

1.4.3.5 Pachtwertermittlung (EOP-Methode)

► Vgl. Rn. 30; § 8 ImmoWertV Rn. 67; § 19 ImmoWertV Rn. 105, 115 ff.; Teil V Rn. 235, 281, 394, 439

Das Pachtwertverfahren³⁸ (sog. EOP-Methode) ist eine Variante des Ertragswertverfahrens, bei dem zur Ermittlung des Ertragswerts an Stelle von marktüblich erzielbaren Mieterlösen von marktüblich erzielbaren Pächterträgen ausgegangen wird.

Diese Variante kommt insbesondere bei gewerblichen Grundstücken zur Anwendung, die üblicherweise verpachtet werden (§§ 581 bis 597 BGB) bzw. verpachtet werden können. Das Verfahren kann aber auch bei eigen genutzten gewerblichen Objekten Anwendung finden. Der marktüblich erzielbare Pächterlös lässt sich aus branchenspezifischen Durchschnittspachten ableiten, wie sie von Handelsforschungsinstituten veröffentlicht werden (vgl. Teil V Rn. 281 ff.). Die marktspezifischen örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu berücksichtigen. Die marktüblich erzielbaren Durchschnittspachten werden üblicherweise in einem Vomhundertsatz des üblicherweise erzielbaren branchenspezifischen Umsatzes (z.B. in € pro m² Verkaufsfläche bzw. pro m² Geschäftsraum) angegeben.

$$\text{Jahresrohertrag } \text{€}/\text{m}^2 = \text{Jahresumsatz } \text{€}/\text{m}^2 \times \text{Pachtzins } \%$$

Das von *Loew/Riedel/Bruss*³⁹ unter der Bezeichnung „Ertragskraftorientierte Pachtwertmethode“ publizierte Verfahren zur Ermittlung von Pachtzinsen vornehmlich im gastwirtschaftlichen Bereich und unwesentliche Abwandlungen dieser Methode (insbesondere die sog. indirekte Vergleichswertmethode⁴⁰) ist allerdings vom BGH⁴¹ und BFH⁴² als ungeeignet zur Ermittlung der ortsübliche Marktmiete oder -pacht sowie zur Feststellung einer Sittenwidrigkeit von Miet- und Pachtverträgen aufgrund eines Missverhältnisses von Leistung und Gegenleistung erkannt worden. Es kann insoweit auch nicht – zumindest nicht direkt – als geeignet zur Ermittlung von Verkehrswerten angesehen werden. Der BGH hat es im Übrigen offen gelassen, ob das Verfahren für Investitions- und Beleihungszwecke geeignet ist.

1.4.4 Besonderheiten bei Anwendung der Ertragswertverfahren

1.4.4.1 Überblick

► Vgl. 125 ff., 141, 276; § 8 ImmoWertV Rn. 178, 248 ff., 313 ff., § 16 ImmoWertV Rn. 82, 116 ff., 128, 226; Syst. Darst. des Vergleichswertverfahrens Rn. 149 ff., 173 ff.; Syst. Darst. des Sachwertverfahrens Rn. 48 ff. und Rn. 270 ff.; § 16 ImmoWertV Rn. 116 ff., 128, 226; Erläuterungen zu § 21 ImmoWertV Rn. 12; zur Modellkonformität vgl. auch Syst. Darst. des Sachwertverfahrens Rn. 11 ff.

38 Umfassend dargestellt in Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2010, S. 1619.

39 Loew/Riedel/Bruss, Miet- und Pachtverträge im Gastgewerbe unter wirtschaftlicher Betrachtung, hrsg. Gastgewerbliche Schriftenreihe (Dehoga), Bonn 1993 Nr. 57.

