



GUG

1 ■ 2020

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

www.gug-aktuell.de

**Zeitschrift für
Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und
Wertermittlung**

G 20858
Januar/Februar 2020
Art.-Nr. 21800001
ISSN 0938-0175

Herausgeber:
Dr. Daniela Schaper
MinRat a.D. Prof. Dipl.-Ing.
Wolfgang Kleiber

Aus dem Inhalt

■ **Bewertung von Co-Working Spaces**
Florian Hackelberg/Jan Hilgenrainer
Seite 3

■ **Der Marktwert von Golfplatzgrundstücken – Kauf bzw. Pacht**
Falk Billion
Seite 13

■ **Das Erbbaurecht und seine Tücken – Knackpunkte der Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten**
Albert M. Seitz
Seite 19

■ **Notweigerente und angemessener Ausgleich für eine gleichartige Grunddienstbarkeit**
Irene Lindner
Seite 27



Werner Verlag

Das Erbbaurecht und seine Tücken – Knackpunkte der Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten

Albert M. Seitz, Köln

Die Kunst bei der Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten besteht für den Sachverständigen regelmäßig darin, aus einem Teilmarkt mit kaum belastbarem Datenmaterial zur Wertschätzung dennoch einen belastbaren Verkehrswert abzuleiten. Die bestehenden Herausforderungen bei der Schätzung der Marktanpassung und angemessener Zinssätze, bei der Ermittlung des Gebäudewertanteils nach Zeitablauf und des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses sowie bei der Berücksichtigung sonstiger vertraglicher Vereinbarungen werden in diesem Beitrag beleuchtet.

1. Einleitung

Die Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten ist regelmäßig mit Unsicherheiten behaftet – sei es auf Seiten des Sachverständigen, der eher selten mit der Verkehrswertermittlung in diesem speziellen Teilmarkt beauftragt wird, oder auf Seiten der von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Daten i.S.v. § 193 Abs. 5 BauGB (sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten). In beiden Fällen liegt die Ursache in der geringen Verbreitung dieser Rechtsform auf dem deutschen Grundstücksmarkt.¹

Das Erbbaurecht und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) sind jeweils selbstständige Gegenstände der Wertermittlung mit eigenen, nicht vergleichbaren Marktmechanismen. In beiden Fällen ist das Standardverfahren zur Verkehrswertermittlung die finanzmathematische Methode gemäß Ziffer 4.3.2.2 WertR 06 (Erbbaurecht) bzw. 4.3.3.2 WertR 06 (Erbbaugrundstück). Dessen Anwendung stößt in der Fachwelt zuweilen auf Kritik, sodass sich hiervon abweichende Bewertungsmodelle entwickelt haben.

Die Kunst bei der Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten besteht für den Sachverständigen regelmäßig darin, aus einem Teilmarkt mit kaum belastbarem Datenmaterial zur Wertschätzung dennoch einen belastbaren Verkehrswert abzuleiten. Herausforderungen bestehen insbesondere bei der Schätzung der Marktanpassung zur Anpassung des vorrangig auf finanzmathematischen Grundsätzen ermittelten finanzmathematischen Werts (Summe aus Boden- und Gebäudewertanteil) an die Lage auf dem Grundstücksmarkt. Weitere Knackpunkte stellen die Schätzung des Zinssatzes (zur Ermittlung des Bodenwertanteils bzw. des Gebäudewertanteils im Ertragswert-Verfahren), die Berücksichtigung

der Entschädigungsvereinbarungen bei Zeitablauf des Erbbaurechts, die Berücksichtigung der sonstigen vertraglichen Vereinbarungen (z.B. die Einräumung des Vorrechts zur Erneuerung des Erbbaurechts nach § 2 Abs. 6 ErbbauRG) und die Ermittlung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses dar. Letzteres insbesondere, da dessen Ermittlung mit einem vergleichsweise hohen Zeitaufwand verbunden ist.

2. Knackpunkt Marktanpassung

Die Anpassung vorläufig ermittelter Modellwerte an die Marktlage stellt regelmäßig die Schwachstelle des Wertermittlungsverfahrens dar: Solange sich das Marktverhalten (bzw. damit einhergehend das menschliche Verhalten) nicht in exakt definierbare Formeln mit exakt bestimmbareren Größen fassen lässt, ist eine exakte Bestimmung nicht möglich – auch wenn dies teilweise von Wertermittlungssoftware durch komplexe Formeln und zahlreiche Nachkommastellen suggeriert wird. Dies gilt gleichermaßen für die Bewertung von unbelasteten (d.h. nicht mit einem Erbbaurecht belasteten) Grundstücken als auch für die Bewertung im Zusammenhang mit Erbbaurechten. Bei der Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten besteht die Besonderheit, dass Vereinbarungen aus dem Erbbaurechtsvertrag (nebst Änderungen) zu berücksichtigen sind – das sind regelmäßig:

¹ Aktuelle statistische Erhebungen zur Bedeutung und Verbreitung des Teilmarkts der Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke auf dem **gesamten** deutschen Grundstücksmarkt liegen nicht vor. Ein Blick auf den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen zeigt: Im Berichtszeitraum 01.01.-31.12.2017 betrug der Anteil der Transaktionen in Zusammenhang mit Erbbaurechten (Erbbaurechte sowie Erbbaugrundstücke) durchschnittlich etwa 3–4 % (bei einem Maximum von 15 %). Der Anteil der Erbbaugrundstücke ist dabei verschwindend gering.

- Höhe und Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses
- Laufzeit des Erbbaurechts (bzw. hieraus Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Wertermittlungsstichtag)
- Vereinbarungen zur Verlängerung und Erneuerung des Erbbaurechts
- Vereinbarungen zur Errichtung und Verwendung des Bauwerks
- Vereinbarungen zur Entschädigung bei Zeitablauf
- Vereinbarungen zu Zustimmungserfordernissen nach § 5 ErbbauRG
- weitere Vereinbarungen z.B. zur Veräußerlichkeit des Erbbaurechts, zur Versicherung und zum Wiederaufbau des Bauwerks, zur Tragung öffentlicher und privatrechtlicher Lasten/Abgaben, zur Instandhaltung des Bauwerks, zu Heimfallgründen

Die Aufgabe des Sachverständigen, der mit der Ermittlung des Verkehrswerts (des Erbbaurechts oder Erbbaugrundstücks) beauftragt ist, besteht unter anderem darin, den jeweiligen Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag einen Wert beizumessen. Ein nicht ganz einfaches Unterfangen, da pauschale Aussagen kaum möglich sind: Den Vereinbarungen zur Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts ist bspw. bei einer Restlaufzeit von 60 Jahren ein geringerer Werteinfluss beizumessen als bei einer Restlaufzeit von unter 10 Jahren. Auch Vereinbarungen zum Zustimmungserfordernis des Erbbaurechtsgebers, zum Verwendungszweck des Bauwerks etc. können in Abhängigkeit des Einzelfalls zu erheblichen Wertabschlägen führen. Zur Wertableitung fehlt es jedoch regelmäßig an einem gesicherten Zahlenwerk.

