

Prüfungskommission für Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfungsexamen gemäß §§ 5-14 a WPO

1. Aufsichtsarbeit in dem Modul „Wirtschaftliches Prüfungswesen, Unternehmensbewertung und Berufsrecht“

2. Halbjahr 2020

Termin: 11. August 2020

Bearbeitungszeit: 4½ Stunden

- Hilfsmittel:
1. Schönfelder, Deutsche Gesetze
- Textsammlung und Ergänzungsband -
 - 2.a) International Financial Reporting Standards IFRS einschließlich International Accounting Standards (IAS) und Interpretationen, Die amtlichen EU-Texte Englisch-Deutsch, 13., aktualisierte Auflage, 2020, IDW Verlag GmbH
 - 2.b) International Financial Reporting Standards (IFRS) 2020, Deutsch-Englische Textausgabe der von der EU gebilligten Standards und Interpretationen, WILEY-VCH Verlag GmbH & Co. KGaA
- Zugelassen ist die Benutzung nur einer dieser Textausgaben! –
3. Wirtschaftsgesetze, 36., aktualisierte Auflage, 2020, IDW Verlag GmbH
 4. Nicht programmierbarer Taschenrechner

Die Aufgabenstellung umfasst einschließlich dieses Vorblattes **11 Seiten**.

**Bitte geben Sie nach Ende der Bearbeitungszeit
auch die Aufgabenstellung ab!**

Bearbeitungshinweise

Die Klausur besteht aus 9 Aufgaben. Alle Aufgaben sind zu bearbeiten.

Bei jeder Aufgabe sind die maximal erreichbaren Punkte angegeben; diese Punkte sollen zugleich einen Anhaltspunkt für die jeweils erforderliche Bearbeitungszeit darstellen. Es sind maximal 270 Punkte (270 Punkte = 270 Minuten Bearbeitungszeit) zu erreichen.

Gehen Sie nur auf die konkreten Fragestellungen ein und verzichten Sie auf allgemeine Darlegungen ohne Bezug zur jeweiligen Fragestellung!

Begründen Sie Ihre Ausführungen hinreichend. Legen Sie notwendige Berechnungen nachvollziehbar dar und beschreiben Sie gegebenenfalls auch den Weg zur Problemlösung.

Die Klausuraufgaben betreffen folgende Themenkreise:

Unternehmensbewertung

Aufgabe 1	Besonderheiten Bewertung Start-ups	15 Punkte
Aufgabe 2	Unternehmensbewertung nach DCF-Verfahren	40 Punkte
Aufgabe 3	Bewertung immaterieller Vermögensgegenstände mittels Lizenzpreisanalogiemethode	30 Punkte
Aufgabe 4	Bewertung Grundstück mit allgemeinem Ertragswertverfahren nach ImmoWertV	30 Punkte
Aufgabe 5	Bilanzpolitische Spielräume bei der Purchase Price Allocation	15 Punkte

Rechnungslegung

Aufgabe 6	Beherrschung nach IFRS 10	30 Punkte
Aufgabe 7	Verlust der Beherrschung und Übergangskonsolidierung nach IFRS	55 Punkte
Aufgabe 8	Umsatzrealisierung nach IFRS 15	25 Punkte
Aufgabe 9	Tauschgrundsätze nach deutschem Handelsrecht	<u>30 Punkte</u>

270 Punkte

Unternehmensbewertung (130 Punkte)

Sachverhalt

Die Future AG plant den Erwerb sämtlicher Anteile der Eflitzer GmbH. Beide Unternehmen sind im Inland ansässig; die Future AG erstellt einen Konzernabschluss nach IFRS.

Bei der Eflitzer GmbH handelt es sich um ein Unternehmen, das erst vor 2 Jahren gegründet wurde. Nach einigen Anlaufverlusten stellen sich nun die ersten wirtschaftlichen Erfolge ein. Um eine weitere Expansion zu ermöglichen, haben die Gründer beschlossen, ihre Anteile zu verkaufen, selber aber weiter als Geschäftsführer zur Verfügung zu stehen.

