

In welchen Fällen ist die ImmoWertV 2021 anzuwenden?

Als Rechtsverordnung auf Grundlage des Baugesetzbuchs kommt die ImmoWertV 2021 – ebenso wie die Vorläuferverordnungen – primär zur Anwendung, wenn es nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs auf den Verkehrswert ankommt. Auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständigen Behörden haben die Gutachterausschüsse in diesen Fällen nach § 193 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB ein entsprechendes Verkehrswertgutachten zu erstatten. Auch in den weiteren Fällen, in denen die Gutachterausschüsse Verkehrswertgutachten erstellen (§ 193 Absatz 1 Nummer 2 bis 4 und Satz 2 BauGB), ist die ImmoWertV anzuwenden. Die ImmoWertV gilt zudem für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Absatz 5 BauGB).

Darüber hinaus entfaltet die ImmoWertV faktische Bindungswirkung. Dies gilt insbesondere dann, wenn auf die von den Gutachterachterausschüssen nach den Vorgaben der ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zurückgegriffen wird.

Wie sieht das künftige Regelungskonzept für die Wertermittlung aus?

Wesentliche Grundsätze für die Wertermittlung und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sollen sich künftig aus der ImmoWertV 2021 ergeben. Darüber hinausgehende erläuternde Hinweise zu den einzelnen Paragraphen der ImmoWertV-E 2021 sollen in den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV-E 2021 (ImmoWertA) gegeben werden.

Auch wenn es sich hierbei um einen Systemwechsel handelt, sind inhaltliche Änderungen an den bisherigen Vorgaben – abgesehen von Präzisierungen – nur in begrenztem Umfang vorgesehen. Die ImmoWertV-E 2021 regelt auch weiterhin in Übereinstimmung mit der Ermächtigungsgrundlage in § 199 Absatz 1 BauGB lediglich Grundsätze der Wertermittlung und der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Welche Regelungen enthält die neue ImmoWertV-E 2021 zu Rechten und Belastungen?

Nach ihrem § 1 Absatz 2 ist die geltende ImmoWertV 2010 auf die Wertermittlung von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen nur entsprechend anwendbar. Ungeachtet dessen können bestehende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen jedoch einen oft nicht unwesentlichen Einfluss auf den Wert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks haben (vgl. auch § 6 Absatz 2 ImmoWertV-E 2021) und waren deshalb auch bei der eigentlichen Grundstückswertermittlung von erheblicher Bedeutung, jedoch ohne dass es hierzu verbindliche Regelungen gab. Mit den §§ 46 bis 52 ImmoWertV-E 2021 sollen nun auch für diesen Bereich verbindliche Vorgaben getroffen werden.

Anders als in der ImmoWertV 2021 wird nunmehr nicht mehr von „wertbeeinflussenden“ sondern von „grundstücksbezogenen“ Rechten und Belastungen gesprochen. Zugleich wird in § 46 Absatz 1 ImmoWertV-E 2021 klargestellt, dass grundstücksbezogene Rechte und Belastungen den Wert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks beeinflussen können und dass der Werteinfluss durch Rechte und Belastungen auf den Wert des begünstigten oder belasteten Grundstücks in der Regel nicht dem Wert des Rechts oder der Belastung entspricht. Neben dem Einfluss auf den Wert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks kann der Wert des Rechts oder der Belastung auch Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein. Beispielhaft wäre hier das Erbbaurecht zu nennen. Der isolierte Wert einer Belastung wird insbesondere für Zwecke der Ablösung ermittelt.

Die §§ 46 bis 52 ImmoWertV-E 2021 mit ihren Regelungen zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen orientieren sich an den entsprechenden Hinweisen in der WertR 2006. Allerdings werden detaillierte Vorgaben in der Verordnung nur zu Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (§§ 48 bis 52) getroffen. Im Übrigen soll sich die ImmoWertV 2021 auf Grundsätze beschränken (§ 46 und 47). Zur Wertermittlung spezieller Rechte wie insbesondere dem Wohnungsrecht und Nießbrauch, können Vorgaben in die geplanten Anwendungshinweise integriert werden.

Was sind „konkret absehbare künftige Änderungen“ im Sinne des § 11 ImmoWertV-E 2021?

§ 11 ImmoWertV-E 2021 ist die Nachfolgeregelung zu § 2 Satz 2 ImmoWertV 2010. Statt von "künftigen Entwicklungen" wird aber nun präziser von konkret absehbaren künftigen Änderungen gesprochen. Dem liegt zugrunde, dass die Wertermittlung immer die künftige Entwicklung des Wertermittlungsobjekts, z. B. im Hinblick auf die Art der Nutzung, im Blick haben muss. Vielfach aber wird sich dabei ergeben, dass von keiner Änderung des bestehenden Zustands auszugehen ist. Die Fortdauer des bestehenden Zustands war aber gerade nicht Gegenstand der Regelung von § 2 Satz 2 ImmoWertV 2010, sondern vielmehr die Frage, unter welchen Voraussetzungen künftige Änderungen des bestehenden Zustands im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen sind. Dies ist nur dann der Fall, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind; andernfalls ist von der Beibehaltung des bestehenden Zustands auszugehen.

Was regelt die neue "Verfahrensgrundnorm" des § 6 Absatz 3 ImmoWertV-E 2021?