2.1 Datenlage zur Schätzung der Marktanpassung für Erbbaurechte

Teilmarkt »individueller Wohnungsbau«

Gemäß Studie des Deutschen Erbbaurechtsverbands e.V. aus dem Jahr 2017² werden ca. 69 % der Erbbaurechte zu Wohnzwecken genutzt.³ Auswertungen zur Schätzung der Marktanpassung für Erbbaurechte (»Erbbaurechtsfaktoren«) liegen daher vorrangig für den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus vor, wobei das Sachwert-Verfahren zur Anwendung kommt.

Datenlage in Nordrhein-Westfalen⁴

Von den 76 Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen des Berichtsjahrs 2017 wurden Erbbaurechtsfaktoren für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)⁵ in 24 Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Diese 24 Gutachterausschüsse decken etwa 33 % der Katasterfläche und rd. 37 % des Grundstücksverkehrs⁶ Nordrhein-Westfalens ab. Zur Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren lagen den 24 Gutachterausschüssen zwischen 2 und 60 Kauffällen pro Jahr (im Mittel: 20) vor, sodass häufig der Auswertungszeitraum über mehrere Jahre ausgedehnt wurde (durchschnittlich 4 Jahre, maximal auch 13 Jahre). Zum Vergleich: Für die Ableitung von Sachwertfaktoren für den individuellen Wohnungsbau (Volleigentum) konnten durchschnittlich 200 Kauffälle pro Jahr herangezogen werden.

Es wurden Abhängigkeiten des Erbbaurechtsfaktors festgestellt von nachstehenden Einflussgrößen (vgl. Tabelle 1): vorläufiger Sachwert (d.h. finanzmathematischer Wert unter Anwendung des Sachwert-Verfahrens), Lage (Gemeinde, Gebiete, Zone), Wohnlage, Bodenwert(-niveau, -anteil), Gebäudeart, Restnutzungsdauer und Restlaufzeit. Diese Abhängigkeiten wurden – mit Ausnahme der Restlaufzeit – auch bei nicht mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken (nachstehend: Grundstücke im Volleigentum) nachgewiesen. Darüber hinaus konnten für Grundstücke im Volleigentum Abhängigkeiten des Sachwertfaktors von nachstehenden Einflussfaktoren festgestellt werden (vgl. Tabelle 1): Grundstücksgröße, Bruttogrundfläche, Modernisierungsgrad, Wohnfläche und Immissionen.

Aufgrund der größeren Anzahl an Kauffällen für Grundstücke im Volleigentum ist eine weitaus differenziertere statistische Analyse des Grundstücksmarkts möglich als bei Erbbaurechten. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Markt der Erbbaurechte auf ähnliche Einflussfaktoren reagiert wie der Markt des Volleigentums – zusätzlich zu den Besonderheiten des Erbbaurechts (z.B. Restlaufzeit, vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins, vertragliche Restriktionen etc.). Rückschlüsse aus dem Markt des Volleigentums auf den Markt des Erbbaurechts sind kaum möglich, wie beispielhaft die Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Mönchengladbach zeigen (vgl. Abbildung 1): In Abhängigkeit von der Gebäudeart und Bodenwertklasse nehmen die Sachwertfaktoren unterschiedliche Verläufe an, die durch den über alle Gebäudearten und Bodenwertklassen gemittelten Kurvenverlauf des Teilmarkts Erbbaurecht nicht abgebildet werden können. Die Auswertungen der Gutachterausschüsse zeigen außerdem (hier: beispielhaft für einen vorläufigen Sachwert bzw. finanzmathematischen Wert von 150.000 €, vgl. Abbildung 2), dass die Sachwertfaktoren der Erbbaurechte (Erbbaurechtsfaktoren) regelmäßig innerhalb der Spannen der Sachwertfaktoren des Volleigentums liegen. Werte außerhalb der Spanne (sowohl nach oben als auch nach unten) sind jedoch möglich.

Bei den zur Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren herangezogenen Kauffällen blieben regelmäßig unberücksichtigt:

- 2 Die »Studie zum Erbbaurecht« führte das Hamburger Beratungsunternehmen *Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH* von Mai bis Juni 2017 im Auftrag des Deutschen Erbbaurechtsverbands durch. Für die Studie, die als Online-Umfrage konzipiert war, wurden 600 Kommunen, kirchliche Einrichtungen und Privatpersonen angeschrieben. Die Beteiligung lag bei etwa 14,5 %, wobei hauptsächlich (zu 65 %) Kommunen bzw. kommunale Unternehmen an der Studie teilnahmen. Weitere Informationen erhält man auf den Internetseiten des Deutschen Erbbaurechtsverbands (www.erbbaurechtsverband.de). Besonderer Dank gilt dem Deutschen Erbbaurechtsverband für die Bereitstellung des Berichts vom 28.07.2017.
- 3 Ferner werden ca. 18 % zu gewerblichen Zwecken und ca. 11 % zu sonstigen Zwecken (z.B. Bebauung mit Vereinsgebäuden oder sozialen Einrichtungen wie Kindergärten) genutzt. Bei den verbleibenden 2 % lagen keine Angaben vor.
- 4 Im Bundesland Nordrhein-Westfalen werden sämtliche Grundstücksmarktberichte der 76 Gutachterausschüsse seit 2011 im Internet unentgeltlich jedermann zur Verfügung gestellt.
- 5 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund veröffentlicht auch Marktanpassungsfaktoren für Dreifamilienhäuser.
- 6 Grundlage: Anzahl aller Transaktionen (Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) für das Berichtsjahr 2017. Hierin sind sowohl Kauffälle über »Volleigentum« als auch über Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke enthalten. In Nordrhein-Westfalen wurden etwa 173.000 Kauffälle im Berichtsjahr 2017 registriert.

