

Verkehrswert erbbaurechtsbelasteter Grundstücke bei vorausbezahltem Erbbauzins

Roland R. Vogel, Berlin

Ein Grundstück ist mit einem langlaufenden Erbbaurecht belastet. Zinszahlungen sind für die Laufzeit des Erbbaurechts nicht mehr zu erwarten: Der Erbbauzins war zu Beginn des Erbbauvertrags als Einmalzahlung entrichtet. Zum Stichtag der Wertermittlung wird eine Kaufabsicht des Erbbauberechtigten betrachtet. Jetzt ist die Frage zu beantworten: Welchen Wert hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer auszugleichen? Was sagt die Finanzmathematik? Was sagt der Markt?

1 Vorbemerkungen zum Erbbaurecht

Vorangestellt wird das folgende Zitat zur Entwicklung des Erbbaurechts-Gedankens:¹

Historisch betrachtet, kann man von einer althergebrachten Form der Bebauung sprechen, denn bereits das römische Recht kannte die *superficies*, also die dinglichen Baurechte auf fremdem Boden gegen Zahlung eines Entgelts (*solarium*); das Erbbaurecht ist damit als ein Rechtsinstitut des römischen Rechtskreises zu begreifen.

Im deutschen Recht des Mittelalters existierte mit der Bau- und Erbleihe ein vergleichbares Rechtsinstrumentarium zur Steuerung der Bodennutzung, welches bei der Genese vieler deutscher Städte eine nicht unbedeutende Rolle spielte. Die Gemeinden erwarben den Boden und stellten ihn den »Baulustigen« zur Verfügung², gegen Zahlung eines Jahreszinses hatte der Berechtigte ein vererbliches, indes unveräußerliches Recht an der »Baustelle« und Nutz- bzw. Untereigentum an dem Bauwerk inne. Rechtsgeschichtlich wurde im weiteren Verlauf dieses Recht in ein Volleigentum umgewandelt und der Zins als Reallastberechtigung ausgestaltet; nach der Rezeption des römischen Rechts wurden die *superficies* in das gemeine Recht überführt und teilweise mit der Konstruktion der Städtischen Bodenleihe verknüpft.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) hielt das Erbbaurecht demgegenüber augenscheinlich für »praktisch unbedeutend« und traf zu diesem Rechtsinstitut in den §§ 1012 bis 1017 nur höchst rudimentäre Regelungen, außer Acht lassend, dass es sich bei dem Erbbaurecht nicht um ein überkommenes mittelalterliches Relikt bzw. »Rechtsfossil« handelte, sondern vielmehr auf Grund praktischer Notwendigkeiten des Bodenmarkts um ein eingeführtes und vielfach mit Erfolg erprobtes Rechtsinstrument. Seit 1919 ist das Erbbaurecht nunmehr in der Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) kodifiziert!

Während also in vielen Ländern dieser Erde, besonders im Einflussbereich des ehemaligen Britischen Commonwealth, Volleigentum an Grund und Boden für breite Bevölkerungs-

kreise die Ausnahme darstellt, steht in Mitteleuropa, so auch in Deutschland, das Eigentum an einem Grundstück im Mittelpunkt.

Trotz der Tatsache, dass das seit 1919 in der heutigen Form gesetzlich geregelte Institut des Erbbaurechts nun seit fast 100 Jahren bekannt ist, ist es im Rahmen des allgemeinen Grundstücksverkehrs nur von untergeordneter Bedeutung. 1995 untersuchte das Hamburger GEWOS-Institut den Marktanteil des Erbbaurechts. Damals wurde festgestellt, dass innerhalb eines Jahres weniger als 4.000 Erbbaurechte neu bestellt wurden. Etwa bei der Hälfte waren Kommunen Erbbaurechtsausgeber. Einfamilienhausgrundstücke machten etwa 2/3 der neu begründeten Erbbaurechte aus. Gegenüber der in dieser Zeit anzusetzenden Zahl der Bauland-Grundstücksverkäufe für baureifes Land von ca. 100.000 p.a. eine vergleichsweise geringe Anzahl.

2 Die Bewertungsaufgabe

In dem betrachteten Bewertungsfall wurde in das Grundbuch des »Stammgrundstücks« im Jahre 1994 ein Erbbaurecht eingetragen. So ist neben dem Grundbuch des Stammgrund-

1 Aus »Das Erbbaurecht – Ein verkanntes Instrument zur Steuerung der kommunalen Flächennutzung, Fabian Thiel, Leipzig, April 2004«, <http://www.ufz.de/data/ufz-disk4-20041361.pdf>

2 Dransfeld, Blicke ins Ausland: Großbritannien. In: Dieterich-Buchwald/Dieterich, Boden – Wem nutzt er? Wen stützt er? Neue Perspektiven des Bodenrechts 1997, S. 126u. Fn. 7: In Großbritannien stellt das vergleichbare »building lease« ein wichtiges kommunales Element für die Vergabe der Nutzungsrechte an städtischem Grundeigentum dar. Mit der Einbettung in ein leasehold system, sowie der damit einher gehenden Differenzierung zwischen Haus- und Grundeigentum ist zugleich eine andere Wertschätzung des Grund und Bodens als in Deutschland verknüpft. Das leasehold system ist dominiert durch zwei wesentliche, auf dem Bodenmarkt dominierende Akteure, den »freeholder« und den »leaseholder«. Dem freeholder stehen als Eigentümer sämtliche Verfügungs- und Nutzungsrechte zu, während der leaseholder für eine bestimmte, durch privatrechtliche Vereinbarungen festgelegte Zeit das exklusive Nutzungsrecht des freeholders erwirbt, der sich nach dem Vertragsabschluss in einen »landlord« (Obereigentümer) wandelt, während der leaseholder zum »tenant« wird; das leasehold vermag hierbei frei transferiert zu werden, und es können an einem einzigen Grundstück wiederum Untervertragsverhältnisse (»subsidiary leaseholds«) begründet werden.

stücks ein zweites Grundbuch gebildet worden, ein Erbbaugrundbuch, in dem das Erbbaurecht gebucht wurde.

Nun bestehen zwei Grundbücher, das mit dem Erbbaurecht belastete »Stammgrundstück« sowie das Erbbaurecht, das inzwischen mit einem Renditeobjekt, einem Mehrfamilienhaus bebaut ist.

Das Erbbaurecht war nach Errichtung des Erbbaugrundbuchs einer Bauherrengemeinschaft übertragen, hier als Erbbaurechtsnehmer bezeichnet. Über die Rechtsverhältnisse zwischen dem Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück und dem Erbbaurechtsnehmer besteht seit 1995 ein Erbbaurechtsvertrag. Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags beträgt 99 Jahre, das Erbbaurecht läuft dementsprechend bis 2094.

Gegenstand dieses Erbbaurechtsvertrags war die Verpflichtung des Erbbaurechtsnehmers, das Erbbaugrundstück mit einer Wohnanlage zu bebauen, was auch geschah.

In aller Regel wird in solchen Verträgen ein Erbbauzins vereinbart, mit dem der Erbbaurechtsnehmer eine laufende Zins-Zahlung leistet, als Gegenleistung für die zeitweilige Nutzung des Grund und Bodens. Anders in diesem Fall: Im Gegensatz zur weit verbreiteten Handhabung ist der Erbbauzins über den gesamten Zeitraum der Laufzeit des Erbbaurechts in einem Einmalbetrag vorausgezahlt worden. Warum? Dadurch, dass das Grundstück nicht gekauft, sondern »nur« im Erbbaurecht übernommen wurde, änderte sich für den Erbbaurechtsnehmer die steuerrechtliche Behandlung. Das (unbebaute) Grundstück selbst stellt ein nicht abschreibbares Wirtschaftsgut dar. Ein in Erbpacht, also nur »auf Zeit« übernommenes Grundstück wandelt sich sozusagen in ein abschreibbares Wirtschaftsgut. Die Einmalzahlung veränderte den »Kaufpreis« des Erbbaurechts in eine steuerlich berücksichtigungsfähige Aufwendung. Die Nicht-Inanspruchnahme des herkömmlichen Liquiditätsvorteils eines Erbbaurechts (s.u.) wird in steuerliche Vorteile umgemünzt, der eigentliche Motor dieser Art der Inanspruchnahme eines Erbbaurechts.

Betrachtet man die Situation des Erbbaurechtsausgebers, so hat er unverändert das Volleigentum an dem Grundstück, Dieses ist aber belastet, belastet mit dem eingetragenen Erbbaurecht. Das Erbbaurecht verpflichtet den Grundstückseigentümer, für den Erbbauberechtigten sein Grundstück für die Laufzeit des Erbbaurechts vorzuhalten und es diesem – im Rahmen der Berechtigungen aus dem Erbbaurechtsvertrag – zu überlassen. Eine weitere Gegenleistung als die, die vor Jahren in Form der Einmalzahlung abgegolten wurde, hat er nicht zu erwarten. Er muss also für einen Zeitraum von vielen weiteren Jahrzehnten das Grundstück vorhalten, eine Fruchtziehung ist ihm im Lauf dieser Zeit nicht möglich.

Die Grundstückssituation zum Wertermittlungsstichtag ist geprägt vom Interesse des Erbbaurechtsnehmers an dem Erwerb des Stammgrundstücks. Nun ist die Frage zu beantworten, welcher Verkehrswert dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück beizumessen ist, in diesem Beispielsfall per Juli 2010.

3 Grundzüge der Wertbestimmung eines erbaurechtsbelasteten Grundstücks

Der Verkehrswert eines Grundstücks wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Nach dieser für »amtliche« Wertermittlungen des Bundes aufgestellten Begriffsbestimmung richten sich allerdings in der Praxis auch nichtamtliche Wertermittlungen aus.

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts kann die Vorschrift der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) herangezogen werden, rechtskräftig ab dem 01.07.2010. Hierbei wird seitens des unterzeichnenden Sachverständigen angemerkt, dass die Grundzüge dieser Verordnung auch für zurückliegende, also vor dem Juli des Jahres 2010 liegende Stichtage, als allgemein anwendbar angesehen werden.

In der Wertermittlung können nach § 8 ImmoWertV zur Bestimmung des Verkehrswerts grundsätzlich das Vergleichs-, das Sachwert- und das Ertragswertverfahren herangezogen werden, wobei das Vergleichswertverfahren als das marktkonformste Verfahren gilt und bei der Wertermittlung vorrangig Verwendung findet. Hintergrund des Vergleichswertverfahrens ist der Gedanke, dass aus der Kenntnis von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte mit Hilfe statistischer Methoden eine Prognose über den wahrscheinlichsten, zum jeweiligen Stichtag am Markt erzielbaren Preis einer Immobilie getroffen werden kann.

