

Stellungnahme zum Entwurf der ImmoWertV/ImmoWertA 2021 des Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. Landesverband NRW		
Allgemeines	Hinweis	Empfehlungen
Struktur	Gegenüber der bisherigen Struktur (Verordnung und vier Richtlinien) mit zahlreichen Redundanzen ist die nunmehr vorliegende Struktur mit Verordnung und ergänzenden Anwendungshinweisen zielführender.	Zustimmung zum Entwurf, keine weitere Handlungsempfehlungen zur Änderung der Struktur des Entwurfs
Verbindlichkeit durch Überführung von Regelungen in die Verordnung	Insbesondere die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte wurden in den letzten Jahren durch die Richtlinie nicht einheitlich umgesetzt. Durch die Verordnung ist zu vermuten, dass dies nunmehr gewährleistet werden kann.	Zustimmung zum Entwurf

Paragraf	Hinweis	Empfehlungen
§ 1 Anwendungsbereich; Wertermittlungsobjekt	o.k.	
§ 2 Grundlagen der Wertermittlung	Anwendungshinweise 2.6 Begriff „Erbbaurechtsgrundstück“: Während die Verordnung und die Anwendungshinweise ansonsten den Begriff „Erbbaugrundstück“ verwenden ist in 2.6 der Anwendungshinweise abweichend der Begriff „Erbbaurechtsgrundstück“ verwendet worden. Hier sollte weiterhin einheitlich der Begriff „Erbbaugrundstück“ verwendet werden, um Unklarheiten zu vermeiden.	Redaktionelle Änderung: Verwendung des Begriffs „Erbbaugrundstück“ in allen Texten

		<p>Anwendungshinweise 2.6 Eigentümererbbaurecht Es wird ausgeführt: „Mit dem Entstehen eines Eigentümererbbaurechts stellt das Erbbaurecht beispielsweise wirtschaftlich keine wertmindernde Belastung des Erbbaurechtsgrundstücks dar.“ Ein Eigentümererbbaurecht „entsteht“ nicht, sondern es handelt sich um zwei getrennte und einzeln grundbuchlich gesicherte Rechtspositionen. Gemäß § 194 BauGB sind diese „rechtlichen Gegebenheiten“ auch jeweils gesondert zu betrachten und zu bewerten. Demzufolge sind auch die jeweiligen Marktverhältnisse einerseits und die jeweiligen Faktoren (Erbbaurechtsfaktor, Erbbaugrundstücksfaktor) heranzuziehen. Insofern ist der Hinweis in 2.6 missverständlich, da er dazu führen könnte, dass hieraus die Auffassung vertreten werden könnte, beide Rechtspositionen zusammenzufassen und als ein Volleigentum zu bewerten.</p>	<p>Es sollten aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten eines Eigentümererbbaurechts auf eine getrennte Bewertung verwiesen werden, ohne vorab Hinweise zur Wertigkeit in den Text einzubinden.</p>
	§ 3 Entwicklungszustand	o.k.	
	§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	o.k.	
	§ 5 Weitere Grundstücksmerkmale	o.k.	
	§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts	o.k.	

