G 20858
März/April 2022
Art.-Nr. 21800202
ISSN 0938-0175

GuG

2 ▪ 2022

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung

Herausgeber:
Dr. Daniela Schaper
MinRat a.D. Prof. Dipl.-Ing.
Wolfgang Kleiber

Aus dem Inhalt

■ **Erbbaurechte auf der Karriereleiter – Wertermittlung nach ImmoWertV 2021**
Albert M. Seitz
Seite 67

■ **Ableitung von Bodenwerten für Wohnbebauung im planungsrechtlichen Außenbereich: methodische Vorgehensweise in Theorie und Praxis**
Dennis Lommerzheim/Florian Hackelberg
Seite 74

■ **Das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 in praktischer Anwendung**
Reinhard Sparwasser/Ole Jena
Seite 82

■ **Kommunale Baulandbereitstellung durch Baulandstrategien und Bauland-beschlüsse**
Egbert Dransfeld
Seite 91

■ **Taxation und Entschädigung landwirtschaftlicher Nutzflächen beim Landentzug für öffentliche Zwecke – Teil 2**
Frank Dittrich/Jörg Spinda
Seite 97

Werke · Online-Module · Lösungen
Werner Baurecht
wolterskluwer-online.de/baurecht

Werner Verlag

Editorial I

Vorschau 66

Impressum 66

Abhandlungen

Erbbaurechte auf der Karriereleiter – Wertermittlung nach ImmoWertV 2021
Albert M. Seitz, Köln 67

Ableitung von Bodenwerten für Wohnbebauung im planungsrechtlichen Außenbereich: methodische Vorgehensweise in Theorie und Praxis
Dennis Lommerzheim/Florian Hackelberg, Holzminden 74

Das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 in praktischer Anwendung
Reinhard Sparwasser/Ole Jena, Freiburg i.Br. 82

Kommunale Baulandbereitstellung durch Baulandstrategien und Baulandbeschlüsse
Egbert Dransfeld, Dortmund 91

Taxation und Entschädigung landwirtschaftlicher Nutzflächen beim Landentzug für öffentliche Zwecke – Aspekte zur Verkehrswertermittlung und -wertminderung beim Teilflächenentzug vor dem Hintergrund der »neuen« LandR 19 – Teil 2
Frank Dittrich, Leipzig/*Jörg Spinda,* Aschersleben 97

Aus der Praxis

Kaufpreissammlung: Automatisierte Erfassung von Kaufurkunden – eine erste Untersuchung
Johannes Eiler, Freyung 103

Glossar

Rendite
Marianne Moll-Amrein, Lörrach 106

Informationen

- Der Entwurf der BelWertV-Novelle im Fokus 107
- Immobilienmarktbericht Deutschland 2021 109
- Initiative Micro-Living 113
- Die teuersten Immobilien 2021 114
- CBRE-empirica-Leerstandsindex 2021 115
- Eigentumsquoten in Europa 116
- Hamburg: Investment- und Büromarkt 1. – 4. Quartal 2021 116
- IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten 119
- EU-Gebäuderichtlinie 120
- Entwicklung der Bauzinsen 120
- Vorgaben zur Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen 122
- Diskussionsentwurf: Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Gewerbemietrecht 122

Rechtsprechung

Anspruch auf Wertermittlung auch nach Veräußerung eines Nachlassgegenstandes
BGH, Urt. v. 29.09.2021 – IV ZR 328/20 – 122

Grenzüberschreitende Nachbargrundstücksdämmung; Bundesländer dürfen grenzüberschreitende Wärmedämmung regeln
BGH, Urt. v. 12.11.2021 – Az.: V ZR 115/20 124

Ausschluss der Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts für ein Wohngrundstück bei Vorkaufsfällen im Gebiet einer Erhaltungssatzung
BVerwG, Urt. v. 09.11.2021 – BVerwG 4 C 1.20 – 128

Mit dieser Ausgabe verteilen wir Beilagen folgender Unternehmen: DCI Seminar GmbH
Wir bitten um freundliche Beachtung.

Vorschau

- **Instandhaltungskosten zuverlässig ermitteln**
  C. Bahr, Karlsruhe
- **Die Immobilienverrentung als Finanzierungsinstrument**
  J. Hardi, München
- **Mietspiegelreformgesetz und Mietwertgutachter – zwei Seiten einer Medaille?**
  T. Hühn/M. Leutner, Hamburg
- **Restnutzungsdauer von Wohnhäusern bei zurückliegenden Modernisierungen**
  H. Jäger, Nittendorf
- **Auswirkungen des Prostituiertenschutzgesetzes auf die Immobilienverwaltung**
  A. Ramisch, Bad Salzungen
- **Ermittlung des merkantilen Minderwertes bei Wohnimmobilien – Teil 3**
  G. Smolibowski, Berlin/I. Čadež, Dortmund
- **Baurechtswidrige Zustände und ihre rechtlichen Folgen – ein Überblick**
  J. Sommer, Köln

Impressum

Verlag: Wolters Kluwer Deutschland GmbH
Geschäftsanschrift: Wolters-Kluwer-Str. 1, 50354 Hürth

Verlagsredaktion: Caroline Knopp
Tel. 0 22 33/37 60-76 13; Fax 0 22 33/37 60-1 60 00
E-Mail: caroline.knopp@wolterskluwer.com

Abo- und Kundenservice: Tel. 0 26 31/8 01-22 22,
Fax 0 26 31/8 01-22 23, E-Mail: info-wkd@wolterskluwer.com

Anzeigenverkauf: Gabriele Wieneber, 02233/ 3760-7608,
gabriele.wieneber@wolterskluwer.com

Anzeigendisposition: Anja Bottner, Tel. 0 22 33/37 60-7697,
E-Mail: anzeigen@wolterskluwer.com

Die Anzeigen werden nach der Preisliste Nr. 22 vom 01.01.2022 berechnet.