Für Zwecke der Transaktion wurden nachstehende Plan-Bilanzen und Plan-GuVs erstellt, die inhaltlich nicht zu beanstanden sind:

Plan-Bilanzen unter Gegenüberstellung mit dem letzten Ist-Jahr in EUR

	Ist	Planjahr 1	Planjahr 2	Planjahr 3	Planjahr 4
<u>Aktiva</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	180.000,00	205.000,00	230.000,00	220.000,00	220.000,00
Grundstücke	1.005.000,00	990.000,00	975.000,00	960.000,00	960.000,00
Vorräte	230.000,00	310.000,00	340.000,00	370.000,00	370.000,00
Forderungen aus Lieferungen und Leist.	420.000,00	560.000,00	650.000,00	710.000,00	710.000,00
Kasse	70.000,00	100.000,00	500.000,00	900.000,00	1.239.697,00
Summe	<u>1.905.000,00</u>	<u>2.165.000,00</u>	<u>2.695.000,00</u>	<u>3.160.000,00</u>	<u>3.499.697,00</u>
<u>Passiva</u>					
Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Jahresergebnis	88.000,00	134.100,00	662.150,00	1.212.800,00	1.552.497,00
Sonstige Rückstellungen	60.000,00	70.000,00	50.000,00	80.000,00	80.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leist.	157.000,00	360.900,00	382.850,00	267.200,00	267.200,00
Summe	<u>1.905.000,00</u>	<u>2.165.000,00</u>	<u>2.695.000,00</u>	<u>3.160.000,00</u>	<u>3.499.697,00</u>

Plan-GuV – in EUR

	Planjahr 1	Planjahr 2	Planjahr 3	Planjahr 4
Umsatzerlöse	2.300.000,00	3.750.000,00	4.900.000,00	5.700.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	340.000,00	360.000,00	390.000,00	381.310,00
Materialaufwand	-1.150.000,00	-1.687.500,00	-1.960.000,00	-1.995.000,00
Personalaufwand	-972.000,00	-1.188.000,00	-1.296.000,00	-1.545.600,00
Abschreibungen	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-210.000,00	-170.000,00	-180.000,00	-200.000,00
EBIT	288.000,00	1.044.500,00	1.834.000,00	2.320.710,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (6 %)	-90.000,00	-90.000,00	-90.000,00	-90.000,00
Ergebnis vor Steuern	198.000,00	954.500,00	1.744.000,00	2.230.710,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (30 %)	-59.400,00	-286.350,00	-523.200,00	-669.213,00
Ergebnis nach Steuern	138.600,00	668.150,00	1.220.800,00	1.561.497,00
Sonstige Steuern	-4.500,00	-6.000,00	-8.000,00	-9.000,00
Jahresergebnis (Bilanzergebnis)	134.100,00	662.150,00	1.212.800,00	1.552.497,00

Für die fundamentale Bewertung gehen Sie bitte von folgenden Annahmen aus:

- Bewertung zum 1.1. des Planjahres 1
- Vollausschüttung der Jahresergebnisse zum 31.12. der jeweiligen Planjahre
- An das Planjahr 4 schließt sich mit unveränderten Zahlen die ewige Rente an
- Es ist ohne Wachstumsabschlag zu rechnen
- Ermittlung der EK-Kosten nach dem Capital Asset Pricing Model mit Basiszins = 1 % und Marktpreis des Risikos von 7 % bei einem anzuwendenden Beta-Faktor von 1,5
- Fremdkapitalkosten 6 %
- Steuersatz 30 % (alle Fremdkapitalkosten sind vollständig abzugsfähig)
- Gehen Sie von einem Anteil des Eigenkapitals (zu Marktwerten) am Gesamtkapital (zu Marktwerten) von 90 % aus; es sind keine periodenspezifischen Kapitalkosten zu benutzen

Für die Konsolidierung der Eflitzer GmbH und die damit verbundene Purchase Price Allocation ist die letzte Ist-Bilanz maßgebend. Dort sind lediglich zwei Posten enthalten, die stille Reserven aufweisen: Immaterielle Vermögensgegenstände und ein bebautes Grundstück.