<p>§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</p>	<p>§ 7. Abs. 1 Nr. 1: Die Aufzählung sollte um Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren ergänzt werden.</p> <p>§ 7 Abs. Satz 2: hier ist ein Wort im Text der Verordnung zu viel, ein Wort fehlt.</p>	<p>§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt</p> <p>1. bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts durch den Ansatz von marktgerechten Eingangsparametern wie beispielsweise von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren, Indexreihen, Liegenschaftszinssätzen, Umrechnungskoeffizienten und Erbbaurechts- sowie Erbbaugrundstücksfaktoren,</p> <p>...Im Übrigen findet eine Marktanpassung in den in Absatz 1 Satz 1 genannten Verfahren nach nur statt, soweit der Ansatz marktgerechter Eingangsparameter im Sinne <u>des</u> Absatzes 1 Nummer 1 die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt...</p>
<p>§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale</p>	<p>o.k.</p>	
<p>§ 9 Eignung und Herkunft der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</p>	<p>o.k.</p>	<p>siehe hierzu auch Hinweise unter § 12 Abs. 2: und § 9</p>
<p>§ 10 Grundsatz der Modellkonformität</p>	<p>In den Anwendungshinweisen die Modellkonformität bei zurückliegenden Stichtagen bereits vor den Einzelverfahren hervorheben.</p>	<p>Vorschlag: "Ist der Verkehrswert zu einem zurückliegenden Stichtag zu ermitteln, sind in der Regel die zu diesem Zeitpunkt veröffentlichten Modellparameter anzuhalten."</p>
<p>§ 11 Konkret absehbare künftige Änderungen</p>	<p>o.k.</p>	
<p>§ 12 Allgemeines zu Bodenrichtwerten und zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten</p>	<p>Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten beziehen sich bei den einzelnen Gutachterausschüssen auf unterschiedliche Stichtage, sofern dies überhaupt definiert ist (Vergleiche auch Anlage 3 zur ImmoWertV). Hier</p>	<p>Vorschlag § 12 (2 neu): „Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere im Sinne des Abs. 1 und 2 sollen sich auf den 1. Januar eines Jahres beziehen.“</p>

		wäre eine einheitliche Vorgehensweise wünschenswert.	
	§ 13 Bodenrichtwertzone und Bodenrichtwertgrundstück	o.k.	
	§ 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung	o.k.	
	§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen	o.k.	
	§ 16 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	§ 16.(4) Der Ansatz anteiliger Flächen im Keller ist zu starr. Wenn Aufenthaltsräume in Geschossen deren Deckenoberkante weniger als im Mittel 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen genehmigungsfähig sind, bilden diese eine für den Bodenwert maßgebliche Ertragsfläche Dies betrifft vor allem Gebiete mit ausgeprägten Hanglagen.	Ergänzungsvorschlag zu § 16 (4), einzufügen als vorletzter Satz: "Sind im Kellergeschoss Flächen zum dauerhaften Aufenthalt genehmigt oder aufgrund einer Hanglage genehmigungsfähig, sind deren Grundflächen einschließlich ihren umgebenden Wänden auf die GFZ anzurechnen." Ergänzungsvorschlag zu 16.(4).3 der Anwendungshinweise „Sind in Kellergeschossen Aufenthaltsräume genehmigt oder ausnahmsweise ab einer lichten Höhe von 2,20 m genehmigungsfähig, sind diese inklusive deren Innentreppe und Umfassungswänden als Geschossfläche anzurechnen.“ 16.(4)4 ist entsprechend um eine Grafik zu erweitern.
	§ 17 Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte	o.k.	
	§ 18 Indexreihen	o.k.	
	§ 19 Umrechnungskoeffizienten	in § 19 Abs 3 letzter Satz ist nach Erbbaugrundstücke das Wort „sind“ zu viel	„Die Kaufpreise sind für Erbbaugrundstücke sind um den Werteeinfluss...“
	§ 20 Vergleichsfaktoren	o.k.	
	§ 21	o.k.	

	Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren		
	§ 22 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren	<p>Die Anwendungshinweise § 19.(2) 1 und § 22.1 sind redundant.</p> <p>Beim Erbbaurecht sollten die Hinweise zu § 19 und § 22 hinsichtlich der Auswertung der Vertragseinflüsse verbindlicher gefasst werden. Der Wegfall der Wertfaktoren bei der letzten Reform hat dem Sachverständigen eine sachverständige Einflussnahme auf den Verkehrswert in Abhängigkeit von den Vertragsparametern genommen.</p> <p>“Seitdem wird alles über einen Kamm geschoren”</p> <p>Zwar ist die Mathematik der Bewertungsmodelle richtig, nicht aber der zugrunde liegende Gedanke, dass die Wertansätze des Volleigentums 1 zu 1 übertragbar sind.</p> <p>So ist der Erbbauzins ein marktüblicher Zins, der i.d.R. vom Liegenschaftszinssatz abweicht. Die Kirchen und Städte nehmen bei Neuabschluss eines Erbbaurechts seit Jahren Pauschalbeträge zwischen 4 und 5 % vom Bodenwert, während Liegenschaftszinssätze derzeit häufig unter 4 % liegen.</p> <p>Zudem entwickeln sich die Bodenwerte nicht wie der Verbraucherpreisindex, so dass die Kluft zwischen Bodenwertverzinsung und Erbbauzinsanpassung über die Restlaufzeit i.d.R. stärker auseinander läuft und sich gegebenenfalls auch schneidet.</p> <p>Der Erbbauzinsvor- oder -nachteil ist damit eine Momentaufnahme, die sich nicht gleichartig wie Mieten und Bodenwert fortschreibt.</p> <p>Grundsätzlich sollten daher für Erbbaurechte ein eigener Liegenschaftszinssatz ermittelt und</p>	Formulierungsvorschlag für ergänzende Anwendungshinweise 22.1: “Die Erbbaurechtskoeffizienten sind insbesondere auf Einflüsse zu analysieren“.