Umschlag: Martina Busch, Grafikdesign, Homburg Kirrberg
Foto 1. Umschlagseite: © Lukas-stock.adobe.com

Satz: Newgen Knowledge Works (P) Ltd., Chennai

Druck: Lotos Poligrafia Sp. z o.o., Warszawa, Polen

Erscheinungsweise: 6mal jährlich; zusätzlich 6 Ausgaben Informationsdienst GuG-aktuell und GuG-Sachverständigenkalender

Bezugspreis: Jährlich € 284,–, Einzelpreis € 53,– zuzüglich Versandkosten
Das Abonnement der *GuG* ist schriftlich mit einer Frist von sechs Wochen zum Ende eines Kalenderjahres kündbar. Probeabonnements, die nicht acht Tage nach Erhalt des letzten Probeheftes schriftlich gekündigt werden, gehen automatisch in ein Jahresabonnement über.

Hinweise für AutorInnen: Der Autor versichert, über die Nutzungsrechte an seinem Beitrag einschließlich Abbildungen allein verfügen zu können und keine Rechte Dritter zu verletzen. Er versichert, das eingesandte Manuskript bzw. die gleiche Thematik nicht gleichzeitig in einer anderen Zeitschrift zu veröffentlichen.

Mit der Annahme des Beitrags oder der redigierten Entscheidung erhält die Wolters Kluwer Deutschland GmbH die ausschließlichen Nutzungsrechte. Das Nutzungsrecht umfasst insbesondere auch die Befugnis zur Einspeicherung in Datenbanken und die Verwertung mittels elektronischer Medien (Online-Dienste und CD-ROM). Der Inhalt dieser Zeitschrift ist urheberrechtlich geschützt, das gilt auch für die redigierten Entscheidungen und deren Leitsätze. Jede vom Urheberrechtgesetz nicht ausdrücklich zugelassene Verwertung bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Die mit dem Namen des Verfassers veröffentlichten Beiträge stellen nicht immer die Auffassung der Herausgeber dar.

Herausgeber: *Dr. rer.pol. Daniela Schaper,* ö.b.u.v. Sachverständige, München; *MinRat. a.D. Prof. Wolfgang Kleiber* (FRICS) im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin,
E-Mail: gug@wolterskluwer.com

Ständige Mitarbeiter:
Prof. Dr. Enno Bahrs, Stuttgart-Hohenheim, *Prof. Dr. Thomas Beyerle,* Frankfurt/Main; *Dr. Marianne Moll-Amrein,* Lörrach; *Prof. Dr. Werner Pauen*, München; *Prof. Dr. habil. Fabian Thiel*, Frankfurt/Main; *VorsRiLG i.R. Prof. Jürgen Ulrich,* Dortmund

GuG ist die Verbandszeitschrift des Bundesverbandes Deutscher Grundstückssachverständiger – BDGS

Erbbaurechte auf der Karriereleiter – Wertermittlung nach ImmoWertV 2021

A.M. Seitz, Köln

Ganz hinten, ganz unten da fand man sie – versteckt hinter Ziffer 4.3.2 und Ziffer 4.3.3 WertR 06: Hinweise zur Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten. Aber auch dort musste man schrauben, basteln, werkeln, um Antworten auf manche (Wertermittlungs-)Frage zu erhalten. Nun aber sind sie näher ins Rampenlicht gerückt: In Teil 4 der ImmoWertV 2021 hat man ihnen immerhin einen eigenen Unterabschnitt gewidmet. Ein Aufstieg von der Richtlinie zur Verordnung! Auch wenn mit der ImmoWertV 2021 keine »grundlegenden inhaltlichen Änderungen« einhergehen, bei den Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken hat sich doch so manches getan.

1. Wesentliche Änderungen

Mit Einführung der ImmoWertV 2021 gehen – so die Formulierung im Begründungstext – keine grundlegenden inhaltlichen Änderungen einher; die bisherigen Verfahren hätten sich bewährt. Mit Einbindung der Richtlinien (Bodenrichtwert-, Sachwert-, Ertragswert-, Vergleichswert-Richtlinie) in die ImmoWertV geht jedoch eine höhere Verbindlichkeit einher – zugunsten der angestrebten bundesweit einheitlichen Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Die ImmoWertV 2021 ist sehr viel konkreter als die Vorgängerverordnung; dies spiegelt sich auch in der Anzahl der Paragrafen wider (immerhin 54 anstatt 24). Für die Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten bleibt sie vergleichsweise zurückhaltend. Neben den »klassischen« Vergleichswertverfahren bietet sie noch die finanzmathematische Methode[1] – eingebettet in »Kann«-Formulierungen und »insbesondere«. Im Begründungstext zur ImmoWertV spricht man von »*nicht abschließenden* Regelungen zur Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken.« Dem Sachverständigen wird Raum für alternative Verfahren eingeräumt – ob diese für gänzlich neue Methoden oder lediglich für die Nachjustierung der beschriebenen Verfahren genutzt wird, bleibt offen.

Auf den ersten Blick scheinen die Wertermittlungsverfahren aufgeräumter und nachvollziehbarer. Die finanzmathematische Methode verzichtet auf die Begriffe Bodenwertanteil und Gebäudewertanteil. Es werden mehrere Möglichkeiten zur Marktanpassung eingeräumt – zunächst bei der Schätzung des Werts des fiktiven Volleigentums (die manchmal schon schwer genug in Zahlen zu greifen scheint), ein zweites Mal beim vorläufigen Verfahrenswert und ein letztes Mal bei der Ableitung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (vgl. Kapitel 2). Alte Begriffe wurden teils übernommen, teils konkretisiert, teils inhaltlich verändert; einige wenige neue Begriffe wurden geschaffen – zugunsten einer besseren Verständlichkeit.