Im Sachwertverfahren werden Immobilien häufig unter Substanzgesichtspunkten betrachtet. Dieses Verfahren wird bei typischerweise eigengenutzten Objekten angewendet. Hierzu gehören vorrangig Einfamilienhäuser (Reihen-, Doppelhäuser, Villen etc.). In den Sachwert fließen anteilig Gebäude- und Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag ein. Für die Ermittlung des Bodenwerts am Sachwert wird wiederum das Vergleichswertverfahren favorisiert. Zur Anpassung des Sachwerts an den Verkehrswert stehen regionale Sachwertanpassungsfaktoren zur Verfügung, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Verkäufen von typischen Sachwertobjekten abgeleitet hat. Die Anwendung des Sachwertverfahrens bei der Ermittlung des Verkehrswerts von Renditeobjekten (Mietwohnhäuser, gewerblich genutzte Grundstücke) wird in der aktuellen Wertermittlungspraxis abgelehnt, da sich der Markt bei der Preisfindung für derartige Objekte erkennbar nicht an den (Bau-) Kosten der Vergangenheit orientiert. Vielmehr stehen Zukunftserwartungen im Vordergrund, die im Ertragswertverfahren ihren Niederschlag finden.

Stehen bei Immobilien Kapitalströme zukünftiger Miet- bzw. Pachteinnahmen im Vordergrund, ist das Ertragswertverfahren zu favorisieren. Büro- und Geschäftshäuser sowie Miet-

wohnhäuser werden als reine Renditeobjekte unter Ertrags Gesichtspunkten gehandelt. In das Ertragswertverfahren fließt bei diesen als die wesentlichste Komponente der Liegenschaftszinssatz ein, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte als Vergleichswert in periodischen Abständen abgeleitet und vom Sachverständigen an die Marktverhältnisse angepasst wird. Insofern werden im Ertragswertverfahren die Renditeüberlegungen eines konkreten Bewertungsobjekts mit allgemeinen, aus dem Markt abgeleiteten Vergleichswerten verknüpft.

Bei der Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist die Sicht des Markts unter Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstückseigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten zum WST abzubilden. In dem Gutachten, das diesem Beitrag zugrunde liegt, wurden die tatsächlichen Grundstückseigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten des Grundstücks erläutert. Diese werden hier nicht wiedergegeben, weil sie für die eigentliche Besonderheit der Bearbeitung nicht von Belang sind.

Bewertungstheoretisch stehen für die Ermittlung des Werts eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks zwei Verfahren zur Verfügung, die in den WERTR 2006 (Wertermittlungsrichtlinien) normiert sind:

- **Vergleichswertverfahren** entsprechend Ziff. 4.3.3.1 WertR 2006
- **Finanzmathematische Methode** nach Ziff. 4.3.3.2 WertR 2006

3.1 Vergleichswertverfahren (gemäß Ziff. 4.3.3.1 WertR 2006)

3.1.1 Zum Vergleichswertverfahren (allgemein)

Vorrangig ist allgemein das Vergleichswertverfahren heranzuziehen, da es das Marktgeschehen realistisch abbildet. Allerdings werden an die Verwendbarkeit der Vergleichsgrundstücke Anforderungen gestellt, die in der Praxis dazu führen, dass mangels vergleichbarer Grundstücke das Verfahren oft ausscheidet. Nach WertR 2006 sollen die Vergleichsgrundstücke möglichst

- derselben **Grundstücksart** zugehören (gemeint ist die Grundstücksnutzung),
- die gleiche Höhe erzielbarer **Erbbauzinsen** aufweisen,
- aus Gebieten mit etwa gleichem **Bodenwertniveau** stammen,
- die Erbbaurechte etwa gleiche **Restlaufzeiten** aufweisen,
- die Erbbaurechte etwa gleiche **Anpassungsklauseln** zur Wertsicherung haben.

In der WertR 2006 ist hierzu bereits einschränkend im Abschnitt 4.3.3.1 ausgeführt:

»Das **grundsätzlich vorrangige Vergleichswertverfahren** wird allerdings in der Praxis nur anwendbar sein, wenn entsprechende Vergleichspreise vorliegen.«

Zunächst ist also zu prüfen, ob die Anforderungen an die in der WertR 2006 genannten Vergleichsparameter im Bewertungsfall zu erfüllen sind, um ein taugliches Ergebnis aus dem Vergleichswertverfahren abzuleiten. Grundlage für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist die Marktrecherche im betreffenden Marktsegment. Hierfür steht die Kaufpreissammlung des regionalen Gutachterausschusses zur Verfügung, die es zu untersuchen gilt.

3.1.2 Differenz Erbbaurecht/Volleigentum, Abfrage 1

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wurde zunächst eine Recherche über Verkaufsfälle durchgeführt, bei denen ein wohngebietstypisches Erbbaugrundstück durch den/die Erbbauberechtigten gekauft wurde (Recherche Abfrage 1). Zu den wesentlichen preisbildenden Merkmalen eines wohngebietstypisch im Erbbaurecht nutzbaren Grundstücks gehören z.B. die Lagewertigkeit, Preisentwicklungen und eine vergleichbare Grundstücksqualität. Die Recherche erstreckt sich auf erbbaurechtsbelastete Grundstücke, die wohn-/mischgebietstypisch genutzt werden.

Das Bewertungsobjekt liegt in städtischer Lage. Kauffälle, bei denen die für Wohnbauzwecke erbbaurechtsbelastete Grundstücke von den jeweiligen Erbbauberechtigten gekauft worden waren, waren äußerst selten. Daher musste ein unüblicher langer Zeitraum gewählt werden, um diese Teilmarktsituation an einer hinreichenden Zahl von Vergleichsfällen zu untersuchen.

Für die Recherche aus den erhobenen Verkaufsfällen im Bereich des Stadtgebiets erfolgte keine räumliche Lageeingrenzung. Es wurden Vergleichsfälle mit folgenden Merkmalen gesucht:

- Bodenrichtwerte (BRW) ab 250 €/m² (um Einfamilienhausgebiete auszuschließen),
- Entwicklungszustandsstufe Bauland,
- in Lagen mit einer typischen GFZ ab 0,6 (geschlossene Bauweise),
- Ausschluss der typischen Nutzungsarten GP (Produzierendes Gewerbe) und G (Dienstleistungsgewerbe)
- Ausschluss der preisbestimmenden Art der baulichen Nutzung GI (Gewerbe, Industriegebiet).

Für den definierten Betrachtungszeitraum 1.1.1988 bis zum Juli 2010 konnten angesichts der vorstehend genannten Parameter 18 Verkaufsfälle festgestellt werden. Die erhobenen Verkaufsfälle sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Nr.	Straße	Kaufdatum	Grundstücksfläche	Kaufpreis (gerundet)	BRW (gerundet)	Preisbestimmende Nutzungsart	Typische Nutzungsart	Typ. GFZ
(n)			m ²	€/m ²	€/m ²			
1	Adalbertstraße	Jun 96	3.200	1.035	1.640	MK	M1	3,00
2	Eugeniusstraße	Dez 96	1.050	920	665	MK	W	2,00
3	Am Knick	Mai 97	14.002	376	415	WA	W	1,50
4	Heinrichsdamm	Okt 97	995	460	1.200	MI	M2	2,00
5	Kunigundenstraße	Nov 97	525	263	665	MI	W	2,50
6	Bitterstraße	Feb 98	950	0	615	WA	W	2,50
7	Ottoweg	Jun 99	6.450	361	350	WA	W	1,00
8	Ottoweg	Jun 99	6.802	332	350	WA	W	1,00
9	Hackerstraße	Nov 99	9.980	307	310	WA	W	0,60
10	Hauswaldweg	Jul 03	5.987	23	360	W	W	0,60
11	Zitzewitzstraße	Sep 03	2.150	962	680		W	2,50
12	Schletter Straße	Okt 03	1.695	225	520	WA	W	2,50
13	Winterstraße	Okt 03	462	238	520	WA	W	2,50
14	Wilsutzkystraße	Okt 03	4.150	74	520	WA	W	2,50
15	Kleestraße	Jun 06	1.205	288	280	WA	W	0,60
16	Schürzstraße	Mrz 09	6.411	344	1.650	WA	M1	4,50
17	Hunterstraße	Apr 09	1.308	319	620	WA	W	2,00
18	Claudiusstraße	Jun 09	266	112	800		W	2,50
Mittelwerte 1 (lfd. Nr. 1-18)			3.755	370	680	-	-	2,02

3.1.3 Differenz Erbaurecht / Volleigentum, Abfrage 2

In einem zweiten Schritt wurde der Versuch unternommen festzustellen, ob von den vorstehend recherchierten, nach vollständiger Adresse dem Sachverständigen bekannten Verkaufsfällen im Betrachtungszeitraum Verkäufe derselben Grundstücke als dann zusammengeführtes Volleigentum erhoben werden konnten. Wären solche Verkäufe zustande gekommen, hätten daraus ggf. Unterschiede zwischen Erbaurecht und Volleigentum abgeleitet werden können. Die Recherche beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte blieb hierbei ohne übereinstimmende Objekte. Es konnten also aus den Fällen, in denen Erbbaugrundstücke von den Erbbauberechtigten gekauft worden waren, keine für einen Vergleich geeigneten Volleigentums-Verkäufe abgeleitet werden.

Gleichmaßen blieb auch die Recherche ohne Ergebnis, mit der herausgefunden werden sollte, ob zu denselben erbaurechtsbelasteten Grundstücken, die von den Erbbauberechtigten erworben worden sind, in absehbarer Zeit zuvor Erbaurechte gehandelt worden waren. Auch hier hätte eine Ableitung aus der Addition Kauf Erbaurecht + Kauf erbaurechtsbelastetes Stammgrundstück nahe gelegen. Auch diese Recherche ergab keine übereinstimmenden Verkaufsfälle. Die Recherchen bzgl. übereinstimmender Objekte blieb ohne Resultat. Diese Untersuchungsmethode schied also aus.