Vertragseinflüsse durch die Erbbaurechtskoeffizienten erfasst werden. Aufgrund der oft vergleichsweise geringen Kauffälle für Erbbaurechte im Gebiet eines Gutachterausschusses ist für eine ausreichende Stichprobe zur Analyse der in 22.1 genannten Einflussfaktoren eine landes- oder auch bundesweite Kaufpreisauswertung im Sinne des § 198 Abs. 2 BauGB erforderlich. Es ist daher zu begrüßen, dass die vorliegende Gesetzesnovelle auf Verordnungsebene ein bundesweit einheitliches Modell normiert

Die Anwendungshinweise führen unter 22.1 aus, dass die Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren variieren können nach (hier nummeriert):

- (1) Nutzung,
- (2) regionalem Teilmarkt
- (3) Restlaufzeit
- (4) Höhe des erzielbaren Erbbauzinses
- (5) Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses
- (6) Lage
- (7) Höhe des unbelasteten Bodenwerts.

Dieser Aussage ist sicherlich zuzustimmen, jedoch können die Faktoren auch wirklich derart differenziert (betrachtet) werden?

Zu Anwendungshinweisen Nr. 22.2:

Der dort verwendete Begriff der „tatsächlichen“ Erbbauzinsen ist nicht korrekt, dort müsste es richtigerweise heißen: der „marktüblichen“ Erbbauzinsen.

Siehe dazu auch Begründung zu § 22, auch dort: „Verhältnis von tatsächlichen zu den erzielbaren Erbbauzinsen“

Es müsste richtigerweise heißen: „marktübliche Erbbauzinsen“.

		<p>Ist die Datengrundlage (Kauffälle) in der Praxis wirklich so umfangreich, dass annähernd eine solche Differenzierung leistbar ist?</p> <p>Eher nicht, was bedeutet, dass nur wenige Einflüsse hinsichtlich einer Differenzierung der Faktoren tatsächlich erheb- und auswertbar sind.</p> <p>Zumal 22.2 ausführt, dass mit den Faktoren „lediglich ... die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse berücksichtigt werden“ sollen.</p>	
	§ 23 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens	§ 23.4) Statt „Mittelwert“ sollte besser „statistische Auswertung“ formuliert werden, da die bisher vorgeschlagene Formulierung eine zu starke Einschränkung für die Anwendung darstellt.	„(4) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden 1. aus einer statistischen Auswertung bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder...“
	§ 24 Ermittlung von Vergleichspreisen	o.k.	
	§ 25 Objektspezifischer Vergleichsfaktor	Die Einführung “Objektspezifischer” VWF wird begrüßt!	
	§ 26 Grundlagen des Ertragswertverfahrens	o.k.	
	§ 27 Verfahrensvarianten	o.k.	
	§ 32 Bewirtschaftungskosten		<p>Die Basiswerte in der Anlage V und in den Anwendungshinweisen explizit nennen. Dann ist der Verweis auf die II. BV nicht erforderlich und die Ausgangswerte für die Indexierung sind eindeutig. Rundungshinweise ergänzen.</p> <p>In Anwendungshinweisen, V.5, (Beispielrechnung Seite 49) ist das Basisjahr des VPI einerseits mit 2015 = 100 und andererseits mit 2010 = 100 angegeben. Eine solche Mischung von Indexdaten unterschiedlicher Basisjahre ist unzulässig.</p>