Die immateriellen Vermögensgegenstände betreffen eine Technologie, welche die Eflitzer GmbH entwickelt hat. In der Bilanz sind nur die aktivierungspflichtigen Kosten angesetzt worden.

Zu der Technologie sind die folgenden, zutreffend ermittelten Daten bekannt:

- Die Technologie bezieht sich nur auf 50 % der von der Eflitzer GmbH geplanten Umsatzerlöse
- Wenn man die Technologie auf dem Markt beziehen wollte, müsste man auf die betreffenden Umsatzerlöse 2 % als Preis für eine Lizenz bezahlen

- Die Technologie hat eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 4 Jahren (es ist nicht von einer jährlichen Abschmelzung auszugehen); entsprechend wird die Technologie auch steuerlich innerhalb von 4 Jahren abgeschrieben
- Der maßgebliche Steuersatz beträgt 30 %
- Die anzuwendenden Kapitalkosten betragen 5 %

Zu dem Grundstück sind die folgenden, zutreffend ermittelten Daten bekannt:

- Grundstücksgröße 5.000 qm
- Monatliche Mieteinnahmen 9.300 EUR
- Bewirtschaftungskosten 11 %
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer 35 Jahre
- Liegenschaftszinssatz gemäß Gutachterausschuss 3 %
- Maßgeblicher Bodenrichtwert 260 EUR/qm

Hinweis: Als **Anlage** (S. 9 f.) ist ein Auszug aus der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) beigefügt.

Aufgabe 1: Besonderheiten Bewertung Start-ups (15 Punkte)

Erläutern Sie ausgehend von dem genannten Sachverhalt grundsätzliche Besonderheiten bei der Bewertung von Start-ups.

Aufgabe 2: Unternehmensbewertung nach DCF-Verfahren (40 Punkte)

Nehmen Sie die Bewertung der Eflitzer GmbH nach Ihrer Wahl nach dem Free Cashflow-Verfahren oder dem Total Cashflow-Verfahren vor und ermitteln Sie den Wert des Eigenkapitals. Gliedern Sie Ihre Antwort in a) Ableitung der entsprechenden Cashflow-Größe, b) Ermittlung der Kapitalkosten, die zunächst formelhaft darzustellen sind, und c) Ermittlung des Eigenkapitalwerts. Geben Sie zu Beginn Ihrer Lösung an, nach welchem der beiden Verfahren Ihre Berechnung erfolgt!

Aufgabe 3: Bewertung immaterieller Vermögensgegenstände mittels Lizenzpreis-analogiemethode (30 Punkte)

Ermitteln Sie den Wert der bei der Eflitzer GmbH aktivierten Immateriellen Vermögensgegenstände (Technologie) nach der Lizenzpreis-analogiemethode. Weisen Sie dabei gesondert den Wert des Tax Amortisation Benefits (TAB) aus.

Aufgabe 4: Bewertung Grundstück mit allgemeinem Ertragswertverfahren nach ImmoWertV (30 Punkte)

Ermitteln Sie den Wert des Grundstücks des zu erwerbenden Start-ups mittels des allgemeinen Ertragswertverfahrens (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).

Aufgabe 5: Bilanzpolitische Spielräume bei der Purchase Price Allocation (15 Punkte)

Gehen Sie davon aus, dass die Future AG sämtliche Anteile an der Eflitzer GmbH für einen Kaufpreis erworben hat, der dazu führt, dass im Rahmen der Purchase Price Allocation ein wesentlicher Goodwill entstanden ist. Diskutieren Sie basierend auf dem vorliegenden Sachverhalt bilanzpolitische Spielräume im Zusammenhang mit der Purchase Price Allocation und gehen Sie dabei auf eine mögliche Motivation für Bilanzpolitik ein. Gehen Sie dabei davon aus, dass in der Praxis die im Sachverhalt genannten Bewertungsparameter Ermessensspielräumen unterliegen.