Änderungen der Begrifflichkeiten

- **(objektspezifisch angepasster) Erbbaurechts-/Erbbaugrundstücksfaktor (§ 22 ImmoWertV 2021)**

Die Definition der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren hat eine inhaltliche Änderung erfahren und entspricht nicht der Definition von § 14 ImmoWertV 2010. In der Vorgängerverordnung dienten die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren als Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte an die Marktlage (Marktanpassungsfaktoren). Nunmehr wird die Marktanpassung (in der Theorie) aufgeteilt: Die allgemeinen Wertverhältnisse – so die Formulierung in der Begründung zur ImmoWertV 2021 – werden bereits bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts des fiktiven Volleigentums (als Ausgangswert zur Ermittlung des finanzmathematischen Werts) berücksichtigt. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren bilden hiernach vielmehr die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse ab, die über die Werteinflüsse hinausgehen, die bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt werden. Möglicherweise geht hiermit die Erwartung an eine höhere statistische Sicherheit bei der Ableitung der Faktoren einher. Eine Vergleichbarkeit der Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren nach ImmoWertV 2021 und nach ImmoWertV 2010 ist daher *nicht* gegeben (Modellkonformität). Im Übrigen findet der Begriff »Marktanpassungsfaktor« in der ImmoWertV 2021 keine Erwähnung. Neu geregelt ist, dass Erbbaurechts-/Erbbaugrundstücksfaktoren (und -koeffizi-

1 Diese wird jedoch als eine weitere Form des Vergleichswertverfahrens deklariert – um in das Backförmchen der allgemeinen Verfahrensschritte der Wertermittlungsverfahren zu passen.

enten) auf einen Stichtag zu beziehen sind. Die Erbbaurechts-/Erbbaugrundstücksfaktoren (und -koeffizienten) sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 (objektspezifisch) anzupassen – auch diese Formulierung ist neu. Ob Gutachterausschüsse anhand der geringen Datenlage entsprechende Datensätze (z.B. Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) zur Verfügung stellen können, bleibt abzuwarten. Bislang wurden Erbbaurechts-/Erbbaugrundstücksfaktoren überhaupt nur selten in den Marktberichten abgebildet – aus Mangel an Kaufpreisen.

Ein Blick auf den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen zeigt: Im Berichtsjahr 2017 betrug der Anteil der Transaktionen in Zusammenhang mit Erbbaurechten (Erbbaurechte sowie Erbbaugrundstücke) durchschnittlich etwa 3 % bis 4 % (bei einem Maximum von 15 %). Der Anteil der Erbbaugrundstücke ist dabei verschwindend gering. Von den 76 Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen des Berichtsjahrs 2017 wurden Erbbaurechtsfaktoren für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) in lediglich 24 Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Zur Ableitung lagen den 24 Gutachterausschüssen zwischen 2 und 60 Kauffällen pro Jahr vor (im Mittel: 20), sodass zur Ableitung häufig der Auswertungszeitraum über mehrere Jahre ausgedehnt wurde (durchschnittlich 4 Jahre, maximal auch 13 Jahre). Zum Vergleich: Für die Ableitung von Sachwertfaktoren für den individuellen Wohnungsbau (Volleigentum) konnten durchschnittlich 200 Kauffälle pro Jahr herangezogen werden (vgl. Abb. 1). Aufgrund des größeren Kaufvolumens bei Volleigentum ist eine weitaus differenziertere statistische Analyse des Grundstücksmarkts möglich als bei Erbbaurechten. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Markt der Erbbaurechte auf ähnliche Einflussfaktoren reagiert wie der Markt des Volleigentums – zusätzlich zu den Besonderheiten des Erbbaurechts (z.B. Restlaufzeit, erzielbarer Erbbauzins, vertragliche Restriktionen etc.). Rückschlüsse aus dem Markt des Volleigentums auf den Markt des Erbbaurechts sind kaum möglich, wie beispielhaft die Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Mönchengladbach zeigen (vgl. Abb. 2). Von den Gutachterausschüssen kann in den Grundstücksmarktberichten nicht mehr veröffentlicht

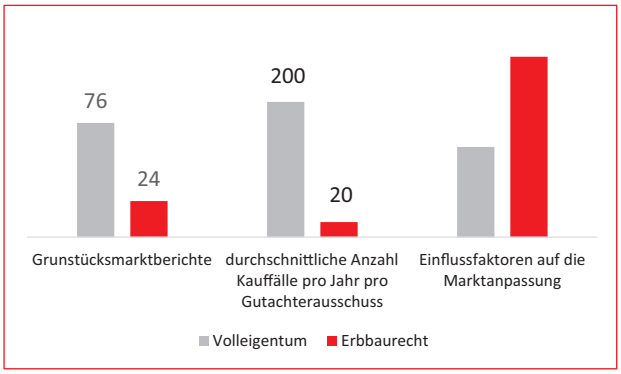

Abb. 1: Datenlage Marktanpassungsfaktoren im individuellen Wohnungsbau am Beispiel des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen: Volleigentum und Erbbaurecht im Vergleich. Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte 2018 (Berichtsjahr: 2017).

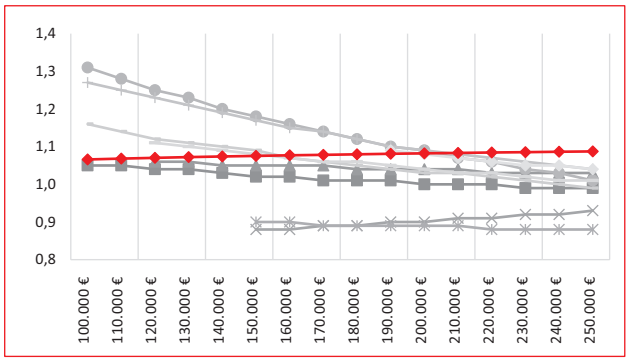

Abb. 2: Auswertungen zur Marktanpassung (Teilmarkt: individueller Wohnungsbau) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach – Erbbaurecht (rot) und Volleigentum (grau) im Vergleich. Im Teilmarkt des Volleigentums nehmen die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Gebäudeart und Bodenwertklasse unterschiedliche Verläufe an, die durch den über alle Gebäudearten und Bodenwertklassen gemittelten Kurvenverlauf des Teilmarkts Erbbaurecht nicht abgebildet werden können.

werden als möglich ist: Durchschnittswerte zur Erkennung von Tendenzen.