Der bisherige Verfahrensgrundnorm § 8 Absatz 2 ImmoWertV 2010, der im Wesentlichen auch unverändert als § 6 Absatz 2 ImmoWertV 2021-E übernommen werden soll, beschränkte sich auf die grundlegende Aussage, dass die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in der Regel nach den allgemeinen Wertverhältnissen zu berücksichtigen sind. Nicht geregelt war hingegen, was die am Ende des Verfahrens zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale von den auf früheren Verfahrensstufen zu berücksichtigenden allgemeinen Grundstücksmerkmalen

unterscheidet und auf welcher Verfahrensstufe und in welcher Weise die allgemeinen Wertverhältnisse zu berücksichtigen sind. Nur aus den Einzelrichtlinien, nicht aber aus der ImmoWertV 2010, ergab sich zudem, welche einheitlichen Verfahrensschritte bei den normierten Wertermittlungsverfahren durchzuführen sind. Schließlich wurde in der ImmoWertV 2010 die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse einheitlich mit „Marktanpassung“ bezeichnet, was in gewissem Widerspruch zu der Tatsache stand, dass die allgemeinen Wertverhältnisse nicht erst bei Ermittlung der marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerte, sondern im Vergleichs- und Ertragswertverfahren bereits bei Ermittlung des vorläufigen Vergleichs- bzw. Ertragswertes mit einfließen und somit der Schritt einer tatsächlichen Marktanpassung in der Regel gar nicht stattfand.

Mit dem zusätzlich vorgeschlagenen § 6 Absatz 3 soll nun in Verbindung mit § 7 und § 8 Absatz 2 ImmoWertV-E 2021 eine klarere Beschreibung des Verfahrensablaufs geschaffen werden. Im Einzelnen:

Gegenüber der ImmoWertV 2010 und auch den Vorgängervorschriften wird erstmals eine einheitliche Strukturierung der einzelnen Wertermittlungsverfahren vorgegeben, in der die wesentlichen Verfahrensschritte für alle normierten Verfahren vorgegeben werden: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts, Ermittlung des Verfahrenswerts.

Diese Vorgabe ermöglicht es, zugleich und über den bisherigen § 8 Absatz 2 ImmoWertV 2010 (§ 6 Absatz 2 ImmoWertV-E 2021) hinaus Aussagen dazu zu treffen, auf welchen Verfahrensstufen der normierten Verfahren die allgemeinen Wertverhältnisse und die allgemeinen sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind.

7 Absatz 1 ImmoWertV-E 2021 stellt zu den einzelnen normierten Verfahrenarten differenziert dar, bei welchem Verfahrensschritt die allgemeinen Wertverhältnisse zu berücksichtigen sind: im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Eingangsparametern wie beispielsweise von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblichen Erträgen und Liegenschaftszinssätzen, im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse demnach nicht ausreichend berücksichtigen, kommt nach eine Marktanpassung durch Zu- und Abschläge in Betracht (vgl. § 7 Absatz 2 ImmoWertV 2021).

Mit dem Verweis in § 6 Absatz 3 auf § 8 Absatz 2 ImmoWertV-E 2021 soll klargestellt werden, dass bei der Ermittlung des vorläufigen und damit im Weiteren auch des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts bereits die allgemeinen Grundstücksmerkmale berücksichtigt worden sind. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind, entsprechend dem Verweis auf § 8 Absatz 3 ImmoWertV-E 2021, erst bei der Ermittlung des Verfahrenswerts also beim Schritt vom marktangepassten vorläufigen zum „eigentlichen“ Verfahrenswert in allen Wertermittlungsverfahren zu

berücksichtigen. Zur Verdeutlichung soll in die ImmoWertA zu § 6 ein für alle normierte Verfahrensarten gültiges Ablaufschema aufgenommen werden.

Welche Regelungen gibt es zu Liquidationsobjekten?

Im vorliegenden Entwurf einer neuen ImmoWertV finden sich zu Liquidationsobjekten Regelungen in § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 sowie in § 40 Absatz 5 Nummer 3 und in § 43 ImmoWertV-E 2021. Liquidationsobjekte werden definiert als bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind. Stehen Liquidationsobjekte zur alsbaldigen Freilegung an, sind die Freilegungskosten in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei Ermittlung des Verfahrenswerts und nicht bereits beim Bodenwert zu berücksichtigen.

Ist mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen oder ist sie dauerhaft ausgeschlossen, ist die Regelung des § 43 ImmoWertV-E 2021 zum nutzungsabhängigen Bodenwert zu beachten (vgl. auch § 40 Absatz 5 Nummer 3 ImmoWertV-E 2021). Die entsprechenden Regelungen in § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 und § 43 ImmoWertV-E 2021 treten an die Stelle von Nummer 9.2.2.1 VW-RL. Auf eine ausdrückliche Regelung zur „Unterausnutzung“ im Zusammenhang mit Liquidationsobjekten wird jedoch verzichtet. Denn ist bei einer erheblichen Unterausnutzung eine Anpassung rechtlich und tatsächlich möglich sowie wirtschaftlich vorteilhaft, wird der Bodenwert in der Regel nicht beeinflusst. Wenn eine Anpassung dagegen rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder wenn sie unwirtschaftlich ist, handelt es sich um ein Liquidationsobjekt. Für diesen Fall gelten die Regelungen des § 43 ImmoWertV-E 2021, was in den ImmoWertA näher ausgeführt werden soll.

Was besagt der "Grundsatz der Modellkonformität"?

Erstmals wird eine Definition des Grundsatzes der Modellkonformität vorgegeben (§ 10 ImmoWertV-E 2021). Die Geltung dieses übergeordneten Grundsatzes ist in der Praxis unbestritten; die Einzelrichtlinien verweisen an verschiedenen Stellen auf ihn. Gleichwohl fand sich zu diesem Grundsatz bislang weder in der ImmoWertV noch in den Richtlinien eine Definition.

