Irene Lindner

Erbbaurecht

Verschiedene Modelle zur Bewertung

Das Erbbaurecht bietet viele Vorteile und nimmt im Gegensatz zu den europäischen Nachbarländern in Deutschland dennoch nur einen geringen Anteil bei den Immobilienkäufen ein. Angesichts hoher Baulandpreise, Absatzschwierigkeiten der Wohnungswirtschaft, demografischer Veränderungen, zunehmender Finanznot der Kommunen, Rückbesinnung der Unternehmen auf ihr Kerngeschäft und nicht zuletzt der Internationalisierung institutioneller Nachfrager scheint sich die Einstellung zum Erbbaurecht zu ändern. Der Beitrag zeigt verschiedene Modelle zur Bewertung eines Erbbaurechts auf.

Bestandteile des Verkehrswerts von Erbbaurechten

In der WertR 2006[1] werden grundlegende Regeln der Verkehrswertermittlung wie folgt definiert: Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere

- der Höhe des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses
- und seiner Anpassungsmöglichkeiten;
- der Restlaufzeit des Erbbaurechts;
- einer bei Zeitablauf zu zahlenden Gebäudeentschädigung, wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes von der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages abweicht *und* die Entschädigung nur teilweise vereinbart ist
- sowie sonstiger den Wert beeinflussender Umstände

zu ermitteln.

Für die Zwangsversteigerung wird ähnlich der WertR 2006 bewertet (vgl. Schäfer[2]), jedoch insbesondere der Barwert der Erbbauzinsen gesondert ausgewiesen, weil das Fortbestehen erst im Rahmen der Versteigerung sicher geklärt werden kann.

Daneben gibt es Vorschriften für die Beleihungswertermittlung, bei der häufig das sogenannte „Münchener Modell" angewandt wird[3]. Wesentlicher Ausgangswert ist dabei der Beleihungswert, der sich für das Volleigentum ergeben würde. Davon sind zwingend Abschläge

- für den Wegfall des Bodennutzungsrechts bei Ablauf des Erbbaurechts,
- für den Wegfall der Nutzung des Gebäudes bei Zeitablauf des Erbbaurechts, wenn die Gebäudenutzungsdauer die Laufzeit des Erbbaurechts übersteigt, und
- für allgemeine Nachteile aus dem Erbbaurecht

abzuziehen.

Der Wert des Erbbaurechts setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- zeitlich beschränkter, der tatsächlichen bzw. vertraglich vereinbarten Nutzung entsprechender Bodenwert;
- Wert des Bauwerks ggf. unter Beachtung des Wertanteils der baulichen und sonstigen Anlagen, der entschädigungslos dem Erbbaurechtsgeber zusteht;
- Barwert des Erbbauzinses;
- sonstige den Wert beeinflussende (Vertrags-)Bedingungen.

Das Ergebnis der finanzmathematischen Bewertung ist durch geeignete Faktoren an den Markt anzupassen.

In der Verkehrswertermittlung allgemein, in der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung im Besonderen und in der Beleihungswertermittlung werden diese vier Wertbestandteile jeweils anders zusammengefügt. Es bedarf also keiner verschiedenen Bewertungsmodelle.

In der praktischen Arbeit eines Sachverständigen hat sich die Vorgehensweise der Beleihungswertermittlung bewährt. Hier wird am Anfang der Verkehrswert des Objekts so bewertet, als gäbe es den Erbbaurechtsvertrag nicht und als stände das Grundstück im Volleigentum. Geht man von dem vollen Wert des Grundstücks aus, können grobe Bewertungsfehler des Erbbaurechts ausgeschlossen werden. Wichtig bleibt, neben der Sachwertmarktanpassung eine besondere Marktanpassung für Erbbaurechte zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Zeitlich beschränkter, der tatsächlichen bzw. vertraglich vereinbarten Nutzung entsprechender Bodenwert

Im Allgemeinen entspricht der bei Vertragsbeginn vereinbarte Erbbauzins der üblichen Verzinsung des Grund und Bodens. Abweichungen davon treten in neuen Verträgen nicht selten auf. Es besteht Vertragsfreiheit. Die Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinses ist wesentlicher Wertbestandteil und soll im Folgenden näher betrachtet werden. Das ErbbauRG begrenzt bei Wohnnutzung die Anpassung des Erbbauzinses an die Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse. Vergleicht man die Indexentwicklungen in den vergangenen 35 Jahren, ist der Index für baureifes Land mit 4,8 stärker gestiegen als der Index für die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse mit 3,2. Damit verändert sich die Differenz zwischen der angemessenen Grundstücksverzinsung und dem tatsächlichen Erbbauzins. Dieser Sachverhalt wird in nachfolgender Grafik visualisiert.

Wurde im Erbbaurechtsvertrag die Anpassung an die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nach Ablauf von drei Jahren vereinbart, ergibt sich eine weitere Minderung des Zinssatzes. Die zeitliche Verzögerung um drei Jahre erfordert die Berechnung des *internen Zinsfußes*, der hier bei rund *2,5 Prozent* liegt. Damit weicht der Erbbauzins von der üblichen Boden-

1 Vgl. WertR 2006: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

2 Schäfer, Bernd-Peter; Wertermittlung des Erbbaurechts in der Zwangsversteigerung, Skript zum vhw-Seminar, unveröffentlicht

3 Werth, A., Verkaufswertermittlung nach § 21 ErbbauVO: Was ist heute möglich?, in: Der langfristige Kredit, 1989, Seiten 68 ff.

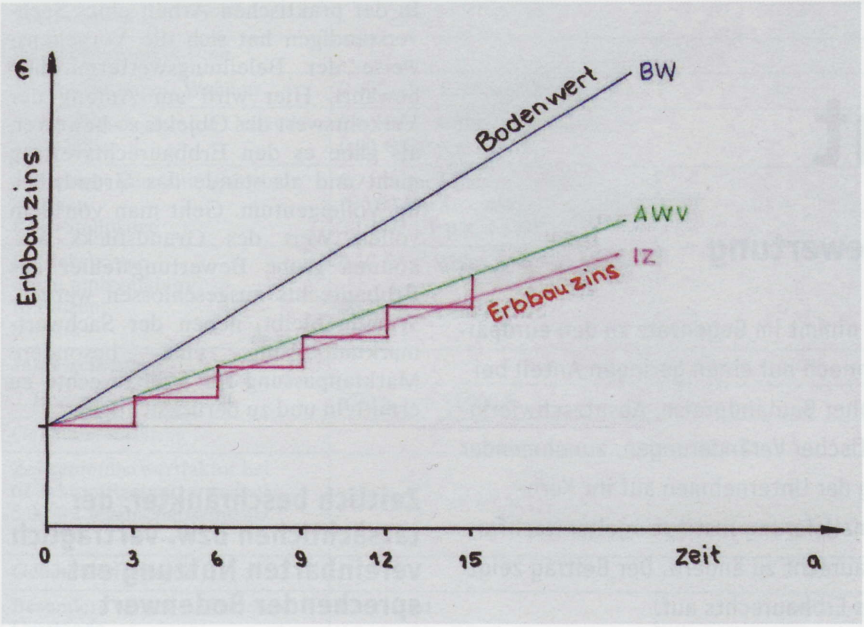

Abb. 1: Differenz zwischen der angemessenen Grundstücksverzinsung und dem tatsächlichen Erbbauzins

wertverzinsung ab. Im langjährigen Durchschnitt unterschreitet er diese deutlich.

Für die Vereinbarung von Anpassungsklauseln zur Wertsicherung des Erbbauzinses besteht Vertragsfreiheit. Die optimale Übereinstimmung des Erbbauzinses mit den Vorteilen des Nutzungsrechts wird erreicht, wenn die Anpassung entsprechend der Bodenwertänderung erfolgt, was für gewerbliche Erbbaurechte häufig vereinbart wird. Erfolgt diese Anpassung jedoch erst nach bestimmten Zeitabständen, z.B. zehn Jahren, bleibt wiederum der interne Zinsfuß hinter der Bodenwertsteigerung zurück. Die Veränderung des Erbbauzinses weicht also von der Veränderung des Bodenwerts ab. Daraus ergibt sich, dass dem Erbbaurechtsnehmer in aller Regel ein Anteil des Bodenwerts zugutekommt. Der Erbbaurechtsgeber vergibt nicht nur das Nutzungsrecht am Grundstück, sondern verzichtet in aller Regel zeitlich beschränkt auch auf einen Wertanteil. Dieser Effekt war Anfang des 20. Jahrhunderts bei der politischen Diskussion der Erbbaurechtsverordnung ausdrücklich gewünscht. Unter bestimmten Umständen wächst auch dem Erbbaugrundstück ein Wertanteil des Erbbaurechts zu. Das ist insbesondere dort der Fall, wo in den vergangenen Jahren die Bodenwerte erheblich gesunken sind.

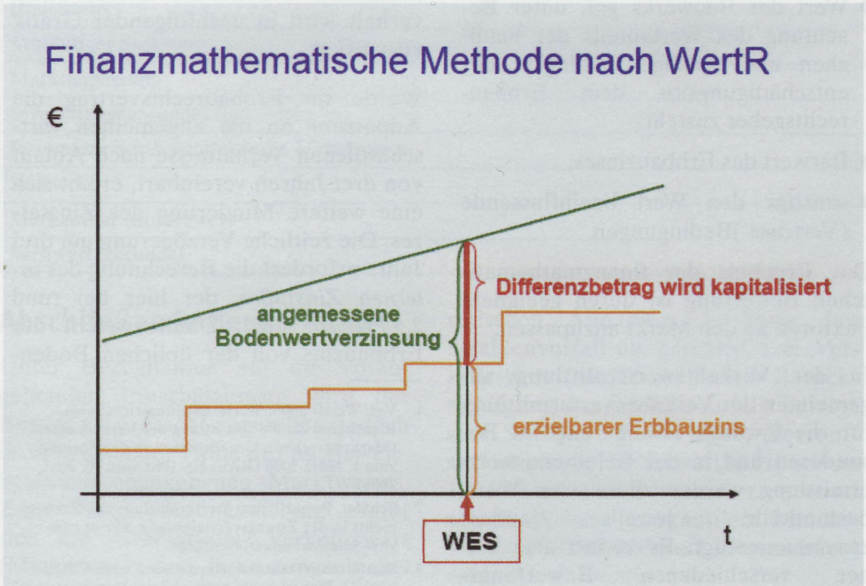

Abb. 2: Finanzmathematische Methode nach WertR

Die Empfehlungen der WertR 2006 zur Ermittlung des Bodenwertanteils sind widersprüchlich. Einerseits wird der Bodenwertanteil definiert als

> Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodens des unbelasteten Grundstücks;

andererseits wird verlangt, dass

> die Höhe des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses und seine Anpassungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Die erste Definition beschreibt einen statischen Wert am Wertermittlungsstichtag, die zweite Forderung verlangt eine dynamische Berechnung.