■ (objektspezifisch angepasster) Erbbaurechts-/Erbbaugrundstückskoeffizient (§ 23 ImmoWertV 2021)

Die Begriffe Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten wurden mit der ImmoWertV 2021 neu eingeführt – die Idee dahinter ist jedoch nicht neu: In der WertR 06 wurden mit »Vergleichsfaktoren« Verhältniszahlen abgebildet von Vergleichswert des fiktiven Volleigentums zu Vergleichswert des Erbbaurechts/Erbbaugrundstücks. Ob aufgrund eines einzigen Koeffizienten alle Einflussgrößen des Erbbaurechts auf seinen Wert mit hinreichender Genauigkeit berücksichtigt werden können, erscheint außerordentlich zweifelhaft, sodass die Anwendbarkeit grundsätzlich in Frage gestellt werden muss. *Schnabel*[2] hat diesbezüglich zutreffend festgestellt, dass »die Höhe des Erbbauzinses oft die wesentliche Stellschraube für die Marktgängigkeit des Erbbaurechts an sich dar[stellt]. Aber gerade dieser Einflussfaktor wird mittels der Methoden des Vergleichswerts bzw. des Vergleichsfaktors nicht dezidiert betrachtet.«

■ Wert des fiktiven Volleigentums (§ 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021)

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht. In der Vergangenheit wurden hierfür verschiedene Begrifflichkeiten verwendet, u.a. Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks (Ziffer 4.3.2.1 Abs. 4 WertR 06). Anwendung findet der Wert des fiktiven Volleigentums beim mittelbaren Vergleichswertverfahren (vgl. Kapitel 2). Durch die Verwendung des Begriffs »fiktiv« soll zum Aus-

2 Schnabel, N., Die Bewertung des Erbbaurechts für Zwecke der Zwangsversteigerung, in: GuG 3/2004, S. 139–143.

druck gebracht werden, dass für den Erbbaurechtsinhaber das Volleigentum am Grundstück fingiert werden soll.

- **angemessener Erbbauzins/-satz (§ 50 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

Der Begriff »angemessener Erbbauzins« ersetzt den Begriff »angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks«. Letzterer war nicht ganz einfach zu bestimmen, da der Liegenschaftszinssatz – als »Krücke« – eben nicht die Verzinsung des Bodenwerts allein abbildet, sondern auch das Renditerisiko der aufstehenden Bebauung berücksichtigt. Nunmehr soll der »angemessene Erbbauzinssatz« den Zinssatz abbilden, der sich bei *Neubestellung* von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag ergibt. Die Verwendung eines anderen geeigneten Zinssatzes wird eingeräumt.

- **erzielbarer Erbbauzins (§ 50 Abs. 4 ImmoWertV 2021)**

Der erzielbare Erbbauzins (in der WertR 06 als »vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins« bezeichnet) ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Änderungen in der Wertermittlungsmethodik

Die ImmoWertV 2021 sieht zur Verkehrswertermittlung (sowohl von Erbbaurechten als auch von Erbbaugrundstücken) das Vergleichswertverfahren vor und ebnet den Weg für alternative Bewertungsverfahren: Mit § 48 ImmoWertV 2021 wird ausdrücklich klargestellt, dass die Verkehrswertermittlung auch auf andere Weise als in §§ 49 bis 52 dargestellt, erfolgen kann.[3] Auch die Aufzählung der drei Arten des Vergleichswertverfahrens (§ 49 ImmoWertV 2021, § 51 ImmoWertV 2021) ist nicht abschließend.[4] Im Gegensatz hierzu finden sich bei der Beschreibung der Wertermittlungsverfahren von Volleigentum keine derartigen Öffnungsklauseln.[5] Die bestehenden Unsicherheiten bei der Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten finden möglicherweise in den eingeräumten Freiheitsgraden Ausdruck.

Die Vergleichswertverfahren lassen sich in (die bereits bekannten) Kategorien[6] einteilen:

- unmittelbares Vergleichswertverfahren (§ 49 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV 2021)
  Das unmittelbare Vergleichswertverfahren basiert auf der Auswertung von Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte.
- mittelbares Vergleichswertverfahren (§ 49 Abs. 1 Nummern 2 und 3 ImmoWertV 2021)
  Bei dem mittelbaren Vergleichswertverfahren kann der Wert durch Umrechnung eines Ausgangswerts ermittelt werden. Dabei kommen zwei Ausgangswerte in Betracht:
  - der finanzmathematische Wert i.S.d. § 50 ImmoWertV 2021
    Das Verfahren greift Ideen des Münchner Verfahrens i.S.d. § 21 BelWertV auf.
  - der Wert des fiktiven Volleigentums (s.o.)

Die Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 folgen dem zu § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 beschriebenen Ablaufschema mit festgelegten Verfahrensschritten, in die auch die Wertermittlungsverfahren der Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke eingebettet wurden (vgl. Tab. 2 und Tab. 3, linke Spalte).

Da der Wert des fiktiven Volleigentums (als Ausgangswert für das mittelbare Vergleichswertverfahren) anhand der in Teil 3 der ImmoWertV 2021 beschriebenen Wertermittlungsverfahren zu ermitteln ist, sind die sich aus dem Ertragswert-, Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren ergebenden Änderungen der ImmoWertV 2021 zu beachten.

2. Wertermittlungsverfahren im Detail

Das Ablaufschema zur Ermittlung des Vergleichswerts ist Tabelle 2 (für das Erbbaurecht) und Tabelle 3 (für das Erbbaugrundstück) zu entnehmen.

Offen bleibt die Problematik bei der Berücksichtigung der vertraglichen Entschädigungsvereinbarungen für den Fall, dass die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt. Hier folgen die Verfahren der ImmoWertV der Annahme, dass die Vereinbarungen sich an den Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV orientieren. Tatsächlich aber sind die Entschädigungsvereinbarungen insbesondere bei älteren Erbbaurechtsverträgen oftmals unpräzise formuliert und streitanfällig.