3.1.4 Differenz Erbaurecht / Volleigentum, Auswertung des Datenmaterials

Nunmehr konnte lediglich das Datenmaterial aus Abfrage 1 untersucht werden, und zwar im Wege einer Auswertung, aus der gegebenenfalls Rückschlüsse auf den Werteinfluss einer Erbaurechtsbelastung des Stammgrundstücks gegenüber dem unbelasteten Bodenwert hätten gezogen werden können.

Die nachstehende Betrachtung zeigt einen *indirekten* Vergleich. Hierbei wird – wie auch im vorhergehenden Modell – untersucht, ob es Anzeichen dafür gibt, dass sich ein Werteinfluss aus dem Vergleich zwischen Kaufpreisen von erbaurechtsbelasteten Grundstücken und unbelasteten Bodenrichtwerten ableiten lässt.

Bei der nachfolgenden Alternativ-Betrachtung wird unterstellt, dass die jeweiligen Bodenrichtwerte (BRW) die Marktlage, also das jeweilige Bodenwertniveau und damit den jeweiligen (Verkehrs-)Wert eines Grundstücks im Groben widerspiegeln, wäre es nicht erbaurechtsbelastet. Der nachfolgenden Betrachtung liegt also die Formel

$$\text{Werteinfluss in [\%]} = (\text{BRW} - \text{KP}) / \text{BRW} \times 100 \text{ zugrunde}$$

bzw. drückt sich in der **Relation**

$$\text{KP} / \text{BRW}$$

wie folgt aus:

Nr.	Straße	Kaufdatum	Grundstücksfläche	Kaufpreis (gerundet)	BRW (gerundet)	Preisbestimmende Nutzungsart	Typische Nutzungsart	Typ. GFZ	Relation KP/BRW
(n)			m ²	€/m ²	€/m ²				
1	Adalbertstraße	Jun 96	3.200	1.035	1.640	MK	M1	3,00	63 %
2	Eugeniusstraße	Dez 96	1.050	920	665	MK	W	2,00	138 %
3	Am Knick	Mai 97	14.002	376	415	WA	W	1,50	91 %
4	Heinrichsdamm	Okt 97	995	460	1.200	MI	M2	2,00	38 %
5	Kunigundenstraße	Nov 97	525	263	665	MI	W	2,50	40 %
6	Bitterstraße	Feb 98	950	0	615	WA	W	2,50	0 %
7	Ottoweg	Jun 99	6.450	361	350	WA	W	1,00	103 %
8	Ottoweg	Jun 99	6.802	332	350	WA	W	1,00	95 %
9	Hackerstraße	Nov 99	9.980	307	310	WA	W	0,60	99 %
10	Hauswaldweg	Jul 03	5.987	23	360	W	W	0,60	6 %
11	Zitzewitzstraße	Sep 03	2.150	962	680		W	2,50	141 %
12	Schletter Straße	Okt 03	1.695	225	520	WA	W	2,50	43 %
13	Winterstraße	Okt 03	462	238	520	WA	W	2,50	46 %
14	Wilsutzkystraße	Okt 03	4.150	74	520	WA	W	2,50	14 %
15	Kleestraße	Jun 06	1.205	288	280	WA	W	0,60	103 %
16	Schürzstraße	Mrz 09	6.411	344	1.650	WA	M1	4,50	21 %
17	Huntestraße	Apr 09	1.308	319	620	WA	W	2,00	51 %
18	Claudiusstraße	Jun 09	266	112	800		W	2,50	14 %
Mittelwerte 1 (lfd. Nr. 1-18)			3.755	370	680	-	-	2,02	

Mittelwert 1: Kaufpreise (lfd. Nr. 1-18) in [€/m ²]	370,00
Mittelwert 1: Bodenrichtwerte (BRW, lfd. Nr. 1-18) in [€/m ²]	680,00
Verhältnis aller Kaufpreise zu allen Bodenrichtwerten rd.	54 %
Korrelationskoeffizient 1 (lfd. Nr. 1-18)	0,4293

Die Kaufpreise im Verhältnis zum Bodenrichtwert streuen sehr stark, und zwar von 0 /m² erbbaurechtsbelasteter Grundstücksfläche (= 0 % des Bodenrichtwerts) bis zu Werten von mehr als 100 % des Bodenrichtwerts (Höchstwert Zahlung von rd. 140 % des Bodenrichtwerts).

Als rechnerisches durchschnittliches Verhältnis zwischen beiden Größen (hier zwischen Kaufpreis des jeweiligen erbbaurechtsbelasteten Grundstücks je m² und Bodenrichtwert je m²) ergab sich unter Berücksichtigung aller 18 Vergleichswerte 0,54. d.h., der für erbbaurechtsbelastete Grundstücke gezahlte Bodenwert je m² lag im Mittel bei rd. 54 % des jeweiligen Bodenrichtwerts, anders herum formuliert: Es wurden die erbbaurechtsbelasteten Grundstücke von den Erbbauberechtigten mit einem durchschnittlichen Abschlag von rd. 45 % erworben, bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert.

Bezüglich der durch die Erbbauberechtigten erworbenen, mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke konnten keinerlei Informationen über die Bestandteile (Vertragsbedingungen zur Restlaufzeit, Erbbauzins etc.) der jeweiligen Erbbaurechtsverträge herangezogen werden. Aufgrund der Tatsache, dass ohne unverhältnismäßigen Aufwand die einzelnen Fallgestaltungen nicht erhoben werden können, muss wegen dieses Informationsmangels das ermittelte Ergebnis als fragwürdig angesehen werden

Somit schließt sich die Verwendung dieses Ergebnisses aus. Aus dem vorstehend ermittelten Verhältnis zwischen dem Quadratmeterpreis von erbbaurechtsbelasteten Grundstücken und dem Richtwert nicht erbbaurechtsbelasteter Grundstücke lässt sich keine generelle, übertragbare Aussage ableiten.

3.2 Finanzmathematische Methode (gemäß Ziff. 4.3.3.2 WertR 2006)

3.2.1 Zur finanzmathematischen Methode

Bei der finanzmathematischen Methode ergibt sich der Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks grundsätzlich aus einem Barwert des zukünftigen Bodenwerts. Weiter kann sich ein finanzmathematischer Gebäudewertanteil verfahrenstheoretisch ergeben, wenn die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen die Restlaufzeit des Erbbaurechts erheblich übersteigt und wenn nach den Festlegungen im Erbbaurechtsvertrag der nach Ablauf des Erbbaurechts verbleibende Wert der baulichen Anlagen nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist, der Erbbaurechtsausgeber also nicht den vollen Wert baulicher Anlagen zu entschädigen hat. Dieser ebenfalls abgezinste Vorteil aus der Übertragung eines Gebäudewertanteils zum Ablauf des Erbbaurechts erhöht den abgezinnten Bodenwert entsprechend.

Den baulichen Anlagen (Baujahr 1996) wird im vorliegenden Fall eine maximale Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren bemessen. Diese Lebensdauer der Gebäude ist bei Ablauf des Erbbaurechts nahezu vollständig abgelaufen. Nach allgemeiner Ansicht sind dann die vom Erbbauberechtigten errichteten Gebäude als verbraucht anzusehen. Sie werden so betrachtet, dass sie dann keinen Wert mehr darstellen, von dem zum Wertermittlungsstichtag auszugehen ist. Daher wird eine weitere Betrachtung des möglichen Entschädigungswerts baulicher Anlagen im Verhältnis zum dann anzusetzenden Marktwert zulässigerweise vernachlässigt.

Der zusätzlich bestimmbare Barwert zukünftiger Erbbauzinsen ist hier aufgrund der erfolgten Einmalzahlung nicht zu betrachten.

Der Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks reduziert sich in der finanzmathematischen Betrachtung somit auf den finanzmathematischen Barwert des Bodenwerts des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Der Verfahrensablauf zur Ermittlung des Verkehrswerts des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks stellt sich hierbei klassisch wie folgt dar:

$$VW = (BW \times AF + EZ \times V) \pm MAP$$

Hierbei bedeuten:

- VW Verkehrswert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks
- BW unbelasteter Bodenwert
- AF finanzmathematischer Abzinsungsfaktor (aus Restlaufzeit des Erbbaurechts und Liegenschaftszinssatz)
- EZ Erbbauzins in [€ p.a.]
- V finanzmathematischer Vervielfältiger (aus Restlaufzeit des Erbbaurechts und Liegenschaftszinssatz – LZ)
- LZ Liegenschaftszinssatz in [%]
- MAP Marktanpassung durch Vergleichsfaktoren auf Grund regionaler Analysen bzw. Marktfaktor abhängig vom Grad der Restriktionen für den Erbbaurechtsausgeber im Erbbaurechtsvertrag – im Einzelfall zu prüfen

Der Bodenwert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks setzt sich somit aus zwei Komponenten zusammen, nämlich dem Barwert des Bodenwerts nach Ablauf der Restlaufzeit des Erbbaurechts und dem Barwert der periodischen Erbbauzinszahlungen.

Im vorliegenden Fall besteht die Besonderheit, dass der üblicherweise periodisch zu entrichtende Erbbauzins durch eine Einmalzahlung zu Beginn des Erbbaurechts abgegolten wurde. Im Bewertungsfall ergibt sich damit nach Kürzung dieser (zweiten) Komponente nunmehr folgende Darstellung der Formel:

$$VW = (BW \times AF + EZ \times V) \pm MAP$$

Gestrichen werden kann der Barwert der Erbbauzinszahlungen. Somit verkürzt sich die Formel wie folgt:

$$\rightarrow VW = BW \times AF \pm MAP$$

Bezüglich der verbleibenden (ersten) Komponente bestätigt sich nachfolgend die Erkenntnis aus der allgemeinen Ertragswertermittlung, dass lange Restlaufzeiten bei der Ermittlung

von Ertragswerten den Bodenwert unbedeutend werden lassen, da er lediglich in Höhe seines Barwerts (abgezinster Bodenwert) zum WST berücksichtigt wird. Dies ist auch im vorliegenden Bewertungsfall der Feststellung des Werts eines langlaufenden Erbbaurechts der Fall.