Zur Umsetzung der in der WertR 2006 vorgeschlagenen statischen Berechnung eine Grafik von Schäfer (Abb. 2):

Der Zeitraum zwischen zwei Erbbauzinsanpassungen beträgt für Wohnerbbaurechte mindestens 3 Jahre. Wenn der Wertermittlungsstichtag innerhalb dieses Zeitraums sich (zufällig) um 1½ Jahre eher ergibt oder um ½ Jahr später festgelegt wird, verändert sich der Differenzbetrag und damit der Bodenwertanteil (zufällig)!

Um den Vorteil des Erbbauberechtigten aus der unterschiedlichen Wertentwicklung angemessen zu berücksichtigen, ist die Differenz zwischen den Barwerten des erzielbaren und angemessenen Erbbauzinses dynamisch zu kapitalisieren.

Die Bewertungsmodelle für die Zwangsversteigerung und Beleihung berechnen beide Barwerte getrennt. Es wird zuerst der Bodennutzungswert als Barwert der angemessenen Erbbauzinsen innerhalb des Verkehrs- bzw. Beleihungswerts ermittelt. Erst nach Ausweisen des Verkehrs- bzw. Beleihungswerts erfolgt die Berechnung und Ausweisung des Barwerts der vertraglich und gesetzlich erzielbaren, dinglich gesicherten Erbbauzinsen.

Folgendes Berechnungsbeispiel soll zur Anschaulichkeit der Ausführungen beitragen[4]:

Berechnungsbeispiel

Für ein Einfamilienhaus wurde am 1.7.1959 ein Erbbaurechtsvertrag über die voraussichtliche Gebäudegesamtnutzungsdauer von 80 Jahren geschlos-

4 Für die Berechnung wird WF Prosa genutzt und teilweise anders dargestellt.

sen. Dabei ist eine strikte Bindung an eine Wohnnutzung ohne bauliche Erweiterung (Gemüsegarten) vereinbart. Es besteht ein Recht auf Erneuerung. Der ursprüngliche Erbbauzins wurde 1959 in Höhe von 60,00 Euro vereinbart. Die Anpassung sollte entsprechend der Entwicklung der Bruttomonatsverdienste der Arbeitnehmer in der Wirtschaft erfolgen. Die Erhöhung wurde regelmäßig alle 3 Jahre vorgenommen. Im Grundbuch ist insgesamt ein Erbbauzins in Höhe von 605,00 Euro gesichert. Im Erbbaurechtsvertrag ist geregelt:

„Beim Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Entschädigung von 2/3 des gemeinen Werts zu gewähren, den sie beim Erlöschen des Erbbaurechts haben ...“

Das Haus hat eine Grundfläche von 80 m². Das Erdgeschoss ist voll ausgebaut, das Dachgeschoss konnte zur Hälfte ausgebaut werden. Bei Nutzungsänderung oder baulicher Erweiterung besteht Heimfallanspruch. Das Grundstück ist 500 m² groß und befindet sich in Ecklage. Es liegt am Rand einer Einfamilienhaussiedlung. Die Siedlung hat sich in den vergangenen 50 Jahren so entwickelt, dass am Rand, dort wo das Bewertungsgrundstück liegt, eine Einkaufsstraße mit Geschäften, Hotels und Büros entstanden ist. Die Gemeinde weist die Straße, in der das Bewertungsgrundstück liegt, als Kerngebiet aus. Im Vertrauen auf den noch 30 Jahre währenden Vertrag hat der Erbbauberechtigte das Haus vollständig modernisiert. Dadurch hat sich die Restnutzungsdauer auf 45 Jahre erhöht. Die aufgewendeten Kosten hat er über eine Bank finanziert. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Die Bewertung erfolgt zum 1.8.2009.

Die Kerngebietszone hat einen Bodenrichtwert (BRW) von 350,00 Euro/m². In weiter entfernten Lagen des Einfamilienhausgebiets gilt ein BRW in Höhe von 80,00 Euro/m². Die nachhaltig erzielbare Miete für sanierte Häuser in diesem Einfamilienhausgebiet liegt bei 6,80 Euro/m² Wohnfläche. Bewertet man das Volleigentum so, als läge das Grundstück inmitten der Einfamilienhaussiedlung, ergibt sich:

Sachwertermittlung ohne Berücksichtigung des Erbbaurechtsvertrags

(Volleigentum, in einer Einfamilienhaussiedlung)

Gebäudewerte insgesamt	110.264,05
Wert der Außenanlagen	+ 5.513,20
Wert der Gebäude und Außenanlagen	= 115.777,25
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 33.000,00
vorläufiger Sachwert	= 148.777,25
Marktanpassungsfaktor	× 0,96
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 142.826,16
	rd. 143.000,00

Ertragswertermittlung ohne Berücksichtigung des Erbbaurechtsvertrags

(Volleigentum, in einer Einfamilienhaussiedlung)

