

## Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV

Beispiele sind *kursiv* dargestellt.

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	Variante 1: <i>Es wurden nur Kaufpreise ohne boG berücksichtigt.</i>  Variante 2: <i>Kaufpreise wurden um den Werteinfluss der boG bereinigt. Folgende Wertansätze wurden zugrunde gelegt:</i>  ...																																															
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	entsprechend Anlage 3 ImmoWertV  Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nummer 2 ImmoWertV.  <b>Verwaltungskosten*:</b> <table border="1" data-bbox="544 920 1430 1352"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th>Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports</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 Parkplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2021</td> <td>298 €</td> <td>357 €</td> <td>39 €</td> <td rowspan="3">3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2022</td> <td>312 €</td> <td>373 €</td> <td>41 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>339 €</td> <td>405 €</td> <td>44 €</td> </tr> </tbody> </table> <b>Instandhaltungskosten*:</b> <table border="1" data-bbox="544 1458 1430 1733"> <thead> <tr> <th>Zeitraum</th> <th>Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)</th> <th>Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports (jährlich je Parkplatz)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2021</td> <td>11,70 €/m<sup>2</sup></td> <td>88 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2022</td> <td>12,20 €/m<sup>2</sup></td> <td>92 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>13,20 €/m<sup>2</sup></td> <td>100 €</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="544 1771 1430 1989"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="3">Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</th> </tr> <tr> <th>Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä.</th> <th>SB-Verbraucher-märkte u.ä.</th> <th>Büro, Praxen, Geschäfte u.ä.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung</td> <td>30 %</td> <td>50 %</td> <td>100 %</td> </tr> </tbody> </table>				Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Parkplatz	ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)	Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports (jährlich je Parkplatz)	ab 01.01.2021	11,70 €/m <sup>2</sup>	88 €	ab 01.01.2022	12,20 €/m <sup>2</sup>	92 €	ab 01.01.2023	13,20 €/m <sup>2</sup>	100 €	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä.	SB-Verbraucher-märkte u.ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u.ä.	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports	gewerbliche Nutzung																																												
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Parkplatz																																													
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages																																												
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €																																													
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €																																													
Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)	Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports (jährlich je Parkplatz)																																														
ab 01.01.2021	11,70 €/m <sup>2</sup>	88 €																																														
ab 01.01.2022	12,20 €/m <sup>2</sup>	92 €																																														
ab 01.01.2023	13,20 €/m <sup>2</sup>	100 €																																														
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)																																															
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä.	SB-Verbraucher-märkte u.ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u.ä.																																													
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %																																													

	<table border="1"> <tr> <td>ab 01.01.2021</td> <td>3,50 €/m<sup>2</sup></td> <td>5,90 €/m<sup>2</sup></td> <td>11,70 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2022</td> <td>3,70 €/m<sup>2</sup></td> <td>6,10 €/m<sup>2</sup></td> <td>12,20 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>4,00 €/m<sup>2</sup></td> <td>6,60 €/m<sup>2</sup></td> <td>13,20 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p><i>*Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jeweils für die Jahre anzugeben, aus denen Kauffälle in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind.</i></p> <p>- ggf. pauschale Bewirtschaftungskosten für Außenstellplätze</p> <p><b>Mietausfallwagnis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung 2 %</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 4 %</li> </ul>	ab 01.01.2021	3,50 €/m <sup>2</sup>	5,90 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>	ab 01.01.2022	3,70 €/m <sup>2</sup>	6,10 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>	ab 01.01.2023	4,00 €/m <sup>2</sup>	6,60 €/m <sup>2</sup>	13,20 €/m <sup>2</sup>
ab 01.01.2021	3,50 €/m <sup>2</sup>	5,90 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>										
ab 01.01.2022	3,70 €/m <sup>2</sup>	6,10 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>										
ab 01.01.2023	4,00 €/m <sup>2</sup>	6,60 €/m <sup>2</sup>	13,20 €/m <sup>2</sup>										
<b>Bodenwert</b>	Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt.												
<b>Datengrundlagen</b>	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ... ggf. örtliche Mietspiegel, Mietpreissammlungen...												
<b>Ermittlungsmethodik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- z.B. Regressionsanalyse oder arithmetischer Mittelwert</li> <li>- Ausreißer wurden eliminiert (ggf. Kriterium mitangeben, z.B. 2,5fache der Standardabweichung)</li> </ul>												
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV												
<b>Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mietwohngrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)</li> <li>- Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)</li> <li>- gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Mietanteil &gt; 20 % und &lt; 80 %)</li> <li>- ggf. weitere Grundstücksarten (z.B. Wohnungs- und Teileigentum, Einfamilienhausgrundstücke, Verbrauchermärkte)</li> </ul>												
<b>Grundstücksgröße</b>	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).												
<b>Kauffälle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen</li> <li>- Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung)</li> <li>- Anzahl der Kauffälle aus dem Jahr / den Jahren ...</li> </ul>												
<b>Restnutzungsdauer</b>	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV												
<b>Rohertrag</b>	tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Erträge, sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen Sind die Mieten unbekannt werden marktüblich erzielbare Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung).												

<b>räumlicher Anwendungsbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– z.B. Berliner Umland, Weiterer Metropolitanraum</li> <li>– z.B. dörfliche Lagen (Bodenrichtwert <math>\leq</math> 50 €)</li> </ul>
<b>sonstige Selektionsparameter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– z.B. Angaben zur Mindestrestnutzungsdauer, beispielsweise nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer <math>\geq</math> 20 Jahren; bei eingeschossigen Verbrauchermärkten (Supermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt) Restnutzungsdauer <math>\geq</math> 10 Jahren</li> <li>– Angaben zu nicht berücksichtigten Objekten, z.B. Außenbereichslagen Lage in Erholungsgebieten</li> </ul>
<b>Stichtag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– entweder 01.01.202x oder 01.07.202x</li> <li>– Angaben zur zeitlichen Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb des Auswertzeitraums</li> </ul>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet