

**VNW-Programm
zur Ertragswertermittlung
nach der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)**

- **Programmbeispiel (Seite 2 – 7)**
- **Hinweise zur BelWertV und
zur Programmanwendung (Seite 8 – 16)**

Startseite:

Microsoft Excel - BelWertV 1.0 mit Beispieldaten.xls

Objekt 16 =EINBETTEN("Word.Document.8";"")

vnw
Hamburg
Mecklenburg-Vorpommern
Schleswig-Holstein

Ertragswertermittlung nach der BelWertV

Hinweise

Ausgangsdaten, die für alle zu bearbeitenden Objekte gelten

Berechnungen

Start \ Ausgangsdaten \ Berechnungen /

Zeichnen \ AutoFormen \

Bereit

Eingabe der Ausgangsdaten, die für alle Objekte gelten:

Microsoft Excel - BelWertV 1.0 mit Beispieldaten.xls

C12 =60

vnw
Hamburg
Mecklenburg-Vorpommern
Schleswig-Holstein

Hinweise

Berechnungen

Ausgangsdaten, die für alle zu berechnenden Objekte gelten:

Abbruchkosten je m ² Wohn- bzw. Gewerbefläche	60 €
Mietausfallwagnis in % der nachhaltigen Miete	2,0%
ggf. weitere nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten in % des Mietausfallwagnisses	30,0%
Verwaltungskosten je Einheit und Jahr	
je Wohn- bzw. Gewerbeeinheit	250,00 €
je Garage/ Stellplatz	30,00 €
Kapitalisierungszinssatz	5,0%
Beleihungsgrenze	60,0%

Alternativ können die Daten auch individuell für die einzelnen Objekte im Arbeitsblatt "Berechnungen" erfasst werden.

Start \ Ausgangsdaten \ Berechnungen /

Zeichnen \ AutoFormen \

Bereit

Eingabe der Objektdaten (1/7):

Microsoft Excel - BelWertV 1.0 mit Beispieldaten.xls

Frage hier eingeben

Arial 10

120%

A1

Hinweise		Leerzeilen		vnw Hamburg Mecklenburg-Vorpommern Schleswig-Holstein			
Ausgangsdaten		Ausblenden					
		Einblenden					
Objektbezeichnung		Herstellungskosten (ohne Baunebenkosten und Außenanlagen)	entspricht Herstellungskosten je qm	Grundstücksfläche in m²		Bodenwert je qm (i.d.R. = Bodenrichtwert)	Restnutzungsdauer baulich Anlage Jahre
VE-Nr.	Straße			insgesamt	nicht notwendige Teilfläche		
9							
10	Summen	19 458.000 €		22.243,0 m²	0,0 m²		
11	Auswahl	Auswahl	Auswahl	Auswahl	Auswahl	Auswahl	Auswahl
12	1	Musterstraße 1	3.489.000 €	1.205 €	4.320,0 m²	180 €	30 Jk
13	2	Musterstraße 2	6.345.000 €	1.397 €	7.500,0 m²	150 €	34 Jk
14	3	Musterstraße 3	2.373.000 €	1.541 €	2.698,0 m²	160 €	28 Jk
15	4	Musterstraße 4	2.512.000 €	1.414 €	4.120,0 m²	180 €	25 Jk
16	5	Musterstraße 5	4.739.000 €	1.748 €	3.605,0 m²	200 €	32 Jk

Start / Ausgangsdaten / Berechnungen /

Zeichnen AutoFormen

Bereit

Eingabe der Objektdaten (2/7):

Microsoft Excel - BelWertV 1.0 mit Beispieldaten.xls

Frage hier eingeben

Arial 10

120%

A1

Hinweise		Leerzeilen						
Ausgangsdaten		Ausblenden						
		Einblenden						
Objektbezeichnung		Restnutzungsdauer der baulichen Anlage in Jahren	Aufwand für Beseitigung von Instandhaltungsrückstau, Baumängeln und Bauschäden	Abbruchkosten je m² Wohn- bzw. Gewerbefläche	Anzahl der Einheiten			
VE-Nr.	Straße				Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Stellplätze
9								
10	Summen		35.000 €		201	2	0	0
11	Auswahl	Auswahl	Auswahl	Auswahl	Auswahl	Auswahl	Auswahl	Auswahl
12	1	Musterstraße 1	30 Jahre	60 €	53			
13	2	Musterstraße 2	34 Jahre	60 €	65			
14	3	Musterstraße 3	28 Jahre	60 €	20			
15	4	Musterstraße 4	25 Jahre	35.000 €	14	2		
16	5	Musterstraße 5	32 Jahre	60 €	49			