Vereinfacht gesagt, besagt der Grundsatz der Modellkonformität Folgendes: Wenn man Daten im Rahmen der Wertermittlung verwendet (z. B. Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssätze), sollte man wissen woher sie stammen und auf welcher Datengrundlage bzw. mit welchen Annahmen sie ermittelt wurden.. Legt man der Wertermittlung dagegen andere Annahmen zugrunde als der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, werden zwangsläufig unzutreffende Ergebnisse erzielt.

Der Grundsatz der Modellkonformität –erfordert daher auch, dass die Modelle und Modelldaten, auf deren Grundlage z. B. Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren

ermittelt worden sind, in einer Modellbeschreibung dargestellt werden (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021-E).

Was ist mit objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor (§ 25 ImmoWertV-E 2021), objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV-E 2021) und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV-E 2021) gemeint?

Die Begriffe sollen einer einheitlichen Beschreibung und zugleich der inhaltlichen Abgrenzung dienen. Grundsätzlich ist bei Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren zu unterscheiden zwischen den von den Gutachterausschüssen ermittelten Werten (vgl. §§ 20 und 21 ImmoWertV-E 2021) und den im jeweiligen Wertermittlungsverfahren anzuwendenden („objektspezifisch angepassten“) Daten. Bei den objektspezifisch angepassten Daten handelt es sich um die Daten, die im Rahmen des entsprechenden Wertermittlungsverfahrens zum Ansatz kommen. Zu ihrer Ermittlung sollen die insbesondere von den Gutachterausschüssen ermittelten durchschnittlichen Daten für den konkreten Wertermittlungsfall auf ihre Eignung geprüft und ggf. an die individuellen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden.. Bisher gab es keine diesbezüglich einheitliche Begrifflichkeit, so ist in der VW-RL die Rede vom angepassten Vergleichsfaktor, in der EW-RL vom angemessen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatz und in der SW-RL vom zutreffenden Sachwertfaktor.

Was wird zur Wertermittlung von Gemeinbedarfsflächen und Wasserflächen geregelt?

In den §§ 44 und 45 ImmoWertV 2021 werden wesentliche Kernaussagen zur Wertermittlung von Gemeinbedarfsflächen und Wasserflächen aufgenommen. Die ergänzenden Hinweise in den ImmoWertA orientieren sich weitgehend an den entsprechenden Regelungen der WertR 2006.

Wo findet man weitere detaillierte Ausführungen und Erläuterungen zu den einzelnen Regelungen?

Weitere detaillierte Ausführungen und Erläuterungen zu den einzelnen Regelungen und darüber hinaus auch zu den vorgenommenen Änderungen gegenüber der ImmoWertV 2010 enthalten die Begründung des Verordnungsentwurfs und auch der Entwurf der Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA-E).

Die ImmoWertV 2010 wurde im Jahr 2019 im Rahmen der Grundsteuerreform geändert. Bleibt es bei der Änderung?

Ja. Die Regelung in § 15 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV-E 2021, wonach die Bodenrichtwertzonen grundsätzlich so abzugrenzen sind, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen soll, wurde bereits mit dem Grundsteuerreform-Gesetz vom 26. November 2019 (BGBl I S. 1794)

aufgenommen, ist allerdings präziser formuliert worden. Die bisherige Regelung in Nummer 5 Absatz 1 Satz 1 BRW-RL sah dagegen lediglich vor, dass lagebedingte Wertunterschied nicht erheblich sein sollen.

Welche Gründe gab es, Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer in einem Paragraphen zu regeln?

Schon bisher war die Restnutzungsdauer als Grundstücksmerkmal bebauter Grundstücke ausdrücklich benannt (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV 2010), während die mit ihr in unmittelbarem Zusammenhang stehende Gesamtnutzungsdauer bei der Alterswertminderung (§ 23 Satz 3 ImmoWertV 2010) geregelt wurde. Sowohl Gesamt- als auch Restnutzungsdauer sind streng genommen keine Grundstücksmerkmale, sondern Modellgrößen. Lediglich beim Alter der baulichen Anlage handelt es sich um Grundstücksmerkmale im eigentlichen Sinne, welches in Verbindung mit der Gesamtnutzungsdauer Grundlage der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist. Wegen dieses Zusammenhangs zwischen Alter sowie Gesamt- und Restnutzungsdauer bietet es sich an, diese gemeinsam zu regeln.

Welche Änderungen haben sich zum Themenbereich Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung und zur WGFZ ergeben?

Nach dem bisherigen § 6 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2010 ergibt sich das Grundstücksmerkmal des Maßes der baulichen Nutzung „in der Regel“ aus den Vorgaben des Städtebaurechts. Es handelt sich hier jeweils um das städtebaulich zulässige Maß der baulichen Nutzung, welches sich nach den Regelungen der BauNVO richtet. Ausdrücklich wird davon bislang nur eine Ausnahme zugelassen, nämlich der Fall einer regelmäßigen Abweichung vom (höchst-)zulässigen Maß der Nutzung, also einer Überschreitung oder Unterschreitung (§ 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2010).

Über diesen Fall hinaus, kann aber für die Preisbildung etwa auch die tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks maßgeblich sein, die aber mit dem (höchstzulässigen) städtebaulichen Maß der Nutzung, wie es sich aus der BauNVO ergibt, nicht ohne Weiteres identisch ist. So sieht § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO vor, dass bei der Berechnung der Geschossfläche und der Geschossflächenzahl Nicht-Vollgeschosse bei der Berechnung der (höchstzulässigen) Geschossfläche bei Fehlen anderweitiger Bebauungsplanfestsetzungen unberücksichtigt bleiben. Gerade das Vorhandensein oder die Möglichkeit der Nutzung solcher Flächen, etwa durch die erzielbaren zusätzlichen Mieterträge, kann jedoch für die Kaufpreisbildung und damit für die Wertermittlung von größerer Bedeutung sein als die Frage, welche Maße die Bauaufsichtsbehörde bei Genehmigung eines Bauvorhabens zu berücksichtigen hat.