			Die Zahlenwerte im Beispiel sind korrekt, es muss jedoch in der unteren Zeile statt 2020 = 100 heißen: 2015 = 100
	§ 33 Objektspezifischer Liegenchaftszinssatz	Die Einführung "Objektspezifischer" LZ wird begrüßt!	
	§ 34 Barwertfaktor	Die Tabellen für die Barwertfaktoren zur Kapitalisierung bzw. zur Abzinsung sind nicht mehr aufgeführt. Die <u>Begründung</u> geht im dortigen Text zu § 34 davon aus, dass für die Auflistung aufgrund der heutigen computergestützten Berechnungen kein Bedarf besteht. Dem wird widersprochen. Es wäre auch heute noch sinnvoll, die Barwertfaktoren in den Anwendungshinweisen weiterhin abzudrucken, da von Sachverständigen nicht generell computergestützt berechnet wird, z. B. in der Ausbildung oder etwa bei Kontrollrechnungen von Gutachten durch Juristen.	Tabellen der Barwertfaktoren in den Anwendungshinweisen abdrucken.
	§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens	o.k.	
	§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten	Warum noch immer die alten NHK? Es ist zu begrüßen, dass die Regionalfaktoren wieder zugelassen werden. Dass die Abweichung regionaler Baukosten eine Marktanpassung ist, ist Auslegungssache. Versteht man die Marktanpassung als die von den Marktteilnehmern im Zeitpunkt des Kaufs unter	Neuableitung der NHK unter Berücksichtigung der regionalen Baukostenunterschiede wegen der abgeänderten Gebäudetechnik und Konstruktionsarten (Green Building/Holzbau) Die neuen NHK sollten gemeinsam mit der neuen Verordnung in Kraft treten. Ggf. tritt die Verordnung erst dann in Kraft, wenn die NHK erarbeitet sind, also später als 2021. Die Datenerfassung sollte möglichst automatisiert bei den zuständigen Gutachterausschüssen ggf. auch ein überregional zuständiger GAA erfolgen. (Oberer GAA etc.)

	<p>Beachtung der tatsächlichen und wegen Alters geminderten Herstellungskosten zzgl. Bodenwert beigemessenen Zu- oder Abschlag, werden diese immer von marktüblichen Baukosten ausgehen. Während Baukosten eine am lokalen Markt tatsächlich vorzufindende Größe darstellen, würdigt die Marktanpassung vor allem die lokale Nachfragesituation.</p> <p>Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser in Düsseldorf liegen z. B. zwischen 1,10 und 1,40. Aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Handwerker (begrenzt Angebot) liegen die Baukosten somit im Mittel 25 % über dem bundesweiten Durchschnitt.</p>	
§ 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	o.k.	
§ 38 Alterswertminderung	<p>Während für die Barwertfaktoren in der Verordnung Formeln angegeben sind (§ 34), ist eine solche (kleine) Formel für die Alterswertminderung im Verordnungstext nicht vorhanden (§ 38), jedoch in den Anwendungshinweisen.</p> <p>Zurückliegende Stichtage §38 und § 53 Die Begründung führt zu § 38 aus, dass bei zurückliegenden Stichtagen der Sachwertfaktor ggf. auf der Grundlage einer anderen Alterswertminderung ermittelt wurde und sodann diese abweichende Alterswertminderung aufgrund des übergeordneten Grundsatzes der Modellkonformität anzusetzen ist.</p>	<p>Die Darstellung der Formeln sollte einheitlich entweder immer in der Verordnung oder immer in den Anwendungshinweisen erfolgen. Die derzeitige Mischung wirkt unsystematisch.</p> <p>Es wäre auch heute noch sinnvoll, die Tabelle zur linearen Alterswertminderung in den Anwendungshinweisen weiterhin abzudrucken, da nicht generell computergestützt berechnet wird.</p>