Start / Ausgangsdaten / Berechnungen /

Zeichnen AutoFormen

Bereit

Eingabe der Objektdaten (3/7):

Microsoft Excel - BelWertV 1.0 mit Beispieldaten.xls

Objektbezeichnung, Vermietbare Flächen, nachhaltige Miete je Monat

VE-Nr.	Straße	Wohnfläche in m²	Gewerbefläche in m²	je m² Wohnfläche	je m² Gewerbefläche	je Garage	je Stellplatz
1	Musterstraße 1	2.895,0 m²		5,15 €			
2	Musterstraße 2	4.542,2 m²		4,10 €			
3	Musterstraße 3	1.539,9 m²		5,32 €			
4	Musterstraße 4	1.356,0 m²	420,0 m²	4,71 €	4,95 €		
5	Musterstraße 5	2.710,5 m²		4,78 €			
Summen		13.043,6 m²	420,0 m²				

Eingabe der Objektdaten (4/7):

Objektbezeichnung, Verwaltungskosten je Einheit und Jahr, Instandhaltungskosten je Jahr

VE-Nr.	Straße	Mietausfallwagnis in % der nachhaltigen Miete	ggf. weitere nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten in % des Mietausfallwagnisses	je Wohn- bzw. Gewerbeeinheit	je Garage/ Stellplatz	in % der Herstellungskosten	entspricht je qm und Jahr	je GeStel
1	Musterstraße 1	2,0%	30,0%	260,00 €	25,00 €	0,60%	7,23 €	
2	Musterstraße 2	2,0%	30,0%	260,00 €	25,00 €	0,60%	8,38 €	
3	Musterstraße 3	2,0%	30,0%	260,00 €	25,00 €	0,60%	9,25 €	
4	Musterstraße 4	2,0%	30,0%	260,00 €	25,00 €	0,60%	8,49 €	
5	Musterstraße 5	2,0%	30,0%	260,00 €	25,00 €	0,60%	10,49 €	
Summen				125.050,00 €	14.975,00 €			

Eingabe der Objektdaten (5/7):

Microsoft Excel - BelWertV 1.0 mit Beispieldaten.xls

Frage hier eingeben

Arial 10

	A	B	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	
1	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;">Hinweise</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;"> Leerzeilen Ausblenden Einblenden </div> </div>									
2										
3										
4										
5										
8	Objektbezeichnung		Instandhaltungskosten je Jahr			Modernisierungsrisiko				
9	VE-Nr.	Straße	in % der Herstellungskosten	<i>entspricht je qm und Jahr</i>	je Garage/ Stellplatz	in % der Herstellungskosten	<i>entspricht je qm und Jahr</i>	Sonstige Kosten p.a.	Kapitalisierungszinssatz	
10	Summen							0,00 €		
11	Auswahl		Auswahl	Auswahl	Auswahl	Auswahl	Auswahl	Auswahl	Auswahl	
12	1	Musterstraße 1	0,60%	7,23 €	50,00 €	0,10%	1,21 €		5,	
13	2	Musterstraße 2	0,60%	8,38 €	50,00 €	0,10%	1,40 €		5,	
14	3	Musterstraße 3	0,60%	9,25 €	50,00 €	0,10%	1,54 €		5,	
15	4	Musterstraße 4	0,60%	8,49 €	50,00 €	0,10%	1,41 €		5,	
16	5	Musterstraße 5	0,60%	10,49 €	50,00 €	0,10%	1,75 €		5,	

Start / Ausgangsdaten / Berechnungen/

Zeichnen AutoFormen

Bereit

Eingabe der Objektdaten (6/7):