In der vorstehend aufgeführten, – durch die vollzogene Entrichtung des Erbbauzinses im Rahmen einer Einmalzahlung – gekürzten Formel, verbleibt demnach lediglich die Marktanpassung (als unbekannte Größe) bestehen. Aussagen zur Marktanpassung von erbbaurechtsbelasteten Grundstücken sind nicht bekannt. Entsprechende Erhebungen werden auch nicht von den Gutachterausschüssen veröffentlicht. Weiterhin wird die Höhe der Marktanpassung vorwiegend durch die zweite Komponente (Barwert der zukünftigen Erbbauzinsen) bestimmt. Fehlt diese jedoch, wie im vorliegenden Bewertungsfall durch die erfolgte Einmalzahlung, fällt aufgrund dieser Tatsache die Höhe der Marktanpassung und somit die Marktanpassung allgemein in sich zusammen.

3.2.2 Ermittlung zum (Verkehrs-)Wert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks

Abgezinster Bodenwert

Zur Feststellung des gegenwärtigen Werts des in der Zukunft liegenden Bodenpreises ist dieser auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen. Hierzu finden sich in der einschlägigen Wertermittlungsliteratur (*Kleiber*) folgende Zinssätze:

	Erbbauzins-satz in [%]	Spanne in [%]
Ein-/Zweifamilienhaus-grundstücke	2,5	2,0–3,0
Mehrfamilienhausgrund-stücke	3,5	3,0–4,0
Gemischt genutzte Grund-stücke	5,0	4,5–5,5

Aus Marktsicht stellt das Objekt ein Mehrfamilienhausgrundstück dar. Betrachtet man die Verhältnisse von Wohn- zu Gewerbeflächen, so ergibt sich, dass die gewerblichen Anteile des Grundstücks untergeordnet sind.

Langjährige Untersuchungen zeigen einen inflationsbedingten Wertverlust von Wirtschaftsgütern in Höhe der seit 1970 eingetretenen Preissteigerung von durchschnittlich 4 %. Daher wird zum Inflationsausgleich ein angemessener Wert der Abzinsung des zukünftigen Grundstückswerts von 4 % gewählt. Dieser wird den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt.

In dem Gutachten, das diesem Beitrag zugrunde lag, wurde der nicht durch ein Erbbaurecht belastete, bebaubare Bodenwert wie folgt ausgewiesen:

$$400 \text{ €/m}^2 \times 3.500 \text{ m}^2 = 1.400.000 \text{ €}$$

Dieser Bodenwertansatz wird ohne weitere Erläuterung in die nachfolgenden Überlegungen übernommen.

Bei einem zugrunde gelegten Zinssatz zur Abzinsung von 4 % (s.o.) und einer Restlaufzeit des Erbbaurechts von noch rd. 84 Jahren ergibt sich ein Abzinsungsfaktor (AF) von $1 / (1+i)^n$ bzw. $1 / q^n = 1 / 1,04^{84} = 0,03709$, also rd. 0,037.

Der finanzmathematisch bestimmte Barwert des Bodenwerts errechnet sich zum WST somit wie folgt:

$$1.400.000 \text{ €} \times 0,037 =$$

51.800 €

Barwert des Bodenwerts des Grundstücks zum WST	rd. 52.000 €
---	---------------------

Marktanpassung

Wie bereits vorstehend ausgeführt, sind Aussagen zur Marktanpassung von Erbbaurechtsgrundstücken wegen der Verschiedenartigkeit möglicher Fall-Gestaltungen nicht vorhanden. Da keine als verwendbar angesehenen Erhebungen zur Marktanpassung veröffentlicht sind, muss sie in diesem Modell, der finanzmathematischen Methode unberücksichtigt bleiben. Wie oben dargestellt, bleibt ebenfalls ein abgezinster Gebäudewertanteil ohne Ansatz.

Der finanzmathematische Wert ergibt sich damit aufgrund der vorstehend durchgeführten Berechnungen per Juli 2010 mit rd. € 52.000.

4 Fazit der bislang verwendeten Verfahren

Das Vergleichswertverfahren entsprechend Ziff. 4.3.3.1 WertR 2006 (mangels hinreichend für ein Vergleichswertverfahren verfügbarer Vergleichsverkäufe) war als nicht verwendbar einzustufen. Die finanzmathematische Methode nach Ziff. 4.3.3.2 WertR 2006 muss im vorliegenden Bewertungsfall bezüglich ihrer Marktnähe hinterfragt werden.

Zur Überprüfung des Marktgeschehens verbleiben nur in der Fachliteratur bislang nicht erwähnte Betrachtungen, wobei entsprechende Aussagen aus eigenen Erhebungen abgeleitet werden müssen. Als zielführend muss wiederum überprüft werden, ob es aus einem anderen Erkenntnis-Ansatz erkennbare Unterschiede zwischen Kaufpreisen von Erbbaurechten und denen von gleichartigen Volleigentumsgrundstücken gibt.

5 Betrachtungen aus Marktsicht

Hierzu werden zunächst Unterschiede zwischen Volleigentum und Erbbaurecht beleuchtet.

5.1 Vorteile des Erbbaurechts.

In einigen Landstrichen Deutschlands ist es gebräuchlich, dass Groß-Immobilien-Halter (z.B. Kirchenvermögen, Kommunen, Stiftungen) ihre Grundstücke nicht verkaufen, sondern sie in ihrem Portfolio halten und diese in langfristigen Erbpachtverträgen vergeben. Der Erbbaurechtsausgeber schätzt an dieser Art und Weise der Verwertung seines Grundbesitzes, dass er über einen vergleichsweise langen Zeitraum mit einem sicheren, problemlosen und auf längere Sicht auch steigenden Ertrag auf

seinen Grundbesitz rechnen kann. Nach Ablauf der Vertragsfrist hat er die Möglichkeit, über eine gleich- oder andersartige Nutzung seines Grundbesitzes neu zu entscheiden.

Auf diese Weise wurden vereinzelt neu erschlossene Einfamilienhausgebiete einer privaten (Erbbau-)Nutzung zugeführt. Gleichfalls aus Gründen der Gewerbeansiedlung haben Gemeinden Flächen für gewerbliche Nutzer im Erbbaurecht vergeben und so Standortpolitik betrieben. In beiden Fällen werden Eigennutzer angesprochen, deren Absicht des langfristigen Haltens ggf. gehegte Bedenken gegen Erbbaurechte in den Hintergrund haben treten lassen.

Für den Nutzer eines Erbbaugrundstücks steht der Vorteil im Vordergrund, dass bei der Übernahme zur Verwendung des Grundstücks nicht der jeweilige, ggf. erhebliche Kaufpreis für den Grundstücksanteil ansteht. Dieser wird in aller Regel sukzessive durch laufende Erbbauzins-Zahlungen erbracht und bietet so für den Erbbauberechtigten bei Beginn des Erbbaurechtsverhältnisses einen Liquiditätsvorteil. Dieser (nicht zu erbringende) Eigenkapitalanteil ist zudem durch langfristige vertragliche Bindung vor Risiken aus unerwarteten Zinsänderungen am Kapitalmarkt geschützt.

Zudem ist das Erbbaurecht vererblich und verkäuflich und vermittelt dem Erbbauberechtigten bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrags eine eigentümerähnliche Stellung.

5.2 Gibt es Zurückhaltung gegenüber Erbbaurechten?

In bestimmten, vornehmlich zur Eigennutzung bestimmten Marktsegmenten, führt das System des Erbbaurechts ein Sonderleben. Hingegen freundet sich der Markt der Renditeimmobilien mit dieser klassischen Art der Inanspruchnahme eines Grundstücks nur schwer an. Besonders in diesem Marktsegment werden Erbbaurechte mit Zurückhaltung betrachtet.

Die im Verhältnis zum Grundstücksmarkt vergleichsweise kleine Anzahl von Erbbaurechten lässt den Rückschluss zu, dass vornehmlich »altbewährtes« Volleigentum dem Immobilienerwerber das gewünschte Gefühl und die Gewissheit der Unabhängigkeit und Sicherheit verschafft. Die Abhängigkeiten, denen sich der Erbbauberechtigte unterwerfen muss, laufen dem Unabhängigkeitsstreben des Immobilienkäufers zuwider. Erbbaurechte, auch langjährig laufende, sind zeitlich gewährte, »eigentumsähnliche Rechte«. Sie stehen dem Eigentum nicht gleich. Vom Erbbaurecht werden lediglich die auf oder unter dem Grundstück errichteten baulichen Anlagen umfasst, also Wirtschaftsgüter, die sich durch Zeitablauf verbrauchen. Der Motivation des Drangs nach Eigentum, nämlich das als »ewig«, »inflationssichernd«, damit »wertstabil« bzw. »im Wert steigend« angenommene Grundstück im Eigentum zu haben und zu halten, wird in einem Erbbaurecht nicht gleichwertig entsprochen. Damit ist auch bei langlaufenden Erbbaurechten zwar finanzmathematisch nur ein ggf. geringer Unterschied zwischen Volleigentum und Erbbaurecht nachweisbar. Es ist zu hinterfragen, ob der Markt diesen Teil der »Kopfsentscheidung« mitträgt.

Der Marktteilnehmer denkt auch daran, dass auch bei langfristiger Finanzierung üblicherweise und bei regulärem Verlauf einer solchen Investition nach etwa 30 Jahren die zu Anfang aufgenommenen Fremdmittel abgebaut sind. Zu diesem Zeitpunkt kann perspektivisch ein belastungsfreier Grundbesitz erwartet werden. Der Erbbauberechtigte hingegen entrichtet seinen geschuldeten Erbbauzins über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts. In dieser Zeit hat er ggf. noch Erbbauzinsanpassungen zu gewärtigen, die zu höheren Belastungen führen können. Der geringeren Anfangsbelastung steht also vielfach eine langfristig höhere Belastung gegenüber.

Es kommen die in aller Regel zum Schutz des Grundstückseigentümers/Erbbaurechtsausgebers formulierten Vereinbarungen im Erbbauvertrag hinzu. Darin ist z.B. üblicherweise vereinbart, dass das Erbbaurecht nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers veräußert und – insbesondere – mit Grundpfandrechten belastet werden kann. Bei jeder Rangänderung oder einem Rangtausch muss der Grundstückseigentümer um Zustimmung nachgesucht werden. Für die Laufzeit des Erbbaurechts ist der Erbbaurechtsnehmer somit immer diesen und anderen Entscheidungsvorbehalten des Grundstückseigentümers unterworfen – ein großer Unterschied gegenüber der Entscheidungsfreiheit eines Volleigentümers.

