

DVW e.V.  
Prof. Hansjörg Kutterer • c/o KIT • Geodätisches Institut • Englerstr. 7 • 76131 Karlsruhe

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat  
Referat SW II 5, Besonderes Städtebaurecht, Wertermittlung, Kleingartenrecht

Krausenstraße 17 – 18  
10117 Berlin

**Per E-Mail an: ImmoWertV@bmi.bund.de**

Kontakt  
Prof. Dr.-Ing. Hansjörg Kutterer  
DVW-Präsident  
c/o KIT  
Geodätisches Institut  
Englerstr. 7  
76131 Karlsruhe  
Tel. +49 (0)721 608 [REDACTED]  
Fax +49 (0)721 608 [REDACTED]  
[REDACTED]@dvw.de

27. Februar 2021

Stellungnahme des DVW e. V. Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement zur Novellierung des Wertermittlungsrechts, Zweite Beteiligungsphase „Länder- und Verbändebeiträge“<sup>1</sup>

**Bezug:** Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) zu der Verordnung und den Anwendungshinweisen vom 01.02.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

der DVW bedankt sich für die Gelegenheit, erneut zu dem o. g. Referentenentwurf zur ImmoWertV und dem Entwurf über die Muster- ImmoWertA des BMI Stellung nehmen zu können. Die Stellungnahme wurde von dem Facharbeitskreis 6 – Immobilienwertermittlung – des DVW e. V. unter der Leitung von Herrn Peter Ache verfasst. Für Rückfragen wenden Sie sich gerne an Herrn Ache unter den folgenden Kontaktdaten:

E-Mail: [REDACTED]@dvw.de

Tel.: 0441 9215 [REDACTED] (dienstlich) oder 0173 [REDACTED] (mobil)

An der Anhörung der Verbände am 10.03.2021 wird Herr Ache teilnehmen.

Die Stellungnahme finden Sie auf den folgenden Seiten.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Prof. Dr. Hansjörg Kutterer  
Präsident

GESCHÄFTSSTELLE  
Dipl.-Ing. Ina Loth  
Rotkreuzstr. 1L  
77815 Bühl  
Tel. +49 (0)7223 9150-850  
Fax +49 (0)7223 9150-851  
geschaefsstelle@dvw.de  
www.dvw.de

PRÄSIDIUM  
Prof. Dr.-Ing. Hansjörg Kutterer  
Dr.-Ing. Jens Riecken  
Dr.-Ing. Frank Friesecke  
Dr.-Ing. Christian Hesse  
Dipl.-Ing. Susanne Kleemann  
Prof. Dr.-Ing. Jürgen Müller  
Dipl.-Ing. Eberhard Ziem  
Dipl.-Ing. Christiane Saalbach

<sup>1</sup> <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/novellierung-des-wertermittlungs-rechts.html>

## Stellungnahme, Inhalt

1.	Allgemeines .....	3
2.	Struktur des Entwurfs, Verbindlichkeit der Vorschrift .....	3
3.	Kostenkennwerte nach Anlage 6, Regionalfaktor .....	3
4.	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.....	3
5.	Anregungen im Einzelnen .....	4
5.1.	Teil 1 „Allgemeines“ (§§ 1 – 11).....	4
5.2.	Teil 2 "Bodenrichtwerte ..." (§§ 12 – 23).....	8
5.3.	Teil 3 „... zu einzelnen Wertermittlungsverfahren“ (§§ 24– 39).....	8
5.4.	Teil 4 „... bestimmte Wertermittlungsobjekte“ (§§ 40 – 52).....	10

## **1. Allgemeines**

Es wird begrüßt, dass neben der Anhörung der Länder auch eine Anhörung der Verbände vorgenommen wird.

Auf unsere Stellungnahme zu dem Entwurf der Vorschrift (Stand 19.06.2020) vom 21.08.2020 wird Bezug genommen.