Möglicherweise wäre es insbesondere bei der Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks zielführender gewesen, Entschädigungsvereinbarungen zunächst unberücksichtigt zu lassen, zugunsten eines größeren Datensatzes bei der Ableitung von Erbbaugrundstücksfaktoren. Dies ist augenscheinlich dem Bestreben nach einheitlichen Begrifflichkeiten und Verfahrensschritten zum Opfer gefallen. Denkbar wäre die Berücksichtigung nach der Marktanpassung gewesen; eine Berücksichtigung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wird jedoch explizit ausgeschlossen.[7] Für den Fall, dass die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt, ist die Anwendung von Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskoeffizienten vor dem Hintergrund der Entschädigungsvereinbarungen augenscheinlich ungeeignet.

---

3 § 48 Satz 2 und Satz 3 ImmoWertV: »Der Verkehrswert des Erbbaurechts [bzw. des Erbbaugrundstücks] kann im Vergleichswertverfahren (…) oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.«

4 § 49 ImmoWertV: »Im Vergleichswertverfahren *kann* der Wert des Erbbaurechts *insbesondere* ermittelt werden…«.

5 Zu § 6 ImmoWertV 2021 heißt es: »Grundsätzlich *sind* zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.« Auch die Ausgestaltung der Verfahrensschritte erfolgt unter Verwendung präziser Vorgaben, die wenig Gestaltungsspielraum lassen.

6 Hier am Beispiel des Erbbaurechts dargestellt.

7 Aus dem Begründungstext zu § 49 Abs. 3 und 4: »Bei Ermittlung des Vergleichswerts ist zu beachten, dass hier nur die weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ohne das Erbbaurecht zu berücksichtigen sind.«

Wie bereits erwähnt, kann den Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten aufgrund des großen Spektrums an Einflussgrößen, die sich auch aus den Vertragsinhalten der Erbbaurechtsverträge ergeben, nur in wenigen Fällen eine Aussagekraft attestiert werden.

Bei der Vergleichswertermittlung werden mehrere Möglichkeiten zur Anpassung an die Wertverhältnisse eingeräumt (vgl. Tab. 2 für das Erbbaurecht und Tab. 3 für das Erbbaugrundstück):

1. bei der Ermittlung des Werts des fiktiven Volleigentums (nur Erbbaurecht)
2. bei der Schätzung des Erbbaurechts-/Erbbaugrundstücksfaktors bzw. des Erbbaurechts-/Erbbaugrundstückskoeffizienten
3. zusätzlich durch marktübliche Zu-/Abschläge auf den vorläufigen Vergleichswert

Punkt 3 wurde für den Fall eingeräumt, dass die objektspezifisch (insbesondere mittels Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) angepassten Erbbaurechts-/Erbbaugrundstücksfaktoren und -koeffizienten nicht ausreichend die Wertverhältnisse abzubilden vermögen.

Das Ergebnis des mittelbaren Vergleichswertverfahrens i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV 2021 (Erbbaurecht) ist, für den Fall, dass die Marktanpassung jeweils auf Null »gesetzt« wird (bzw. Multiplikation mit dem Faktor 1,0), identisch sowohl mit dem Ergebnis der finanzmathematischen Methode i.S.v. Ziffer 4.3.2.2 WertR 06 als auch mit dem Münchner Verfahren[8] in Anlehnung an § 21 BelWertV (vgl. Tabelle 1). Die mit der ImmoWertV 2021 eingeführte Zwei- bzw. Dreiteilung der Marktanpassung bei der Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten scheint auf den ersten Blick mühsam. Das Modell der ImmoWertV 2021 ähnelt dem bereits 2019 vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlichten Modell[9]. Es wird die Schlussfolgerung gezogen, dass »die zeitlichen Veränderungen des ‚Sachwerts Volleigentum' und des ‚Sachwerts Erbbaurecht' weitgehend parallel verlaufen« und hiernach auch nicht zeitnah erzielte Kaufpreise in die Stichprobe zur Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren eingeführt werden können; ein geringer Stichprobenumfang liefere, so der Gutachterausschuss, demgemäß bereits sehr »genaue« Ergebnisse.

Auf die Verwendung der Begriffe Bodenwertanteil und Gebäudewertanteil wird in den neuen Regularien verzichtet. Rechnerisch wird dennoch eine »Art« Bodenwertanteil (z.B. beim Erbbaurecht) ermittelt: Zur Ermittlung des finanzmathematischen Werts wird die kapitalisierte Differenz aus angemessenen und erzielbaren Erbbauzins berücksichtigt. Die Alternative, nämlich »ausnahmsweise« auch die Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen Erbbauzins und dem kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins zu berücksichtigen, eröffnet die Möglichkeit für die Kapitalisierung unterschiedliche Zinssätze zu verwenden. Bislang wurden entsprechende Forderungen in der Sachverständigenwelt laut, mit der Begründung, dass der Liegenschaftszinssatz nicht zur Kapitalisierung des Erbbauzinses geeignet ist.[10] Nunmehr wurden hier nicht unwesentliche Änderungen vorgenommen (vgl. Kapitel 3) und möglicherweise die Basis für eine marktnahe Wertermittlung geschaffen. Eventuell wird der Gestaltungsfreiraum mit der ImmoWertA Einschränkungen erfahren. In der Entwurfsfassung vom Februar 2021 werden zur Kapitalisierung der Erbbauzinssatz und zur Abzinsung der Liegenschaftszinssatz empfohlen.