Auch wenn der Erbbaurechtsausgeber aufgrund von Regelungen des Erbbauvertrags, die den Erbbaurechtsnehmer begünstigen, nicht allzu sehr eingeeengt wird, taucht gerade hier einer der entscheidenden Marktnachteile des Erbbaurechts bei Renditeobjekten auf: Nachteile bei der Finanzier- bzw. Beleihbarkeit des Erbbaurechts. Das Erbbaurecht wird im Grundbuch eingetragen. Weiter werden im Erbbaugrundbuch der Erbbauzins, eine Vormerkung zur Anpassung des laufenden Zinses (s.o.) und zumeist ein Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer eingetragen, und zwar an erster Rangstelle. Das führt zu einer Konkurrenz des Grundstückseigentümers mit der beleihungswilligen Bank um den ersten Rang im Grundbuch. Jeder von beiden möchte ihn haben. An erste Rangstelle, die von dem finanzierenden Kreditinstitut beansprucht wird, kommt also das Kreditinstitut nur, wenn der Erbbaurechtsausgeber mit seinen Rechten hinter die Rechte des Kreditinstituts zurücktritt. Und dieses in jedem Fall, in dem das Projekt einen entsprechenden Kapitalbedarf zu finanzieren hat, sei es zu Beginn oder zu einem späteren Zeitpunkt des Erbbaurechtsvertrags, nach vielen Jahren, wenn z.B. Kosten für eine umfassende Revitalisierung finanziert werden sollen.

Wenn der Erbbaurechtsausgeber diesen Vorrang einräumt, verlangen die Banken gleichwohl weitere Sicherheiten, nämlich die Zusicherung von Bedingungen, die von der gesetzlichen Regelung bei Zwangsversteigerungen abweichen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bank die maximale Befriedigung ihrer Ansprüche erreicht, vorrangig gegenüber den Ansprüchen des Erbbaurechtsausgebers, dies auch in dem Fall, dass bei einer notleidenden Immobilie der Erbbaurechtsausgeber Ansprüche auf unbezahlte Erbbauzinsen hat. So werden Banken immer versuchen, Verwertungsrechte des Erbbaurechtsausgebers weiter einzuschränken, was ebenfalls auf Widerstände des Erbbaurechtsausgebers stößt.

Grundsätzlich können Erbbaurechte auch von Banken als Sicherheit beliehen werden. Aber in diesem Spannungsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsausgeber) und finanzierender Bank stehen sich gegenläufige Interessen gegenüber, was die Beleihung eines Erbbaurechts denkbar erschwert.

So führen alle notwendigen und zum Teil komplizierten Maßnahmen im Zuge einer Bank-Beleihung eines Erbbaurechts zu einer erkennbaren Zurückhaltung von Banken bei einer Beleihung – wenn man dies mit dem Verfahrensgang bei der Beleihung von Volleigentum vergleicht. Bei vielen Banken und Sparkassen bestehen deutlich niedrigere Grenzen bei Erbbau-rechten hinsichtlich der maximalen Finanzierung gegenüber Volleigentums-Objekten. Eine Beleihung erfolgt also in aller Regel nur mit Einschränkungen gegenüber einem Volleigentum. So ist bekannt, dass Banken nicht nur zurückhaltend sind, sondern auch – vielfach vornehmlich Direktbanken – derartige Beleihungen schlicht ablehnen. Als Begründung hört man dort, dass die Verwertung von Erbbau-rechten im Fall der Zwangsversteigerung besonders langwierig und schwierig ist.

Die Verkäuflichkeit eines Erbbaurechts ist ebenfalls durch diese Vorbehalte erschwert. Im Gegenteil zu langfristig angelegter Bestandhaltung bei eigengenutzten Baulichkeiten auf Erbbaugrundstücken ist für eine Renditeimmobilie immer die mögliche »Exit-Position« bedeutsam, also die auf Frist zu überlegende Verkaufssituation.

Jede Verkehrswertermittlung geht von dem Gedanken aus, dass die jeweilige Immobilie so zu betrachten ist, als würde sie am Stichtag der Wertermittlung am Markt veräußert. Oben wurde bereits darauf hingewiesen, dass ein Erbbaurecht nicht nur vererblich, sondern auch verkäuflich ist. Ist allerdings die Verkäuflichkeit aufgrund der unterschiedlichen Bedingungen eines Erbbaurechts gegenüber einem Volleigentum erschwert, reagiert der Markt mit Abschlägen. Der Erwerbsinteressent entscheidet sich in aller Regel bei zwei direkt vergleichbaren Objekten sofort für das Volleigentums-Objekt, es sei denn, er erhält für das Erbbaurecht einen spürbaren Abschlag. Hier addieren sich Vorbehalte und Widerstände, die einer unmittelbaren Vermarktung entgegenstehen, zu Marktnachteilen, die, wenn sie bezifferbar sind, festgestellt werden müssen.

5.3 Behandlung des Werteeinflusses bei der Beleihung eines Erbbaurechts durch Kreditinstitute

In der Praxis hat sich für die Bank-Beleihungswertermittlung von Erbbau-rechten weitgehend das sogenannte Münchner Verfahren etabliert, das auf eine Ausarbeitung von *Werth* zurückgeht.³ Das Münchner Verfahren beruht auf der Erkenntnis, dass – anders als damals zuvor üblich – der Bodenwert bei der Beleihungswertermittlung mitberücksichtigt werden sollte, weil dem Erbbauberechtigten auch das Grundstück während der Laufzeit des Erbbaurechts unter Ausschluss des Eigentümers zur Nutzung zur Verfügung steht.

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

Erkannt wurde, dass von einem Beleihungswert auszugehen ist, der sich für das Volleigentum ergeben würde. Für die aus dem Erbbaurechtsvertrag herrührenden Einschränkungen sind allerdings mehrere Abschläge vorzusehen, und zwar:

- Abschlag 1 für den Wegfall des Bodennutzungsrechts bei Ablauf des Erbbaurechts: Über die Restlaufzeit des Erbbaurechts, d.h. vom Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Bodenwert (s.o., Anwendung des finanzmathematischen Verfahrens).
- Abschlag 2 für den Wegfall der Nutzung des Gebäudes bei Zeitablauf des Erbbaurechts für den Fall, dass die Gebäudenutzungsdauer die Laufzeit des Erbbaurechts übersteigt: Über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Gebäude-Restwert (s.o., Anwendung des finanzmathematischen Verfahrens).
- Abschlag 3 für »Allgemeine Nachteile aus dem Erbbaurecht«: als prozentualer Abschlag vom Beleihungswert für das Volleigentum. Zur Bankbeleihung eines Erbbaurechts ist nach dem Rundschreiben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vom 08.06.2009⁴ z.B. auf »Allgemeine Nachteile aus dem Erbbaurecht« und hieraus resultierende und im Rahmen einer Beleihung vorzunehmende Abschläge abzustellen. Diesbezüglich ist zu beachten, dass »[...] die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu berücksichtigen ist und sich aus dem Erbbaurecht ergebenden Einschränkungen durch angemessene Wertabschläge ausreichend Rechnung zu tragen ist.« Weiterhin ist in diesem Schreiben die Anwendung des vorgenannten Münchner Verfahrens für die Beleihungswertermittlung von Erbbaurechten nach § 21 BelWertV beschrieben.

Gegen die Anwendung dieses Verfahrens bestehen aus Bankseite keine Einwendungen, wenn die genannten Abschläge vorgenommen werden und die bankseitig zugrunde gelegten Mindestabschläge bzw. Höchstkaptalisierungszinssätze verwendet werden.

Falls aussagekräftige, auf Basis empirischer Untersuchungen nachvollziehbar dargelegte und begründete Daten nicht verfügbar sein sollten, sind Mindestabschläge erforderlich. In Abhängigkeit von der Objektart sollten diese in einer Größenordnung von 10 % bis 50 % des Bodenwertes beziehungsweise 5 % bis 15 % des Beleihungswertes des Volleigentums liegen (so *Werth*, ebenda, S. 72).

6 Weiteres sachverständiges Vorgehen – demoskopische Untersuchung

Allen angeführten Be- und Einschränkungen und/oder Verpflichtungen unterliegt der Volleigentümer im Gegensatz zum Erbbauberechtigten nicht. Man kann durchaus davon aus-

gehen, dass es sich zu einem erheblichen Teil um Vorbehalte handelt, die sich aus einer gefühlsbetonten Ablehnung ergeben. Rein finanzmathematisch spricht manches dafür, ein Erbbaurecht in Anspruch zu nehmen. Aber spricht das auch nahezu für eine Gleichsetzung des Erbbaurechts mit Volleigentum? Wie reagiert das Marktgeschehen?

Es ist also zu untersuchen, ob Unterschiede hinsichtlich der Akzeptanz eines Erbbaubausobjekts gegenüber einem Volleigentum nachweisbar sind, um eine möglicherweise am Markt vorhandene »geldgewordene Abneigung« größtmäßig zu bestimmen.

Zur Beantwortung der Hauptfrage – Verkehrswert eines mit einem (vorausbezahlten) Erbbaurecht belasteten Grundstücks – hat sich der unterzeichnende Sachverständige zur Aufgabe gemacht, zunächst einen ggf. vorhandenen Wertunterschied zwischen Erbbaurechtsgrundstück und Volleigentumsgrundstück zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall könnte die Markterfahrung einerseits bestätigen, dass die finanzmathematische Methode ein zuverlässiger Beurteilungsmaßstab ist, andererseits auch zum Ergebnis führen, dass ein Erbbauberechtigter auch Gründe haben und bereit sein könnte, sogar bis zum vollen Bodenwert (wie im Vergleichsverfahren erhoben, und darüber) für den Erwerb des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks zu bezahlen, um sein Erbbaurecht zu einem Volleigentum zusammenzufügen.

Derartige Beispiele gab es: Ende der 1990er Jahre kam es zu dem Versuch, die Verschuldung des Stadtstaats Berlin durch Veräußerung von mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücken an die Erbbaurechtsnehmer zu mindern. Allerdings hatte der Rechnungshof Berlins für diese Veräußerungen eine hohe Hürde vorgegeben: Die Grundstücke durften allein zum Verkehrswert des unbebauten, unbelasteten Erbbaugrundstücks veräußert werden. Dabei stützte sich der Rechnungshof auf Entscheidungen des BGH.⁵ Hier wurde zwar ein Erbbaurecht mit einer vertraglichen Ankaufsverpflichtung behandelt, das hinderte das Land Berlin allerdings nicht daran, diese ggf. nicht einschlägige Entscheidung zur Grundlage seines Handelns zu machen.

