

Suchbegriff ...



ImmoWertV 2021 – Zur Bewertung von Erbbaurechten mittels finanzmathematischem Wert

📅 14. Dezember 2021 👤 Sebastian Driessen
📁 Immobilienwissen DE 🏷️ ImmoWertV



In der neuen ImmoWertV werden erstmals auch Regelungen zur Bewertung von Rechten und Belastungen sowie zur Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken mit aufgenommen. Positiv zu werten ist, dass der Sachverständige auch andere (nicht in der ImmoWertV aufgeführte) geeignete Verfahren bei der Wertermittlung heranziehen kann. Diese anderen geeigneten Verfahren sind dabei gleichrangig zu den konkret genannten.

Verfahrensvarianten zur Bewertung von Erbbaurechten

Gemäß § 49 Abs. 1 ImmoWertV 2021 kann der Wert des Erbbaurechts im Vergleichswertverfahren insbesondere ermittelt werden:

Hilfe



1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
2. ausgehend von dem zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums.

Variante 1 ist letztlich das klassische Vergleichswertverfahren auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen. Bei der Variante 2 wird der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor multipliziert und bei Variante 3 der Wert des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten multipliziert.

Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts

In § 50 ImmoWertV 2021 wird geregelt, wie sich der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ermittelt. Demnach ist die Ausgangsgröße der Wert des fiktiven Volleigentums, d.h. der marktangepasste vorläufige Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwert – ohne Berücksichtigung der boG.

Von dem Wert des fiktiven Volleigentums wird sodann der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks abgezogen, der kapitalisierte Vor-/Nachteil des tatsächlichen Erbbauzinses zum angemessenen Erbbauzins berücksichtigt und ggf. noch der abgezinste bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abgezogen.

Finanzmathematischer Wert mündet im vorläufigen Vergleichswert

Während der Sachverständige bei der Bewertung eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Erbbaurechts in der Verfahrensvariante des finanzmathematischen Werts i.d.R. vom marktangepassten vorläufigen Sachwert und/oder marktangepassten vorläufigen Ertragswert (= fiktives Volleigentum ohne boG) ausgehen wird – und das auch gemäß ImmoWertV 2021 ausdrücklich so möglich bzw. vorgesehen ist –, ist es aus Praktikersicht unglücklich, dass aus einem finanzmathematischen Sach- oder Ertragswert durch Multiplikation mit dem Erbbaurechtsfaktor plötzlich ein vorläufiger Vergleichswert wird.

Der Grund, warum die bisherige finanzmathematische Methode in der neuen ImmoWertV als Variante des Vergleichswertverfahrens ausgestaltet wurde, ist wohl am ehesten als Vereinfachung bzw. Vereinheitlichung zu interpretieren. Demnach ist in der ImmoWertV 2021 die Bewertung des Erbbaurechts grundsätzlich im Vergleichswertverfahren vorgesehen, womit auch die bisherige finanzmathematische Methode in die allgemeine Verfahrensgrundnorm des § 6 Abs. 3 „passt“.

Modifizierung der 2. Variante für praktikablere Darstellung

Aus den oben aufgeführten Gründen sollten in der Wertermittlungspraxis abweichend von dem theoretischen Gedankengang der ImmoWertV 2021 besser folgende Modifizierungen vorgenommen werden:

- „Sachwert (bzw. Ertragswert oder Vergleichswert) des fiktiven Volleigentums“ statt „Wert des fiktiven Volleigentums“
- „finanzmathematischer Sachwert (bzw. Ertragswert oder Vergleichswert) des Erbbaurechts“ statt „finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts“
- „vorläufiger Sachwert (bzw. Ertragswert oder Vergleichswert) des Erbbaurechts“ statt „vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts“
- „marktangepasster vorläufiger Sachwert (bzw. Ertragswert oder Vergleichswert) des Erbbaurechts“ statt „marktangepasster Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts“
- „Sachwert (bzw. Ertragswert oder Vergleichswert) des Erbbaurechts“ statt „Vergleichswert des Erbbaurechts“

Fazit

Die Ausgestaltung der zweiten Variante zur Ermittlung des Werts eines Erbbaurechts (frühere „finanzmathematische Methode“) ist aus Praktikersicht unglücklich. Der vorgesehene Ablauf kann zwar grundsätzlich in die vom Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz (OGA RLP) aufgestellte und im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichte praxisnahe Methode zur Ermittlung von Erbbaurechten überführt werden bzw. entspricht dieser letztlich. Praxisgerechter ist jedoch die Methode des OGA RLP, da dort um den finanzmathematischen Wert kein Vergleichsverfahren gebaut wurde, sondern konsequent mit den Begrifflichkeiten Sach-, Ertrags- und Vergleichswert (des Erbbaurechts) gearbeitet wird – was sich auch für die Praxis ab dem 01.01.2022 empfiehlt.

? Unser Tipp:

Jetzt auf die neuen Regelungen vorbereiten und gerüstet sein. Gerne stellen wir Ihnen hier die passenden Web-Seminare vor:

[Für Sachverständige](#)

[Für Immobilienmakler und -verwalter](#)

[Für Gutachterausschüsse](#)

Support

[Hilfe-Center](#)

[Kontakt](#)

Akademie

[Software](#)

[Literatur](#)

[Blog](#)

[Karriere](#)

[Newsletter Anmeldung](#)

[Versandkosten DE](#)

[Mediadaten](#)

[Cookie-Erklärung](#)

[Datenschutzerklärung](#)

[AGB](#)

[Impressum](#)

* Alle Preise exkl. gesetzl. Mehrwertsteuer, wenn nicht anders angegeben. Unser gesamtes Angebot gilt ausschließlich für Unternehmer gemäß § 14 BGB. ** Preise inkl. MwSt.