		Die Begründung zu § 53 weist zudem auf den Grundsatz der Modellkonformität hin. Es wäre aus Gründen der Klarstellung und Außenwirkung sinnvoll, einen Absatz in den Paragraphen „Grundsatz der Modellkonformität“ (§ 10) einzuführen, in dem auch die Vorgehensweise für zurückliegenden Stichtage insgesamt thematisiert wird, um rechtliche Unsicherheiten zu vermeiden. Etwa wie in der Begründung zu § 53 ausgedrückt: „Der Grundsatz der Modellkonformität kann jedoch übergangsweise eine modifizierte Anwendung erfordern.“	Vorschlag: Etwa wie in der Begründung zu § 53 ausgedrückt: „Der Grundsatz der Modellkonformität kann jedoch übergangsweise eine modifizierte Anwendung erfordern.“ Oder alternativ: „Bei zurückliegenden Stichtagen ist der Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 zu beachten.“
	§ 39 Objektspezifischer Sachwertfaktor	Die Einführung „Objektspezifischer“ SWF wird begrüßt!	
	§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung	o.k.	
	§ 41 Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße	o.k.	
	§ 42 Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland	o.k.	
	§ 43 Freilegungskosten bei Liquidationsobjekten, nutzungsabhängiger Bodenwert	o.k.	
	§ 44 Gemeinbedarfsflächen	o.k.	
	§ 45 Wasserflächen	Anwendungshinweise 45.2 letzter Satz: Warum wird der Verkehrswert mit in der Regel 50 % vorgegeben, wenn vorher ein Vomhundertsatz nach sachverständigem Ermessen zu wählen ist?	Letzten Satz streichen, da dies im Einzelfall zu Missverständnissen führen kann und nicht allgemeingültig so festgestellt werden kann.

	<p>§ 46 Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen</p>	<p>Die Systematisierung der Berechnungen für Rechte und Belastungen nebst zugehöriger Beispielrechnungen hat sich in der Praxis und in der Ausbildung bewährt, so konnten etwa vielfach unnötige Diskussionen und stark abweichende, unsystematische Berechnungen entfallen.</p>	<p>Die in der WertR06 vorhandenen Beispiele sollten unbedingt auch in die Anwendungshinweise (angepasst) aufgenommen werden, auch wenn die Öffnungsklausel (§ 47 Abs. 3 Nr. 2 bzw. Abs. 4 Nr. 3) explizit Abweichungen von Standardberechnungen zulässt.</p>
	<p>§ 47 Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen</p>	<p>Anwendungshinweis 47.1. als § 47 Abs 1 in die Verordnung</p> <p>Redaktionelle Korrektur:</p> <p>Zu Zeit- / Leibrentenfaktoren (zu § 47 Abs. 5) Die textliche Darstellung in der Verordnung kann im Absatz 5 „mit Zeit- oder Leibrentenfaktoren“ missverständlich interpretiert werden, denn es besteht hier keine Alternative, auf die das „oder“ hinweisen könnte, sondern es ist stets der dem entsprechenden Sachverhalt zuzurechnende Faktor anzuwenden.</p> <p>In den Anwendungshinweisen ist der Verweis in 47.(5)1. falsch</p>	<p>Vorschlag: Hinweistext als Absatz 1 in den § 47 einfügen.</p> <p>Es muss im Text von 47.(5).1 statt 47.(4).2 richtig heißen: „Vorbehaltlich der Nummer 47.<u>(5)</u>.2. „</p> <p>Es sollte hier besser heißen: „mit Zeit- bzw. Leibrentenfaktoren“</p>
	<p>§ 48 Allgemeines zum Erbbaurecht und Erbbaugrundstück</p>	<p>§ 48 sollte mit den nebenstehenden Klarstellungen versehen werden.</p>	<p>§ 48 (Abs.1) einfügen nach “zur Verfügung stehenden Daten anhand der folgenden Verfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unmittelbare Ermittlung anhand geeigneter Vergleichspreise - Mittelbare Ermittlung aus dem Verkehrswert (fiktives Volleigentum) und Anpassung über Erbbaurechtsfaktoren - Finanzmathematische Verfahren <p>Abs. 2: Die boG sind nach den vorläufigen Ergebnissen des jeweiligen Verfahrens zu berücksichtigen</p>