Microsoft Excel - BelWertV 1.0 mit Beispieldaten.xls

Frage hier eingeben

Arial 10

	A	B	AG	AH	AI	AJ	AK	AL
1	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;">Hinweise</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;"> Leerzeilen Ausblenden Einblenden </div> </div>							
2								
3								
4								
5								
8	Objektbezeichnung		Kapitalisierungszinssatz	Den Ertragswert beeinflussende Umstände		Beleihungsgrenze	derzeitige Belastung	
9	VE-Nr.	Straße		Nennung der Beschränkung oder Last	prozentualer Abschlag vom Ertragswert		im Grundbuch von	Band
10	Summen							
11	Auswahl		Auswahl	-	Auswahl	Auswahl	-	Auswahl
12	1	Musterstraße 1	5,0%			60,0%		
13	2	Musterstraße 2	5,0%			60,0%		
14	3	Musterstraße 3	5,0%			60,0%		
15	4	Musterstraße 4	5,0%			60,0%		
16	5	Musterstraße 5	5,0%			60,0%		

Start / Ausgangsdaten / Berechnungen/

Zeichnen AutoFormen

Bereit

Eingabe der Objektdaten (7/7):

Microsoft Excel - BelWertV 1.0 mit Beispieldaten.xls

Frage hier eingeben

Arial 10

Objektbezeichnung		derzeitige Belastung des Objektes mit Grundpfandrechten					
VE-Nr.	Straße	im Grundbuch von	Band	Blatt	Flurstück	Belastung entsprechend Grundbuch (Dritte Abteilung)	aktuelle Restschulden
Summen						4.245.239 €	1.679.996 €
Auswahl	Auswahl	-	Auswahl	Auswahl	Auswahl	Auswahl	Auswahl
1	Musterstraße 1					1.134.000 €	372.375 €
2	Musterstraße 2					1.147.338 €	457.757 €
3	Musterstraße 3					633.901 €	466.538 €
4	Musterstraße 4					548.000 €	258.471 €
5	Musterstraße 5					782.000 €	124.855 €

Start / Ausgangsdaten / Berechnungen /

Zeichnen / AutoFormen /

Bereit

Ergebnisse (1/2):

Microsoft Excel - BelWertV 1.0 mit Beispieldaten.xls

Frage hier eingeben

120%

Arial 10

Summen

	A	B	AR	AS	AT	AU	AV	AW
1	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;"> Hinweise Ausgangsdaten </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;"> Leerzeilen Ausblenden Einblenden </div> </div>		 Hamburg Mecklenburg-Vorpommern Schleswig-Holstein					
2								
3								
4								
5								
8	Objektbezeichnung		Ergebnisse	Beleihungs- wert (Ertragswert) des Objektes	Beleihungs- grenze somit	Beleihungsreserve unter Berücksichtigung		Be- zum Beleihur wert
9	VE-Nr.	Straße				der Belastungen entsprechend Abt. 3 des Grundbuches	der aktuellen Restschulden	
10	Summen			8.859.204 €	5.315.522 €	1.070.283 €	3.635.526 €	
11	Auswahl	Auswahl	-	Auswahl	Auswahl	Auswahl	Auswahl	Ausw
12	1	Musterstraße 1		2.267.618 €	1.360.571 €	226.571 €	988.196 €	keine
13	2	Musterstraße 2		2.756.449 €	1.653.869 €	506.531 €	1.196.112 €	keine
14	3	Musterstraße 3		1.104.551 €	662.730 €	28.829 €	196.192 €	keine
15	4	Musterstraße 4		1.055.361 €	633.217 €	85.217 €	374.746 €	keine
16	5	Musterstraße 5		1.675.225 €	1.005.135 €	223.135 €	880.280 €	keine

Start \ Ausgangsdaten \ Berechnungen /

Zeichnen AutoFormen

Bereit

Ergebnisse (2/2):