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.344,00
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**22,00%** der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.615,68
jährlicher Reinertrag	= 5.728,32
Reinertragsanteil des Bodens **3,00%** von **32.985,00** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 989,55
Ertrag der baulichen Anlagen	= 4.738,77
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) Bei p = **3,00%** Liegenschaftszinssatz Und n = **45** Jahren Restnutzungsdauer	× 24,519
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 116.189,90
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 33.000,00
Ertragswert	= 149.189,90
	rd. 149.000,00

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils wäre in der üblichen Verkehrswertermittlung die Bodenwertermittlung des unbelasteten Grundstücks entsprechend der baurechtlich möglichen Nutzbarkeit wie folgt vorzunehmen.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks entsprechend der baurechtlich zulässigen Nutzung

Der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt 350,00 Euro/m² zum Stichtag 1.1.2008. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 1.8.2009 und die wertbeeinflussenden

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 350,00 /m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	1.1.2008	1.8.2009	× 1,04

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
GFZ	0,6	0,6	× 1,00
Fläche (m²)	1.000	500	× 1,14
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	× 1,00
	in der Reihe	Eckgrundstück	× 1,05
			= 435,71€/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
Relativer b/a-freier Bodenwert	= 435,71 /m²
Fläche	× 500 m²
b/a-freier Bodenwert	= 217.855,00 € **rd. 218.000,00 €**

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 1.8.2009 insgesamt

218.000,00 Euro.

Im Erbbaurechtsvertrag ist eine strikte Nutzungsbindung abweichend vom baurechtlich Möglichen vereinbart. Dem Erbbaurechtsnehmer kommt die baurechtliche Nutzungsmöglichkeit nicht zugute. Es ist also in der Bodenbewertung für das Erbbaurecht nur von der vertraglich festgeschriebenen Nutzung auszugehen. Damit unterscheidet sich die Bewertung wesentlich von der für Volleigentum üblichen Verkehrswertermittlung. Zu beachten ist nicht nur ein nutzungsadäquater Bodenrichtwert sondern auch andere Grundstückseigenschaften. So zählt die Eck-

lage in einem Kerngebiet wegen der erweiterten Werbefläche zu einem Vorteil, während der Käufer eines Einfamilienhauses die mögliche Einsicht aus allen Seiten als Nachteil bewertet. Weicht die tatsächliche Nutzung von der vertraglich vereinbarten Nutzung ab, ist zu prüfen, ob diese dauerhaft aufrechterhalten werden kann. Sollte dies der Fall sein, ist die tatsächliche Nutzung der Bewertung zugrunde zu legen. Als nutzungsadäquater Bodenwert ergibt sich für unser Beispiel:

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks entsprechend der vertraglich vereinbarten Nutzung

Der **Bodenrichtwert** in einer vergleichbaren Lage für Einfamilienhäuser beträgt **80,00 Euro/m²** zum **Stichtag 1.1.2008.** Nachfolgend werden der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 1.8.2009 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 /m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	1.1.2008	1.8.2009	× 1,04

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 83,20 €/m²
GFZ	0,4	0,16	× 0,78
Fläche (m²)	1.000	500	× 1,07
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	× 1,00
	in der Reihe	Eckgrundstück	× 0,95
			= 65,97 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
Relativer b/a-freier Bodenwert	= 65,97 €/m²
Fläche	× 500 m²
b/a-freier Bodenwert	= 32.985,00 € **rd. 33.000,00**

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 1.8.2009 insgesamt

33.000,00 Euro.

Der Bodenwert steht dem Erbbaurechtsnehmer nur zeitlich beschränkt zur Verfügung. Er ist auf die Vertragslaufzeit zu begrenzen und zwar wie folgt:

Berechnung

Bodenwert	33.000 €
ortsüblicher Erbbauzinssatz	4,0 %
angemessener Erbbauzins	1.320,00 €
Barwert der jährlich nachschüssigen Zeitrente vom Jahresbetrag bei 30 Jahren Vertragsrestlaufzeit und 4,0% Erbbauzinssatz (Vervielfältiger in Anlage WertV)	17,292
Korrekturfaktor für monatlich vorschüssige Zahlungsweise Korrekturfaktor für monatlich vorschüssige Zahlungsweise	1,0214
zeitlich beschränkter, der tatsächlichen bzw. vertraglich vereinbarten Nutzung entsprechender Bodenwert (Barwert der angemessenen Erbbauzinsen)	**23.313,90 €**

Der zeitlich beschränkte, der tatsächlichen bzw. vertraglich vereinbarten Nutzung entsprechende Bodenwert beträgt hier 23.313,90 Euro. Die als Gegenleistung für das Nutzungsrecht zu zahlenden Erbbauzinsen werden in Abschnitt 4 berücksichtigt.

Wert des Bauwerks ggf. unter Beachtung des Wertanteils der baulichen und sonstigen Anlagen, der entschädigungslos dem Erbbaurechtsgeber zusteht

Das Gebäude (bzw. Bauwerk) ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Der Wert eines Einfamilienhauses wird üblicherweise im Sachwertverfahren berechnet. Maßgeblich für den Sachwert nach WertV ist nicht der vorläufige Sachwert des Bauwerks, der sich im Wesentlichen aus den Baukosten und der Alterswertminderung ergibt, sondern ein Sachwert, der an die Marktverhältnisse angemessen angepasst wurde. Ortsübliche Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser sind in den Marktberichten der Gutachterausschüsse enthalten. Für die Bewertung des Erbbaurechts trifft das gleiche Marktverhalten zu. Deshalb muss innerhalb der Sachwertermittlung der Sachwertmarktanpassungsfaktor Berücksichtigung finden. Erst abschließend ist die besondere Marktanpassung für Erbbaurechte vorzunehmen. Einige Gutachterausschüsse stellen dafür abgeleitete Faktoren bereit.

