

Pressemitteilung

## **Erbbauerechte marktgerecht bewerten: Stellungnahme des Deutschen Erbbauerechtsverbands zur Novelle des Wertermittlungsrechts**

**Berlin, 09.03.2021.** Mit einer neuen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) möchte das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat die Bewertung von Immobilien übersichtlicher gestalten. Das betrifft auch die Bewertung von Erbbauerechten. Der Deutsche Erbbauerechtsverband e. V. hat dazu im Februar 2021 eine Stellungnahme beim Ministerium eingereicht. Diese betont die Besonderheiten des Erbbauerechts, schlägt eine Unterscheidung zwischen der Erstaussgabe und dem Weiterverkauf vor und spricht sich für den Einsatz von Mark-to-Model-Verfahren aus.

„Die Beurteilung von Erbbauerechtsimmobilien bedarf besonderer Erfahrung. Ansonsten sind Probleme programmiert – sowohl auf Seiten der Erbbauerechtsgeber wie auch der Erbbauerechtsnehmer. Ein klarer rechtlicher Rahmen ist für beide Seiten wünschenswert. Deshalb haben wir zum Entwurf der neuen ImmoWertV Stellung genommen“, erklärt Dr. Matthias Nagel, der Geschäftsführer des Deutschen Erbbauerechtsverbands. Die Stellungnahme entstand in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Dirk Löhner von der Hochschule Trier.

### **Sekundärmarkt oder Mark-to-Model**

Der Deutsche Erbbauerechtsverband weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Ableitung marktüblicher Erbbauerechtszinsen aus dem Primärmarkt die Ausnahme sein sollte. Denn: Die Erstaussgabe von Erbbauerechten ist teilweise monopolisiert. Außerdem folgen die Konditionen dabei häufig politischen Erwägungen und sind insofern nicht als marktüblich einzustufen. Stattdessen schlägt der Deutsche Erbbauerechtsverband die Ableitung aus dem Sekundärmarkt – also aus dem Weiterverkauf von Erbbauerechten – vor, sofern das möglich ist. Dabei ist allerdings auf die Besonderheiten der einzelnen Verträge zu achten, die mitunter nur schwer vergleichbar sind. Außerdem finden in vielen Regionen nur wenige Erbbauerechtstransaktionen statt, sodass der Sekundärmarkt hier schwierig zu beurteilen ist. Alternativ schlägt der Verband deshalb die Anwendung von geeigneten Mark-to-Model-Verfahren vor, um die marktüblichen Erbbauerechtszinsen zu ermitteln.

### **Ableitung aus dem Liegenschaftszinssatz**

Die Anlage zur neuen ImmoWertV sieht außerdem vor, dass marktübliche Erbbauerechtszinsen aus dem Liegenschaftszinssatz abgeleitet werden können. Dies sieht der Deutsche Erbbauerechtsverband kritisch. Denn im Rahmen des Erbbauerechts ergibt sich im Regelfall eine andere Rendite-Risiko-Konstellation beim Volleigentum. Der Deutsche Erbbauerechtsverband spricht sich deshalb in seiner Stellungnahme dafür aus, den Liegenschaftszinssatz lediglich als Obergrenze für die Ermittlung eines marktgerechten Erbbauerechtszinssatzes heranzuziehen.

„Die Beurteilung, welcher Erbbauerechtszins tatsächlich angemessen ist, spielt im täglichen Umgang mit Erbbauerechten eine wichtige Rolle“, weiß Matthias Nagel. „Deshalb wünschen wir uns sehr, dass unsere

Vorschläge Eingang in die neue ImmoWertV finden.“

[Mehr über das Gesetzgebungsverfahren zur Novellierung des Wertermittlungsrechts](#)

[Zur vollständigen Stellungnahme des Deutschen Erbbaurechtsverbands zur ImmoWertV und ImmoWertA inklusive Formulierungsvorschlägen](#)

**Über den Deutschen Erbbaurechtsverband:**

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Hans-Christian Biallas. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. [www.erbbaurechtsverband.de](http://www.erbbaurechtsverband.de)

**Medienkontakt:**

Cathrin Christoph Kommunikation

Telefon: 040 609 4399-30

E-Mail: [info@christoph-kommunikation.de](mailto:info@christoph-kommunikation.de)

Wenn Sie aus unserem Medienverteiler gestrichen werden möchten, informieren Sie uns bitte unter [info@christoph-kommunikation.de](mailto:info@christoph-kommunikation.de)