Bei einer geringen Zahl der Erbbaurechtsinhaber war trotz langlaufender Erbbaurechte mit ermäßigtem Zins das Interesse so groß bzw. waren die entsprechenden Geldmittel vorhanden, das »Joch« des Erbbaurechts abzuschütteln, dass solche Käufe erbbaurechtsbelasteter Grundstücke durch Erbbauberechtigte zum vollen Bodenwert zustande kamen.

Hier bestätigt sich, dass – zu welchem Erwerbspreis auch immer – ein Erbbaurechtsnehmer durchaus ein Interesse haben kann, das mit (seinem) Erbbaurecht belastete Grundstück zu erwerben – und so ein zusammengeführtes Volleigentum zu erhalten. Damit »gewinnt« der Erbbaurechtsnehmer den Weg-

⁴ Rundschreiben 13/2009 (BA) der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vom 08.06.2009 (GZ: BA 32-FR 2670-2008/0001), GuG 2009, 259.

⁵ Vgl. BGH, Urt. vom 22.02.1980 – V ZR 135/76 –, DNotZ 1981, 261 ff. = EzGuG 7.74; BGH, Urt. vom 14.10.1988 – V ZR 157/87 –, NJW 1989, 2129 ff. = EzGuG 7.107; BGH, Urt. vom 21.04.1988 – IX ZR 71/87 –, NJW 1989, 1037 ff.

fall aller Belastungen aus dem Erbbauverhältnis. Zu fragen ist, welchen »Gewinn« der Erbbauberechtigte erzielt, wenn er das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück mit seinem Erbbaurecht vereinigt. Sprich: Welches »Gut anderer Marktgängigkeit« entsteht durch Vereinigung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks mit dem Erbbaurecht, welcher Vorteil verbleibt beim Erbbaurechtsnehmer.

In Fällen, in denen ein Marktgeschehen zu hinterfragen ist, das sich aus herkömmlichen Methoden nicht mit angemessener Sicherheit ableiten lässt, hilft nach Erfahrung des unterzeichnenden Sachverständigen eine Befragung von sachkundigen Marktteilnehmern.

Um zu einer aus dem Markt abgeleiteten Aussage bezüglich des Wertinflusses zwischen Erbbaurecht und Volleigentum zu gelangen, bedient sich der unterzeichnende Sachverständige also mangels anderer Erkenntnisgrundlagen auch im vorliegenden Fall einer demoskopischen Untersuchungsmethode. Es gilt die Spanne zu beleuchten, die den Kaufpreis eines Erbbaurechts von demjenigen trennt, der für ein gleichwertiges Volleigentum gezahlt werden muss.

Als sachkundig i.S. der vorliegenden Fragestellung werden die Mitglieder des Ringes Deutscher Makler Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter Landesverband Berlin und Brandenburg e.V. (RDM) aus dem Raum Berlin-Brandenburg angesehen. Von diesen erfahrenen Marktteilnehmern ist zu erwarten, dass sie eine Einschätzung darüber abgeben können, ob es nach ihrer Markterfahrung Preisunterschiede zwischen Volleigentumsgrundstücken und Erbbaurechtsgrundstücken gibt, und wenn ja, welche. Liegen solche Aussagen vor, können diese auf den Bewertungsfall übertragen werden. Hierbei muss ein ggf. erkannter Wertunterschied am Markt zwischen Erbbaurecht und Volleigentum mit dem jeweiligen Verkehrswert des Volleigentums-Werts ins Verhältnis gesetzt werden.

Diesen Gedankengang befolgend, hat der unterzeichnende Sachverständige insgesamt 207 RDM-Mitglieder als sachkundige Marktteilnehmer angeschrieben und unter detailliertem, aber anonymisiertem Bezug auf den Bewertungsfall mit den nachfolgend wiedergegebenen Schreiben um ihre persönliche Markteinschätzung gebeten.

Die Umfrage richtete sich an Marktteilnehmer, von denen zu erwarten war, dass eine gewisse Anzahl von Ihnen für die sachkundige Beantwortung der Frage ausschieden, und zwar vornehmlich diejenigen Mitgliedsunternehmen, die sich allein mit Hausverwaltung beschäftigen. Allerdings wurde dies nicht als Hinderungsgrund gesehen, die als zielführend angesehene Untersuchung/Befragung nicht durchzuführen.

Die Schreiben an die Adressaten hatten folgenden Wortlaut:

Demoskopische Umfrage zum marktbezogenen Preisunterschied zwischen Volleigentum und Erbbaurecht an einem Mietwohnhaus

Sehr geehrter *Name*,

als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger bin ich mit der Erstattung eines Gutachtens beauftragt.

Aus der Fallgestaltung ergeben sich Fragestellungen, die sich unter anderem durch sachkundige Auskünfte von Marktteilnehmern schlüssig beantworten lassen. Hierzu bitte ich Sie um Ihre Einschätzung zu dem folgenden Sachverhalt:

Streitgegenständlich ist der Wert eines Erbbaurechtsverhältnisses. Die Besonderheit dieses Falls: Wie häufig in den 80er und 90er Jahren wurde der Erbbauzins für die gesamte Laufzeit als Einmalbetrag vorausgezahlt. Das Erbbaurecht hat noch eine vertragliche Laufzeit von mehr als 80 Jahren, in denen der Erbbauberechtigte keinen weiteren Erbbauzins zahlt.

Wird nun das Erbbaurecht verkauft, ist festzustellen, ob der informierte Marktteilnehmer den Wert eines Erbbaurechts (mit einem über Jahrzehnte vorausgezählten, innerhalb dieser Zeit nicht mehr geschuldeten Erbbauzins) anders einschätzt als ein vollständiges Eigentum an Grundstück und Gebäude.

Bei dem Erwerb eines Erbbaurechts mit langjährig nicht zu entrichtendem Erbbauzins könnte der Erwerbsinteressent aus finanzmathematischen Überlegungen nur einen auch finanzmathematisch zu bestimmenden Unterschied bei langer Laufzeit sehen. Dieser ist bei langer Laufzeit vergleichsweise gering.

Allerdings hat er – im Gegensatz zum Volleigentum – für die Laufzeit des Erbbaurechts alle sonstigen Bedingungen zu erfüllen, die üblicherweise mit einem solchen Erbbaurecht verbunden sind. Er hat i.d.R. bei jeder Belastung, Veräußerung oder Aufteilung die Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen, er nimmt an Wertsteigerungen des Grund und Bodens in der Erbbaurechtzeit nicht teil. Nach Ablauf des Erbbaurechts hat er das Grundstück aufzugeben und kann, wenn vereinbart, nur eine Gebäudewertentschädigung erwarten.

Es wird also an Ihre Markteinschätzung appelliert,

- ob nach Ihrer persönlichen Marktkenntnis ein Erbbaurecht an einem Wohn- und Geschäftshaus gegenüber einem Volleigentum einen »Makel« aufweist, dessen Größe Sie einzuschätzen gebeten werden,
- oder wegen des in diesem Fall langjährig nicht zu entrichtenden Erbbauzinses das Erbbaurecht sogar eine höhere Marktakzeptanz genießen könnte als ein Volleigentum, deren Größe Sie ebenfalls einzuschätzen gebeten werden.

Die Frage lässt sich auch aus anderem Blickwinkel formulieren: Wenn ein Erwerber die Wahl hätte zwischen einem Mietwohnhaus im Volleigentum oder einem solchen im (vorausbezahlten) Erbbaurecht mit einer Laufzeit von mehr als 80 Jahren, welcher Option würde er den Vorzug geben? Wenn z.B. Volleigentum den Vorzug genießt, welcher Preisabschlag wäre für das Erbbaurecht mit langer Laufzeit ohne Zinszahlung angemessen?

Hierzu bitte ich um Ihre Einschätzung durch Ankreuzen der nach Ihrer Marktkenntnis zutreffenden Antwort im nachfolgenden Fragebogen:

Zur Erhebung erforderlicher Daten werden die Mitglieder des RDM, Landesverband Berlin-Brandenburg als sachkundige Teilnehmer am Grundstücksverkehr um Auskunft und um Mithilfe gebeten. Sie sind selbstverständlich nicht zur Auskunftserteilung verpflichtet.

Denken Sie aber bitte daran, dass auch Sie einmal in die Lage kommen können, dass nur eine solche Umfrage helfen kann, eine Zweifelsfrage zu klären. In diesem Fall wären Sie sicher auch dankbar, wenn sich eine große Zahl von Sachkundigen an einer solchen Umfrage beteiligt, auch, wenn sie hierzu nicht verpflichtet sind.

Zu Wahrung der Vertraulichkeit Ihrer Angaben sei Ihnen versichert, dass ich als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet bin [ähnlich einem Anwalt, Notar oder Wirtschaftsprüfer, vgl. § 14 Mustersachverständigenordnung des Deutschen Industrie- und Handelskammertags (SVO-DIHK) bzw. des Deutschen Handwerkskammertags (DHKT)⁶]. Durch Ihre Auskunft entstehen Ihnen keinerlei Nachteile.

Hierzu habe ich eine Tabelle vorbereitet, in die ich Sie bitte, Ihre Einschätzung einzutragen.

Der Fragebogen, der mit der Bitte um Rücksendung angehängt worden war, hatte den folgenden Inhalt:

	Zutreffendes bitte ankreuzen		Ggf. Anmerkung
Bei einer über mehr als 80 Jahre gesicherten kostenfreien Nutzung des Grundstücksanteils eines Mietwohnhauses durch ein in dieser Laufzeit kostenfreies Erbbaurecht sehe ich (Bitte geschätzten Prozentsatz ankreuzen, ggf. eigene Einschätzung/Erklärung)	<input type="checkbox"/>	keinen Unterschied im Marktpreis zwischen Volleigentum und Erwerb im Erbbaurecht	
	<input type="checkbox"/>	einen marktbezogenen Kaufpreisunterschied, und zwar bei Erbbaurecht 5 % niedriger	
	<input type="checkbox"/>	einen marktbezogenen Kaufpreisunterschied, und zwar bei Erbbaurecht 10 % niedriger	
	<input type="checkbox"/>	einen marktbezogenen Kaufpreisunterschied, und zwar bei Erbbaurecht 15 % niedriger	
	<input type="checkbox"/>	Eigene Einschätzung: ____ % KP niedriger trotz langjährig kostenfreien Erbbaurechts KP höher bei langjährig kostenfreiem Erbbaurecht oder Veränderung des Mietvervielfältigers um das ____-Fache einer Jahres-Netto-Kaltmiete, und zwar KP niedriger trotz langjährig kostenfreien Erbbaurechts KP höher bei langjährig kostenfreiem Erbbaurecht	
Bei eigener Einschätzung bitte Zahlen einsetzen und/oder Streichungen vornehmen!			