Das Gebäude (bzw. das Bauwerk) besteht, solange es wirtschaftlich nutzbar ist, unabhängig vom Erbbaurechtsvertrag. Nach § 27 ErbbauRG hat der Grundstückseigentümer in der Regel dem Erbbauberechtigten bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags eine Entschädigung zu zahlen, die dem Verkehrswert der Gebäude und den sonstigen Anlagen entspricht. Damit kommt der volle Gebäudewert dem Erbbaurechtsnehmer zugute. Es kann abweichend vereinbart werden, dass nur eine teilweise oder (im gewerblichen Bereich) keine Entschädigung zu zahlen ist. Dann ist der Gebäudewert für den Erbbaurechtsnehmer um den Teil gemindert, der nicht entschädigt wird. Diese Minderung kann nur eintreten, wenn die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes die Vertragslaufzeit übersteigt.

Für unser Berechnungsbeispiel trifft es zu, dass (wegen der erfolgten Sanierung) die Restnutzungsdauer des Gebäudes größer als die Laufzeit des Vertrags ist. Die Sachwertberechnung für die Zwangsversteigerung unter Berücksichtigung des Bodennutzungswerts und der Gebäudeentschädigung ist wie folgt vorzunehmen (siehe Tabelle nächste Seite).

In der Praxis wird häufig erwartet, dass die bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags fällige Gebäudeentschädigung dem (vorläufigen) Sachwert der Gebäude und Anlagen entspricht. Jedoch entspricht der Verkehrswert der Gebäude und sonstigen Anlagen hier dem Wert, um den sich der Verkehrswert des als unbebaut und unbelastet angenommenen Grundstücks durch den Bestand der Gebäude und einer evtl. vom Erbbauberechtigten gezahlten Erschließung des Grundstücks erhöht[5]. Dieser Wert wird in aller Regel vom (vorläufigen) Sachwert der Gebäude und Anlagen abweichen. Besonders starke Abweichungen sind dann zu erwar-

5 LG Hamburg, Urteil vom 8.11.2002 – 303 O 286/00 (rechtskräftig)

Sachwertermittlung des Erbbaurechts für die Zwangsversteigerung

Gebäudewert insgesamt	110.264,05 €
Wert der Außenanlagen	+ 5.513,20 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	= 115.777,25 €
Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen, der entschädigungslos dem Erbbaurechtsgeber zusteht (Gebäudeteil des Erbbaugrundstücks)	
Sachwert der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf	
Wert der baulichen Anlagen (inkl. BNK) am Wertermittlungsstichtag	= 115.777,25 €
0,26 (Restwertfaktor n bei Vertragsablauf mit RND 15,00 Jahre 0,69 Restwertfaktor n am Wertermittlungsstichtag mit RND 45,00 Jahre	× 0,3768
Sachwert der baulichen Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts (in n_E Jahren) zu den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag	= 43.626,21 €
Abzinsung des Sachwerts der baulichen und sonstigen Anlagen bei Vertragsablauf auf den Wertermittlungsstichtag	
Abzinsungsfaktor 1/qnE Mit q =1 + p = 1 + 0,030 = 1,030 Bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz nE = 30 Jahre Restlaufzeit des Erbbaurechts	× 0,4120
auf den Wertermittlungsstichtag abgezinster Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen bei Vertragsablauf	= 17.973,92 €
Bestimmung des Anteils des Erbbaurechtsgebers	
Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten (in %) für den bei Vertragsablauf bestehenden Wert der baulichen und sonstigen Anlagen • × (%) = 66,00 %	
Anteil des Erbbaurechtsgebers (in %) an dem bei Vertragsablauf bestehenden Wert der baulichen Anlagen • 100-x (%) = 34,00 %	× 0,34
Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen, der entschädigungslos dem Erbbaurechtsgeber zusteht	= 6.111,13 €

ten, wenn die bisher im Vertrag festgeschriebene bauliche Nutzung von der inzwischen baurechtlich zulässigen Nutzung abweicht.

Im Beispiel Erbbaurechtsvertrag ist geregelt, dass *„beim Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Entschädigung von 2/3 des gemeinen Werts zu gewähren ist, den sie beim Erlöschen des Erbbaurechts haben..."*

Der Sachwert wurde oben für unser Berechnungsbeispiel unter Berücksichtigung der vertraglich festgeschriebenen Nutzung bestimmt. Tatsächlich würde kein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer im Kerngebiet ein Einfamilienhaus erhalten. Dass diese Nutzung nicht wirtschaftlich ist, zeigt sich bei Anwendung des Ertragswertverfahrens:

Ertragswertermittlung nach Erlöschen des Erbbaurechts und der Nutzungsbindung

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.344,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**22,00%** der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.615,68 €
jährlicher Reinertrag	= 5.728,32€
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 218.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 6.540,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen	**= – 811,68 €**

Nach Minderung des Reinertrags um den Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) verbleibt kein Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen; der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen ist negativ. Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Die Ertragswertermittlung ist deshalb nach dem Liquidationswertverfahren durchzuführen (vgl. § 20 Abs. 1 WertV).