Einflussfaktoren auf die Marktanpassung – Teilmarkt individueller Wohnungsbau	Anzahl Gutachterausschüsse	
	Erbbaurecht	Volleigentum
vorläufiger Sachwert bzw. finanzmathematischer Wert unter Anwendung des Sachwert-Verfahrens	20	21
Lage (Gemeinde, Gebiete, Zone)	3	6
Wohnlage	2	2
Bodenwert/Bodenwertniveau/Bodenwertanteil	3	6
Gebäudeart	4	14
Restnutzungsdauer/Baujahr	1	3
Restlaufzeit	2	0
Grundstücksgröße	0	2
Bruttogrundfläche	0	1
Modernisierungsgrad	0	1
Wohnfläche	0	1
Immissionen	0	1

Tab. 1: Einflussfaktoren auf die Höhe der Marktanpassung am Beispiel des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Teilmarkt »individueller Wohnungsbau«. Erbbaurecht und Volleigentum (=nicht mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück) im Vergleich. Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte des Berichtsjahrs 2017 jener 24 Gutachterausschüsse, die Auswertungen zum Erbbaurecht veröffentlichen

- Fälle, in denen die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt
- Fälle, bei denen der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodens übersteigt (»negativer Bodenwertanteil«: Der Bodenwertanteil ist Null, es ist nach der Marktanpassung eine Belastung des Erbbaurechts zu berücksichtigen)

Gerade Letzteres ist in Zeiten der Niedrigzinsphase bei Neuabschlüssen von Erbbaurechtsverträgen in Ballungsgebieten am Markt zu beobachten. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten sollte der vertraglich vereinbarte Erbbauzins zum Zeitpunkt der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags einer angemessenen Verzinsung des vom Grundstückseigentümer investierten Kapitals für Grund und Boden entsprechen. In Zeiten der Niedrigzinsphase ist es jedoch nicht unüblich, dass im individuellen Wohnungsbau der Liegenschaftszinssatz bei < 2 % liegt, der Erbbauzins jedoch mit 3 % bis 5 % vereinbart wird. Es besteht Vertragsfreiheit. Dass »negative Bodenwertanteile« am Grundstücksmarkt dennoch Akzeptanz finden, kann auf den Nachfrageüberhang nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau insbesondere in Ballungsgebieten zurückgeführt werden und auf die zunehmend kleinteiligen Parzellengrößen zulasten der Grundstücksfreiflächen. Rein zahlenmäßig fällt dann der »überhöhte« Erbbauzins kaum noch ins Gewicht, was an nachstehendem fiktiven Beispiel in einer Kölner Vorortlage veranschaulicht sei.⁷ Ob bei einem unbebauten Erbbaurecht auf einem Grundstück mit einer

Größe von 150 m² und einem Bodenwert von 1.000 €/m² die monatliche Erbbauzinsrate (d.h. der monatlich geschuldete Erbbauzins) $150 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €/m}^2 \times 0,04/12 = 500 \text{ €}$ (und nicht $150 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €/m}^2 \times 0,02/12 = 250 \text{ €}$) beträgt, und somit die monatliche Belastung⁸ bei 1.190 € und nicht bei 940 € liegt, ist für den Marktteilnehmer in einem Teilmarkt mit geringem Angebot bis zu einem bestimmten Grad noch hinnehmbar: Bei einer bauordnungsrechtlichen GFZ von 1,2 (reines Wohngebiet) ließe sich eine dreigeschossige Reihenhausbauung mit aufgesetztem Nicht-Vollgeschoss (Staffel- bzw. Dachgeschoss) bei einer Geschossfläche von rd. 225 m² (Grundlage: BauNVO von 1990) bzw. einer Wohnfläche von etwa 180 m² zzgl. Räumen im Kellergeschoss als ergänzende Einrichtungen realisieren. Bei einer am Markt erzielbaren monatlichen Nettokaltmiete von etwa 10 €/m² bis 11 €/m² bzw. 1.800 € bis 1.980 € ist dann auch ein überhöhter Erbbauzins noch darstellbar.

⁷ Besonderer Dank für die Mitwirkung an dieser Thematik gilt dem Vermessungsbüro Lühring&Sonntag in Köln, das eine Vielzahl an Grundstücksneuaufteilungen sowohl vermessungstechnisch als auch bauordnungs- und bauplanungsrechtlich beratend begleitet.

⁸ Stark vereinfachte Betrachtung: Bei Gebäudeherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten von rd. 550.000 € und einem Finanzierungszinssatz von 1,5 % ergibt sich eine monatliche Belastung ohne Tilgung von rd. 690 €. Nagel (Erbbaurechte – eine alternative Vermögensanlage für Stiftungen. In: Rote Seiten, Deutscher Erbbaurechtsverband, 5, 2014) zeigt, dass selbst ein Erbbauzinssatz in Höhe des Hypothekenzinssatzes oder gar leicht darüber dennoch einen wirtschaftlichen Vorteil für den Erbbaurechtsnehmer bedeuten kann.

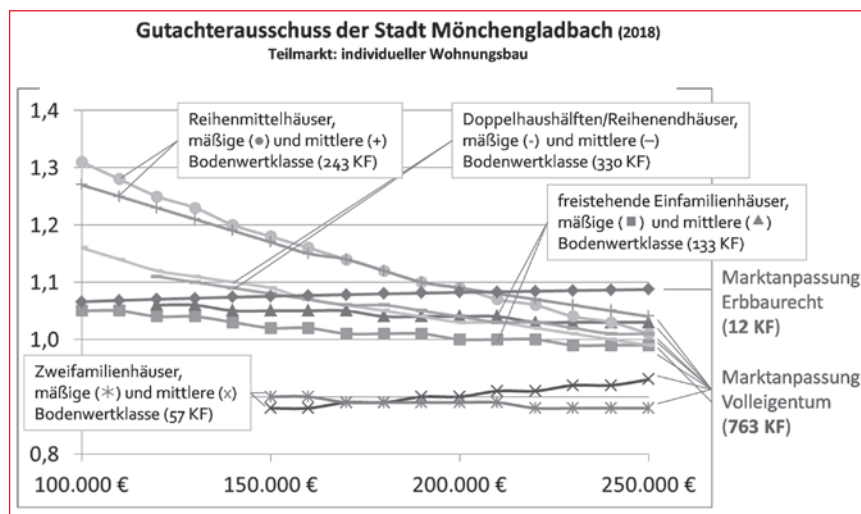


Abb. 1: Auswertungen zur Marktanpassung (Teilmarkt: individueller Wohnungsbau) im Grundstücksmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Stadt Mönchengladbach – Erbbaurecht und Volleigentum im Vergleich. Der Markt des nicht mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks reagiert nachweislich auf die Gebäudeart und Bodenwertklasse. In welcher Höhe diese Merkmale auch auf die Marktanpassung von Erbbaurechten durchschlägt, lässt sich anhand der veröffentlichten Datenlage nicht ableiten