40 OLG München, Urt. vom 4.9.2000 – 17 U 5278/98 –, NJW 2000, 1059 = EzGuG 20.174d.

41 BGH, Urt. vom 14.7.2004 – XII ZR 352/00 –, NJW 2004, 3553 = EzGuG 20.193; BGH, Beschl. vom 9.4.2003 – XII ZR 216/01 –, GuG 2007, 310 = EzGuG 20.190b; BGH, Urt. vom 10.7.2002 – XII ZR 314/00 –, GuG 2001, 302 = EzGuG 20.178; BGH, Urt. vom 13.6.2001 – XII ZR 49/99 –, GuG 2001, 303 = EzGuG 10.178; BGH, Urt. vom 28.4.1999 – XII ZR 150/97 – BGHZ 141, 257 = GuG 2000, 54 = EzGuG 20.170c; BGH, Urt. vom 13.6.2001 – XII ZR 49/99 –, BGH, Urt. vom 10.7.2002 – XII ZR 314/00 –, GuG 2001, 302 = EzGuG 20.178; BGH, Beschl. vom 9.4.2003 – XII ZR 216/01 –, GuG 2007, 310 = EzGuG 20.190b; BGH, Urt. vom 14.7.2004 – XII ZR 352/00 –, NJW 2004, 3553 = EzGuG 20.193; BGH, Urt. vom 13.6.2001 – XII ZR 49/99 –, GuG 2001, 302 = EzGuG 20.178; BGH, Urt. vom 28.4.1999 – XII ZR 150/97 –, BGHZ 141, 257 = GuG 2000, 54 = EzGuG 20.170c; OLG Stuttgart, Beschl. vom 19.6.2001 – 5 U 121/00 –, GuG 2001, 313 = EzGuG 20.179; OLG München, Urt. vom 4.9.2000 – 17 U 5278/98 –, NZM 2000, 1059 = EzGuG 20.175; OLG München, Urt. vom 27.4.1999 – 25 U 1817/98 –, GuG 2003, 187 = EzGuG 20.170a; OLG München, Urt. vom 25.9.1998 – 23 U 2624/98 – GuG 1999, 248 = EzGuG 20.165a; OLG Stuttgart, Urt. vom 6.8.1998 – 13 U 262/97 –, OLG-Stuttgart 1998, 389 = EzGuG 3.125; OLG Nürnberg, Urt. vom 16.7.1998 – 8 U 197/98 –, ZMR 1999, 255 = EzGuG 20.163a; OLG München, Urt. vom 21.11.1997 – 14 U 140/97 –, NZM 1999, 224 = EzGuG 20.162b; OLG Stuttgart, Urt. vom 26.5.1997 – 5 U 155/95 –, OLG-Stuttgart 1997, 18 = EzGuG 20.160g; OLG München, Urt. vom 18.4.1997 – 21 U 5900/95 –, OLG-München 1998, 20; OLG Karlsruhe, Urt. vom 6.2.1997 – 12 U 92/96 –, NJWE-MietR 1997, 151 = EzGuG 20.160d; OLG München, Urt. vom 27.5.1934 – 21 U 2236/92 –, OLG-München 1996, 163 = EzGuG 20.152a; OLG Stuttgart, Urt. vom 13.7.1992 – 5 U 2/92 –, NJW-RR 1993, 654 = EzGuG 20.142; LG Konstanz, Urt. vom 21.8.1998 – 3 O 586/96 –, ZMR 1999, 258 = EzGuG 20.164c.

42 BFH, Urt. vom 10.10.2018 – IX R 30/17 –, NJW 2019, 800 = EzGuG 20.170c.

58 Bei Anwendung der Ertragswertverfahren gilt es, eine Reihe von besonderen Sachverhalten (**Besonderheiten**) zu beachten. Hervorzuheben sind folgende besondere Sachverhalte:

1. Bei sog. **übergroßen Grundstücken** muss der Ertragswertermittlung eine Bodensondierung vorausgehen. Eine Übergröße liegt vor, wenn das Grundstück neben den der Bebauung zurechenbaren Grundstücksflächen (sog. Umgriffsflächen) selbstständig nutzbare Teilflächen i.S. des § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV umfasst. Dies sind Flächen, die nach Lage und Nutzung über die marktübliche Grundstücksfläche hinausgehen (vgl. § 16 ImmoWertV Rn. 92, Rn. 59 ff. und 124 ff.).
2. Bei der Ertragswertermittlung von Grundstücken, deren **bauliche Anlage nur noch eine kurze Restnutzungsdauer** aufweist, müssen die „alsbald“ anstehenden Freilegungskosten nach Maßgabe des § 16 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt werden (vgl. Rn. 61 ff. und 141 ff.; § 16 ImmoWertV Rn. 155).
3. Temporäre Abweichungen der tatsächlich erzielten Reinerträge von den marktüblich erzielbaren Reinerträgen sowie sonstige **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)**, insbesondere ein Instandhaltungsrückstau (Baumängel und Bauschäden), sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV ergänzend zu berücksichtigen, sofern sie nicht direkt in die Ertragswertermittlung eingegangen sind (vgl. Rn. 64 ff., 105 ff., 276 sowie § 8 ImmoWertV Rn. 178 ff., 256 ff.).

