Anlage
(zu Nummer 3.6 RL EW-BB)

Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

<table>
<tr><th colspan="2">Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen</th></tr>
<tr><td>Kauffälle (Ertragsobjekte)</td><td>- nur nachhaltig vermietete Objekte
- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt
- bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt</td></tr>
<tr><td>Grundstücksarten</td><td>- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)
- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %)
- reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)</td></tr>
<tr><td>Rohertrag</td><td>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)</td></tr>
<tr><td>Wohn- bzw. Nutzflächen</td><td>auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet</td></tr>
<tr><td>Bewirtschaftungskosten</td><td>entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:

Verwaltungskosten*:
<table>
<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>
<tr><td>ab 01.01.2015</td><td>280 €</td><td>335 €</td><td>37 €</td><td rowspan="3">3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages</td></tr>
<tr><td>ab 01.01.2016</td><td>281 €</td><td>336 €</td><td>37 €</td></tr>
<tr><td>ab 01.01.2017</td><td>284 €</td><td>339 €</td><td>37 €</td></tr>
</table>
Instandhaltungskosten*:
<table>
<tr><th rowspan="2">Zeitraum</th><th>Wohnnutzung</th><th colspan="2">Garagen bzw. Stellplätze</th></tr>
<tr><th>jährlich je Wohnfläche</th><th>jährlich je Garagenstellplatz</th><th>jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)</th></tr>
<tr><td>ab 01.01.2015</td><td>11,0 €/m²</td><td>83 €</td><td>25 €</td></tr>
<tr><td>ab 01.01.2016</td><td>11,0 €/m²</td><td>83 €</td><td>25 €</td></tr>
<tr><td>ab 01.01.2017</td><td>11,1 €/m²</td><td>84 €</td><td>25 €</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td rowspan="2">Zeitraum</td><td colspan="3">Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</td></tr>
<tr><td>Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.</td><td>SB-Verbrauchermärkte u. ä.</td><td>Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.</td></tr>
<tr><td>Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung</td><td>30 %</td><td>50 %</td><td>100 %</td></tr>
<tr><td>ab 01.01.2015</td><td>3,3 €/m²</td><td>5,5 €/m²</td><td>11,0 €/m²</td></tr>
<tr><td>ab 01.01.2016</td><td>3,3 €/m²</td><td>5,5 €/m²</td><td>11,0 €/m²</td></tr>
<tr><td>ab 01.01.2017</td><td>3,3 €/m²</td><td>5,6 €/m²</td><td>11,1 €/m²</td></tr>
</table>
*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 %
</td></tr>
<tr><td>Gesamtnutzungsdauer</td><td>
- 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)
</td></tr>
<tr><td>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</td><td>
RND = GND – Gebäudealter
oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt)

Mindestrestnutzungsdauer:
- nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren
- bei eingeschossigen Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt) RND ≥ 10 Jahren
</td></tr>
<tr><td>Bodenwert</td><td>beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)</td></tr>
</table>