In solchen Fällen ist es vielfach üblich, das Maß der baulichen Nutzung abweichend von den dafür geltenden Vorgaben des Städtebaurechts, namentlich der BauNVO, zu berechnen. Zur begrifflichen Differenzierung von der planungsrechtlich zulässigen GFZ wurde für Fälle, in denen für Zwecke der Wertermittlung ein abweichendes Maß zugrunde gelegt wird, der

Begriff der wertrelevanten Geschossfläche (WGFZ; vgl. Nummer 6 Absatz 6 BRW-RL, Nummer 4.3.2 VW-RL, s. jetzt § 16 Absatz 4 ImmoWertV-E 2021) eingeführt. Da § 6 Absatz 1 ImmoWertV 2010 jedoch ausschließlich auf das Städtebaurecht und damit auch auf die sonstigen Vorgaben für die Nutzbarkeit –einschließlich der dafür vorgegebenen Berechnungsvorschriften – verweist, wurde die davon abweichende WGFZ teilweise für unzulässig gehalten.

§ 5 Absatz 1 Satz 2 Variante 2 ImmoWertV-E 2021 soll dazu dienen, eine solche abweichende Berechnung ausdrücklich zuzulassen. Eine abweichende Berechnung ist jedoch auch nur dann erforderlich und zulässig, wenn sie in der näheren Umgebung dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) selber wird in § 16 Absatz 4 ImmoWertV-E 2021, im Zusammenhang mit Regelungen zu den Bodenrichtwerten, geregelt. Dieser Standort ergibt sich vor allem daraus, dass die WGFZ insbesondere Bedeutung für die Bodenrichtwertermittlung hat. Denn gerade in Innenstadtlagen ist die Aufnahme der GFZ als Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks oft nicht zielführend. So können z. B. zwei Bodenrichtwertzonen durchaus die gleiche GFZ aufweisen, jedoch eine unterschiedliche WGFZ.

Im Interesse einer einheitlichen Ermittlung der WGFZ enthält § 16 Absatz 4 ImmoWertV - E 2021 eine Ermittlungsvorschrift, die anders als die bisherige Nummer 6 Absatz 6 BRW-RL eine einheitliche Ermittlung der WGFZ ermöglicht.

Was sind derzeit die Rechtsgrundlagen für die Ermittlung des Verkehrswerts und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten?

Grundlage für die Wertermittlung ist die Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) in § 194 BauGB. Materielle Regelungen zur Ermittlung des Verkehrswerts und zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten enthält die ImmoWertV 2010. Die ImmoWertV 2010 beschränkt sich auf Kernaussagen. Einzelheiten sind in verschiedenen Richtlinien geregelt. Nach Inkrafttreten der ImmoWertV 2010 wurden insoweit von einem Arbeitskreis mit Vertretern des Bundes, der Länder und der kommunalen Spitzenverbände

- die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL),
- die Sachwertrichtlinie (SW-RL),
- die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) und
- die Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

erarbeitet.

Zusätzlich gelten für die Verkehrswertermittlung noch diejenigen Teile der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) fort, die von der Sachwert-, Vergleichswert- und der Ertragswertrichtlinie nicht abgelöst worden sind.

Bei den Richtlinien handelt es sich um bloße Empfehlungen. Verbindlich anzuwenden sind sie nur dann, wenn Sie von der jeweiligen Landesregierung im Erlasswege für verbindlich erklärt werden.

Welche Änderungen gibt es bezüglich der Restnutzungsdauer und warum?

Die Restnutzungsdauer steht für die Zeitspanne vom Qualitätsstichtag bis zum Verlust der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlage. Sie wird auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Im Gegensatz zur Gesamtnutzungsdauer besteht bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer die Möglichkeit, individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Berücksichtigung von erfolgten Modernisierungsmaßnahmen. Hierfür hat sich ein schon seit Jahren bestehendes Modell bewährt, welches von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) entwickelt wurde und in der Praxis eine breite Anwendung erfährt. Dieses Modell wurde bereits als Anlage 4 in die SW-RL und nunmehr als Anlage 2 mit einigen Änderungen in die ImmoWertV-E 2021 übernommen.

Auf den bisher in den Richtlinien (aber nicht in der ImmoWertV 2010) verwendeten Begriff der "wirtschaftlichen Restnutzungsdauer" wird verzichtet. Es suggeriert, dass neben der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer noch die Notwendigkeit der Ermittlung einer weiteren Restnutzungsdauer besteht. Als "wirtschaftliche Restnutzungsdauer" wurde bisher in den Richtlinien die Restnutzungsdauer bezeichnet, die im Rahmen der Wertermittlung anzusetzen ist; nichts Anderes aber war in § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2010 mit dem Begriff "Restnutzungsdauer" gemeint. Dabei ist es egal, ob sich die Restnutzungsdauer bereits aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergibt, oder ob die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer durch die Berücksichtigung von individuellen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts verlängert oder verkürzt.

Welche Gründe gibt es für die Novellierung der ImmoWertV 2010 und aus welchen Gründen hat man sich für die Neukonzeption entschieden?