Bei der Ermittlung des Ertragswerts unter Heranziehung der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Liegenschaftszinssätze muss regelmäßig erwartet werden, dass diese sich auf Referenzgrundstücke (Normgrundstück des Liegenschaftszinssatzes/Liegenschaftszinssatzgrundstück) beziehen, die nicht von derartigen Besonderheiten betroffen sind. Nach dem **Grundsatz der Modellkonformität und Referenzkonformität** müssen diese Besonderheiten bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts auf der Grundlage derartiger Liegenschaftszinssätze deshalb zunächst außer Betracht bleiben. Sie werden dann nachträglich als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ i.S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV (§ 8 ImmoWertV Rn. 178, 189 ff., 256 ff., 387, 393 ff.) oder durch eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

1.4.4.2 Bodensondierung bei übergroßen Grundstücken

▶ Vgl. Rn. 124 ff.; § 8 ImmoWertV Rn. 190 ff.; § 16 ImmoWertV Rn. 92; Syst. Darst. des Vergleichswertverfahrens Rn. 149 ff., 173 ff.; Syst. Darst. des Sachwertverfahrens Rn. 46, 270 ff., zur Ermittlung des Bodenwertanteils ohne Kenntnis des Bodenwerts § 16 ImmoWertV Rn. 116 ff., 128, 226; Erläuterungen zu § 21 ImmoWertV Rn. 12; zur Modellkonformität auch Syst. Darst. des Sachwertverfahrens Rn. 11 ff.

59 Am Anfang einer Ertragswertermittlung steht eine eingehende Befassung mit dem Bodenwert des Grundstücks (§ 16 ImmoWertV). Weist das Grundstück neben den der Bebauung nach Art und Lage des Grundstücks zurechenbaren üblichen Grundstücksflächen (hier **Umgriffsfläche** genannt) *selbstständig nutzbare Teilflächen* i.S. des § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV auf, ist das Grundstück entsprechend zu sondieren. Der dafür ermittelte Bodenwert ist der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts zu Grunde zu legen. Die von der Umgriffsfläche abweichende Grundstücksfläche ist nachträglich nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) ergänzend mit dem Wertanteil zu berücksichtigen, der dieser Fläche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beigemessen wird⁴³.

Wird zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts ein Liegenschaftszinssatz herangezogen, der sich auf eine bestimmte Grundstücksfläche (Referenzfläche) bezieht, ist aus Gründen der Modell- und Referenzkonformität grundsätzlich von einem **mit dem Liegenschaftszinssatz kompatiblen Bodenwert** der Grundstücksteilfläche auszugehen, die dem Liegenschaftszinssatz zugrunde liegt. Dies ist nach der hier vertretenen Auffassung die nach Lage und Art der Grundstücksnutzung (Bebauung) zurechenbare „marktübliche objektbezogene Grundstücksfläche“ (vgl. § 16 ImmoWertV Rn. 92 ff.). **Als „selbstständig nutzbare Teilflächen“ i.S. des**

⁴³ Vgl. Glosse Kleiber in GuG-aktuell 2017, 17

§ 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV ist bei einer erheblichen Übergröße des Bewertungsobjekts die Grundstücksrestfläche anzusetzen, die nach Abzug der marktüblichen objektbezogenen Grundstücksfläche von der Gesamtfläche verbleibt (vgl. § 16 ImmoWertV Rn. 92).