Zudem wird auch auf das in der Anlage 1 dieses Schreibens angefügte DVW Standpunkt-Papier zur „Neufassung der Normalherstellungskosten – Eckpunkte“ vom Januar 2021 verwiesen.

Wegen der Kürze der Zeit zur Stellungnahme wird vornehmlich auf den Entwurf der ImmoWertV eingegangen. Hinsichtlich des Entwurfes der ImmoWertA wird davon ausgegangen, dass diese noch in einem Entwicklungsprozess begriffen ist und der DVW e. V. hier noch zu einem späteren Zeitpunkt Position beziehen kann.

Die vorgesehene Anhörung der Verbände am 10.03.2021 wird begrüßt. Wir erhoffen, dass durch diese Anhörung die Akzeptanz der Vorschrift weiter verbessert werden kann.

## **2. Struktur des Entwurfs, Verbindlichkeit der Vorschrift**

Die Struktur des Entwurfs der ImmoWertV 2021 wird als überwiegend sachlogisch aufgebaut eingestuft; als Nachteil zeigt sich zunächst die vielfältig vorgenommenen Verweise innerhalb der Vorschrift. Dies macht die Vorschrift schwer lesbar und lässt mancherorts einigen Interpretationsspielraum.

Die Übernahme der vormaligen Richtlinien nunmehr in eine verbindliche Vorschrift und ihre Regelungstiefe mit dem Ziel der Vereinheitlichung der Wertermittlung wird begrüßt und für zielführend gehalten. Gleichermaßen wird aber auch befürchtet, dass die Regelungstiefe zu Einschränkungen bei der Anwendung durch die Sachverständigen führen kann. Dies wird durch die Einführungen von objektspezifischen Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen etc. nur teilweise aufgehoben. Hier ist noch von weiterem Aufklärungsbedarf auszugehen.

## **3. Kostenkennwerte nach Anlage 6, Regionalfaktor**

Zu den Kostenkennwerten der Normalherstellungskosten und zur Einführung eines Regionalfaktors wird auf die Anlage 1 dieser Stellungnahme verwiesen. Deutlich hervorgehoben sein soll das Erfordernis der bundesweit einheitlichen Ableitung von Regionalfaktoren auf der Ebene der Landkreise, kreisfreien Städte bzw. Subkreise.

## **4. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Die Grundlagen zur Bewertung von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen waren bislang in den WertR 2006 dargelegt. In der Wertermittlungspraxis hat sich das bisherige Regelwerk als sinnvoll erwiesen. In dem Entwurf zur ImmoWertV 2021 sind nunmehr wesentliche grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, beispielsweise zum Nießbrauch, zum Wohnungsrecht und zum Wegerecht nicht mehr enthalten. Wir regen daher an, diese Bewertungsaufgaben ebenfalls in die Novellierung einzubeziehen.

## 5. Anregungen im Einzelnen

### 5.1. Teil 1 „Allgemeines“ (§§ 1 – 11)

#### Zum „Maß der baulichen Nutzung“

##### Betrifft § 2 Abs. 3, § 5 und § 16

Sowohl § 2 Abs. 3 (Beschreibung der Grundstücksmerkmale) als auch § 16 Abs. 2 und 4 (Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks) verweisen auf das „zulässige“ Maß der baulichen Nutzung. Die Einschränkung auf das „zulässige“ Maß der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich und wird mit Blick auf das Bodenrichtwertgrundstück für nicht sachgerecht gehalten. Die Nutzung des Begriffs „zulässiges Maß“ widerspricht dem § 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB und dem § 13 Abs. 2 dieses Entwurfs; hier wird auf das gebietstypische Maß der Nutzung abgestellt.

Die Regelung zum Maß der baulichen Nutzung ist ausreichend und sachlogisch in § 5 Abs. 1 erfolgt. Hier wird qualitativ die Wahl des geeigneten (markt- bzw. wertrelevanten) Nutzungsmaßes beschrieben.