Nach Inkrafttreten der ImmoWertV 2010 wurde zur Präzisierung der seinerzeit neu in die Verordnung aufgenommenen Vorgaben zur Bodenrichtwertermittlung zuerst die Bodenrichtwertrichtlinie erarbeitet. Für die einzelnen Wertermittlungsverfahren hatte man

sich dazu entschieden, zunächst entsprechende Einzelrichtlinien (Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie) zu erarbeiten, bei denen aber von vornherein die Absicht bestand, sie zu einem späteren Zeitpunkt zusammenzuführen. Ursprünglich war hierzu vorgesehen, in einem Arbeitskreis aus Vertretern von Bund, Ländern und Kommunen eine „Immobilienwertermittlungsrichtlinie“ zu erarbeiten, in die auch die noch fortgeltenden Vorgaben der Wertermittlungsrichtlinien 2006 hätten integriert werden sollen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass dieses Vorgehen nicht zielführend ist:

- Da die Länder die in den letzten Jahren erlassenen Richtlinien nur teilweise im Erlasswege umgesetzt haben, findet insbesondere die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte bislang nicht, wie an sich durch die Richtlinien beabsichtigt, nach bundesweit einheitlichen Grundsätzen statt.
- Darüber hinaus hätte auch bei einer bloßen Zusammenfassung der bisherigen Richtlinien Anpassungsbedarf an der bisherigen Immobilienwertermittlungsverordnung bestanden. So hat die intensive und sehr detaillierte Befassung mit den einzelnen Regelungen innerhalb des damit befassten Arbeitskreises ergeben, dass einige Regelungen der ImmoWertV 2010 ungenaue und präzisierungsbedürftige Formulierungen enthielten. Hinzu kommt, dass infolge der Grundsteuerreform Bedarf bestand, ausführlichere Vorgaben zur Ermittlung der Bodenrichtwerte in die ImmoWertV zu übernehmen.
- In dieser Gemengelage erwies sich nach Überzeugung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat ein umfassenderer Ansatz als sachgerechter, nämlich eine vollständige Neuordnung der materiellen Vorgaben zur Wertermittlung mit dem Ziel, das Wertermittlungsrecht insgesamt aus einem Guss neu zu regeln.

Welche Änderungen gibt es bezüglich der Gesamtnutzungsdauer und warum?

Die Gesamtnutzungsdauer steht für die Zeitspanne von der Fertigstellung einer baulichen Anlage bis zum Verlust ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit. Diese Zeitspanne lässt sich tatsächlich aber kaum abschätzen - weder für ein einzelnes Gebäude noch als Durchschnitt für eine bestimmte Gebäudeart. Deshalb gab es schon in der WertR und aktuell in Anlage 3 der SW-RL Orientierungswerte zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer für bestimmte Gebäudearten.

Anstelle von Orientierungswerten sollen nunmehr in Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 verbindliche Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer vorgegeben werden, die bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zwingend anzuwenden sind. Bei der Wertermittlung sind in Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität die Modellansätze zugrunde zu legen, die der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lagen; im Übrigen sind die Modellansätze der Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 vorrangig zugrunde zu legen. Gleichzeitig wird die bisherige

Anlage 3 der SW-RL mit folgenden Änderungen als Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 übernommen:

- Schon mit der Überschrift wird verdeutlicht, dass es sich künftig nicht mehr nur um Orientierungswerte, sondern um feste Ansätze handelt, die zugrunde zu legen sind.
- Aus demselben Grund soll auch auf die bisherigen Spannen von +/- 10% verzichtet werden. Individuelle Gegebenheiten sollen dagegen bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden.
- Auf unterschiedliche Werte für die unterschiedlichen Standardstufen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern, die nur wenig Anklang in der Praxis gefunden haben, soll verzichtet werden.
- Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie für Wohnhäuser mit Mischnutzung wird zudem eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgegeben.

Was unterscheidet die ImmoWertA von den bisherigen Richtlinien?

In inhaltlicher Hinsicht beschränken sich die ImmoWertA darauf, erläuternde Hinweise zu den einzelnen Vorschriften und Anlagen der ImmoWertV 2021 zu geben; wesentliche Grundsätze aus den bisherigen Richtlinien sind hingegen in der Verordnung selber geregelt. Darüber hinaus sind die Erläuterungen direkt den einzelnen Paragraphen zugeordnet.

In formeller Hinsicht besteht der Unterschied darin, dass die Anwendungshinweise auf Empfehlung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz abschließend beraten und als Muster-Anwendungshinweise beschlossen werden sollen. Die bisherigen Richtlinien wurden dagegen nur von einem informellen Arbeitskreis beraten.

Ebenso wie bei den bisherigen Richtlinien gilt, dass sie nur dann verbindlich von den Gutachterausschüssen anzuwenden sind, wenn sie von den jeweiligen Landesregierungen bzw. -ministerien im Erlasswege für verbindlich erklärt werden.

Was gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen?

Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden unter Berücksichtigung von Modernisierungen wird ein Modell zugrunde gelegt, mit Hilfe dessen auf einheitlicher Basis nachvollziehbar und plausibel die Auswirkungen von Modernisierungen auf die Höhe der anzusetzenden Restnutzungsdauer ermittelt werden können.

Die Anlage 2 zur ImmoWertV-E 2021 übernimmt im Wesentlichen die bisherige Anlage 4 SW-RL, jedoch mit folgenden Abweichungen:

Nach der bisherigen Nummer 1 der Anlage 4 SW-RL war aus der Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zunächst der Modernisierungsgrad abzuleiten. Die Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad hatte (auch wenn sie zur Beschreibung des Wertermittlungsobjekts sinnvoll ist) für sich betrachtet jedoch keine eigenständige Rechtswirkung; denn für die Berechnung der Restnutzungsdauer war nicht der Modernisierungsgrad, sondern lediglich die jeweilige Gesamtpunktzahl maßgebend. Künftig soll dem Modernisierungsgrad eine eigenständige Bedeutung in den Fällen zukommen, in denen detaillierte Angaben zur Modernisierung fehlen. Für diese Zwecke wird die bisherige Tabelle zum Modernisierungsgrad gleichsam umgedreht: Durch sachverständige Einschätzung kann nunmehr eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem sich dann eine entsprechende Gesamtpunktzahl ableiten lässt, die wiederum für die Ermittlung der Restnutzungsdauer maßgeblich ist.

Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer ist die bereits aus Anlage 4 SW-RL bekannte Formel (Nummer II.1 Anlage 2 Entwurf ImmoWertV-E 2021) anzuwenden. In den ImmoWertA sollen zur leichteren Handhabung Tabellen für unterschiedliche Gesamtnutzungsdauern aufgenommen werden.

Warum enthält Anlage 6 ImmoWertV-E 2021 keine neuen Normalherstellungskosten?

Anlage 6 zur ImmoWertV-E 2021 enthält die Normalherstellungskosten 2010 und die dazugehörige Beschreibung der Gebäudestandards. Sie übernimmt damit ohne Änderungen die Tabellen mit den entsprechenden Kostenkennwerten bzw. Beschreibungen aus den Anlagen 1 und 2 der SW-RL. Darüber hinaus wurden in Anlage 6 auch wesentliche Aussagen aus der SW-RL übernommen, die in direktem Zusammenhang mit der Ermittlung des zutreffenden Kostenkennwerts der NHK 2010 stehen. Dazu gehören insbesondere auch Regelungen in Bezug auf die Ermittlung der Brutto-Grundfläche, die sich, da auch die Kostenkennwerte der NHK 2010 darauf beruhen, auf die Hinweise der mittlerweile aktualisierten DIN 277 aus dem Jahr 2005 beziehen.

Bei den Normalherstellungskosten handelt sich um stark pauschalierte bundesweit einheitliche Daten. Sie sollen als Ausgangsdaten für das Sachwertverfahren dienen. Sie haben nicht den Anspruch, die tatsächlichen Herstellungskosten eines Einzelobjekts abzubilden. Für Zwecke der Wertermittlung erfolgt die Anpassung der verwendeten Kostenkennwerte an die bundesdurchschnittliche Entwicklung der Baupreise mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes.

Im Laufe der Zeit ändern sich - insbesondere aufgrund der Änderung von Ausstattungsstandards (z. B. Wärmeschutzanforderungen, technische Ausstattung) - auch

die Baukosten. Mittelfristig erwartet die Fachwelt daher eine Neuermittlung bzw. Aktualisierung der Normalherstellungskosten. Dieser Erwartung will das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat gerecht werden. Hierbei handelt es sich jedoch um einen zeitintensiven Prozess, der erst nach Abschluss des Verordnungsgebungsverfahrens eingeleitet werden kann.

§ 199 Absatz 1 BauGB ermächtigt zur Regelung von Grundsätzen der Wertermittlung. Sind davon die deutlich ausführlicheren Regelungen in der künftigen ImmoWertV 2021 noch abgedeckt?

Ja. Aus dem Begriff "Grundsätze" folgt nicht, dass der Verordnungsgeber den Regelungsumfang von vornherein zu begrenzen hätte. Ausweislich der Ermächtigungsgrundlage geht es um die Anwendung "gleicher" Grundsätze und damit um die Sicherstellung bundesweit einheitlicher Methoden – ein Aspekt, der durch die Aufnahme der Zielsetzung einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz (§ 198 Absatz 2 Satz 1 BauGB) noch aufgewertet wurde. Hinzu kommt, dass die Integration von Aussagen der bisherigen Richtlinien, die nach ihrem eigenen Anspruch ebenfalls Grundsätze regeln, den Rahmen der Ermächtigungsgrundlage schon begrifflich nicht sprengen kann.

Davon bleibt jedoch unberührt, dass für die Ermittlung des Verkehrswerts die notwendigen Spielräume erhalten bleiben, weil schon strukturell weder die sachverständige Wertermittlung noch der Immobilienmarkt in seiner Vielschichtigkeit abschließenden Detailregelungen zugänglich sind.

Welche Regelungen gibt es für die Ermittlung des Werts von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken?

Die Regelungen zur Ermittlung des Werts von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken in den §§ 48 bis 52 ImmoWertV-E 2021 sind nicht abschließend. Anders als in der WertR 2006 werden hierbei nicht das Vergleichswertverfahren und die finanzmathematische Methode als jeweils eigene Verfahrensvarianten dargestellt. Vielmehr wird ausschließlich das Vergleichswertverfahren benannt, für das jedoch drei Varianten zur Ermittlung des Werts des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks beschrieben werden:

- aus Vergleichspreisen,
- ausgehend vom finanzmathematischen Wert,
- ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums bzw. des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

Dabei wurden wesentliche Teile des Regelungsgehalts von Nummer 4.3 WertR 2006 zum Teil ausführlicher und zum Teil geändert übernommen. Insbesondere die in der WertR 2006 beschriebene finanzmathematische Methode wird, in einer zum Teil geänderten Form in die §§ 50 und 52 als Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts bzw. des Erbbaugrundstücks übernommen.

Warum gibt es für die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren einen eigenen Paragraphen?

Regelungen zu Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren finden sich schon in § 14 Absatz 2 Nummer 2 ImmoWertV 2010. Hier werden sie als Unterfall der Marktanpassungsfaktoren geregelt. Tatsächlich aber handelt es sich bei den Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren nicht um Marktanpassungsfaktoren, d. h. um Faktoren zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse, sondern um Faktoren zur Anpassung der finanzmathematischen Werte des Erbbaurechts bzw. des Erbbaugrundstücks. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt dagegen bereits durch den Ansatz des fiktiven Volleigentums bzw. durch den Ansatz des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Rahmen der Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts bzw. des Erbbaugrundstücks. Mit den Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücksfaktoren werden somit lediglich noch die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse berücksichtigt, die über die Werteeinflüsse hinausgehen, die bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind.