Rechnungslegung (140 Punkte)

Aufgabe 6: Beherrschung nach IFRS 10 (30 Punkte)

Ihr Mandant, die A AG, erwirbt zum 31.12.2019 60 % der Kapitalanteile an der B AG. Die verbleibenden 40 % werden durch das Unternehmen C, ebenfalls eine AG, gehalten. Der Vorstand der A AG möchte zum 31.12.2019 das Unternehmen B in dem IFRS-Konzernabschluss der A AG voll konsolidieren. Er argumentiert: „Da wir nun im Besitz der Kapital- und Stimmrechtsmehrheit sind, beherrschen wir die B AG.“

- a) Bitte setzen Sie sich kritisch mit der Aussage auseinander. Gehen Sie dabei auch auf die Kriterien für Beherrschung nach IFRS 10 ein. (10 Punkte)
- b) Die übrigen 40 % an der B AG werden von der C AG gehalten. Die C AG war zuvor zu 100 % Anteilseigner und veräußerte in der unter a) skizzierten Transaktion die 60 % an die A AG. Im Zuge der Transaktion wollen A und C eine Aktionärsvereinbarung (shareholder agreement, SHA) abschließen. Sie diskutieren alternativ die unter (i) – (iv) aufgeführten Klauseln, die zusätzlich zum aktienrechtlichen Normalstatut greifen sollen. Wie wirken sich die Klauseln jeweils auf die Beherrschungssituation aus?
 - (i) „C kann im Zeitraum von 2 Jahren nach dem 31.12.2019 (1.1.2020 – 31.12.2021) jederzeit 20 % der Anteile von A erwerben (Call Option).“ (5 Punkte)
 - (ii) „A bindet die eigene Stimmrechtsausübung an die Stimmrechtsausübung von C.“ (5 Punkte)
 - (iii) „Das Budget der B AG wird durch die Gesellschafter mit 65 % der Stimmen in der Gesellschafterversammlung verabschiedet.“ (5 Punkte)
 - (iv) „Das Budget der B AG wird durch die Gesellschafter mit 65 % der Stimmen in der Gesellschafterversammlung verabschiedet. Können sich A und C nicht einigen, entscheidet A.“ (5 Punkte)

Aufgabe 7: Verlust der Beherrschung und Übergangskonsolidierung nach IFRS (55 Punkte)

Die X AG befindet sich in einer schwierigen wirtschaftlichen Situation. Im Geschäftsjahr 2019 konnte bisher ein Verlust aus der operativen Geschäftstätigkeit zwar verringert werden, indem im Geschäftsjahresverlauf stille Reserven im Anlagevermögen durch Veräußerungen realisiert wurden. Um den Finanzbedarf zu decken, musste jedoch weiteres Fremdkapital aufgenommen werden, wodurch der Verschuldungsgrad erneut angestiegen ist. Die Investoren bemängeln zudem die Kapitalbindung im Umlaufvermögen.

Die aufgezeigten finanzwirtschaftlichen Defizite treten auch im vorläufigen Konzernabschluss zum 31.12.2019 zutage, den der Vorstand auf Basis von Prognosedaten im November 2019 für Steuerungszwecke erstellt:

	(1)	
	vorläufiger Konzernabschluss der X AG auf Basis von Prognosedaten	
alle Beträge in T€	31.12.2019 (Prognose)	
Anlagevermögen	500	
Umlaufvermögen	2.500	
Kasse/ Bank	500	
Eigenkapital		2.000
Periodenergebnis		-500
Fremdkapital		2.000
	<u>3.500</u>	<u>3.500</u>

Der Vorstand sieht Handlungsbedarf und evaluiert weitere Veräußerungen. Die X AG hält eine 100 %-Beteiligung an der Y AG, die sie zum Entscheidungszeitpunkt noch voll konsolidiert. Die Y AG kauft Handelsware in China, die die X AG in Europa und den USA vertreibt. Aufgrund der bestehenden Konkurrenzverhältnisse sinken die Margen in den letzten Jahren kontinuierlich.

Angesichts der Gesamtsituation veräußert die X AG zum 31.12.2019 60 % der Kapitalanteile an der Y AG an die konzernfremde Z GmbH. Als Verkaufspreis werden 1.200 T€ vereinbart. Der Vorstand geht davon aus, dass die X AG die Beherrschung über die Y AG zum 31.12.2019 verliert.