Es wird folgendes angeregt:

An den das Maß der baulichen Nutzung betreffenden Stellen in der Verordnung (§ 2 Abs. 3, § 16 Abs. 2 und 4) ist jeweils das Wort „zulässigen“ zu streichen.

In § 16 Abs. 2 und 4 sollte ggf. auf § 5 Abs. 1 verwiesen werden.

#### Zur Wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

##### Betrifft § 16 Abs. 4 und § 5 Abs. 1

Die Definition der WGFZ in § 16 Abs. 4 stellt eine Ausprägung der in § 5 Abs. 1 Satz 2 beschriebenen zweiten Alternative „[...] wird in der Umgebung das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt oder berechnet, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.“ dar und beschreibt quantitativ die konkrete Berechnung dieses Nutzungsmaßes. Sie ist damit ein mögliches Grundstücksmerkmal. Sollte die WGFZ dem Grunde nach § 5 Abs. 1 Satz 2 maßgeblich sein, so betrifft dies nicht nur die Bodenrichtwertermittlung, sondern auch den konkreten Wertermittlungsfall.

Es wird angeregt, die Bestimmungen zur WGFZ nach § 5 zu verschieben und in § 16 Abs. 4 lediglich auf die WGFZ in § 5 zu verweisen.

Hinsichtlich der maßgeblichen Geschosse zur Berechnung der WGFZ erscheint das generelle Ausschließen von Kellergeschossen nicht sachgerecht. Insbesondere in Hanglagen sind regelmäßig Geschosse vorhanden, die ggf. nicht als oberirdische Geschosse i. S. d. Definition gelten, aber dennoch wertrelevante Wohn-/Geschäftsräume (also Aufenthaltsräume) beinhalten.

Es wird angeregt, die Berechnung der WGFZ dahingehend anzupassen.

## Zu § 2 Grundlagen der Wertermittlung

### Absatz 1 Satz 1

Im Sinne der Verbesserung der Lesbarkeit der Vorschrift wird angeregt, nicht die Kurzform „(allgemeine Wertverhältnisse)“ einzuführen, sondern an den entsprechenden Stellen der Vorschrift den Begriff als „allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ vollständig zu benennen.

### Absatz 1 Satz 2

Satz 2 enthält eine Regelung zu konkret absehbaren künftigen Änderungen sowie einen Vorwärtsverweis auf § 11. Die Regelung ist an dieser Stelle entbehrlich und vom Wortlaut verschieden zu § 11. Der Satz 2 sollte daher gestrichen werden.

Der Absatz 1 würden dann lauten:

(1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ~~(allgemeine Wertverhältnisse)~~ zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. ~~Zum Qualitätsstichtag konkret absehbare künftige Änderungen des Grundstückszustands sind nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen.~~

### Absatz 3 Nummer 2

Siehe Ausführung oben zum "Maß der baulichen Nutzung".

### Absatz 3 Nummer 10 Buchstabe c)

Der Begriff „Größe der baulichen Anlage“ ist unbestimmt und trägt daher nicht zur bundesweiten Vereinheitlichung der Immobilienwertermittlung bei. Es wird vorgeschlagen, Mindestangaben, die auch in die Kaufpreissammlungen einfach aus dem Liegenschaftskataster zu übertragen wären, zu bestimmen; folgende Formulierung wird angeregt:

c) die Größe der baulichen Anlage, ~~mindestens nach der Gebäudegrundfläche und der Anzahl der Vollgeschosse des Hauptgebäudes.~~

### Absatz 3 Nummer 11

Die Formulierung ist zu eng gefasst. Auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken ist der Bewuchs ggf. ein wertrelevantes Grundstücksmerkmal.

Es wird folgende Formulierung angeregt:

11. bei land- und forstwirtschaftlichen genutzten Grundstücken die ggf. vorhandenen wirtschaftlich forstlich nutzbaren Bestockung Dauerkulturen,

### Zu § 5 Absatz 4 Weitere Grundstücksmerkmale

Die Formulierung in Abs. 4 stellt einerseits auf die räumliche Position ab, welche letztlich jedem Grundstück von vorneherein anhaftet. Ferner werden die Lagemerkmale durch den Rückgriff auf weitere, nicht erläuterte Lagebeschreibungen bezogen.

Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen, die einerseits klarstellt, dass sich die Lage aus Umgebungseinflüssen ergibt und weiterhin unmittelbar eine nicht abschließende Aufzählung entsprechender Einflussfaktoren vornimmt:

Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der ~~räumlichen Position~~ **Lage** des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die **Nähe zu Siedlungsbereichen und Versorgungseinrichtungen** ~~Wohn- und Geschäftslage~~ sowie die Umwelteinflüssen.

### Zu § 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Formulierung der Regelungen zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird als unklar eingestuft.

Der Absatz 2 sollte vor dem Hintergrund der Regelungen in den §§ 26, 33 und 39 (objektspezifische Anpassungen) geschärft werden.

Absatz 2 stellt methodisch eine zusätzliche Marktanpassung dar. Das wird beim Sachwertverfahren besonders deutlich, da der Sachwertfaktor bereits eine Marktanpassung vornimmt. Gleiches gilt aber ebenso für den Liegenschaftszinssatz, der ebenfalls eine marktanpassende Funktion hat. Der Absatz 2 kommt (erst) dann in Betracht, wenn sich die Ausgangsdaten nicht hinreichend (bspw. nach § 9 Abs. 1) anpassen lassen, um die allg. Wertverhältnisse bereits im Wertermittlungsverfahren ausreichend zu berücksichtigen.

Weiterhin ist die Vorgabe „Zu- oder Abschläge“ zu einengend. Hier wird empfohlen, die Art der Berücksichtigung dem Anwender zu überlassen.

Es wird daher folgende Formulierung vorgeschlagen:

(2) ~~Werden Lassen~~ sich die allgemeinen Wertverhältnisse durch die verwendeten Daten nach gemäß § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend ~~berücksichtigt berücksichtigen, kann ist~~ zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch ~~Zu- oder Abschläge~~ erforderlich.

### Zu § 9 Absatz 3 Herkunft der Daten

Der § 9 stellt seine zentrale Vorschrift dar, welcher in Absatz 1 die Eignung der Daten aus fachlicher Sicht hervorhebt und in Absatz 2 sachliche Einschränkungen (ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse) normiert. Hinsichtlich der Herkunft der Daten (Quelle) bildet Absatz 3 die zentrale Vorschrift.

Der Entfall der bisher vorgesehenen Rangfolge bei der Heranziehung erforderlicher Daten wird sehr kritisch gesehen. Die Daten der amtlichen Wertermittlung heben sich grundsätzlich von Daten anderer Quellen ab. Sie sind per sé geeignet im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1, so dass die Verwendung anderer Daten einer entsprechenden sachlichen Rechtfertigung bedarf. Das begründet sich wie folgt:

- **Vollständigkeit:**  
Die Gutachterausschüsse verfügen auf der Grundlage der §§ 195ff. BauGB über ein vollständiges Abbild aller Transaktionen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland.
- **Unabhängigkeit:**  
Der Gutachterausschuss ist vor Einflüssen staatlicher Stellen und Dritter geschützt. Die erhobenen und ermittelten Daten bilden daher den Grundstücksmarkt neutral ab.
- **Transparenz:**  
Die Gutachterausschüsse veröffentlichen neben den Daten auch die verwendeten Modelle und legen die Herkunft der Daten offen.

Es wird empfohlen, den Nachrang von Daten Dritter wieder aufzunehmen, insbesondere hinsichtlich der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (bei Bodenrichtwerten erübrigt sich eine Nennung, da diese bereits durch das BauGB von den Gutachterausschüssen und nicht von anderen Stellen zu ermitteln sind).