3. Studie zum angemessenen Erbbauzinssatz

Bis zum finalen Beschluss der ImmoWertV 2021 wurden in den Referentenentwürfen vom 01.02.2021 und 19.06.2021 immer wieder Änderungen bei der Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten vorgenommen, u.a. bei der Definition von Zinsbegriffen. Noch in der zweiten Fassung vom Februar 2021 war vorgesehen, einen »marktüblichen Erbbauzins« der Wertermittlung zugrunde zu legen. Die Definition lautete: »Der marktübliche Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ergibt. Er entspricht dem üblichen Verhältnis des jährlichen Erbbauzinses zum Verkehrswert des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird.« Nunmehr heißt es: »Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.« Nach WertR 06 war (für die Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts) der angemessene Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks auf der Grundlage des angemessenen, nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes heranzuziehen. Hierbei war zu prüfen, »ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Berechnung zu Grunde gelegt werden können.« Die Begriffe »ortsüblicher Erbbauzinssatz« und »marktüblicher Erbbauzinssatz« aber auch der explizite Verweis auf den Liegenschaftszinssatz wurden in der ImmoWertV 2021 verworfen. Bedenken zur Verwendung eines Zinssatzes, der sich allein am Primärmarkt (d.h. der erstmaligen Ausgabe von Erbbaurechten) orientiert, wurden in Fachkreisen geäußert.[11]

8 Im Münchner Verfahren wird zusätzlich der Abschlag für allgemeine Nachteile des Erbbaurechts mit Null angesetzt. Weiterhin erfolgen die Berechnungen unter Anwendung eines Zinssatzes und der Barwertfaktoren i.S.v. § 34 ImmoWertV 2021. Auf den Ansatz verschiedener Zinssätze sowie alternativer Kapitalisierungsformen z.B. über dynamische Ansätze wurde verzichtet.

9 Abweichungen bestehen insb. bei der Anwendung von dynamischen Zeitrentenbarwertfaktoren und bei der Berücksichtigung von Entschädigungsvereinbarungen bei Zeitablauf.

10 So bspw. *Werth, A.*, Zinssätze und Wertfaktoren bei Erbbaurechten, in: GuG 4/1999, S. 193–200 und *Lindner, I.*: Bewertung von Erbbaurechtsgrundstücken bei sinkenden Bodenwerten, in: GuG 5/2006, S. 257–260.

11 So z.B. vom Deutschen Erbbaurechtsverband in seiner Stellungname vom Februar 2021.

a) mittelbares Vergleichswertverfahren i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV 2021		
	vorläufiger Vergleichs-/ Ertrags-/*Sachwert* des fiktiven Volleigentums	350.000 €
±	Marktanpassung	± 0 €
=	marktangepasster vorläufiger Vergleichs-/ Ertrags-/*Sachwert* des fiktiven Volleigentums	= 350.000 €
-	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	- 150.000 €
+	über die Restlaufzeit kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins	+ 67.860 €
-	abgezinster, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen (für Restnutzungsdauer> Restlaufzeit)	± 0 €
=	finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	= 267.860 €
x	objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor	x 1,0
=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	= 267.860 €
±	ggf. zusätzliche Marktanpassung	± 0 €
=	vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	= 267.860 €
±	boG	± 0 €
=	**Vergleichswert des Erbbaurechts**	= **rd. 267.860 €**

b) finanzmathematische Methode i.S.v. Ziffer 4.3.2.2 WertR 06		
	Gebäudewertanteil	200.000 €
+	Bodenwertanteil	+ 67.860 €
=	finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	= 267.860 €
x	finanzmathematischer Erbbaurechtsfaktor	x 1,0
=	marktangepasster finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	= 267.860 €
±	boG	± 0 €
=	**Vergleichswert des Erbbaurechts**	= **rd. 267.860 €**

c) Münchner Verfahren in Anlehnung an § 21 BelWertV		
	vorläufiger Vergleichs-/Ertrags-/Sachwert des fiktiven Volleigentums	350.000 €
±	Marktanpassung	± 0 €
=	marktangepasster vorläufiger Vergleichs-/Ertrags-/ Sachwert des fiktiven Volleigentums	= 350.000 €
-	Abschlag für den Wegfall des Bodennutzungsrechts	- 14.260 €
-	Abschlag fehlende Gebäudewertentschädigung	- 0 €
-	Abschlag für »allgemeine Nachteile« des Erbbaurechts	- 0 €
-	Abschlag über die Restlaufzeit kapitalisierter vertraglicher Erbbauzins	- 67.860 €
=	**Vergleichswert des Erbbaurechts**	= **rd. 267.860 €**

Tab. 1: Gegenüberstellung der Verfahren zur Ermittlung des Vergleichswerts des Erbbaurechts an einem Beispiel: a) mittelbares Vergleichswertverfahren i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV 2021 b) finanzmathematischen Methode i.S.v. Ziffer 4.3.2.2 WertR 06 c) Münchner Verfahren in Anlehnung an § 21 BelWertV. Für den Fall, dass die Marktanpassung auf Null »gesetzt« wird (bzw. Multiplikation mit dem Faktor 1,0) und unter Anwendung eines Zinssatzes und der Barwertfaktoren i.S.v. § 34 ImmoWertV 2021 führen die Verfahren zum gleichen Ergebnis.

Bereitete bislang die Auslegung des Begriffs »ortsüblicher Erbbauzins(satz)« Kopfzerbrechen, ist der angemessene Erbbauzinssatz nunmehr klar definiert. Die Frage nach dessen Bemessung jedoch bleibt.

Abbildung 3 zeigt die fallenden Umlaufrenditen börsennotierter Bundeswertpapiere aktuell im negativen Bereich. Die langfristige Hypothekarzinsentwicklung zeigt Zinssätze, die sich seit ca. 2016 in der Spanne von 1,0 % bis 1,5 % eingestellt haben. Im Vergleich hierzu liegen die historisch geprägten Erbbauzinssätze in der Spanne zwischen 4,0 % bis 5,0 %. Pesl empfahl in einer Abhandlung von 1910 (Das Erbbaurecht geschichtlich und wirtschaftlich dargestellt), den Erbbauzins auf der Grundlage eines Zinssatzes in der Spanne zwischen 4,0 % bis 5,0 % über die Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts zu verdinglichen. Für einen potenziellen Erbbaurechtsnehmer dürfte es aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten an der Akzeptanz mangeln, einen Erbbaurechtsvertrag mit einem Erbbauzins auf der Grundlage eines Zinssatzes, der über den Finanzierungszinssätzen liegt, abzuschließen.