Die unter Rn. 32 ff. vorgestellten Formeln des Ertragswertverfahrens müssen bei übergroßen Grundstücken unter Beachtung der unterschiedlichen Bodenwertanteile dementsprechend modifiziert werden:

60

- a) Bei Anwendung des *eingleisigen* Ertragswertverfahrens ist nur der Bodenwert der „marktüblichen objektbezogenen Grundstücksfläche“ (Umgriffsfläche) über die Restnutzungsdauer abzuzinsen und ergibt zusammen mit dem kapitalisierten Reinertrag den „vorläufigen Ertragswert“. Der Bodenwert der „marktüblichen objektbezogenen Grundstücksfläche“ (Umgriffsfläche) kann insoweit auch als „vorläufiger“ Bodenwert bezeichnet werden. Der Bodenwertanteil der Grundstücksrestfläche (sog. selbstständig nutzbaren Teilfläche) ist dagegen als „*besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal*“ (boG) i.S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV in marktüblicher Höhe anzusetzen, d.h. mit dem Wertanteil, um den sich der Marktwert der Liegenschaft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erhöht.

$$EW = RE \times V + \underbrace{BW_{\text{Umgriffsfläche}} \times q^{-n}}_{\text{Vorläufiger Ertragswert}} + BW_{\text{Grundstücksrestfläche}}$$

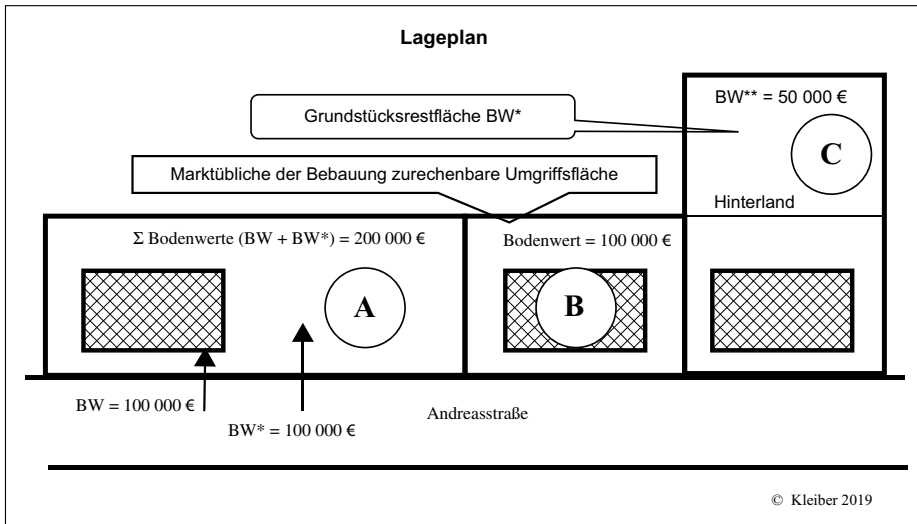
Vorläufiger Ertragswert

Bei hinreichend langer Restnutzungsdauer geht der über die Restnutzungsdauer abgezinsten Bodenwert der Umgriffsfläche gegen null und kann dann vernachlässigt werden. Das eingleisige Ertragswertverfahren kann dann als „vereinfachtes Ertragswertverfahren“ bezeichnet werden und der vorläufige Ertragswert ergibt sich dann aus

$$EW = RE \times V$$

Man braucht in diesem Falle keinen Bodenwert. Der Grund und Boden der der Bebauung marktüblich zurechenbaren Grundstücksfläche (Umgriffsfläche) wird bis auf einen marginalen Restwert (= $BW_{\text{Umgriffsfläche}} \times q^{-n}$) mit dem so ermittelten vorläufigen Ertragswert erfasst. Einer Bodenwertermittlung bedarf es allerdings dann, wenn das Grundstück eine Übergröße aufweist.

Abb. 17: Beispiel



Der Bodenwert (BW) der der Bebauung zurechenbaren „marktüblichen objektspezifischen“ Umgriffsfläche beträgt 100 000 €.

Bei Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens auf übergroße Grundstücke ergäbe sich ohne ergänzende Berücksichtigung der über die der Bebauung zurechenbaren „marktüblichen objektspezifischen“ Umgriffsfläche hinausgehenden Grundstücksrestflächen in allen Fällen derselbe Ertragswert:

Reinertrag	=	50 000 €		
Restnutzungsdauer	=	80 Jahre		
Liegenschaftszinssatz	=	5 %		
Vervielfältiger	=	19,60		
Ertragswert	=	50 000 €	× 19,60	= 980 000 € in allen Fällen!