Microsoft Excel - BelWertV 1.0 mit Beispieldaten.xls

Frage hier eingeben

120%

Arial 10

Summen

	A	B	AW	AX	AY
1	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;"> Hinweise Ausgangsdaten </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;"> Leerzeilen Ausblenden Einblenden </div> </div>		 Hamburg Mecklenburg-Vorpommern Schleswig-Holstein		
2					
3					
4					
5					
8	Objektbezeichnung		Bemerkungen (*)		
9	VE-Nr.	Straße	zum Beleihungs- wert	zu den Beleihungs- reserven	
10	Summen				
11	Auswahl	Auswahl	Auswahl	Auswahl	-
12	1	Musterstraße 1	keine	keine	
13	2	Musterstraße 2	keine	keine	
14	3	Musterstraße 3	keine	keine	
15	4	Musterstraße 4	keine	keine	
16	5	Musterstraße 5	keine	keine	

Start \ Ausgangsdaten \ Berechnungen /

Zeichnen AutoFormen

Bereit

Hinweise zur BelWertV und zur Programmanwendung

1. Allgemeines

Am 1. August 2006 ist die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) in Kraft getreten (siehe auch unserer Rundschreiben „Recht“ vom 14.06.2006). Die Verordnung enthält Anweisungen und Vorgaben zur Ermittlung des Beleihungswertes eines Objektes. Sie gilt zurzeit nur bei der Ausgabe von Pfandbriefen unmittelbar. Mittelfristig wird jedoch erwartet, dass das Kreditwesengesetz dahingehend geändert wird, dass die BelWertV auch bei der Vergabe von „normalen“ Grundschul- und Hypothekendarlehen (ohne Pfandbriefe) Anwendung findet.

Auch bei Objekten, die mit normalen Grundschulden oder Hypotheken belastet sind, kann die überschlägige Ermittlung von Beleihungswerten interessant sein, um festzustellen, ob bei einzelnen Objekten noch Beleihungsreserven vorhanden sind, die eventuell zur Absicherung von weiteren Darlehen genutzt werden können.

Die mit diesem Programm erstellten Berechnungen können als Argumentationshilfe bei Verhandlungen mit Kreditinstituten dienen.

2. Ermittlung des Beleihungswertes

Der für die Ausgabe von Pfandbriefen maßgebliche Beleihungswert ist von einem unabhängigen Gutachter zu ermitteln. Der Gutachter wird hierfür den Ertragswert und den Sachwert des Objektes ermitteln und u.U. ein Vergleichswertverfahren durchführen. Maßgeblich für die Ermittlung des Beleihungswertes ist regelmäßig der Ertragswert. Sachwert und Vergleichswert dienen lediglich als Kontrollgrößen. Daher ist es für die überschlägige Ermittlung eines Beleihungswertes ausreichend, lediglich den Ertragswert des Objektes zu ermitteln, was mit diesem Programm für Wohnimmobilien (Mehrfamilienhäuser) möglich ist.

Der Beleihungswert ist der vorsichtig ermittelte Wert einer Immobilie, der nur nachhaltige Eigenschaften berücksichtigt. Zur Berechnung des Wertes wird der Rohertrag des Objektes (d.h. die Mieterträge) um die Bewirtschaftungskosten vermindert. Der so ermittelte Reinertrag wird um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes vermindert und in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer des Objektes kapitalisiert. Der sich so ergebende Ertragswert der baulichen Anlage ergibt zusammen mit dem Bodenwert den Ertragswert des Beleihungsobjektes.

Für die Deckungsmasse von Hypothekendarlehen dürfen Kredite nur bis zu 60 % des Beleihungswertes verwendet werden.

Die Regelungen zur Ertragswertermittlung nach der BelWertV entsprechen im Wesentlichen der Vorgehensweise der Ermittlung der Ertragswerte nach der Wertermittlungsverordnung (WertV). In der BelWertV sind jedoch (anders als in der WertV) für bestimmte zu berücksichtigende Kostenansätze zulässige Bandbreiten vorgegeben. Zum Beispiel müssen als Instandhaltungskosten mindestens € 7,50 je m² berücksichtigt werden.