Bodenwert	218.000,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	– 10.000,00 €
Ertragswert nach dem Liquidationsverfahren	**rd. 208.000,00 €**

Der Verkehrswert des Einfamilienhauses war im Abschnitt 2 unter strikter Einhaltung der Nutzungsbindung mit 146.000 Euro bestimmt worden. Fällt die Nutzungsbindung nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrags weg, belastet das Gebäude den Grundstückswert in Höhe der notwendigen Abrisskosten. Der bei der Entschädigung für ein abgelaufenes Erbbaurecht zugrunde liegende Wert der Bauwerke ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des bebauten Grundstücks (hier Bodenwert minus Abriss) und seines Bodenwerts. In diesem Fall erhält der Erbbaurechtsnehmer keine Entschädigung. Der Wert des Erbbaurechts ergäbe sich unter Berücksichtigung dieser Tatsache wie folgt:

Zusammenstellung der Sachwertanteile des bebauten Erbbaurechts

zeitlich beschränkter, der tatsächlichen bzw. vertraglich vereinbarten Nutzung entsprechender Bodenwert	= 23.313,90 €
Wert des Bauwerks	+ 115.777,25 €
Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen, der entschädigungslos dem Erbbaurechtsgeber zusteht	– 17.973,92 €
vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	= 121.117,23 €
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	× 0,96
Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktor	× 1,03
Verkehrswert des Erbbaurechts in der Zwangsversteigerung/Beleihungswert (ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses sowie sonstige Bedingungen)	= 119.760,72 € **rd. 120.000,00 €**

Am Markt wenig beachtet wird die Möglichkeit der Erneuerung. In praktischen Fällen des Vertragsablaufs haben Erbbaurechtsnehmer, die an der Fortführung des Erbbaurechts kein Interesse hatten, eine anteilige Entschädigung für den Gebäudewert hingenommen, obwohl für sie ein Recht zur Erneuerung des Vertrags vereinbart war. Es hätte jedoch die Möglichkeit bestanden, das Erbbaurecht zu erneuern und unmittelbar danach zum vollen Gebäudewert zu verkaufen. In diesem Fall hat der Erbbaurechtsgeber keinen Anteil am Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. *Berücksichtigt ein Sachverständiger diesen Sachver-*

halt, vermindert sich im Berechnungsbeispiel der o. g. vorläufige Sachwert um rd. 18.000,00 Euro. Es ergibt sich ein Verkehrswert von 138.000,00 Euro.

Das Recht auf Erneuerung hat auch auf den Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktor Einfluss. Einige Gutachterausschüsse veröffentlichen bereits Ableitungen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt. Nach Erfahrung der Autorin werden Erbbaurechte überwiegend „überbezahlt". Demnach ist nach der Sachwertmarktanpassung ein Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktor über 1,0 anzuwenden. Bei kurzen Restlaufzeiten des Vertrags ändert sich dieses Marktverhalten. Der Käufer will zu seinen Lebzeiten abgesichert bleiben. Besteht das Recht auf Erneuerung, ist eine Kaufpreisminderung wegen kurzer Vertragsrestlaufzeit nicht mehr gegeben, soweit diese nicht die Möglichkeit der Finanzierung beeinflusst.

Barwert des Erbbauzinses

Dritter Wertbestandteil ist der Barwert der Erbbauzinsen. Der Erbbauzins wird als Reallast behandelt und kann seit 1.10.1994 im Grundbuch zwangsversteigerungsfest gesichert werden. Wurde diese Möglichkeit nicht genutzt, ist für die Bewertung in der Zwangsversteigerung eine getrennte Barwertberechnung für den Erbbauzins einerseits und den Anpassungsanspruch andererseits vorzunehmen, weil sie im Verfahren getrennt voneinander wegfallen können. Dabei sind nur die Bestandteile des Erbbauzinses anzusetzen, die auch dinglich gesichert wurden.

Der Barwert der erzielbaren Erbbauzinsen ist mit dem Differenzzinssatz aus Erbbauzinssatz plus Bodenwertänderung minus Auswirkung der Wertsicherungsklausel[6] zu kapitalisieren. So wird die zweite Forderung der WertR nach der Berücksichtigung der Anpassungsmöglichkeiten nachvollziehbar umgesetzt.

Durch den Sachverständigen ist als Ausgangswert der vertraglich und gesetzlich erzielbare, dinglich gesicherte Erbbauzins zu ermitteln. Es ist nicht ausreichend, den tatsächlich gezahlten Erbbauzins zugrunde zu legen. In alten Erbbaurechtsverträgen kann die Anpassung des Erbbauzinses an die Veränderung des Bodenwerts gekoppelt worden sein. Der Gesetzgeber hat erst 1974 eine solche Anpassung für Wohnnutzungen ausgeschlossen. Diese gesetzliche Beschränkung betrifft auch Verträge, die vor 1974 abgeschlossen worden sind. In der Praxis müssen die Vertragsparteien diese neue Regelung nicht übernommen haben. Daraus kann sich ein überhöhter tatsächlicher Erbbauzins ergeben. Es muss also für Wohnerbbaurechte geprüft werden, ob seit Vertragsbeginn die Erbbauzinsen nicht stärker erhöht wurden, als sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse in diesem Zeitraum verändert haben. Auch Anpassungen an eine Lohn- oder Gehaltserhöhung liegen in aller Regel über dem gesetzlich zulässigen Wert.