Die Grundstücksrestfläche übergroßer Grundstücke muss als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG)“ ergänzend berücksichtigt werden. Im Falle des Grundstücks A ergibt sich der Ertragswert wie folgt:

Vereinfachtes Ertragswertverfahren EW = RE × V	Vereinfachbares Ertragswertverfahren nach § 17 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV EW = RE × V + BW × q ⁿ + BW*	Allgemeines Ertragswertverfahren nach § 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV EW = (RE - p × BW) × V + BW + BW*
EW vorläufig = 980 000 € (RE × V)	RE = 50 000 €	50 000 €
+ BW* = 100 000 €	× V (= 19,60) = 980 000 €	- 5 % von 100 000 € = 5 000 €
= EW = 1 080 000 €	+ BW × 1,05 ⁻⁸⁰ = 2 018 €	(RE - p × BW) = 45 000 €
	= EW vorläufig = 982 018 €	× V (= 19,60) = 882 000 €
	+ BW* = 100 000 €	+ BW = 100 000 €
	EW aufgerundet = 1 082 000 €	+ BW* = 100 000 €
		= EW (aufgerundet) = 1 082 000 €

Im Falle des Grundstücks B ist der Bodenwert der Grundstücksrestfläche (Hinterland) mit einem entsprechend geringeren Bodenwert anzusetzen.

Bei Anwendung des Allgemeinen Ertragswertverfahrens ist der Übergröße dadurch Rechnung zu tragen, dass der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags nur der Bodenwert der Umgriffsfläche zugrunde zu legen ist:

Bodenwertverzinsungsbetrag von Teilfläche 100 000 €

$$EW = (RE - p \times BW) \times V + BW + BW^*$$

Bodenwert von Umgriffsfläche
Gesamter Bodenwert

- b) Bei Anwendung des zweigleisigen Ertragswertverfahrens ist der Bodenwertverzinsungsbetrag ($p \times BW$) wiederum nur auf der Grundlage des Bodenwerts der „marktüblichen objektbezogenen Grundstücksfläche“ (Umgriffsfläche) zu ermitteln. Insoweit kann wiederum von einem „vorläufigen Bodenwert“ gesprochen werden.

$$EW = (RE - p \times BW_{Umgriffsfläche}) \times V + BW_{Umgriffsfläche} + BW_{Grundstücksrestfläche}$$

Vorläufiger Ertragswert
BW_{Gesamt}

Der Bodenwertanteil der Grundstücksfläche (sog. selbständig nutzbare Teilfläche) ist wiederum als „*besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal*“ (boG) i.S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV in marktüblicher Höhe anzusetzen, d.h. mit dem Wertanteil, um den sich der Marktwert der Liegenschaft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erhöht. Der Bodenwertanteil der Umgriffsfläche (vorläufiger Bodenwert) ergibt zusammen mit dem Bodenwertanteil der Grundstücksrestfläche (sog. selbständig nutzbare Teilfläche) den Gesamtwert des Grund und Bodens.

- c) Bei Anwendung des *mehriperiodischen* (eingleisigen) Ertragswertverfahrens ist ebenfalls nur der Bodenwert der „marktüblichen objektbezogenen Grundstücksfläche“ (Umgriffsfläche) über die Restnutzungsdauer abzuzinsen und ergibt zusammen mit den kapitalisierten Reinerträgen den „vorläufigen Ertragswert“ des mehrperiodischen Ertragswertverfahrens. Der Bodenwertanteil der Grundstücksrestfläche (sog. selbständig nutzbare Teilfläche) ist wie vorstehend als „*besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal*“ (boG) i.S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV in marktüblicher Höhe anzusetzen.

$$EW = \sum_1^b RE_b \times q_i^{-b} + (V_n - V_b) + BW_{Umgriffsfläche} \times q^{-n} + BW_{Grundstücksrestfläche}$$

vorläufiger Ertragswert

Der „vorläufige Ertragswert“ des mehrperiodischen Ertragswertverfahrens ist im Übrigen nicht identisch mit dem „vorläufigen Ertragswert“ der Standardverfahren, wenn z.B. die in dem Betrachtungszeitraum angefallenen erheblich von den marktüblich erzielbaren Reinerträgen abweichende Reinerträge „direkt“ berücksichtigt werden. Bei Anwendung der Standardverfahren werden diese nämlich in differentieller Höhe erst als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nachträglich berücksichtigt.