		<p>Der Fall, dass keine marktüblichen Erbbauzinsen veröffentlicht sind, ist derzeit unberücksichtigt geblieben (im Vergleich zur WertR 06) Mit (Rück-)Blick auf die WertR06, dort 4.3.2.2.1, sollte eine entsprechende Formulierung aufgenommen werden, etwa:</p> <p>Verdeutlichung zu § 48 Aus der WertR 06 sollte klarstellenderweise für den Sachverhalt an sich, sowie den zu verwendenden Begriff des Erbbaugrundstücks der Satz aufgenommen werden:</p> <p>BGH-Grundsatz zur Erbbauzinsanpassung Die Anwendungshinweise führen unter 48.(1).2 u.a. aus, dass ein Anspruch zur Anpassung des Erbbauzinses besteht, wenn der VPI zwischen den Stichtagen „auf mehr als das 2,5-fache“ gestiegen ist.</p>	<p>Vorschlag: „Es ist stets zu prüfen, ob sich in der Region ggf. übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle der des Liegenschaftszinssatzes den Berechnungen zugrunde gelegt werden können.“ Ggf. als letzten Satz in § 48 einfügen.</p> <p>Vorschlag: „Das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück (das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück) sind selbstständige Gegenstände der Wertermittlung“.</p> <p>Hier würde es sich entsprechend der Rechtsprechung eher anbieten zu schreiben: „um mehr als 150%“, zumal auch im Weiteren der entsprechende Wert als Prozentsatz „60%“ und nicht als Vielfaches genannt ist</p>
	§ 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht		Schema in den Anwendungshinweisen entweder hinten wie in 49.4 und 51.4 oder vorne wie in 50.1 und 52.1
	§ 50 Finanzmathematische Methode für das Erbbaurecht	Gliederung in die nebenstehenden Absätze, damit jeder Begriff einzeln erkennbar ist.	<p>(3) Der marktangepasste mit dem [entsprechenden streichen] objektspezifischen Erbbaurechtsfaktor [neuen § objektspezifischer Erbbaurechtsfaktor wie § 33 und § 39]</p> <p>(4) 2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus marktüblichen und erzielbaren Erbbauzins.</p>

		<p>Bezogen auf den neu vorgeschlagenen Absatz 9 wäre 50.(8) anzupassen.</p> <p>Einführung neuer objektspezifischer Erbbaurechtsfaktor analog zu den §§ 33 und 39 zur Berücksichtigung der besonderen vertraglichen Vereinbarungen im Einzelfall in einem eigenen Paragraphen.</p> <p>Sehr gut ist, dass nicht pauschal die Liegenschaftszinssätze für die Kapitalisierung genannt werden, sondern explizit geeignete Zinssätze!</p>	<p>(6) Der marktübliche Erbbauzins ist der <i>Betrag</i>, der am Wertermittlungstichtag bei Neubestellung eines vergleichbaren Erbbaurechts marktüblich gezahlt wird; er wird in der Regel auf der Grundlage des marktüblichen Erbbauzinssatzes und dem Bodenwert ermittelt.</p> <p>(7) Der marktübliche Erbbauzinssatz ist der <i>Zinssatz</i>, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag 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.</p> <p>(8) Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter oder gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.</p> <p>(9) Der jeweiligen Kapitalisierung und Abzinsung sind geeignete Zinssätze und Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Vorrangig sind die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Zinssätze für Erbbaurechte heranzuziehen.</p> <p>[Vorschlag: als neuer § 52 einfügen] Der objektspezifische Erbbaurechtsfaktor ist modellkonform aus dem nach § 22 ermittelten Erbbaurechtsfaktor an die vertraglichen Ausgestaltungen des Erbbaurechts anzupassen.</p> <p>Die generelle Öffnungsklausel "geeignete Zinssätze" ist insbesondere im Hinblick auf ggf. Rechtsstreitigkeiten nicht zielführend. Es wäre klarzustellen, welcher Zinssatz im Einzelnen verwendet werden soll. 50. 8 der Hinweise gehört in den Verordnungstext.</p>
--	--	---	--

Durch die jetzige Fassung der Anwendungshinweise 50.(4)3 wird das bisher übliche finanzmathematische Verfahren erheblich modifiziert, da statt der Differenz aus marktüblichen und erzielbaren Erbbauzins (Erbbaurechtsvor-/nachteil) beide Zinsen selbstständig kapitalisiert werden.