Es wird für § 9 Abs. 3 Satz 2 folgende Formulierung vorgeschlagen:

~~Neben oder anstelle der Daten der~~ Stehen bei den Gutachterausschüssen, ~~der den~~ Oberen Gutachterausschüssen und Zentralen Geschäftsstellen keine geeigneten Daten zur Verfügung, können auch geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus anderen geeigneten Quellen herangezogen werden.

## 5.2. Teil 2 "Bodenrichtwerte ..." (§§ 12 – 23)

### Zu § 14 Absatz 4

Dass der BRW generell keinen Wertanteil für aufstehenden Bewuchs haben soll, kann insbesondere in bebauten Gebieten zu Schwierigkeiten führen.

Es wird vorgeschlagen, die Regelung des bisherigen Entwurfs sinngemäß beizubehalten:

- (4) Bodenrichtwerte enthalten Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken enthält der Bodenrichtwert keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

### Zu § 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

Bei der Ermittlung der LZ/SWF bleibt es nicht aus, dass regelmäßig auch Kauffälle mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) herangezogen werden. Die klare Vorgabe, dass diese Kaufpreise zuvor um die boG zu bereinigen sind, sollte wieder aufgenommen werden. Diese Vorgehensweise wird auch in Anlage 3 II Ziff. 1 thematisiert.

Es wird vorgeschlagen, den Absätzen 2 und 3 jeweils einen Satz 3 mit folgender Formulierung anzufügen:

Die verwendeten Kaufpreise sind um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

## 5.3. Teil 3 „... zu einzelnen Wertermittlungsverfahren“ (§§ 24– 39)

### Zu § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ergibt sich der jährliche Reinertrag aus dem Grundstücksanteils, der dem eigentlichen Ertragsobjekt zuzuordnen ist. Die Berücksichtigung selbstständig nutzbarer Teilflächen innerhalb des Verfahrens selbst führt zu einem verfälschten vorläufigen Ertragswert bei der Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens. Es wird daher folgende Ergänzung in Nummer 1 vorgeschlagen:

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil ....., der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags (ohne Berücksichtigung selbstständig nutzbarer Teilflächen) ermittelt wurde ( .....

### Zu § 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Unter Bezugnahme auf den Vorschlag zu § 28 wird die folgende Ergänzung der Nummer 2 vorgeschlagen:

2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert (ohne Berücksichtigung selbstständig nutzbarer Teilflächen).



### **Zu § 30 Absatz 1 Periodisches Ertragswertverfahren**

Die in den §§ 28 und 29 normierte „Muss-Vorschrift“ zu den grundsätzlich festgelegten Verfahren wird durch das Verb „wird“ definiert. Dies sollte auch in § 30 fortgesetzt werden. Es wird daher folgende Formulierung für Satz 1 vorgeschlagen:

- (1) Im periodischen Ertragswertverfahren **wird** der vorläufige Ertragswert ermittelt **durch** die Summe aus .....

### **Zu § 36 Absatz 4**

Es wird Bezug genommen auf das DVW-Standpunktpapier (Anlage 1).

In Abs. 4 wird der Regionalfaktor grundsätzlich angesprochen, jedoch nicht im Einzelnen definiert. Der Regionalfaktor dient der Anpassung der bundesweit abzuleitenden und modellhaften Normalherstellungskosten. Ziel ist es, eine zu große Diskrepanz zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem Verkehrswert zu vermeiden; dies soll durch die Anbringung eines Regionalfaktors an den modellhaften Sachwert erfolgen. Es handelt sich demnach nicht um eine Anpassung an den örtlichen Grundstücksmarkt, sondern um die Anpassung der modellhaft und bundesweit einheitlichen Normalherstellungskosten an die örtliche Baukostensituation.

Eine Vermischung von Marktanpassungsfaktor und Regionalfaktor ist sachlich nicht korrekt und sollte auch in der ImmoWertA entsprechend angepasst werden.

Zudem wird vorgeschlagen, Regionalfaktoren bundesweit nach einer einheitlichen Methode abzuleiten und diese auf festgelegte räumliche Ebenen zu beziehen.