Was sind die wesentlichen Neuerungen im neuen Wertermittlungsrecht?

Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage, d. h. gegenüber der ImmoWertV 2010 und den bisherigen Richtlinien, sind nur in begrenztem Umfang vorgesehen. Denn im Wesentlichen wird lediglich eine Neusystematisierung der bisherigen Vorgaben vorgenommen, wobei wesentliche Grundsätze aber auch Modelldaten aus den bisherigen Richtlinien in die Verordnung übernommen werden und damit von den Gutachterausschüssen verbindlich anzuwenden sind. Als Ergänzungen und Änderungen gegenüber der bisherigen ImmoWertV 2010 ist insbesondere Folgendes von Bedeutung:

- Die ImmoWertV 2021 soll künftig auch grundsätzliche Regelungen zur Wertermittlung von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen sowie von nicht marktgängigen oder marktfähigen Wertermittlungsobjekten enthalten; folglich ist sie auf diese Fälle künftig nicht nur entsprechend anwendbar.
- Es wird ausdrücklich die Möglichkeit eröffnet, das Grundstücksmerkmal des Maßes der baulichen Nutzung abweichend von den Vorgaben der Baunutzungsverordnung zu bestimmen oder zu berechnen, wenn dies in der näheren Umgebung bei der Kaufpreisbemessung dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Hiermit wird insbesondere die Zugrundelegung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) ausdrücklich zugelassen.
- Gesamt- und Restnutzungsdauer werden präziser definiert. Zugleich werden für die Gesamtnutzungsdauer künftig nicht nur Orientierungswerte, sondern Vorgaben gemacht, die bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderliche Daten verbindlich anzuwenden sind. Bei der Wertermittlung sind die Ansätze zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lagen. Im Übrigen sollen die vorgegebenen Modellansätze vorrangig angewendet werden. Die Ansätze für die Gesamtnutzungsdauer werden zum Teil

geändert; die Ermittlung der Restnutzungsdauer im Falle der Modernisierung von Wohngebäuden wird durch präzisere Vorgaben erleichtert.

- Die Anwendung von Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren (normierte Verfahren) wird nicht zwingend, sondern nur noch als Grundsatz vorgegeben.
- Es werden allgemeine Vorgaben zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale aufgenommen, wobei im Hinblick auf die normierten Wertermittlungsverfahren zugleich in Form einer neuen Verfahrensgrundnorm eine Zuordnung zu den wesentlichen Verfahrensschritten (Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts, Ermittlung des Verfahrenswerts) erfolgt.
- Es werden allgemeine Vorgaben zur Geeignetheit und Herkunft der für die Wertermittlung heranzuziehenden Daten aufgenommen.
- Der Grundsatz der Modellkonformität wird erstmals ausdrücklich geregelt.
- Die verbindlichen Vorgaben zur Ermittlung insbesondere der Bodenrichtwerte, aber in Teilen auch zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, werden ausgeweitet.
- Die besonderen Grundsätze für die einzelnen Wertermittlungsverfahren werden um wesentliche Aussagen aus den bisherigen Richtlinien ergänzt.
- In einem gesonderten Teil werden Wertermittlungsvorgaben für bestimmte Wertermittlungsobjekte geregelt. Dazu gehören die Bodenwertermittlung, die bislang im Zusammenhang mit dem Vergleichswertverfahren behandelt wurde, und die Wertermittlung von Rechten und Belastungen. Im Zusammenhang mit der Bodenwertermittlung werden auch Regelungen zu Gemeinbedarfs- und Wasserflächen aufgenommen.

Worin besteht der Unterschied zwischen den allgemeinen Grundstücksmerkmalen und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen?

Schon in den bisherigen Einzelrichtlinien wurden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale definiert. Erstmals soll nun in § 8 ImmoWertV-E auch eine Definition für die allgemeinen Grundstücksmerkmale aufgenommen werden. Danach sind die allgemeinen Grundstücksmerkmale solche Grundstücksmerkmale, die auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt nach Art und Umfang regelmäßig auftreten. Dies dient der Abgrenzung bzw. Unterscheidung zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Die für die Wertermittlung bedeutsame Unterscheidung in allgemeine Grundstücksmerkmale und in besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale orientiert sich an den Gegebenheiten des jeweiligen Grundstücksmarkts. Dabei kann dasselbe

Grundstücksmerkmal auf einem Grundstücksmarkt zu den allgemeinen Merkmalen zählen, auf einem anderen Grundstücksmarkt jedoch, auf dem das Vorliegen dieses Merkmals unüblich ist, kann eine Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angezeigt sein. Eine Einordnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal kann auch dann angezeigt sein, wenn das Merkmal in einer für diesen Grundstücksmarkt unüblichen Weise, Ausprägung oder Intensität vorliegt oder bei solchen Grundstücksmerkmalen, die von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen.

Im Rahmen der Wertermittlung sind nur Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, die wertbeeinflussend sind. Mit der Unterscheidung, ob es sich im Einzelfall um ein allgemeines oder ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal handelt, wird regelmäßig auch entschieden, an welcher Stelle innerhalb des Wertermittlungsverfahrens der Werteeinfluss berücksichtigt wird (s. Frage 14).

Welche Unterschiede zur WertR 2006 bestehen beim Vergleichswertverfahren für Erbbaurecht und Erbbaugrundstücke?

Das Vergleichswertverfahren wird nunmehr nicht mehr grundsätzlich als vorrangiges Verfahren geregelt. In dieser Beziehung gelten die Grundsätze des § 6 Absatz 1 ImmoWertV-E 2021 zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens. Auch für die Ermittlung des Werts des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks gelten nunmehr die für alle Wertermittlungsverfahren gleichermaßen geregelten Verfahrensschritte (vgl. § 6 Absatz 3 ImmoWertV-E 2021). Dies dient der Einheitlichkeit und Verständlichkeit der Regelungen; materielle Änderungen sind damit nicht verbunden. Zur Verdeutlichung der einzelnen Verfahrensschritte sollen entsprechende Ablaufschemata zu den §§ 49 bis 52 in die ImmoWertA aufgenommen werden.