Andernfalls ist klarzustellen, dass an Stelle des Liegenschaftszinssatzes für Volleigentum oder des Erbbauzinssatzes ein eigener Kapitalisierungszinssatz angesetzt werden kann.

Gerade die Scherung aus Bodenwertvor- und Nachteil kann nur durch nach Restlaufzeiten gestaffelten Kapitalisierungszinssätze und Erbbaurechtsfaktoren erfasst werden.

Zu §50, marktangepasster vorläufiger finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts, hier Verständlichkeit für den Anwender:

Die verwendete Begrifflichkeit ist im Zusammenhang mit dem Erbbaurechtsfaktor verwirrend.

Der „Wert des Volleigentums“ (marktangepasster vorläufiger Wert) beruht bereits auf einer Marktanpassung („1“) (siehe Anwendungshinweise 50.1).

Der „vorläufige finanzmathematische Wert des Erbbaurechts“ wird sodann mit dem Erbbaurechtsfaktor versehen, um zu dem „marktangepassten vorläufigen

finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts“ zu gelangen. (Marktanpassung („2“) ???).

Zu dem Erbbaurechts**faktor** ist sodann in den Anwendungshinweisen 50.2 ausgeführt, dass mit dem Erbbaurechts**faktor keine** Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt.

Somit ist der zweite Begriff der Marktanpassung („marktangepasster vorläufiger finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts“) gerade aufgrund der Erläuterung des Erbbaurechts**faktor** ein wenig verwirrend.

Da beide „Marktanpassungen“ („1“) und („2“) einen unterschiedlichen Inhalt zum Gegenstand haben, sollten hier auch unterschiedliche Begriffe Verwendung finden, wengleich dadurch die sonstige Systematik der Begriffe, siehe Verfahrensschritte (§ 6 Abs. 2) gestört würde.

Es stellt sich zudem die Frage, ob bei der finanzmathematischen Methode **für das Erbbaurecht** überhaupt eine „**echte**“ „**Markt**“-**anpassung** vorgesehen ist, denn § 50 Abs. 3 führt aus: „Der „marktangepasste vorläufige Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus der Multiplikation des vorläufigen finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit dem entsprechenden Erbbaurechtsfaktor im Sinne des § 22.“

Siehe auch obige Bemerkung zum falsch verwendeten Begriff „Marktanpassungsfaktor“ in den Hinweisen unter 52.(5).

Anwendungshinweise 50.2 positiv formulieren:
„Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bereits bei der Ermittlung des Werts des fiktiven Volleigentums berücksichtigt.“

Anwendungshinweise 50.(8):
Die Anwendungshinweise führen den Begriff des „Erbbaurechtskoeffizienten“ ein, hier muss es jedoch „**Erbbaurechtsfaktor**“ heißen. Siehe hierzu auch die Ausführung in der Begründung, dort: § 50 „Zu Absatz 8“.

§ 51 Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück	o.k.	
§ 52 Finanzmathematische Methode für das Erbbaugrundstück	<p>gleiche Fehler wie bei § 50</p> <p>Erbbauzinssatz ist der Zins für die Grundstücksnutzung z.B. 5 % für Wohneigentum und 6 % für Gewerbe.</p> <p>Zur Kapitalisierung der Differenz aus marktüblichem und erzielbaren Erbbauzins dürfte tendenziell der Liegenschaftszinssatz von Volleigentum vergleichbar sein.</p> <p>Gerade die Scherung aus Bodenwertvor- und Nachteil kann nur durch nach Restlaufzeiten gestaffelten Kapitalisierungszinssätzen und Erbbaurechtsfaktoren erfasst werden</p>	<p>Anwendungshinweise 52.(5): Der dort verwendete Begriff der „Marktanpassungsfaktoren“ entspricht weder sprachlich noch inhaltlich den sonstigen Darstellungen des jeweiligen Verfahrensgänge. Es muss hier „<u>Erbbaurechtsfaktoren</u>“ heißen (vgl. auch 50.(8)).</p>