Für den Erbbaurechtsgeber als Grundstückseigentümer ergibt sich ein anderes Bild: Der Bodenwert für Wohnbauflächen ist in Deutschland im Zeitraum von 1962 bis 2019 jährlich

Allgemeine Verfahrensschritte (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV)	Vergleichswertverfahren i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV 2021 (unmittelbares Vergleichswertverfahren)	Vergleichswertverfahren i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV 2021 (mittelbares Vergleichswertverfahren)	Vergleichswertverfahren i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV 2021 (mittelbares Vergleichswertverfahren)
Ausgangswert	Vergleichspreise für veräußerte Erbbaurechte (statistische Auswertung)	marktangepasster vorläufiger Ertrags-, Sach- oder Vergleichswert des fiktiven Volleigentums i.S.d. § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV	marktangepasster vorläufiger Ertrags-, Sach- oder Vergleichswert des fiktiven Volleigentums i.S.d. § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV
		- Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	
		± Berücksichtigung der über die Restlaufzeit kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbaren Erbbauzins*	
		- abgezinster, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen (ggf.)	
		= finanzmathematischer Wert (§ 50 ImmoWertV)	
x **Berücksichtigung Marktlage**	---	x objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (§ 22 ImmoWertV)	x objektspezifisch angepasster Erbbaurechtskoeffizient (§ 23 ImmoWertV)
= **vorläufiger Verfahrenswert (§ 7 ImmoWertV)**	= vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts		
± **Marktanpassung (ggf.)**	± Zu-/Abschläge für weitere Marktanpassung (ggf.)		
= **marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV)**	= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts		
± **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (ggf.)**	± Zu-/Abschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (ggf.)		
= **Verfahrenswert (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**	= Vergleichswert des Erbbaurechts		

* ausnahmsweise aus der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins

Tab. 2: Vergleichswertverfahren i.S.d. §§ 49 bis 50 ImmoWertV 2021 (Erbbaurecht).

um durchschnittlich 5,8 % gestiegen; das entspricht einer Veränderung um das 25-fache. Im gleichen Zeitraum ist der Verbraucherpreisindex um durchschnittlich 2,6 % im Jahr gestiegen; das entspricht einer Veränderung um das 4,2-fache. Abbildung 4 zeigt, dass bei Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages im Jahr 1962 mit der Vereinbarung eines Erbbauzinses auf der Grundlage eines Erbbauzinssatzes von 5,0 % bei Anwendung einer Wertsicherungsklausel als Gleitklausel auf der Grundlage des Verbraucherpreisindexes die Verzinsung des Grund und Bodens im Jahr 2019 nur noch 0,8 % beträgt. Somit kommt es hier regelmäßig mit zunehmendem Ablauf des Erbbaurechts zu einem »Opfergang« des Erbbaurechtgebers. Für einen Erbbaurechtsgeber ist es deshalb wirtschaftlich nicht zielführend, einen Erbbauzins auf der Grundlage eines Zinssatzes von <4,0 % zu vereinbaren, da mit zunehmendem Ablauf des Erbbaurechts die Verzinsung gegen Null tendieren würde.

Vom Autor wurde im März/April 2021 eine überregionale Untersuchung zum Erbbauzinssatz bei Neubestellung eines Erbbaurechts (Primärmarkt) durchgeführt.[12] Die Umfrage zeigte, dass die historisch geprägten Erbbauzinssätze in der Spanne von 4,0 % bis 5,0 % auch aktuell in dem bestehenden Niedrigzinsumfeld weiterhin Bestand haben. So vereinbaren kommunale Erbbaurechtsgeber sowohl im individuellen Wohnungsbau als auch im Geschosswohnungsbau oftmals Erbbauzinsen als dingliche Vereinbarung auf der Grundlage eines Zinssatzes von 4,0 % (Spanne: rd. 1,0%-6,0%), kirchliche Erbbaurechtsgeber im individuellen Wohnungsbau von 4,0 % (Spanne: 4,0% bis 5,0%) und im Geschosswohnungsbau von 4,0 % bis 5,0 %. Die Umfrage hat auch gezeigt, dass bei der Vergabe von Erbbaurechten bei den kommunalen Erbbaurechtsgebern unterschiedliche Motivationen bestehen, die sich durch unterschiedliche Erbbauzinssätze ausdrücken: Auf der einen Seite stehen kommunale Erbbaurechtsgeber mit dem Ziel der Renditeoptimierung in einem monopolähnlichen

12 Im Teilmarkt der Erbbaurechte handelt es sich um einen von kirchlichen und kommunalen Institutionen sowie einigen wenigen Stiftungen dominierten Markt. Es wurden 12 kirchliche und 31 kommunale Erbbaurechtsgeber in die Umfrage eingebunden.

Allgemeine Verfahrensschritte (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV)	Vergleichswertverfahren i.S.d. § 51 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV 2021 (unmittelbares Vergleichswertverfahren)	Vergleichswertverfahren i.S.d. § 51 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV 2021 (mittelbares Vergleichswertverfahren)	Vergleichswertverfahren i.S.d. § 51 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV 2021 (mittelbares Vergleichswertverfahren)
Ausgangswert	Vergleichspreise für veräußerte Erbbaugrundstücke (statistische Auswertung)	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks
		x Abzinsungsfaktor (über die Restlaufzeit des Erbbaurechts)	
		+ Barwert des über die Restlaufzeit erzielbaren Erbbauzinses	
		+ abgezinster, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen (ggf.)	
		= finanzmathematischer Wert (§ 52 ImmoWertV)	
x **Berücksichtigung Marktlage**	---	x objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstücksfaktor (§ 22 ImmoWertV)	x objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstückskoeffizient (§ 23 ImmoWertV)
= **vorläufiger Verfahrenswert (§ 7 ImmoWertV)**	= vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks		
± **Marktanpassung (ggf.)**	± Zu-/Abschläge für weitere Marktanpassung (ggf.)		
= **marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV)**	= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks		
± **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (ggf.)**	± Zu-/Abschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (ggf.)		
= **Verfahrenswert (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**	= Vergleichswert des Erbbaugrundstücks		

Tab. 3: Vergleichswertverfahren i.S.d. §§ 51 bis 52 ImmoWertV 2021 (Erbbaugrundstück).