3. Anwendungshinweise

Aufbau des Programms

Mit dem Programm können die Ertragswerte einzelner oder mehrerer Objekte (bis hin zum gesamten Bestand) ermittelt werden. Im **Arbeitsblatt „Berechnungen“** stehen 500 Zeilen für die Eingabe von Objektdaten zur Verfügung.

Das Arbeitsblatt „Berechnungen“ besteht aus drei Bereichen:

- Im ersten Bereich sind die Ausgangsdaten für die zu bewertenden Objekte zu erfassen.
- Im zweiten Bereich (weiter rechts) werden die Ergebnisse der Berechnungen angezeigt.
- Im dritten Bereich (ganz rechts) werden die Berechnungen durchgeführt.

Im **Arbeitsblatt „Ausgangsdaten“** können bestimmte Daten erfasst werden, die dann für sämtliche Objekte im Arbeitsblatt „Berechnungen“ übernommen werden. Dort können die übernommenen Daten im Bedarfsfall für einzelne Objekte überschrieben werden.

Erfassung der Objektdaten

In den Arbeitsblättern „Ausgangsdaten“ und „Berechnungen“ sind die Zellen, in denen Dateneingaben vorgesehen sind, **hellgrün** unterlegt.

Die Definition der geforderten Angaben ist jeweils in Kommentarsprechblasen enthalten, soweit die BelWertV entsprechende Regelungen enthält (zu erkennen an dem roten Dreieck rechts oben in der jeweiligen Zelle). Um die Kommentare sichtbar zu machen, muss der Cursor auf die entsprechende Zelle mit dem Begriff bewegt werden.

Ebenfalls in Kommentarsprechblasen sind u.U. nach der BelWertV zulässige Bandbreiten von einzugebenden Werten enthalten. Die Überschreitung einer zulässigen Bandbreite wird zudem kenntlich gemacht, indem die Zelle nach Eingabe des unzulässigen Wertes mit einem **roten** Hintergrund dargestellt wird.

Die zu den einzelnen zu erfassenden Daten im Arbeitsblatt vorhandenen Kommentare sind in **Anlage I** als Übersicht dargestellt.

Es ist zu beachten, dass die vorgegebenen Bandbreiten nur dann zwingend zu berücksichtigen sind, wenn zur Besicherung der Grundschulden Pfandbriefe ausgegeben werden. Bei „normalen“ Grundschuld- und Hypothekendarlehen (also ohne Ausgabe von Pfandbriefen) gehen die Banken bei der Bewertung für Beleihungszwecke häufig nach der gleichen Ertragswertermittlungsmethode vor. Jedoch gelten dann nicht zwingend die „strengen“ Bandbreiten der BelWertV. Auch hinsichtlich der Beleihungsgrenze (bei Pfandbriefen maximal 60 % des Beleihungswertes des Objektes) werden bei Grundschulden, die ohne Pfandbriefe ausgegeben werden, häufig höhere Grenzen berücksichtigt (etwa 70 % oder 80 % des Beleihungswertes). Es kann festgehalten werden, dass bei der Bewertung im Rahmen von „normalen“ Grundschuld- und Hypothekendarlehen die Bandbreiten der BelWertV zurzeit nicht zwingend anzuwenden sind. Sie sind jedoch als Maßstab anzusehen für eine besonders vorsichtige Bewertung.

Ergebnisse

Wie oben unter Punkt 2. ausgeführt, handelt es sich lediglich um eine überschlägige Ermittlung der Ertragswerte von Objekten, die in der Regel den Beleihungswerten entsprechen. Die für die Ausgabe von Pfandbriefen maßgeblichen Beleihungswerte müssen von einem unabhängigen Gutachter ermittelt werden.

Als Ergebnis wird der Beleihungswert (Ertragswert) des Objektes und die hieraus resultierende Beleihungsgrenze angezeigt. Weiterhin sind noch verfügbare Beleihungsreserven bei dem Objekt ersichtlich, und zwar unter Berücksichtigung der Belastungen entsprechend Abt. 3 des Grundbuches bzw. unter Berücksichtigung der aktuellen Restschulden.