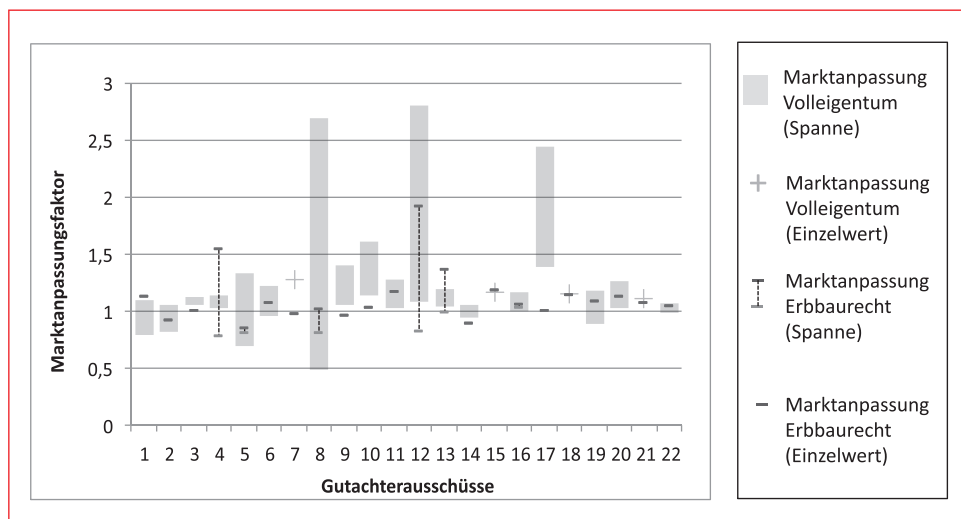


Abb. 2: Auswertungen zur Marktanpassung (Teilmarkt: individueller Wohnungsbau) bei einem vorläufigen Sachwert (Volleigentum) bzw. finanzmathematischen Wert (Erbbaurecht) von 150.000 €. Grundlage: Grundstücksmarktberichte von 22 Gutachterausschüssen in NRW (Berichtsjahr 2017). Bei zwei Gutachterausschüssen wurden Faktoren zur Marktanpassung für Werte < 200.000 € nicht veröffentlicht. Standardabweichungen blieben unberücksichtigt

Alternative Bewertungsmodelle

Seitens der Gutachterausschüsse, die mit der Ableitung von Daten zur Marktanpassung beauftragt sind, bestehen Bemühungen, den Spagat zu meistern zwischen geringer Datenlage auf der einen Seite und Diversität des Marktes auf der anderen, indem alternative Bewertungsmodelle zur finanzmathematischen Methode nach WertR 06 entwickelt werden.

Zu nennen sei der Obere Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Land **Rheinland-Pfalz**, der Erbbaurechtsfaktoren für mit Einfamilienwohnhäusern bebaute Erbbaurechte anhand des »**deduktiven Bewertungsmodells**«, d.h. ausgehend von dem marktangepassten Sachwert des unbelasteten (d.h. nicht mit einem Erbbaurecht belasteten) Grundstücks, ermit-

telt. Der Einfluss des »Makels Erbbaurecht« wird durch einen (zweiten) Marktanpassungsfaktor erfasst, dessen Ermittlung erstmals im Landesgrundstücksmarktbericht 2019 veröffentlicht wurde. Der Vorteil des Modells wird darin gesehen, dass der Schätzaufwand für die Marktanpassung des bebauten Erbbaurechts minimiert wird, da lediglich die Unterschiede in der Marktgängigkeit zwischen Volleigentum und Erbbaurecht ermittelt werden müssen. Zudem wird argumentiert, dass zeitliche Veränderungen des »Sachwerts Volleigentum« und des »Sachwerts Erbbaurecht« parallel verlaufen und dadurch der Auswertungszeitraum ausgedehnt werden kann. Anhand von 63 Kauffällen im Bundesland Rheinland-Pfalz konnten somit Erbbaurechtsfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau abgeleitet werden.

Eine Aufspaltung der Marktanpassung bei der Ermittlung des Werts des Erbbaurechts wird auch beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe vorgenommen (vgl. Immobilienmarktbericht 2018): Ausgehend von dem Verkehrswert des unbelasteten bebauten Grundstücks (unter Berücksichtigung einer Marktanpassung), wird der Bodenwert des unbelasteten unbebauten Grundstücks in Abzug gebracht und anschließend der mit dem Wertfaktor WF marktangepasste Bodenwertanteil des Erbbaurechts hinzuaddiert. Die zweite Marktanpassung mit dem Wertfaktor berücksichtigt also lediglich den Bodenwertanteil des Erbbaurechts. Die Wertfaktoren zur Ermittlung der (marktangepassten) Bodenwertanteile für Erbbaurechte wurden für den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus in Abhängigkeit vom Bodenwert und der Rendite (hier als Quotient aus vertraglich zulässigem tatsächlichem Erbbauzins und Bodenwert des unbelasteten Grundstücks) ermittelt.

Dem Ansatz, den Verkehrswert des Erbbaurechts aus dem Verkehrswert des Volleigentums abzuleiten, folgt auch das aus der Beleihungswertermittlung in modifizierter Form übernommene Münchner Verfahren.⁹ Es handelt sich hierbei nicht um ein normiertes Bewertungsverfahren. Vielmehr wird versucht, in nachvollziehbarer Weise ausgehend von dem (marktangepassten) Wert des Volleigentums¹⁰ durch Zu-/Abschläge auf den Verkehrswert des Erbbaurechts zu schließen.¹¹ Die Anwendbarkeit des modifizierten Münchner Verfahrens wurde für den Raum Frankfurt am Main für Wohnungseigentum und Ein-/Zweifamilienhäuser belegt.¹²

Teilmarkt »Renditeobjekte«¹³

Auch bei der Ermittlung des Verkehrswerts eines Erbbaurechts unter Anwendung des Ertragswertverfahrens besteht regelmäßig das Erfordernis einer zusätzlichen Marktanpassung, insbesondere da zur Ertragswertermittlung häufig »nur« der Liegenschaftszinssatz des Volleigentums vorliegt. Untersuchungen wurden für den Teilmarkt der gewerblichen Erbbaurechte im Raum Frankfurt am Main von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (GIF) durchgeführt.¹⁴ Der Blick auf die Grundstücksmarktberichte in Nordrhein-Westfalen (Berichtsjahr 2017) zeigt, dass die Datenlage zur Ableitung der Marktanpassung für ertragsorientierte Erbbaurechte im Vergleich zum Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus weitaus geringer ist. Erbbaurechtsfaktoren für ertragsorientierte Gebäudenutzungen wurden lediglich in 2 Grundstücksmarktberichten veröffentlicht: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne veröffentlicht Marktanpassungsfaktoren für Wohnungseigentum im Erbbaurecht in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (Spanne: 1,0 bis 1,1). Auch der Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Düsseldorf erkennt die Notwendigkeit einer zusätzlichen Marktanpassung bei mit Renditeobjekten bebauten Erbbaurechten, weist diesen jedoch mit 1,0 als Schätzwert aus. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamburg veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2018 Erbbaurechtsfaktoren für Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie Produktions- und Logistikgebäude.