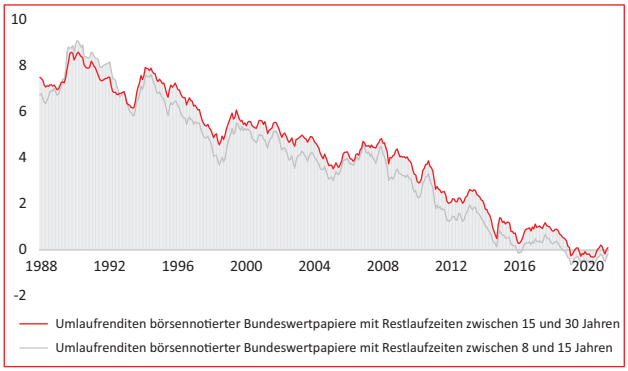

Abb. 3: Umlaufrenditen börsennotierter Bundeswertpapiere im langfristigen Bereich. Dunkelgrau: Restlaufzeiten zwischen 15 und 30 Jahren. Hellgrau: Restlaufzeiten zwischen 8 und 15 Jahren.

Markt und Erbbauzinssätzen von ≥4,0 % verdinglichen für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts; auf der anderen Seite stehen kommunale Erbbaurechtsgeber, die den sozialen Charakter des Erbbaurechts stärken und Erbbauzinssätze ebenfalls von ≥4,0 % für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts verdinglichen aber gleichzeitig den Erbbauzins temporär schuldrechtlich absenken in der Spanne von 1,0 % bis 2,0 % für einen Zeitraum von 10 bis 20 Jahren.

4. Fazit

Die ImmoWertV 2021 verlangt sehr viel von den mit der Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten beauftragten Sachverständigen: Bis zu drei Mal können Aussagen zur Marktanpassung getroffen werden – in einem Markt, der durch eine große Differenziertheit mit geringer Transaktion geprägt ist und selten statistisch gesichertes Zahlenwerk hervorbringt. Am Ende bleibt den Sachverständigen die Möglichkeit, den Markt auch drei Mal zu hinterfragen.

Vor dem Hintergrund des § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV 2021, der nunmehr explizit die Prüfung der Geeignetheit der zur Verfügung stehenden Daten betont, muss möglicherweise regelmäßig im Teilmarkt der Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke auf § 9 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zurückgegriffen werden. Hier heißt es: »[…] Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermitt-

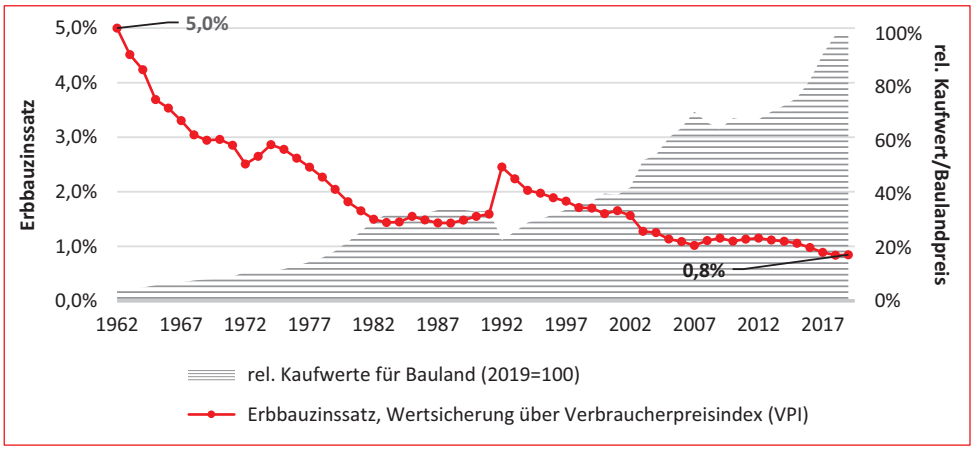

Abb. 4: Entwicklung des Erbbauzinssatzes von 1962 bis 2019 bei einem fiktiv angenommenen Erbbauzinssatz i.H.v. 5,0 % bei Neubestellung des Erbbaurechts im Jahr 1962 (schematische Darstellung). Bei einer Wertsicherungsklausel, der die Entwicklung des Preisindexes für die Lebenshaltung des Statistischen Bundesamtes (Verbraucherpreisindex, VPI) zugrunde liegt, beträgt der prozentuale Anteil des Erbbauzinses am Bodenwert im Jahr 2019 etwa 0,8 %. Datenbasis: Kaufwerte für Bauland des Statistischen Bundesamtes; Quelle: Preise 2019 (Kaufwerte für Bauland) – Fachserie 17 Reihe 5 des Statistischen Bundesamtes 2020.

lung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.« Nunmehr gilt es, das Bauchgefühl auch in Worten und Zahlen auszudrücken. Spätestens an dieser Stelle kommt man nicht umhin, die unvermeidlichen Schwächen offenzulegen, damit das Gutachten an Stärke gewinnt. Die Stärke der ImmoWertV 2021 kann in der Öffnungsklausel für alternative Wertermittlungsverfahren gesehen werden. Zu § 48 ImmoWertV 2021 heißt es nun: »[...] Der Verkehrswert kann nach den zu §§ 49 und 50 [bzw.] den §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.«

Dipl.-Ing. Albert M. Seitz
öbuv Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Köln
Tel. 0221/4992095
info@sv-seitz.de