Das in den §§ 49 und 51 beschriebene Vergleichswertverfahren nennt jeweils drei Möglichkeiten zur Ermittlung des Werts des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks. Wie bisher kann der Wert des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks auf der Grundlage von Vergleichspreisen und auf der Grundlage des Werts des fiktiven Volleigentums bzw. des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt werden. Dabei entspricht der Wert des fiktiven Volleigentums dem in Nummer 4.3.2.1 Absatz 4 WertR 2006 genannten Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks und der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks dem in Nummer 4.3.3.1 Absatz 4 WertR 2006 genannten Bodenwert des unbelasteten Grundstücks.

Darüber hinaus wird der nach § 50 bzw. § 52 beschriebene finanzmathematische Wert des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks als eine weitere Grundlage zur Ermittlung des Werts des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks genannt. Damit wird der Wert, der sich aus der in der WertR 2006 in Nummer 4.3.2.2 bzw. in Nummer 4.3.3.2 beschriebenen finanzmathematischen Methode ergibt, in das Vergleichswertverfahren integriert und hierbei

als weiterer Ausgangswert des Vergleichswertverfahrens konzipiert. Die Anpassung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks mit einem Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücksfaktor ist nunmehr Bestandteil des Vergleichswertverfahrens und nicht mehr - wie bisher in der WertR 2006 beschrieben - Bestandteil der finanzmathematischen Methode. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang auch, dass nach Nummer 4.3.3.2.1 WertR 2006 der Marktanpassungsfaktor für das Erbbaugrundstück lediglich am Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks anzusetzen war. Nunmehr findet mit dem Erbbaugrundstücksfaktor eine Anpassung des finanzmathematischen Werts statt, der auch den sogenannten Gebäudewertanteil berücksichtigt.

Die Einbettung des finanzmathematischen Werts als ein Ausgangswert des Vergleichswertverfahrens hat gegenüber der Darstellung der finanzmathematischen Methode als Alternative zum Vergleichswertverfahren u. a. den Vorteil einer in sich konsistenten Bezeichnung der einzelnen Verfahrensschritte.

Welche Unterschiede bestehen zwischen dem finanzmathematischen Wert der ImmoWertV 2021 und der finanzmathematischen Methode zur WertR 2006?

Der Begriff "finanzmathematisch" wurde beibehalten und dient in erste Linie einer eindeutigen Bezeichnung des nach den § 50 bzw. § 52 ermittelten Werts. Der finanzmathematische Wert nach den §§ 50 und 52 stellt aber – anders als das Ergebnis der finanzmathematischen Methode nach der WertR 2006 – lediglich ein Zwischenergebnis bei Ermittlung des Vergleichswerts des Erbbaurechts bzw. des Erbbaugrundstücks dar, welches sich zudem hinsichtlich der Höhe vom Ergebnis der finanzmathematischen Methode unterscheidet.

Aus der WertR nicht übernommen wurden die Begriffe „Bodenwertanteil“ und "Gebäudewertanteil", da es einer Benennung dieser Zwischenergebnisse nicht bedarf; die Ermittlung entsprechend vergleichbarer Wertanteile wird jedoch weiterhin geregelt.

Darüber hinaus ergibt sich ein wesentlicher Unterschied zwischen der finanzmathematischen Methode nach WertR 2006 und dem finanzmathematischen Wert nach den §§ 50 und 52 darin, dass die Anpassung mit einem Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücksfaktoren aus der Ermittlung des finanzmathematischen Werts herausgenommen wurde und nunmehr Bestandteil des Vergleichswertverfahrens ist.

Im Unterschied zur WertR 2006 wird der vorläufige finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ermittelt durch Bildung der aus der Summe aus

dem Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 abzüglich des Bodenwerts des fiktiven Volleigentums und

der Differenz des jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten marktüblichen und erzielbaren Erbbauzinses.

Dabei entspricht der Wert des fiktiven Volleigentums dem marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert, der grundsätzlich mit Hilfe des Ertrags-, Sach-, oder Vergleichswertverfahrens ermittelt werden kann; die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist hier bereits berücksichtigt. Der Wert des fiktiven Volleigentums wird dabei für ein fiktives, nach dem Grundstückszustand vergleichbares Grundstück ohne Erbbaurecht ermittelt.

Im Unterschied dazu ging die WertR 2006 vom Sach- bzw. Ertragswert des Gebäudes aus, was gleichbedeutend ist mit dem heute als „vorläufiger Sach- bzw. Ertragswert der baulichen Anlagen“ bezeichneten Zwischenergebnis des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens.

Während in der WertR 2006 der Bodenwertanteil aus der Differenz zwischen dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und dem erzielbaren Erbbauzins ermittelt wurde, wird nunmehr geregelt, dass sich der entsprechende Wertanteil am Erbbaurecht aus der Differenz aus marktüblichem und erzielbaren Erbbauzins ergibt.

Der angemessene Verzinsungsbetrag des Bodenwerts wurde dabei bislang überwiegend mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes ermittelt, dies kann im Ergebnis dem marktüblichen Erbbauzins entsprechen, es können aber auch regional Erbbauzinsen marktüblich sein, die davon abweichen, denn beim marktüblichen Erbbauzins handelt es sich um den Betrag, der am Wertermittlungstichtag bei Neubestellung eines Erbbaurechts marktüblich gezahlt wird.