Abhängigkeiten wurden festgestellt vom unbelasteten Bodenwert und dem Verkehrswert im Volleigentum.

2.2 Datenlage zur Schätzung der Marktanpassung für Erbbaugrundstücke

Datenlage in Nordrhein-Westfalen

Für das Berichtsjahr 2017 wurden Erbbaugrundstücksfaktoren in 15 von 76 Grundstücksmarktberichten in Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Diese 15 Gutachterausschüsse decken etwa 22 % der Katasterfläche und rd. 20 % des Grundstücksverkehrs Nordrhein-Westfalens ab. Zur Ableitung der Erbbaugrundstücksfaktoren lagen den Gutachterausschüssen zwischen 4 und 17 Kauffällen pro Jahr vor (im Mittel: 10), sodass häufig der Auswertungszeitraum über mehrere Jahre ausgedehnt wurde (durchschnittlich 5 Jahre, maximal auch 10 Jahre). Teilweise lagen keine aktuellen Daten vor, sodass auf zeitlich zurückliegende Auswertungen zurückgegriffen wurde.

Abhängigkeiten des finanzmathematischen Erbbaugrundstücksfaktors (Marktanpassung) wurden festgestellt von nachstehenden Einflussgrößen: Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks, Bodenwert des unbelasteten Grundstücks, vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins, Restlaufzeit des Erbbaurechts, Baujahr des aufstehenden Gebäudes, Gebäudeart des aufstehenden Gebäudes, Art der Anpassungsklausel.

Obleich für den Fall, dass die Restlaufzeit des Erbbaurechts die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen übersteigt, der finanzmathematisch ermittelte Wert (der dem Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks entspricht) ohne weitere Marktanpassung zu einem plausiblen Wert führt, sind insbesondere im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus Erbbaugrundstücksfaktoren $\neq 1$ festzustellen. Hier sind sowohl Abschläge als auch Zuschläge zu beobachten. Es kann davon ausgegangen werden, dass Erbbaugrundstücke für Renditeobjekte vorwiegend unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte erworben werden, in dem ein Marktanpassungsfaktor von 1,0 nachvollziehbar ist.

Datenlage in weiteren Bundesländern

Auswertungen zu Erbbaugrundstücksfaktoren werden u.a. im Immobilienmarktbericht Hamburg, im Grundstücksmarktbericht Mainz (Rheinland-Pfalz) und im Immobilienmarktbe-

9 Die Anwendung für die Verkehrswertermittlung wurde bspw. von *Bentrup*, Vorschlag für eine einfache und universelle Methodik zur Bewertung von Erbbaurechten, GuG, 3/2010, S. 129–139 empfohlen.

10 Unter Anwendung des Vergleichswert-, Sachwert- bzw. Ertragswertverfahrens.

11 Zu-/Abschläge sind: Abschlag für den Wegfall des Bodennutzungsrechts, Abschlag in Höhe des über die Restlaufzeit kapitalisierten Erbbauzinses, Abschlag aufgrund allgemeiner Nachteile aus dem Erbbaurecht, Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung von Entschädigungsvereinbarungen für die aufstehenden baulichen Anlagen.

12 Vgl. *Debus/Pellegrino/Thiel*, Bewertung von Wohnungseigentum und Eigenheimen im Erbbaurecht mittels Münchner Verfahren, GuG, 6/2015, S. 338–344.

13 Hierunter werden Objekte verstanden, bei denen die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht, d.h. deren Verkehrswert sich unter Anwendung des Ertragswert-Verfahrens ermittelt.

14 GIF – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.: Marktwerte für Erbbaurechte mit Gewerbebebauung, September 2012.

richt München (Bayern) veröffentlicht. Eindeutige Tendenzen lassen sich am Markt nicht erkennen.

Das Interesse des Erbbauberechtigten am Freikauf von Restriktionen des Erbbaurechtsvertrages ist im individuellen Wohnungsbau wesentlich höher einzuschätzen als bei Renditeobjekten, bei denen eine rein wirtschaftliche Betrachtungsweise vorherrscht.¹⁵ Die Auswertungen für den individuellen Wohnungsbau zeigen, dass Erbbaugrundstücksfaktoren < 1 nicht selten am Markt zu beobachten sind, d.h. Erbbaugrundstücke unter dem Wert gehandelt werden, der sich aus rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten ergibt.

Dass die Schätzung der Marktanpassung eine wesentliche Schwachstelle werden würde, war den Verfassern der WertR 06 augenscheinlich bereits bekannt. In einer Fußnote zum finanzmathematischen Verfahren wird ausgeführt: »Soweit [...] Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke auf Grund regionaler Analysen vorliegen, ist ihre Anwendbarkeit über die untersuchte Region hinaus im Einzelfall zu prüfen.«

3. Knackpunkt Entschädigungsvereinbarungen

Für den Fall, dass die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt, sind Vereinbarungen zur Entschädigung der baulichen Anlagen durch den Erbbaurechtsgeber zu berücksichtigen. Das Bewertungsmodell der WertR 06 geht davon aus, dass die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Entschädigung sich auf den Wertbegriff bezieht, der sich unter Anwendung der Vorgaben der EW-RL und der SW-RL ergibt. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird angenommen, dass die Höhe der Entschädigung in Abhängigkeit von den (alterswertgeminderten) Normalherstellungskosten vereinbart ist. Im Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass die Höhe der Entschädigung sich u.a. in Abhängigkeit von marktüblich erzielbaren Erträgen ergibt.

Nur selten finden sich derartige konkrete Vereinbarungen in Erbbaurechtsverträgen. Häufig nehmen Erbbaurechtsverträge Bezug auf unkonkrete bzw. unklare Formulierungen (z.B. »Verkehrswert der baulichen Anlagen«). Da die Höhe des Entschädigungsanspruches frei verhandelbar ist, können abweichende Bezugsgrößen (z.B. Kostenansätze) vereinbart werden.