In bestimmten Fällen ergeben sich zum Beleihungswert oder zu den Beleihungsreserven Bemerkungen (siehe die Spalten „Bemerkungen zum Beleihungswert“ und „Bemerkungen zu den Beleihungsreserven“ im Arbeitsblatt „Berechnungen“). Die dort u.U. angegebenen Verweise (1) oder (2) haben folgende Bedeutung:

- (1) Der Bodenwert macht mehr als die Hälfte des Ertragswertes aus: In einem Gutachten wären die bei Ermittlung des Bodenwerts zugrunde gelegten Annahmen zu begründen und die Voraussetzungen für eine Ersatzbebauung und die dafür gegebenenfalls notwendigen Aufwendungen besonders darzulegen.
- (2) Die Beleihungsreserven sind negativ, d.h. es bestehen keine Beleihungsreserven, sondern es ist davon auszugehen, dass der Beleihungswert des Objektes nicht für die Besicherung der Grundschuld oder Hypothek ausreicht!

Berechnungen

Im Bereich Berechnungen des Arbeitsblattes „Berechnungen“ sind von Ihnen keine Eingaben vorzunehmen. Dort werden lediglich die notwendigen Berechnungen durchgeführt.

Die Ergebnisse sind im o.a. Bereich Ergebnisse dargestellt.

Auswertungen (Autofilter)

Mit Hilfe des Autofilters (siehe Zeile 11 im Arbeitsblatt „Berechnungen“) können die erfassten Objektdaten aufsteigend oder absteigend sortiert werden oder es können Teilmengen ausgewählt werden, die angezeigt werden sollen. Beispielsweise können die Spalten „Beleihungsreserven“ absteigend sortiert werden, damit die Objekte mit den größten Beleihungsreserven zuerst angezeigt werden.

Wichtig: Für den Erhalt der Daten und der Funktionsfähigkeit des Berechnungsarbeitsblattes ist es zwingend notwendig, dass die Autofilterzeile (Zeile 11) nicht verändert wird und dass in dem Dokument keine neuen Spalten eingefügt werden!

Im Arbeitsblatt stehen insgesamt 500 Zeilen für die Eingabe von Objektdaten zur Verfügung. Vor dem Arbeiten mit dem Autofilter ist es sinnvoll, die nicht bearbeiteten Zeilen auszublenden. Hierzu muss die Schaltfläche (Leerzeilen) „Ausblenden“ angeklickt werden (der Ausblendvorgang dauert einige Sekunden). Vom Programm werden die Zeilen als Leerzeilen angesehen, die keine VE-Nr. enthalten. Die Leerzeilen können wieder eingeblendet werden mit der Schaltfläche (Leerzeilen) „Einblenden“.

Ausdruck

Der Druckbereich für das Arbeitsblatt „Berechnungen“ ist bereits festgelegt und umfasst den Eingabe- und Ergebnisbereich. Die Seitenumbrüche sind individuell festzulegen (im Excel-Menü unter Ansicht – Seitenumbruchvorschau).

Vor dem Ausdruck sollten die nicht bearbeiteten Zeilen ausgeblendet werden. Hierzu muss wiederum die Schaltfläche (Leerzeilen) „Ausblenden“ angeklickt werden (der Ausblendvorgang dauert einige Sekunden). Vom Programm werden die Zeilen als Leerzeilen angesehen, die keine VE-Nr. enthalten. Die Leerzeilen können wieder eingeblendet werden mit der Schaltfläche (Leerzeilen) „Einblenden“.

4. Weitere Informationen

Die BelWertV ist im Internet zu finden unter <http://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/index.html> und die Wertermittlungsverordnung unter http://www.gesetze-im-internet.de/wertv_1988/index.html