Umgekehrt können vertraglich gesicherte Anpassungen nicht durchgeführt worden sein. Der Sachverständige hat die Vertragsdurchführung zu überprüfen und die ausgelassenen Erhöhungen entsprechend den Vertragsklauseln dann in der Wertermittlung zu berücksichtigen, wenn diese nachgeholt werden können.

Ist eine unklare Erbbauzinsanpassung vereinbart worden, ist die Regelung unter Beachtung folgender Grundsätze zu interpretieren. Die Neufestsetzung ist nach billigem Ermessen vorzunehmen, d. h. die Bestimmung muss

die besonderen Umstände des Einzelfalles berücksichtigen;

die Interessen beider Parteien berücksichtigen;

sich im Rahmen des in vergleichbaren Fällen Üblichen halten;

nach Lage der besonderen Umstände des Falles als angemessen, sachlich begründet und persönlich zumutbar erscheinen.[7]

Eine mathematisch sichere Kapitalisierung ist bei diesen Klauseln nicht möglich, weil die gesetzliche Höchstgrenze hier auch unterschritten werden kann. Ist die Interpretation der Anpassungsklausel besonders schwierig, muss sie als Rechtsfrage geklärt werden. Nicht selten werden dafür Sachverständige als Schiedsrichter eingesetzt. Einige Klauseln wurden höchstrichterlich entschieden.

Bei Erbbaurechtsverträgen, die keine Regelung über die Anpassung enthalten (keine Wertsicherungsklausel), besteht bei langen Laufzeiten ein Anpassungsanspruch wegen Wegfalls der objektiven Geschäftsgrundlage, was ausführlich von Simon/Jürgen erläutert wird[8].

Ist ein Grundstück bereits bebaut, wenn der Erbbaurechtsvertrag geschlossen wird, wird in der Regel der Gebäudezeitwert als Kaufpreis gezahlt und das Grundstück wie üblich verzinst. Soll kein Kaufpreis fließen, kann der Gebäudewert aber auch durch die Vereinbarung eines erhöhten Erbbauzinses berücksichtigt werden. Nicht in allen Fällen wird auf diese Vereinbarung im Vertrag ausdrücklich hingewiesen, sodass der Sachverständige höhere als dem Bodenwert angemessene Erbbauzinsen kapitalisieren soll.

Erbbaurechte sind in den neuen Bundesländern teilweise gesetzlich geregelt. Für den Anwendungsbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG) wird der Erbbauzins in den §§ 43 und 46 und für den Anwendungsbereich des Erholungsnutzungsgesetzes (ErholNutzG) im § 4 gesetzlich vorgeschrieben. Hier ist eine Erhöhung bei sinkenden Bodenwerten ausgeschlossen. In diesen Fällen bedarf es einer sachverständigen Schätzung der Anpassungsmöglichkeiten.

Grundsätzlich gilt der Erbbauzins als Reallast. In der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung und der Beleihungswertermittlung wird er demnach nicht unmittelbar berücksichtigt. Der Barwert des Erbbauzinses ist als Last einzeln auszuweisen und kann dann nach Bedarf angemessen berücksichtigt werden. Wurde der Erbbauzins im Grundbuch zwangsversteigerungsfest gesichert oder gibt es eine Stillhalteerklärung des Erbbaurechtsgebers, ist z. B. die Erbbauzinsreallast innerhalb der Beleihungswertermittlung berücksichtigungsfähig. Dadurch vergrößert sich der Beleihungsspielraum.

Im Rechenbeispiel wurde 1959 ein ursprünglicher Erbbauzins in Höhe von 60,00 Euro vereinbart. Die Anpassung sollte entsprechend der Entwicklung der Bruttomonatsverdienste der Arbeitnehmer in der Wirtschaft erfolgen. Die Erhöhung wurde regelmäßig alle 3 Jahre vorgenommen. Im Grundbuch ist insgesamt ein Erbbauzins in Höhe von 605,00 Euro gesichert.

Der Index der Bruttomonatsverdienste der Arbeitnehmer in der Wirtschaft betrug im Juli 1959 = 9,5 und im August 2009 = 103,1. Der vertraglich zulässige Erbbauzins ergibt sich aus 60,00 Euro

---

6 Ausführliche Ableitung der Formel in Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung – Lehrbuch, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2007

7 Handbuch des Erbbaurechts, v. Oefele/Winkler, 4. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2008

8 Simon, Jürgen: Ermittlung der möglichen Erbbauzinsanpassung, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 01/2006, S. 3334

x 105,4 ./. 9,5 = 665,68 Euro. Der Index der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse beträgt heute bezogen auf 1959 = 7,43. Der gesetzlich zulässige Erbbauzins beträgt also lediglich 60,00 Euro x 7,43 = 445,80 Euro. Dieser Wert ist durch die dingliche Sicherung gedeckt. Der Barwertberechnung ist maximal der gesetzlich zulässige Erbbauzins zugrunde zu legen. Es ergibt sich:

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins, soweit dinglich gesichert	445,80 €
Vervielfältiger bei 30 Jahren Restlaufzeit und Erbbauzinssatz + Bodenwertänderung – Wertsicherungsklausel (4,0% + 4,8% – 2,5) = 6,3%	13,341
Korrekturfaktor für monatlich vorschüssige Zahlungsweise	1.0335
Barwert der vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzinsen	**6.146,66 €**

Sonstige den Wert beeinflussende (Vertrags-)Bedingungen

Bestimmte Vertragsbedingungen können den Verkehrswert eines Erbbaurechts erheblich beeinflussen. Dabei ist das Vertragswerk häufig so umfangreich, dass die Klauseln erst nach aufwändiger Analyse offengelegt werden können.

