

*Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im
Landkreis Mühldorf a. Inn
Liegenschaftszinssätze
Ertragsfaktoren*

2019

Auswertungszeitraum 2017/2018



Gutachterausschuss Landkreis Mühldorf a. Inn Allgemeines

Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn
Geschäftsstelle	Gutachterausschuss Mühldorf a. Inn Landratsamt Mühldorf a. Inn Töginger Straße 18 84453 Mühldorf a. Inn E-Mail: gutachterausschuss@lra-mue.de Internet: http://www.lra-mue.de Susanne Weigand, Dipl.-Ing. Zimmer-Nr. 0.19 Tel.: 08631/699-955 Mail: susanne.weigand@lra-mue.de Franziska Schallmoser, B.Sc. Zimmer-Nr.0.19 Tel.: 08631/699-943 Mail: franziska.schallmoser@lra-mue.de Marianne Zehentner Zimmer-Nr.0.21 Tel.: 08631/699-459 Mail: m.zehentner@lra-mue.de
Konzeption, inhaltliche Bearbeitung und Gestaltung	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn Franziska Schallmoser, B.Sc. Geodäsie und Geoinformation
Kosten	50,00 €
Urheberrecht	Alle Inhalte dieses Berichtes, insbesondere Texte, Tabellen und Grafiken sind urheberrechtlich geschützt. Die digitale oder analoge Vervielfältigung ist nicht gestattet. Das Verwenden von Inhalten ist nur mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Gutachterausschuss Landkreis Mühldorf a. Inn Allgemeines	3
Impressum.....	4
Inhaltsverzeichnis	5
Vorwort	7
Vorstellung Gutachterausschuss	8
Liegenschaftszinssatz/Ertragsfaktor 2017/2018 Eigentumswohnung	9
Liegenschaftszinssatz Modell Eigentumswohnung	10
Berechnungsschema Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor Eigentumswohnung	11
Anwendung des Liegenschaftszinssatzes/Ertragsfaktors Eigentumswohnung	13
Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor im zeitlichen Verlauf	14
Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnung Wiederverkauf 2017/2018	16
Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnung	17
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit zur Wohnfläche	17
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer	18
Ertragsfaktor für Eigentumswohnung Wiederverkauf 2017/2018	19
Abhängigkeiten des Ertragsfaktors für Eigentumswohnung	20
Ertragsfaktor in Abhängigkeit zur Wohnfläche.....	20
Ertragsfaktor in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer.....	22
Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnung Erstverkauf 2017/2018	24
Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnung Erstverkauf	25
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit zur Wohnfläche	25
Ertragsfaktor für Eigentumswohnung Erstverkauf 2017/2018	26
Abhängigkeiten des Ertragsfaktors für Eigentumswohnung Erstverkauf.....	27
Ertragsfaktor in Abhängigkeit zur Wohnfläche.....	27
Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor 2017/2018 Ein- /Zweifamilienhaus	28
Liegenschaftszinssatz Modell Ein- /Zweifamilienhaus	29
Berechnungsschema Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor Ein- /Zweifamilienhaus	30
Anwendung des Liegenschaftszinssatzes/Ertragsfaktors für Ein- /Zweifamilienhäuser	32
Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor im zeitlichen Verlauf für Ein- /Zweifamilienhäuser	33

Liegenschaftszinssatz für Ein- /Zweifamilienhäuser 2017/2018	35
Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes für Ein- /Zweifamilienhäuser	36
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit zur Wohnfläche	36
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer	38
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit zur Bruttogrundfläche	39
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße.....	40
Ertragsfaktor für Ein- /Zweifamilienhäuser 2017/2018	41
Abhängigkeiten des Ertragsfaktors für Ein- /Zweifamilienhäuser.....	42
Ertragsfaktor in Abhängigkeit zur Wohnfläche.....	42
Ertragsfaktor in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer.....	44
Ertragsfaktor in Abhängigkeit zur Bruttogrundfläche	45
Ertragsfaktor in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße	46

Vorwort

Der **Liegenschaftszinssatz** ist in § 14 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung definiert:

„Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten.“

Das heißt die Liegenschaftszinssätze sind aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Der **Ertragsfaktor** wird in § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung bzw. § 193 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 des Baugesetzbuchs als Vergleichsfaktor für bebaute Grundstücke beschrieben.

Unter dem Ertragsfaktor versteht man das Vielfache des Jahresrohertrages, das in der Praxis häufig beim Immobilienerwerb als einfaches und sehr grobes Hilfsmittel zur Kaufpreisfindung bei „Renditeobjekten“ angewandt wird. Dieses Rechenschema wird auch „Maklerverfahren“ genannt, stellt aber keinesfalls eine fundierte Wertermittlung dar. Die Ertragsfaktoren können aber zur groben Kontrolle bzw. Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes herangezogen werden.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist sehr wohl bewusst, dass die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungseigentum in der Regel im Vergleichs- bzw. Sachwertverfahren erfolgen wird und das Ertragswertverfahren für diese Objekte eine nachrangige Bedeutung hat. Dies zeigt sich auch in den teilweise sehr großen Spannen der Auswertekriterien oder den teilweise nicht mehr signifikant nachweisbaren Abhängigkeiten. Dennoch können diese Werte ergänzend zu den Regelbewertungsverfahren in Einzelfall flankierend für die vorher genannten Objekte betrachtet werden.

Aufgrund fehlender auswertbarer Verkäufe von klassischen Renditeobjekten muss sich die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren derzeit auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum beschränken.

Vorstellung Gutachterausschuss

Mitglieder des Gutachterausschusses am Landratsamt Mühldorf a. Inn

Vorsitzender:

Weichselgartner Manfred, Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Stellvertretende Vorsitzende:

Holzner Claudia, Regierungsdirektorin
Haselbeck Magdalena, Regierungsrätin

Landratsamt Mühldorf a. Inn:

Weigand J. Susanne, Dipl.-Ing. (univ.) Architektin, Sachverständige (TÜV)

Finanzamt Mühldorf a. Inn:

Brunnhuber Stephan, Dipl.-Ing.(FH), amtlich landwirtschaftlicher Sachverständiger
Geidobler Andreas, Steueramtsrat
Reiter Elmar, Amtmann

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Reschberger Ottmar, Dipl.-Ing. (univ.), Vermessungsdirektor

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Friedlein Heinz, Landwirtschaftsdirektor

weitere Mitglieder des Gutachterausschusses:

Baumgartner Manfred, Immobiliengutachter
Brandau Gabriele, Dipl.-Ing., Architektin, Immobilienökonomin (ebs)
Maierhofer Georg, Dipl.-Ing. (FH), Sachverständiger (TÜV)
Rank Wolfgang, Dipl.Ing.(FH) für Vermessungswesen
Reichenspurner Josef, Dipl.-Ing., Architekt
Seidel Klaus, Dipl.-Ing. (FH), Architekt
Stahl Bernhard, Dipl.-Ing. (FH)
Thalmeier Rudolf Dipl.-Ing. (FH), Architekt