Anlage I

	Kommentar	Zulässige Bandbreite
Herstellungskosten (ohne Baunebenkosten und Außenanlagen)	Bei einem Neubau sind die anfallenden bzw. angefallenen Herstellungskosten anzusetzen. Bei einem bestehenden Objekt sind die Herstellungskosten zu berücksichtigen, die notwendig sind, um ein vergleichbares Objekt zu errichten.	
nicht notwendige Teilfläche	Teilfläche, die für die angemessene Nutzung gegenwärtig nicht notwendig ist (wenn das Grundstück wesentlich größer ist, als es einer der baulichen Anlage angemessenen Nutzung entspricht und eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich ist)	
Bodenwert je qm (i.d.R. = Bodenrichtwert)	Zur Ermittlung des Bodenwerts sind Erhebungen anzustellen über die örtliche Lage, die Größe und den Zuschnitt des Grundstücks, die Art und das Maß der baurechtlich festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten und die tatsächliche Nutzung, die Art und Beschaffenheit der Zuwegungen, die wichtigsten wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Verbindungen, die Anschlussmöglichkeiten an Versorgungsleitungen und Kanalisation, die noch anfallenden Erschließungsbeiträge und vorhandene Richtwerte und Vergleichspreise. Bei der Ermittlung des Bodenwerts darf keine höherwertige Nutzung als zulässig zugrunde gelegt werden. Wenn keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Bodenrichtwert nicht dem Verkehrswert entspricht, kann der Bodenrichtwert für die Berechnung zugrunde gelegt werden.	
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage in Jahren	Bei der Bemessung der Restnutzungsdauer ist im Gegensatz zur technischen Lebensdauer ausschließlich auf den Zeitraum abzustellen, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich betrieben werden kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berück-	25 bis 80 Jahre

	<p>sichtigung der sich in zunehmend kürzer werdenden zeitlichen Abständen wandelnden Nutzeranforderungen objektspezifisch anhand der Fragestellung, wie lange die Vermietbarkeit des Objekts zu den angenommenen Erträgen gesichert erscheint, einzuschätzen.</p> <p>Die hier zu berücksichtigende Restnutzungsdauer entspricht nicht zwingend der handelsrechtlichen Restnutzungsdauer.</p>	
Aufwand für Beseitigung von Instandhaltungsrückstau, Baumängeln und Bauschäden	Ein zum Zeitpunkt der Bewertung erkennbarer Instandhaltungsrückstau oder sonstiger baulicher Aufwand sowie Baumängel und Bauschäden sind auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Aufwendungen oder nach Erfahrungssätzen als gesonderter Wertabschlag zu berücksichtigen.	
Abbruchkosten je m ² Wohn- bzw. Gewerbefläche	Die Abbruchkosten werden für die Ermittlung des Ertragswertes in besonderen Fällen benötigt. Die Angabe muss auf jeden Fall erfolgen, da die Ertragswertermittlung sonst fehlerhaft sein kann. Es kann von einem (nicht in der BelWertV vorgegebenen) durchschnittlichen Erfahrungswert von € 60 je m ² ausgegangen werden, sofern keine anderslautenden Erkenntnisse vorliegen.	
vermietbare Flächen	Die Mietfläche entspricht der vermietbaren Wohnfläche bei wohnwirtschaftlicher Nutzung oder der dauerhaft vermietbaren Nutzfläche bei gewerblicher Nutzung. Garagenflächen sind nicht zu berücksichtigen.	
nachhaltige Miete je Monat	Die nachhaltige Miete entspricht i.d.R. der vertraglich vereinbarten Miete. Bestehen strukturelle oder lang andauernde Leerstände, ist besonders zu prüfen, ob aufgrund der jeweiligen Marktlage eine Vermietung überhaupt oder zu den angesetzten Mietpreisen in absehbarer Zeit noch zu erwarten ist. Umlagen, die vom Mieter oder Pächter zur Deckung von Betriebskosten zu zahlen sind, sind nicht zu berücksichtigen.	