Fehlende Wertsicherungsklauseln werden in der vorstehend beschriebenen Verkehrswertermittlung systematisch erfasst, weil eine dynamische Kapitalisierung der erzielbaren Erbbauzinsen erfolgt. Ist ein unveränderlicher geringer Erbbauzins zu kapitalisieren, steigt der zu berücksichtigende Zinssatz. Der Barwert der erzielbaren Erbbauzinsen sinkt. Der Verkehrswert steigt klar nachvollziehbar, weil der Erbbauberechtigte in der Zukunft (verhältnismäßig) geringe Erbbauzinsen zu zahlen hat.

Ist die Übernahme von Bewirtschaftungskosten durch den Grundstückseigentümer vereinbart, kann wiederum sehr genau der Barwert dieser Vergünstigung errechnet werden.

Nutzungsbeschränkungen spielen bei Wohnerbbaurechten eine geringe Rolle. Im gewerblichen Bereich ist das Erbbaurecht häufig eine direkte Fördermaßnahme. Die Kataloge der zu fördernden Branchen sind sehr speziell und eng ausgelegt. Eine Veränderung der festgeschriebenen Nutzung ist dem Erbbaurechtsgeber oft aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Dadurch kann der Teilmarkt für einen Weiterverkauf so erheblich eingeschränkt werden, dass das Erbbaurecht praktisch nicht verkäuflich ist. Nicht selten ist eine vor zehn Jahren förderfähige Branche heute nicht mehr marktfähig. Das Erbbaurecht kann dabei wertlos werden.

Kurze (Rest-)Laufzeiten machen ein Erbbaurecht schwer verkäuflich. Für eine Beleihung muss die Laufzeit des Erbbaurechts 10 Jahre größer als die Kreditlaufzeit sein. Der Kreis der Kaufinteressenten schränkt sich erheblich ein.

In der Regel unterliegen der Verkauf und die Belastung des Erbbaurechts dem Zustimmungsvorbehalt des Eigentümers. Kommen dazu auch Zustimmungsvorbehalte z.B. bezüglich der Nutzungsart, zum Umbau oder zur Untervermietung, wirkt sich das deutlich wertmindernd aus (5–20% in der Beleihungswertermittlung).

Regelungen zum Heimfall können sehr ausführlich und restriktiv vereinbart werden. Nicht selten machen Sachverständige in der Bewertung deshalb Abschläge. Diese Abschläge sind sachlich nicht begründet. Ein Erbbaurechtsnehmer ist bei Vertragsabschluss mit den Vertragsvereinbarungen einverstanden. Er verstößt in aller Regel nur aus wirtschaftlichem Unvermögen gegen den Vertrag. Dann ist häufig das Erbbaurecht hoch beliehen. Der Heimfall bedeutet für den Erbbaurechtsgeber, dass er nicht nur die dinglichen, sondern auch die schuldrechtlich vereinbarten Lasten übernimmt. Er tritt in die persönliche Haftung des Erbbaurechtsnehmers ein. Aus diesem Grund wird der Heimfall in aller Regel nicht ausgeübt. Eine Wertbeeinflussung besteht im Sinne des merkantilen Minderwerts.

Einflüsse aus besonderen vertraglichen Gestaltungen, die erheblich von den regional üblichen Vertragsgestaltungen abweichen, können wertbeeinflussend sein und sind gesondert zu bewerten, wenn sie nicht bei der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses berücksichtigt wurden. Die üblichen Vertragsklauseln erhält der Sachverständige bei den führenden Erbbaurechtsgebern (z.B. Kirchen, Gemeinden, Wohnungsbaugenossenschaften) oder aus dem Muster-Erbbaurechtsvertrag für Wohnzwecke des Deutschen Städtetages, der als Anlage zur WertR 2006 veröffentlicht wurde.

Berechnung des Verkehrswerts des Erbbaurechts

zeitlich beschränkter, der tatsächlichen bzw. vertraglich vereinbarten Nutzung entsprechender Bodenwert	= 23.313,90 €
Wert des Bauwerks	+ 115.777,25 €
Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen, der entschädigungslos dem Erbbaurechtsgeber zusteht	– 0,00 €
vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	= 139.091,15 €
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	× 0,96
Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktor	× 1,03
marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts	= 137.533,33 €
sonstige den Wert beeinflussende (Vertrags-)Bedingungen	– 0,00 €
Verkehrswert in der Zwangsversteigerung/Beleihungswert	= 137.533,33 €
Barwert der Erbbauzinsen	– 6.146,66 €
Verkehrswert des Erbbaurechts	= 131.386,67 € **rd. 131.000,00 €**

Fazit

Die drei Bewertungsmodelle für Verkehrswertermittlung von Erbbaurechten allgemein, für Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung im Besonderen und für die Beleihungswertermittlung können sachgerecht kombiniert eine allgemein gut nachvollziehbare Bewertung ermöglichen.

***Dipl.-Ing. Irene Lindner** ist ö.b.u.v. Sachverständige für Grundstücksbewertung in Berlin und Geschäftsführerin der Fenus Institut GmbH.*