Bei der separaten Ermittlung von Boden- und Gebäudewertanteilen unter Anwendung der EW-RL und SW-RL handelt es sich nur um »Hilfsgrößen« innerhalb der Wertermittlungsverfahren, die durch Anwendung des Marktanpassungsfaktors zum Verkehrswert führen. Den Anspruch, einen eigenständigen Wert als »Gebäudewertanteil« bzw. »Verkehrswert des Gebäudes« abzubilden, erheben sie nicht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Marktanpassungsfaktor auch um einen Modell- bzw. Systemkorrekturfaktor (u.a. für marktgerechte Normalherstellungskosten oder möglicherweise nicht marktgerechte Alterswertminderung) handelt, der nicht nur eine reine Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt herstellt.¹⁶

Da der Entschädigungsanspruch im Rahmen der Wertermittlung mit dem Barwertfaktor für die Abzinsung (unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechts) multipliziert wird und häufig eine teilweise Entschädigung vereinbart ist, hat dieser regelmäßig nur einen geringen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswerts. Dessen Ermittlung kann – bedingt durch unklare Formulierungen in Erbbaurechtsverträgen – jedoch mit einem hohen Zeitaufwand verbunden sein.

4. Knackpunkt sonstige vertragliche Vereinbarungen

Das Erbbaurechtsgesetz enthält Regelungen zum Schutz des Grundstückseigentümers (§§ 5 bis 8, 15 ErbbauRG), indem es ihm Zustimmungsmöglichkeiten zu Verfügungen über das Erbbaurecht einräumt – bspw. Zustimmung bei Veräußerung oder Zustimmung bei Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast. Zudem können weitere Vereinbarungen getroffen werden bspw. zur Veräußerlichkeit: Die Veräußerung kann an soziale Zwecke (z.B. Altenheim, Krankenhaus) gebunden oder nur für bestimmte Personengruppen (z.B. Werksangehörige) vorgesehen sein. Sind Instandhaltungsverpflichtungen vereinbart worden, so haftet der Erbbauberechtigte gegenüber dem Grundstückseigentümer für Schäden infolge unterlassener Instandsetzungsmaßnahmen bei Ablauf des Erbbaurechts. Auch die Einräumung des Vorrechts zur Erneuerung des Erbbaurechts nach § 2 Abs. 6 ErbbauRG kann sich – insbesondere bei kurzer Restlaufzeit – auf den Verkehrswert auswirken. Die Liste ließe sich beliebig fortsetzen, da weitgehend Vertragsfreiheit (mit gesetzlichen Einschränkungen) besteht. Ob und in welcher Höhe diese Vertragsvereinbarungen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswerts haben, obliegt der sachverständigen Einschätzung des Gutachters. An statistisch belastbarem Zahlenmaterial mangelt es jedoch regelmäßig.

5. Knackpunkt Zinssatz

Zu den allgemeinen Grundsätzen der Wertermittlung bei der Bewertung von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen führt Ziffer 4.2 WertR 06 aus, dass den Berechnungen in der Regel jeweils der »angemessene, nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen ist, der [...] in allen behandelten Fällen zu hinreichend genauen Ergebnissen führt.« Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils (Ziffer 4.3.2.2.1 bzw. 4.3.3.2.1) heißt es: »Es ist zu prüfen, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Berechnung zugrunde gelegt werden können.« Abweichungen des ortsüblichen Erbbauzinssatzes vom Liegenschaftszinssatz sind am Markt zu beobachten (vgl. Abbildung 3 beispielhaft für das Land Nordrhein-Westfalen).

¹⁵ Vgl. Ziegenbein, W., Neue Tendenzen bei der Grundstückswertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten, zfv 2/2003, S. 105–117.

¹⁶ Vgl. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Köln 2017, S. 2985, Rn. 196.

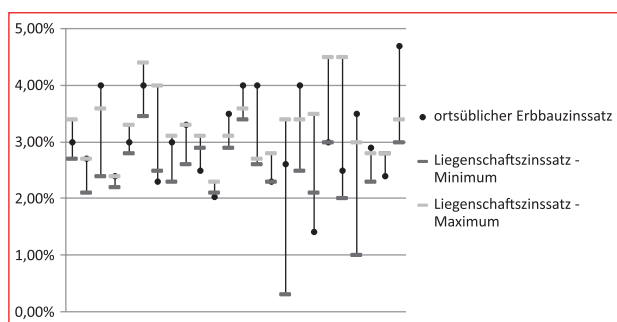


Abb. 3: Ortsüblicher Erbbauzinssatz und Liegenschaftszinssatz für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) im Vergleich am Beispiel des Bundeslands Nordrhein-Westfalen. Datengrundlage: 24 Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für das Berichtsjahr 2017. Ortsüblicher Erbbauzinssatz als Prozentsatz des erschließungsbeitragsfreien Bodenwerts. Die Spannenwerte des Liegenschaftszinssatzes ergeben sich aus der Differenzierung des Teilmarkts individueller Wohnungsbau (z.B. in freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser etc.)

Zu beachten ist jedoch, dass bei dem Liegenschaftszinssatz neben den Erträgen aus dem Grundstück auch die Erträge des Gebäudes erfasst werden. Eine Differenzierung nach einem Zinssatz für Erträge aus dem Boden einerseits und einem Zinssatz für den Gebäudeertrag andererseits erfolgt nicht, da diese für die Zwecke der Wertermittlung – zumindest bei der Wertermittlung von Volleigentum – regelmäßig irrelevant ist. Nach *Werth (1999)*¹⁶ handelt es sich bei dem Liegenschaftszinssatz um einen »Mischzins« für Gebäude und Boden, der bei der Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten an seine Grenzen stößt. *Werth (1999)* erachtet die Differenzierung dreier Kapitalisierungszinssätze bei der Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten als marktgerecht:

- Zinssatz für die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen
- Zinssatz zur Ermittlung und Kapitalisierung des angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrages
- Zinssatz für die Kapitalisierung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses (abhängig von den Anpassungsmöglichkeiten)

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes wird auch bei anderen Autoren insbesondere bei der Bewertung eines **Erbbaugrundstückes** kritisiert.¹⁷ Da das Risiko des Erbbaurechts (mit der aufstehenden Bebauung) somit auch auf das Erbbaugrundstück übertragen wird, wird der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks daher regelmäßig zu gering ermittelt. Es besteht die Forderung nach einem »Bodenzinssatz«. Dies gilt umso mehr in Zeiten eines Minuszins-Umfelds, in denen im Bereich der 10-jährigen Bundesanleihen negative Renditen (Stand: 2. Quartal 2019) festzustellen sind. Dieser Umstand schlägt auch auf den Immobilienmarkt durch: Insbesondere in Ballungsgebieten geben sich Anleger auch mit niedrigen Nettoanfangsrenditen zufrieden.