	<p>Besonderheiten bei öffentlich geförderten Objekten: Wenn die Miete langfristig nach oben begrenzt ist, so ist auch nur die "gedeckelte" Miete zu berücksichtigen. Eventuell ebenfalls langfristig gewährte Mietzuschüsse können die Miete dann erhöhen. Wenn die Begrenzung der Miete nur noch für einen kurzen Zeitraum gilt, ist als nachhaltige Miete die Marktmiete anzusetzen.</p>	
Sonstige Erträge p.a.	<p>Z.B. Erträge im Zusammenhang mit Antennen- oder Photovoltaikanlagen.</p> <p>Die Erträge sind jedoch nur zu berücksichtigen, wenn sie langfristig zur Verfügung stehen.</p> <p>Nach der BeWertV ist die Position Sonstige Erträge nicht vorgesehen.</p>	
Mietausfallwagnis in % der nachhaltigen Miete	<p>Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Ein erkennbares, akutes Mietausfallwagnis, welches über dem normalen Erfahrungssatz liegt, ist zu berücksichtigen.</p>	2,0 % oder mehr
ggf. weitere nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten in % des Mietausfallwagnisses	<p>Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.</p> <p>Die umlagefähigen Betriebskosten werden in dieser Berechnung weder als Aufwand noch als Ertrag erfasst.</p> <p>An dieser Stelle werden lediglich die angefallenen Betriebskosten erfasst, die nicht umlagefähig sind.</p> <p>Die Angabe erfolgt in % des Mietausfallwagnisses.</p>	
Verwaltungskosten je Einheit und Jahr	<p>Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie der Aufsicht, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr</p>	<p>je Wohn- bzw. Gewerbeeinheit: 200 € bis 275 € je WE, je Garage/Stellplatz: 25 € bis 50 € je Garage</p>

	und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen	
Instandhaltungskosten je Jahr	Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung.	Gebäude: 0,5 % bis 1,0 % der Herstellungskosten. Die untere Bandbreite ist in der Regel für neue, die obere Grenze für ältere Objekte angemessen. Objektzustand, Ausstattungsgrad und Alter sind bei der Bemessung der Instandhaltungskosten zu berücksichtigen. Garagen/Stellplätze: 30 € bis 80 € je Stellplatz
Modernisierungsrisiko	Die Kosten für notwendige Anpassungsmaßnahmen, die zusätzlich zu den Instandhaltungskosten zur Aufrechterhaltung der Marktgängigkeit und der dauerhaften Sicherung des Mietausgangsniveaus notwendig sind, bilden das Modernisierungsrisiko. Sie sind als prozentualer Anteil an den Neubaukosten darzustellen.	Normale Wohnhäuser, kleinere Wohn- und Geschäftshäuser: 0,0 % bis 0,3 % Wohn-, Büro und Geschäftshäuser mit besonderen Ausstattungsmerkmalen: 0,2% bis 1,2%
sonstige Kosten p.a.	Z.B. Erbbauzinsen Nach der BelWertV ist die Position Sonstige Kosten nicht vorgesehen.	
Kapitalisierungszinssatz	Der Kapitalisierungszinssatz entspricht dem angenommenen Zinssatz, mit dem die künftig erzielbaren nachhaltigen Reinerträge eines Grundstücks auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung nach vorsichtiger Schätzung erfahrungsgemäß diskontiert werden. Er muss aus der regional maßgeblichen langfristigen Marktentwicklung abgeleitet werden. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilie einzustufen ist, umso höher muss auch der Kapitalisierungszinssatz gewählt werden.	
den Ertragswert beeinflussende Umstände	Alle den Ertragswert beeinflussenden Umstände, insbesondere etwaige Nutzungsbeschränkungen, Dienstbarkeiten, Duldungspflichten, Vorkaufsrechte, Baulasten und alle sonstigen Beschränkungen und Lasten	
Beleihungsgrenze	Hier kann die Beleihungsgrenze (in % des zu ermittelnden Beleihungswertes (Ertragswertes)) angegeben werden.	Pfandbriefe dürfen nur bis zur Höhe der ersten 60 % des Beleihungswertes zur

	<p>Nach § 14 Pfandbriefgesetz dürfen Hypotheken nur bis zur Höhe der ersten 60 % des Beleihungswertes zur Deckung benutzt werden. Zurzeit gilt diese gesetzliche Grenze jedoch nur bei der Ausgabe von Pfandbriefen.</p>	<p>Deckung benutzt werden. Bei „normalen“ Grundschulden wird die Beleihungsgrenze vom Kreditinstitut festgelegt. Die Grenze liegt in der Regel über 60 % des Beleihungswertes.</p>
--	--	--