- a) Nach welchem Standard und mit welchem Betrag ist die Beteiligung der X AG an der Y AG in Höhe von 40 % nach dem Verlust der Beherrschung (*control*) im IFRS Konzernabschluss der X AG abzubilden? (5 Punkte)

Der Konzernabschluss der X AG zum 31.12.2019 ist in der folgenden Tabelle in der Spalte (1) abgebildet. Die im November prognostizierten Daten sind wie erwartet eingetreten. In den Konzernabschlussposten ist die Y AG (noch) voll konsolidiert.

	(1)		(2)		(3)		(4)	
alle Beträge in T€	Konzernabschluss der X AG vor Übergangskonsolidierung der Y AG		(Konzern-)Buchwerte der Y AG (konsolidiert, enthalten in (1))		(Teil-)Veräußerung und Übergangskonsolidierung der Y AG		Konzernabschluss der X AG nach Übergangskonsolidierung der Beteiligung an der Y AG	
Anlagevermögen	500		250					
Umlaufvermögen	2.500		2.250					
Kasse/Bank	500		100					
...								
...								
Eigenkapital		2.000		1.000				
Periodenergebnis		-500						
Fremdkapital		2.000		1.600				
	<u>3.500</u>	<u>3.500</u>	<u>2.600</u>	<u>2.600</u>				

- b) Entwickeln Sie in der Spalte (3) den Buchungssatz für die Übergangskonsolidierung der Beteiligung an der Y AG im IFRS Konzernabschluss der X AG. Erstellen Sie in der Spalte (4) den finalen Konzernabschluss der X AG. Zum 31.12. ist die Kaufpreiszahlung noch nicht geleistet worden.

Nutzen Sie die freien Zeilen, falls Sie zusätzliche Bilanzposten abbilden möchten.
(25 Punkte)

Geben Sie mit Ihrer Ausarbeitung nur die Tabelle ab, die Sie zusätzlich erhalten haben und die mit den Angaben „Kennziffer“ und „Seite“ versehen ist!

- c) Bitte skizzieren Sie anhand des Konzernabschlusses der X AG zum 31.12.2019 nach Veräußerung der 60 %-Beteiligung, inwieweit die aufgezeigten finanzwirtschaftlichen Defizite durch die Transaktion beseitigt werden konnten! (5 Punkte)
- d) Gemeinsam mit Ihrem Prüfungsteam analysieren Sie die Transaktion im Rahmen der Konzernabschlussprüfung. Dabei stoßen Sie in den Unterlagen, die Ihnen Ihr Mandant zu der Transaktion nach und nach zur Verfügung gestellt hat, auf die nachfolgenden Informationen und Vereinbarungen zwischen der X AG und der Z GmbH: (20 Punkte)
- Alleingesellschafter und Geschäftsführer der Z GmbH ist der Ehemann der Finanzvorständin der X AG, Herr S.; Herr S. ist seit Jahren in einem mittelständischen Handwerksbetrieb beschäftigt.
 - Die X AG hat der Z GmbH den vereinbarten Kaufpreis auf unbestimmte Zeit gestundet. Falls der für das Geschäftsmodell der X AG erforderliche Einkauf von Handelsware nicht wie bisher in dem erforderlichen Umfang durch die Y AG erfolgt, kann die X AG die Kaufpreisforderung jederzeit fällig stellen. Es ist unklar, ob die Z GmbH über ausreichende Liquidität verfügt, um die Kaufpreiszahlung zu begleichen. Sicherheiten wurden nicht gestellt. Daher gehen die gesetzlichen Vertreter der X AG für diesen Fall von einer Rückabwicklung der Transaktion aus.
 - Die X AG hat für 2020 umfangreiche Finanzierungszusagen an die Y AG abgegeben. Die finanziellen Mittel beschafft sie sich bei ihrer Hausbank und gibt sie zu günstigeren Konditionen an die Y AG weiter. Die Y AG verfügt über keine anderen Finanzierungsquellen.