Dieses Schreiben wurde im Juli 2010 versandt. Es wurde – angesichts der Tatsache, dass zu dieser Zeit in Berlin Ferienzeit war –, im August 2010 mit einem Erinnerungsschreiben an diejenigen Adressaten »nachgefasst«, die nach der ersten Aussendung nicht geantwortet hatten.

7 Auswertung des aus der Befragung gewonnenen Datenmaterials

Von den insgesamt 207 angeschriebenen, sachkundigen Marktteilnehmern konnten zum September 2010 (hier als »Redaktionsschluss« zu verstehen) insgesamt 52 Bewertungen gezählt werden, was einer Rücklaufquote von $(52 / 207 \times 100 =) 25,12 \%$, also rd. 25 % entspricht. Eine derartige Rücklaufquote ist bei solchen demoskopischen Befragungen nach allgemeiner Einschätzung als »guter Rücklauf« zu werten.

Die Ergebnisse der durchgeführten Umfrage sind in der nachstehenden Übersicht dargestellt, wie folgt:

⁶ * Quelle: Dr. Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, Verlag C. H. Beck, 1990, S. 166.

Lfd. Nr. (n)	Einschätzung der Höhe des Werteinflusses zwischen Volleigentum und Erwerb im Erbbaurecht	Umfrage vom . . .	Anzahl (n)	
1	Einschätzung durch Ankreuzen			
1.1	kein Werteinfluss	15.07.2010 bzw. 29.08.2010	0	0
1.2	5 %		1	5
1.3	10 %		9	90
1.4	15 %		17	255
2	Einschätzung durch gesonderte Erklärung/Kommentierung			
2.1	5 bis 10 %	15.07.2010 bzw. 29.08.2010	2	15
2.2	10 bis 15 %		2	25
2.3	20 %		8	160
2.4	30 %		1	30
2.5	35 %		1	35
2.6	40 %		1	40
2.7	2-facher Netto-Jahresertrag *)		1	15
2.8	keine Marktfähigkeit		1	-
2.9	keine Erfahrungen (Enthaltungen)		8	-
			52	15,57

*) Die Angabe »2-facher Jahresertrag« wurde auf der Basis eines 13,6-fachen Jahresertrags umgestellt mit der Formel $1 / 13,6\text{-fach} \times 2\text{-fach} = 14,7$

7.1 Ergänzende Anmerkungen

Von dem insgesamt 52 Antworten umfassenden Rücklauf sind bei 43 Antworten die vorgegebenen, möglichen Antwort-Felder angekreuzt oder aber eigene, von den Vorgaben abweichende und ggf. kommentierte Wertungen abgegeben worden.

Acht Adressaten erklärten, dass sie hierin keine Erfahrung hätten, hierbei handelte es sich erwartungsgemäß um Hausverwalter-Unternehmen. Einer der Befragten sprach dem Erbbaurecht die Marktfähigkeit vollständig ab.

Dabei gehen insgesamt 42 Antworten von einem prozentual eingeschätzten Werteeinfluss in einer Spanne von 5 % bis 40 % aus, eine Antwort gab das zweifache des Netto-Jahresertrags als Einfluss an.

Die nachfolgende Grafik zeigt eine Häufigkeitsverteilung an. Das erhobene Datenmaterial (Wertungen) wurde jeweils in 5 %-Schritten zu mehreren Gruppen sortiert und in einem Balkendiagramm dargestellt.

Dabei ist deutlich erkennbar, dass sich die Markteinschätzung nahezu an die Idealform einer Gauß'schen Normalverteilung anlehnt.

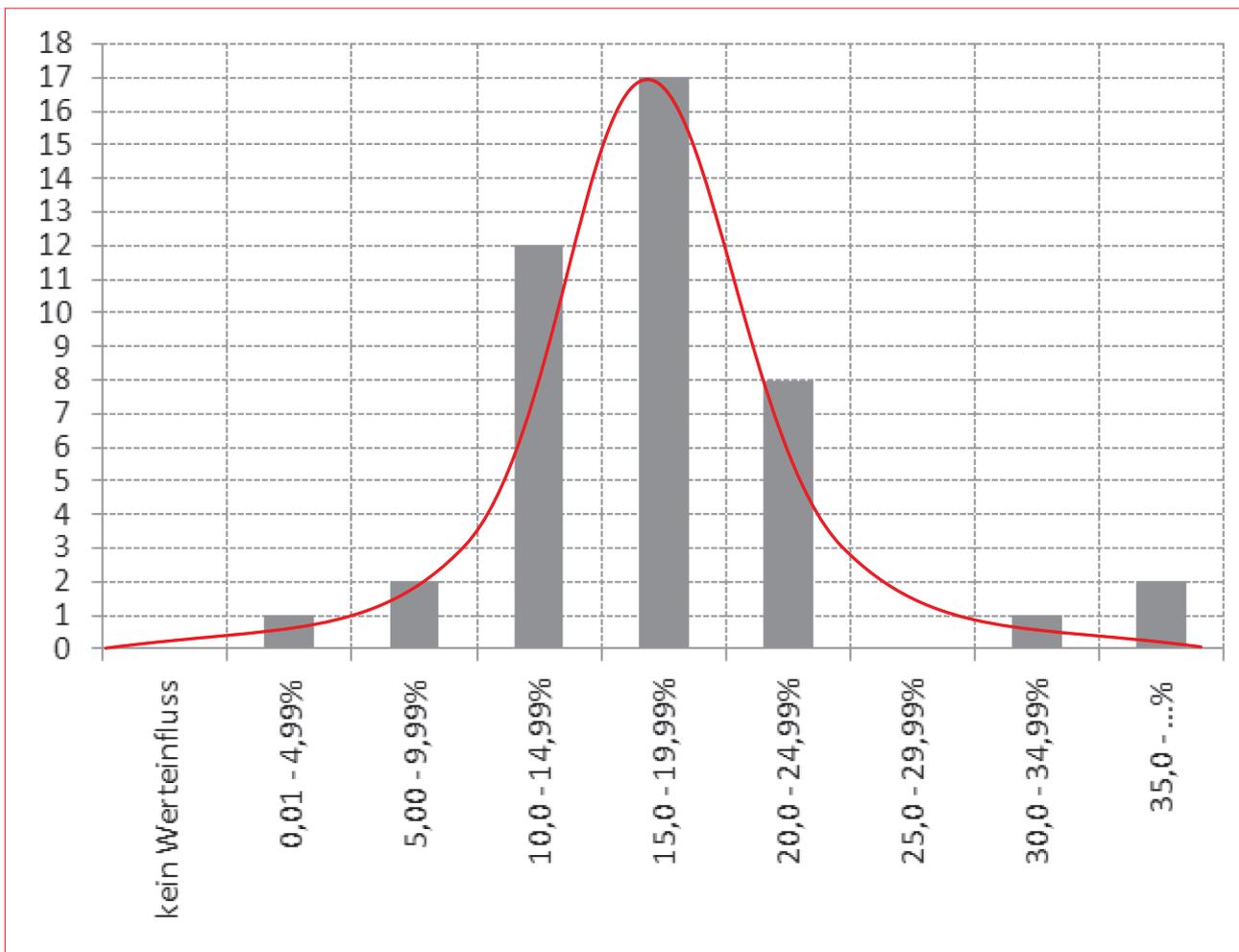
In Anbetracht dessen kann das erhobene Datenmaterial unter statistischen Gesichtspunkten als verwendbar angesehen werden.

Die Auswertung des im Rahmen der Umfrage erhobenen Datenmaterials zeigte einen Werteeinfluss im Durchschnitt von rd.

15,6 %, also einen Abschlags-Faktor von rd. 0,156. Dieser Faktor wird im untersuchten Fall als marktbezogener Unterschied zwischen dem Wert eines im Volleigentum stehenden Mietwohnhauses und eines im Erbbaurecht stehenden gleichartigen Mietwohnhauses verstanden.

Die ergänzenden Anmerkungen im Rahmen der Befragung unter sachkundigen Marktteilnehmern bestätigten zudem, dass sich nach dem Erfahrungswissen dieser Marktteilnehmer die Kreditinstitute mit der Beleihbarkeit von Erbbaurechten grundsätzlich schwer tun, oftmals die Eigenschaft der Beleihbarkeit gar gänzlich versagt wird. Diese Erfahrung bestätigt wiederum das Erfahrungswissen des unterzeichnenden Sachverständigen. Auch wenn es sich im Rahmen der in diesem Gutachten anzustellenden Betrachtung nicht allein um die Beleihbarkeit eines Erbbaurechts handelt, können Erfahrungswerte bezüglich eines ggf. vorzunehmenden Abschlags aufgrund des Werteeinflusses zwischen Erbbaurecht und Volleigentum sinngemäß auch auf den vorliegenden Bewertungsfall übertragen werden.

Rechnerisch ergibt sich aus dieser Untersuchung, dass im untersuchten Fall ein Erbbaurecht einen Abschlag von 15,6 % gegenüber einem Volleigentum erleidet. Das bedeutet (rein informatorisch), dass ein Erbbaurecht, das einen Wert von 100 hat, durch Übernahme des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück durch Wegfall des Marktabschlags einen Zuwachs erfährt von $100/84,4 \times 100 = 118,48$, also durch den Zuerwerb eine Wertsteigerung von rd. 18,5 %.



7.2 Fazit

Aufgrund der vorstehend aufgeführten Überlegungen des Sachverständigen, der Erfahrungssätze und Hinweise aus der (Fach-)Literatur bzw. der durchgeführten Befragung lässt sich zusammenfassend feststellen, dass ein Erbbaurecht aufgrund

- allgemeiner Nachteile aus dem Erbbaurecht (s. z.B. Schreiben der *BaFin*, s.o.),
- allgemein üblicher und erforderlicher vertraglicher Vereinbarungen,
- Käufer-Zurückhaltung, die zu Vermarktungsschwierigkeiten führt (schwerere Verkäuflichkeit),
- einer eingeschränkten Beleihbarkeit bzw. Akzeptanz zur Beleihbarkeit seitens der Kreditinstitute (vgl. vorstehende Absätze und gestützt durch praktische Erfahrungen der befragten, sachkundigen Marktteilnehmer) sowie
- im Fall einer Verpflichtung, einen Erbbauzins zu zahlen, einer langfristig höheren Belastung im Rahmen der Finanzierung

gegenüber einem Volleigentum mit einem Abschlag gehandelt wird, soweit es denn als marktfähig angesehen wird.

