverhalt: Mietwohngrundstück mit einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von 7 €/m<sup>2</sup> monatlich. Das Gebäude hat eine von Wohnfläche 2.000 m<sup>2</sup> und verfügt über 30 Wohnungen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Bodenrichtwert 300 €/m<sup>2</sup>. Grundstücksgröße 900 m<sup>2</sup>. Restnutzungsdauer: 70 Jahre. Alter zum Wertermittlungsstichtag 30 Jahre. Liegenschaftszinssatz = 5%; Barwertfaktor = siehe ImmoWertV. Schönheitsreparaturen sind auf den Mieter übertragen worden. Kleinreparaturen trägt der Vermieter.

Aufgabe: Ermitteln Sie den Ertragswert im Allgemeinen Ertragswertverfahren

#### 6. Aufgabe

Sachverhalt: Mietwohngrundstück mit einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von 8 €/m<sup>2</sup> monatlich. Das Gebäude hat eine von Wohnfläche 1.500 m<sup>2</sup> und verfügt über 25 Wohnungen. Ein Aufzug ist vorhanden. Bodenrichtwert 600 €/m<sup>2</sup>. Grundstücksgröße 1.200 m<sup>2</sup>. Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre. Alter zum Wertermittlungszeitpunkt 25 Jahre. Liegenschaftszinssatz = 2,5%; Barwertfaktor = siehe ImmoWertV. Schönheitsreparaturen sind auf den Mieter übertragen worden. Kleinreparaturen trägt der Vermieter.

Aufgabe:

- a) Ermitteln Sie den Ertragswert im Allgemeinen Ertragswertverfahren
- b) Ermitteln Sie den Ertragswert im Vereinfachten Ertragswertverfahren

#### 7. Aufgabe

Sachverhalt: Wohn- und Gewerbegrundstück. Die Wohnungsmieten liegen bei einer Nettokaltmiete von 7 €/m<sup>2</sup> monatlich. Die Gewerbemieten liegen bei 25 €/m<sup>2</sup> monatlich. Das Gebäude hat eine von Wohnfläche 750 m<sup>2</sup> und verfügt über 12 Wohnungen. Die drei Gewerbeeinheiten haben eine Gesamtfläche von 250 m<sup>2</sup>. Ein Aufzug ist vorhanden. Bodenrichtwert 1.300 €/m<sup>2</sup>. Grundstücksgröße 800 m<sup>2</sup>. Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre. Alter zum Wertermittlungszeitpunkt 35 Jahre. Liegenschaftszinssatz = 3,5%; Barwertfaktor = siehe ImmoWertV. Schönheitsreparaturen sind auf den Mieter übertragen worden. Kleinreparaturen trägt der Vermieter.

Aufgabe:

- a) Ermitteln Sie den Ertragswert im Allgemeinen Ertragswertverfahren
- b) Ermitteln Sie den Ertragswert im Vereinfachten Ertragswertverfahren

## 8. Aufgabe

Sachverhalt: Wohn- und Gewerbegrundstück. Die Wohnungsmieten liegen bei einer Nettokaltmiete von 11 €/m<sup>2</sup> monatlich. Die Gewerbemieten liegen bei 20 €/m<sup>2</sup> monatlich. Das Gebäude hat eine Wohnfläche von 1.350 m<sup>2</sup> und verfügt über 22 Wohnungen. Die fünf Gewerbeeinheiten haben eine Gesamtfläche von 350 m<sup>2</sup>. Ein Aufzug ist vorhanden. Bodenrichtwert 1.300 €/m<sup>2</sup>. Grundstücksgröße 800 m<sup>2</sup>. Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre. Alter zum Wertermittlungszeitpunkt 35 Jahre. Liegenschaftszinssatz = 3,5%; Barwertfaktor = siehe ImmoWertV. Schönheitsreparaturen sind auf den Mieter übertragen worden. Kleinreparaturen trägt der Vermieter. Die Beheizung erfolgt über eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme (Wärmecontracting).

### Aufgabe:

- Ermitteln Sie den Ertragswert im Allgemeinen Ertragswertverfahren
- Ermitteln Sie den Ertragswert im Vereinfachten Ertragswertverfahren
- Bei einer langen Restnutzungsdauer wird teilweise unterstellt, dass der Bodenwert ignoriert werden könnte. Berechnen Sie den Ertragswert ohne Berücksichtigung des Bodenwertes.

## 9. Aufgabe

Sachverhalt: Mietwohngrundstück mit einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von 12 €/m<sup>2</sup> monatlich. Das Gebäude hat eine Wohnfläche von 500 m<sup>2</sup> und verfügt über 8 Wohnungen. Ein Aufzug ist vorhanden. Bodenrichtwert 1.300 €/m<sup>2</sup>. Grundstücksgröße 900 m<sup>2</sup>. Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre. Alter zum Wertermittlungszeitpunkt 10 Jahre. Liegenschaftszinssatz = 2,0%; Barwertfaktor = siehe ImmoWertV. Schönheitsreparaturen sind auf den Mieter übertragen worden. Kleinreparaturen trägt der Vermieter. Für die Behebung eines Schadens am Dach werden 75.000 € kalkuliert.

Allgemeine Marktanpassung = 1,07

### Aufgabe:

- Ermitteln Sie den Ertragswert im Allgemeinen Ertragswertverfahren
- Ermitteln Sie den Ertragswert im Vereinfachten Ertragswertverfahren

## 10. Aufgabe

Bei gleicher Restnutzungsdauer hat der Liegenschaftszinssatz welche Wirkung? Ein höherer Liegenschaftszinssatz führt zu einem

- höheren *oder*
- niedrigeren Ertragswert

## 11. Aufgabe

Beschreiben Sie, was man unter dem Liegenschaftszinssatz versteht.

## 12. Aufgabe

Warum wird beim Ertragswertverfahren üblicherweise keine Marktanpassung vorgenommen?

## 13. Aufgabe

In welchen Fällen wird das periodische Ertragswertverfahren angewendet?

## 14. Aufgabe

- Welche Bewirtschaftungskosten werden vom Rohertrag abgezogen, um den Reinertrag zu erhalten?
- Nennen Sie eine typische Position der Bewirtschaftungskosten, die nicht abgezogen wird. Bei welcher es sich nicht um die Betriebskosten handelt.