Würdigen Sie den wirtschaftlichen Gehalt der Transaktion vor dem Hintergrund der neuen Informationen. Wie beurteilen Sie die bisherige bilanzielle und erfolgsrechnerische Abbildung im IFRS Konzernabschluss der X AG?

Aufgabe 8: Umsatzrealisierung nach IFRS 15 (25 Punkte)

Kunde K schließt mit dem Telekommunikationsdienstleister T einen Zwei-Jahres-Vertrag über die Nutzung des Internets ab dem 01.06.2019 ab. Daneben erwirbt K von T Modem und Router, um den Zugang zum Internet zu gewährleisten. Für das Modem und den Router besteht eine Garantie über die Laufzeit des Vertrags; die Gewährleistung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

K zahlt über die Laufzeit des Vertrags eine monatliche Gebühr von 20 EUR. Für das Modem und den Router zahlt K bei Abschluss des Vertrags jeweils 35 EUR. Die Lieferung des Modems und des Routers ist am 01.06.2019 erfolgt.

Es besteht keine Verpflichtung, bei Abschluss eines Internet-Vertrags auch gleichzeitig das notwendige Equipment (Router und Modem) bei T zu kaufen. Am Markt bieten verschiedene Anbieter Modems und Router für jeweils 30 EUR an. Wenn K weder Router noch Modem bei T erwirbt, erhöht sich die monatliche Gebühr auf 22,50 EUR.

Frage: In welcher Höhe weist T für den Zeitraum 01.06. bis 31.12.2019 Umsatz nach IFRS 15 aus?

Gehen Sie in Ihrer Analyse auf folgende Aspekte ein:

- a) Welches sind die Leistungsverpflichtungen aus dem Kundenvertrag?
- b) Wie hoch ist der Transaktionspreis?
- c) Wie wird der Allokationspreis auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen aufgeteilt, sofern mehrere Leistungen vorhanden sind?
- d) Ist der Umsatz zeitpunkt- oder zeitraumbezogen zu erfassen?

Unterstellen Sie bei der Beantwortung der Fragen, dass der Vertrag die Anforderungen an einen Vertrag i. S. d. IFRS 15.9 erfüllt.

Hinweis: Runden Sie etwaige prozentuale Anteile auf volle Prozent sowie EUR-Beträge auf eine Nach-Komma-Stelle auf.

Aufgabe 9: Tauschgrundsätze nach deutschem Handelsrecht (30 Punkte)

- a) Was versteht man unter den Tauschgrundsätzen nach HGB? (10 Punkte)
- b) Die Gesellschaft A GmbH hält jeweils 100 % an den Gesellschaften B und C (jeweils GmbH). Der Buchwert der B im handelsrechtlichen Jahresabschluss beträgt 100, der der C 200. Der beizulegende Zeitwert der B beträgt 200, der der C 400. Die Gesellschafter der A GmbH beschließen, die B als Sacheinlage in die C einzubringen. (20 Punkte)
 - i. Wie ist der Geschäftsvorfall im handelsrechtlichen Jahresabschluss der **A** abzubilden? Gehen Sie auch auf ggfs. bestehende Wahlrechte ein. (5 Punkte)
 - ii. Wie ist der Geschäftsvorfall im handelsrechtlichen Jahresabschluss der **C** abzubilden? Gehen Sie auch auf alternative Gestaltungen der Einlage sowie ggfs. bestehende Wahlrechte ein. (15 Punkte)

Anlage

Auszug aus der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

§ 16 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) – (5) ...

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder

2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzu-zinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzu-zinsen.

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 19 Bewirtschaftungskosten

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Berechnungsvorschrift aus Anlage 1 zu § 20:

Berechnungsvorschrift für die der Tabelle nicht zu entnehmenden Barwertfaktoren für die Kapitalisierung

$$\text{Kapitalisierungsfaktor} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + \frac{p}{100} \quad \begin{array}{l} p = \text{Liegenschaftszinssatz} \\ n = \text{Restnutzungsdauer} \end{array}$$