8 Wertunterschied Erbbaurecht/Volleigentum

Um einen möglichen Unterschiedsbetrag zwischen Volleigentum und Erbbaurecht einordnen zu können, war grundlegend der Verkehrswert des Bewertungsobjekts in dem Zustand eines Volleigentums zu bestimmen. Die Beschreibung der Verkehrswertbestimmung des fiktiv im Volleigentum stehenden Grundstücks wird hier übersprungen. Es wird lediglich das Ergebnis in diese Betrachtung eingeführt.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände, wurde der Verkehrswert in dem hier beschriebenen Fall auf Grundlage des Ertragswerts des mit einem Mietwohnhaus bebauten Volleigentums-Grundstücks zum Juli 2010 mit rd. 5.000.000 € festgestellt.

Dieser Verkehrswert ist bei Annahme eines Volleigentums angesichts der Objekteigenschaften nach Art und Lage angemessen.

9 Werteinfluss auf den Verkehrswert

Wie bereits dargestellt, sind es die erheblichen Verfügungs- und sonstigen Einschränkungen, welche die Akzeptanz eines Erbbaurechts am Markt belasten. Nach dem Ergebnis der Umfrage unter markterfahrenen Teilnehmern am Immobiliengeschehen wurde ein Wertabschlag zwischen einem Volleigentum und einem gleichartigen Erbbaurecht unter der Voraussetzung in Höhe von rd. 15,6 % ausgewiesen, dass der Erbbauzins über einen beträchtlichen Zeitraum vorausgezahlt wurde und den Erbbauberechtigten wirtschaftlich nicht mehr belastet.

Es stellte sich heraus, dass allein die mindere Akzeptanz des Erbbaurechts zu einem Abschlag führt, auch dann, wenn finanzmathematisch ein anderes Ergebnis zu erzielen wäre. Dementsprechend ist im vorliegenden Fall der Wertunterschied zwischen einem Erbbaurecht und einem Volleigentumsgrundstück wie folgt einzuschätzen:

Verkehrswert des Bewertungsobjekts bei Volleigentum	5.000.000 €
abzgl. Wertabschlag wg. Erbbaurecht	15,60 % ergibt -780.000 €
Marktwert des Erbbaurechts	<u>4.220.000 €</u>

Erwirbt also der Erbbaurechtsnehmer das mit dem Erbbaurecht belastete »Stammgrundstück«, rückt sein so zusammengefasstes Eigentum in ein Gut anderer Marktgängigkeit auf. Nach der vorstehenden Untersuchung bedeutet dies, dass der (nunmehr ehemalige) Erbbaurechtsnehmer mit dem Erwerb des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks einen Marktwert-Vorteil in Höhe von 780.000 € erzielt.

Dementsprechend wurde unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände den Werteinfluss zwischen Volleigentum und Erbbaurecht, bezogen auf den Ertragswert des mit einem Mietwohnhaus bebauten Bewertungs-Grundstücks unter Berücksichtigung einer von sachkundigen Marktteilnehmern abgegebenen Bewertung zum Juli 2010 mit rd. 780.000 € festgestellt.

10 Schlussbetrachtung

Während die finanzmathematische Methode einen Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück von rd. 52.000 € ergeben hat, steht dem ein Marktvorteil des Erbbauberechtigten im Fall des Erwerbs des erbaurechtsbelasteten (Stamm-)Grundstücks von 780.000 € gegenüber. Beide Werte bilden nicht den geforderten Wertausweis für das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück ab. Dem finanzmathematischen Ergebnis fehlt der Marktbezug. Der aus dem Umfrageergebnis ermittelte Wert ist unverhandelt.

In dieser Schlussbetrachtung ist nun eine Abwägung zu treffen, wo für beide Parteien bei einer Übertragung des Grundstücks in das Eigentum des Erbbauberechtigten die jeweiligen Vor- und Nachteile zu sehen sind. Anders ausgedrückt: Wel-

chen Wert (aus der Perspektive des Erbbauberechtigten) lässt es sich der wirtschaftlich vernünftig denkende, auf seinen Nutzen bedachte Erbbauberechtigte »kosten«, um diesen Marktvorteil zu erreichen? bzw. zu welchem Preis lässt sich der Erbbaurechtsausgeber (aus der Perspektive des Erbbaurechtsausgebers) auf den Handel ein?

Im Bewertungsfall ist es daher notwendig, eine »Verhandlungsspanne« auszuweisen. In einem zweiten Schritt könnte eine mögliche Festlegung innerhalb dieser Verhandlungsspanne/-masse getroffen werden, wenn die Motivationen beider Parteien untersucht und bekannt sind.

Als Ergebnis der vorstehenden Betrachtung wurde der Werteinfluss, also die Differenz zwischen einem Erbbaurecht und einem Volleigentum, auf der Basis einer demoskopischen Umfrage unter sachkundigen Marktteilnehmern in Höhe von 780.000 € ermittelt.

In dem Moment, in dem das Eigentum des Grundstücks auf den Erbbauberechtigten übergeht, eliminiert sich für ihn damit automatisch der Marktnachteil in Höhe des vorstehend ermittelten Werteinflusses.

Der derzeitige Grundstückseigentümer als potenzieller Verkäufer wird dem Erbbauberechtigten als potenziellem Erwerber diesen Wertzuwachs keinesfalls »schenken« wollen. Ein Wertausgleich in Höhe des finanzmathematischen Ergebnisses käme einer Schenkung gleich. Er wird auf einer Beteiligung an dem Markt- bzw. Wertvorteil bestehen, der dem Erbbaurechtsnehmer durch die Transaktion zuwächst – und dies losgelöst von einer finanzmathematischen Betrachtung.

Zu fragen ist, ob sich der potenzielle Verkäufer auf eine schlechtere »Abfindung« einlassen wird als der Vorteil, den er dem Käufer verschafft? In einer ersten Überlegung könnte man also zu dem Ergebnis kommen, dass sich beide Parteien kaufmännisch in der Mitte treffen, den Wertgewinn des Erbbaurechtsnehmers also halbieren. Ein Verkäufer wird sich keinesfalls unterhalb der kaufmännischen Mitte auf den Handel einlassen. Daher muss diese »Mitte« als Untergrenze angehalten werden. Unterhalb dieser »Mitte« wäre dem Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ein Handel nicht anzuraten. Diese Untergrenze von 50 % der Verhandlungsspanne wird den weiteren Überlegungen zugrunde gelegt.

Der Käufer löst sich aus der dauerhaften Verklammerung mit dem Erbbaurechtsverhältnis und erhält nach dieser Transaktion ein leichter verkäufliches und wertvolleres Objekt, bei dem die Belastungen durch die Erbbaurechtsvereinbarung keine Rolle mehr spielen. Er bezahlt allerdings den von ihm angestrebten Marktvorteil dann genau in Höhe der Verschlechterung der gegenwärtigen Rentabilität seiner Investition, wenn er den Marktvorteil in voller Höhe der Verhandlungsspanne erwirbt. Er wird also bemüht sein, einen Preis zu zahlen, der unterhalb des von ihm gewonnenen Marktvorteils liegt.

Dem Verkäufer fließt der mögliche, gegenwärtige Verkaufserlös zu, er gibt dadurch alle (in der Ferne liegenden) Wertsteigerungen der Immobilie auf. Bezahlte der Erbbauberechtigte und potenzielle Erwerber des Grundstücks den Maximalwert,

also die volle Höhe des Werteinflusses, begibt er sich des Markt Vorteils. Für ihn würde sich die Transaktion also wertneutral verhalten. Diese 100 %-Hürde wird nachfolgend als Obergrenze zugrunde gelegt, die der Erbbauberechtigte unbedingt vermeiden wird.

In diesem Spannungsfeld dürfte die Verhandlung um den Verkaufspreis des mit dem erbaurechtsbelasteten Grundstücks an den Erbbauberechtigten verlaufen.

Nach Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen ist der Ausgleich damit in einer Spanne zwischen $\geq 50\%$ (als Minimum) und $\leq 100\%$ (als Maximum) des vorstehend ermittelten Werteinflusses in Höhe von € 780.000 anzusetzen.

Die jeweiligen finanziellen und persönlichen Verhältnisse, die daraus resultierenden Beweggründe bzw. Motivation der beiden Parteien bzgl. einer Übertragung des Grund und Bodens sowie die Verhandlungssicherheit bzw. das Verhandlungsgeschick können aufgrund der Individualität des Einzelfalls nur allgemein berücksichtigt werden. Eine verbindliche Festlegung des Werteinflusses innerhalb der vorgenannten Verhandlungsspanne im Rahmen eines Gutachtens könnte nur als mögliches Ergebnis einer Verhandlung zwischen Käufer

und Verkäufer dargestellt werden, deren Höhe mangels Kenntnis der Beweggründe von Käufer/Verkäufer nicht zuverlässig begründbar wäre. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich eine Einigung im Rahmen der vorbezeichneten Spanne bewegen dürfte, und zwar zwischen dem Minimum-Wert (50 %) und dem Maximum-Wert (100 %).

Daraus wurde als angemessener Ausgleich zwischen den Interessen des Eigentümers des erbaurechtsbelasteten Grundstücks und denen des Erbbauberechtigten ein Wertausgleich in der **Spanne von rd. 390.000 € bis rd. 780.000 €** festgestellt.

Die tatsächliche Höhe des Ausgleichs ist dabei von der Dringlichkeit des Interesses und der Finanzkraft des Käufers einerseits und von der Beharrlichkeit des Verkäufers andererseits abhängig. Diese jeweils persönlichen Verhältnisse lassen sich im Rahmen eines Gutachtens nicht zuverlässig abbilden, daher ist nur eine Angabe der realistischen Spanne möglich.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Roland R. Vogel

Kurfürstendamm 132a

10711 Berlin

Fon: 0 30/89 02 95-0, Fax: 0 30/8 93 12 17

E-Mail: vogel@immoexpert.de

www.immoexpert.de