Zur Kapitalisierung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses wird in der Fachwelt auch die Meinung vertre-

ten, dass für die Restlaufzeit des Erbbaurechts der angemessene **Kapitalmarktzinssatz** anzusetzen sei, da der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins einem regelmäßigen Kapitalfluss gleiche.¹⁸ Dies gilt gleichermaßen für die Bewertung eines Erbbaurechts wie auch eines Erbbaugrundstücks.

Bentrup (2010) in Anlehnung an *Friedrichs (2002)*¹⁹ stellt eine Berechnung an zur Ermittlung des Barwerts des Erbbauzinses unter Berücksichtigung des Kapitalmarktzinssatzes, der entsprechend dem Münchner Modell isoliert bei der Wertermittlung zu berücksichtigen ist. Zur Ableitung des anzuwendenden Reallastzinssatzes (Kapitalmarktzinssatzes) wird der (nominale) langfristige Kapitalmarktzinssatz anhand der Entwicklung der Umlaufrenditen börsennotierter Bundeswertpapiere mit Restlaufzeiten zwischen 15 und 30 Jahren herangezogen. Dieser wird mit der geschätzten zukünftigen Entwicklung des Verbraucherpreisindex bzw. der Inflation (abgeleitet aus der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland, hier: Veränderungsrate zum Vorjahr) ins Verhältnis gesetzt (vgl. Abbildung 4). Im nachstehenden Berechnungsbeispiel 1 wird mit Wertermittlungsstichtag im Jahr 2010 die Ermittlung des Barwertfaktors zur Kapitalisierung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses unter Zugrundelegung des Reallastzinssatzes nach *Bentrup (2010)* für ein Erbbaurecht mit einer Restlaufzeit von 40 Jahren dargestellt, wobei die Indexierung des Erbbauzinses im Erbbaurechtsvertrag i.H.v. 50 % des Verbraucherpreisindex vereinbart wurde. Das Rechenbeispiel von *Bentrup* aus dem Jahr 2010 wurde aktualisiert zu einem Wertermittlungsstichtag im 1. Quartal 2019. Entsprechend der Entwicklungen der Umlaufrenditen börsennotierter Bundeswertpapiere wird im 1. Quartal 2019 der nominale langfristige Kapitalmarktzinssatz mit 0,2 % angenommen. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Indexierung des Erbbauzinses mit der Änderung der Verbraucherpreisindex zu 50 % ermittelt sich der anzuwendende Reallastzinssatz zu minus 0,8 % – das entspricht einem Barwertfaktor zur Kapitalisierung von 47,36. Nach *Bentrup (2010)* kann der Barwert eines regelmäßigen Kapitalflusses nicht vom Liegenschaftszinssatz der Immobilie, also vom Risiko des Immobilieninvestments, abhängen. *Bentrup (2010)* empfiehlt die isolierte Betrachtung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses, der als verdinglichte Erbbauzinsreallast i.S.d. § 1005 BGB nicht Inhalt des Erbbaurechts nach § 2 ErbbauRG ist. Somit bietet es sich an, bei der Wertermittlung die Erbbauzinsreallast sowie andere Lasten auch, die in Abteilung II des Grundbuchs verdinglicht sind, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu erfassen.

Neben dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes wird auch in der Fachwelt kritisiert, dass die Dynamik in den angemessenen und den tatsächlichen Erbbauzinsen während der Restlaufzeit

16 *Werth, A.*, Zinssätze und Wertfaktoren bei Erbbaurechten, GuG, 4/1999, S. 193–200.

17 Z.B. bei *Lindner, I.*, Bewertung von Erbbaurechtsgrundstücken bei sinkenden Bodenwerten, GuG, 5/2006, S. 257–260.

18 Z.B. bei *Bentrup, H.*, Vorschlag für eine einfache und universelle Methodik zur Bewertung von Erbbaurechten, GuG, 3/2010, S. 129–139.

19 *Friedrichs, J.*, Einige Anmerkungen zum Kapitalmarktzinssatz, GuG 2/2002, S. 65–75 und GuG 3/2002, S. 146–147.