Aus diesem Grund wird die folgende Formulierung des Abs. 4 angeregt:

- (4) Die durchschnittlichen Herstellungskosten oder die Normalherstellungskosten sind **durch einen Regionalfaktor an die regionalen Baukostenverhältnisse anzupassen. Ist keine Anpassung erforderlich, ist der Anpassungsfaktor 1,0. Der Regionalfaktor ist nach einer bundesweit einheitlichen Methode abzuleiten.**

## 5.4. Teil 4 „... bestimmte Wertermittlungsobjekte“ (§§ 40 – 52)

### Zu § 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

#### Absatz 2

Die Verweise auf §§ 24 Abs. 2 Nr. 2 und 26 Abs. 2 machen die Vorschrift schwer lesbar. Wegen der Verwendung des bereits in diesen Paragrafen definierten Begriffs „objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert“ kann auf die Verweise verzichtet werden. Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ~~nach Maßgabe von § 24 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 Nummer 2 und § 26 Absatz 2~~ ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert ~~nach § 26~~ verwendet werden.

#### Absatz 4

Satz 2 des Abs. 4 ist nicht erforderlich. Die Regelung findet sich in § 154 BauGB. Es wird vorgeschlagen, den Satz 2 zu streichen.

### Zu § 41 Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

Die bisherige Formulierung des § 41 war praxisgerechter, da hiermit verschiedenen Sachverhalten besser Rechnung getragen werden konnte. Es wird vorgeschlagen, die folgende Formulierung zu wählen:

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist zu prüfen, ob der Wert der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden Teilfläche getrennt zu ermitteln ist.

### Zu § 49 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht

#### Absatz 1

Die Subsumierung der verschiedenen Erbbaurechtsverfahren unter dem Vergleichswertverfahren ist nicht stringent, sondern weicht von der Systematik der übrigen ImmoWertV (vgl. § 6 und Teil 3) erheblich ab.

Insbesondere das finanzmathematische Verfahren ist eigenständig zu regeln, da die wirtschaftlichen Überlegungen, die dem Erbbaurecht zugrunde liegen, sich vom Volleigentum gravierend unterscheiden können.

#### Absatz 2 Nummer 3

Nummer 3 bezieht sich nur auf einen sehr begrenzten sachlichen und räumlichen Teilmarkt (typischerweise Siedlungshäuser). Beispielsweise im Rahmen des Ertragswertes wird eine sehr hohe Bodenwertverzinsung, die einen geringen Wert der baulichen Anlagen bewirkt, im finalen Verkehrswert über den hinzuaddierten Bodenwert neutralisiert. Im Rahmen der Erbbaurechtermittlung erfolgt dies nicht mehr, wenn Liegenschaftszins (für das Volleigentum) und Erbbauzins auseinanderfallen. Es ergibt sich ein Delta.

## Zu § 50 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechtes

### Absatz 4 und 5

Die Ableitung eines marktüblichen Erbbauzinses bzw. Erbbauzinssatzes ausschließlich aus der Neubestellungen von Erbbaurechten führt zu einer Verzerrung des tatsächlichen Erbbauzinses der bei der Veräußerung von Erbbaurechten Gegenstand der Vereinbarungen ist. Dies wiederum führt bei der Anwendung der finanzmathematischen Methode zu nicht marktgerechten finanzmathematischen Werten für das Erbbaurecht (§ 50) und das Erbbaugrundstück (§ 52).

Es wird daher die folgende Formulierung vorgeschlagen:

(4) Der marktübliche Erbbauzins ist der Betrag, der am Wertermittlungstichtag bei **vergleichbaren Erbbaurechtsverträgen** marktüblich gezahlt wird; .....

(5) Der marktübliche Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei **vergleichbaren Erbbaurechtsverträgen** am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen .....ergibt. Er entspricht dem üblichen Verhältnis des jährlichen Erbbauzinses zum Bodenwert des **mit einem Erbbaurecht belasteten** Grundstücks.