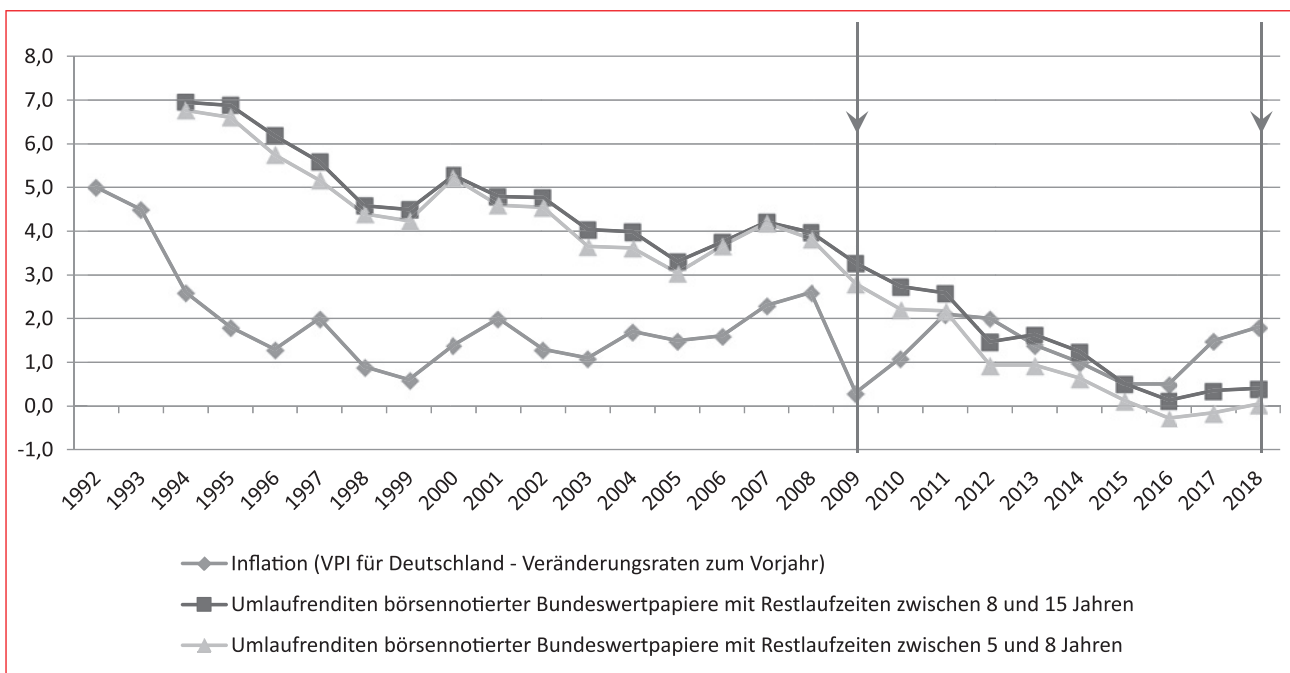


Abb. 4: Umlaufrenditen börsennotierter Bundeswertpapiere mit Restlaufzeiten zwischen 8 und 15 und 5 und 8 Jahren ausgehend ab Anfang der 1990er Jahre bis zum Jahr 2018 und Veränderung des Verbraucherpreisindex mit den Veränderungsraten zum Vorjahr (Inflation) im Vergleich. Nach Bentrup (2010)

	Wertermittlungsstichtag 2009	Wertermittlungsstichtag 2019
Restlaufzeit	40 Jahre	40 Jahre
angenommener (nominaler) langfristiger Kapitalmarktzinssatz ($\gg r \ll$)	=4,5 %	=0,2 %
geschätzte zukünftige VPI-Entwicklung ($\gg s \ll$)	=1,5 % p.a.	=2,0 % p.a.
vereinbarte Indexierung des Erbbauzinses gemäß Erbbaurechtsvertrag: 50 % der VPI-Änderung ($\gg i \ll$)	=0,5 $\times$ 1,5 % = 0,75 %	=0,5 $\times$ 2,0 % = 1,00 %
anzuwendender Reallastzinssatz ($\gg z \ll$)	= (4,5-0,75)/1,0075 = 3,7 %	= (0,2-1,00)/1,01 = -0,8 %
Barwertfaktor ($\gg V \ll$)	20,71	47,36

Berechnungsbeispiel 1: Ermittlung des Barwertfaktors zur Kapitalisierung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses unter Zugrundelegung des Reallastzinssatzes nach Bentrup (2010). Dem Berechnungsbeispiel von Bentrup aus dem Jahr 2010 wird die Marktsituation im 1. Quartal 2019 gegenüber gestellt

des Erbbaurechtsvertrags nicht im Modell berücksichtigt wird. Es wird der Ansatz einer **dynamischen Kapitalisierung** gefordert, bei dem die Entwicklung (das Auseinanderdriften) des angemessenen Erbbauzinses und des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses berücksichtigt wird. Lindner (2010) führt hierfür folgendes Beispiel an: »Der Zeitraum zwischen zwei Erbbauzinsanpassungen beträgt für Wohnerbbaurechte mindestens 3 Jahre. Wenn der Wertermittlungsstichtag innerhalb dieses Zeitraums sich (zufällig) um 1 ½ Jahre eher ergibt oder um ½ Jahr später festgelegt wird, verändert sich der Differenzbetrag und damit der Bodenwertanteil (zufällig!).«

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes **Rheinland-Pfalz** berücksichtigt in seinem Modell zur Ableitung von Erbbaurechtsfaktoren (hier: für den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus, vgl.

Abschnitt 2.1) dynamische Zeitrentenbarwertfaktoren zur Ermittlung des Barwerts des angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrags und zur Ermittlung des Barwerts des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses (vgl. Landesgrundstücksmarktbericht 2019).

6. Knackpunkt Erbbauzins

Weitere Knackpunkte ergeben sich häufig aus Informationsdefiziten infolge einer mangelnden Sachverhaltsaufklärung und zwar immer dann, wenn der tatsächlich gezahlte Erbbauzins ungeprüft anstatt des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt wird. Der tatsächlich gezahlte Erbbauzins sollte dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins entsprechen;

die Praxis zeigt allerdings, dass nicht auszuschließen ist, dass der Erbbauzins in der Vergangenheit falsch angepasst wurde oder es sogar versäumt wurde, ihn anzupassen. Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins ist maßgebend bei der finanzmathematischen Methode zur Ermittlung der Bodenwertanteile des Erbbaugrundstücks und des Erbbaurechts. Die vertraglichen Vereinbarungen zum erzielbaren Erbbauzins ergeben sich aus dem Erbbaurechtsvertrag einschließlich aller Nachträge. Fehlende Erkenntnisquellen hierzu führen bereits bei diesem Rechenschritt zu Informationsdefiziten und somit zu fehlerhaften Gutachten. Aufgrund der sich wandelnden Preisindexreihen der Statistischen Bundes- und Landesämter stellt die Ermittlung des vertraglich erzielbaren Erbbauzins eine gewisse Herausforderung an den Sachverständigen dar: Neben der Indexverkettung ist teils eine Umbasierung auf neue Basisjahre notwendig, die jedoch vom Statistischen Bundesamt stark kritisiert wird. Die gesetzlichen Beschränkungen bei Erbbaurechten, die zu Wohnzwecken dienen, ergeben sich aus § 9a ErbbauRG. Um die im Gesetzestext verbal formulierten Kappungsgrenzen (vgl. § 9a ErbbauRG) von Erbbauzinshöhen in für den Sachverständigen anwendbare Formeln zu verwandeln, ist auf BGH-Urteile zurückzugreifen. Diese wiederum beziehen sich häufig auf »veraltete« Preisindexreihen, die eine Anpassung an heutige Datensätze notwendig machen.

7. Fazit

Das Marktverhalten lässt sich (leider) nicht in einer allumfassenden Formel abbilden, die jeden Einzelfall zu jedem Wertermittlungstichtag abdeckt: Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um Individualobjekte, denen Marktteilnehmern gegenüber stehen mit ihren individuellen Vorstellungen und Erwartungen. Insbesondere aufgrund der bestehenden Unsicherheiten bei dem Ansatz der Marktanpassung und des Liegenschaftszinssatzes bietet es sich an, bei der Ableitung des Verkehrswerts ein zweites Verfahren zur Plausibilisierung heranzuziehen – unabhängig davon, ob es sich um ein normiertes Verfahren (z.B. das Vergleichswertverfahren) oder nicht-normiertes Verfahren (z.B. das sogenannte Münchner Verfahren, das nicht als Allheilmittel jeden Einzelfall abbilden kann) handelt.

Dipl.-Ing. Albert M. Seitz

öbuv Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Köln
Tel. 0221/4992095
info@sv-seitz.de