

Rechtliche Aspekte zur Wertermittlung von Erbbaurechten

Michael Mürle und Doris Schönhaar

Zusammenfassung

Die Bedeutung der wesentlichen Grundzüge der Erbbaurechtsverordnung für die sachverständige Wertermittlung von Erbbaurechten wird kurz dargestellt. Auch Folgerungen für die Modellbildung bei der Wertermittlung werden angesprochen.

Summary

The consequence of the substantial characteristics of the decree of building lease for the valuation of building leases is represented. Conclusions for the building of models for valuations are examined as well.

1 Einführung

Das Erbbaurecht ist ein wichtiges Mittel der öffentlichen Bodenpolitik, trotzdem kommt dem Erbbaurecht aber immer noch nicht die seinen Möglichkeiten entsprechende praktische Bedeutung zu. Dies mag in dem weit verwurzelten individualistischen Eigentumsbegriff liegen und in der Angst vor Eigentumsbeschränkungen, insbesondere durch oft zu umfangreiche und zu unverständliche Erbbaurechtsverträge und der unzureichenden Kenntnis der durch umfangreiche Rechtssprechung ergänzten Erbbaurechtsverordnung (von Oefele 1997). Bei der Wertermittlung von Erbbaurechten sollte aber das Verständnis der wesentlichen, zugegebenermaßen komplexen rechtlichen Grundzüge und Zusammenhänge bekannt sein, um standardisiertes Methodendenken im Einzelfall begründet sachverständig prüfen und ggf. korrigieren zu können.

2 Erbbaurechtsverträge mit Anpassungsklausel

2.1 Grundlagen

Zum 1. Januar 1999 ist die auf Grund des § 2 Abs. 2 des Preisangaben- und Preisklauselgesetzes verabschiedete Preisklauselverordnung (PrKV) vom 23. September 1998 in Kraft getreten (Bundesregierung 1998). In der Verordnung werden die Details des grundsätzlichen Preisklauselverbotes sowie des Genehmigungsverfahrens für Ausnahmen vom Preisklauselverbot festgelegt. Die Bestimmungen orientieren sich an den bisherigen Regelungen des § 3 Währungsgesetz, der am 31.12.1998 außer Kraft getreten ist, und den hierzu von der Deutschen Bundesbank entwickelten Genehmigungsgrundsätzen. Zuständig für die Genehmigung von Preisklauseln ist das Bundesamt für Wirtschaft.

Die vorgesehenen Regelungen lockern das Indexierungsverbot nur dort, wo es preispolitisch unbedenklich erscheint. Es werden die Rechtsgeschäfte festgelegt, die eine Begrenzung der Freistellung vom Indexierungsverbot im Bereich des Geld- und Kapitalverkehrs aus Verbraucherschutzgründen rechtfertigen. Für langfristige Gewerbemiet- und Erbbaurechtsverträge wird das Verfahren erleichtert. Wer sich an Standardklauseln hält, braucht künftig keinen Genehmigungsantrag mehr zu stellen.

Das Verbot von Preisklauseln nach § 2 Abs. 1 des Preisangabengesetzes vom 3. Dezember 1984 gilt gemäß § 1 Nr. 2 PrKV u. a. nicht für Erbbaurechtsverträge und Erbbauzinsreallasten mit einer Laufzeit von mindestens dreißig Jahren, wobei § 9a der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO), § 46 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes und § 4 des Erholungsnutzungsrechtsgesetzes unberührt bleiben. Zur Rechtswirksamkeit der Preisklauseln bedarf es keiner Genehmigung (Genehmigungsfreie Klauseln), sofern die Erbbaurechtsverträge für mindestens dreißig Jahre abgeschlossen werden. Bereits nach § 3 des Währungsgesetzes erteilte Genehmigungen gelten fort.

Zu den unabhängig hiervon gültigen allgemeinen Genehmigungsvoraussetzungen von Preisklauseln, der Genehmigungsfähigkeit bei langfristigen Zahlungen und vertragsspezifischen Klauseln usw. wird auf die weiteren Regelungen der Preisklauselverordnung verwiesen.

Das Statistische Bundesamt hat mitgeteilt, dass ab dem Jahr 2003 die Verbraucherpreisindizes für das frühere Bundesgebiet oder die neuen Länder und Berlin-Ost bzw. für spezielle Haushaltstypen nicht mehr berechnet werden (Statistisches Bundesamt 2001). Diese sollen durch den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte für Deutschland insgesamt ersetzt werden. Darauf wird dringend empfohlen, neue Wertsicherungsklauseln auf der Basis des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte für Deutschland insgesamt abzuschließen bzw. bestehende Verträge mit langer Restlaufzeit entsprechend umzustellen. Es kann vorbehaltlich der Rechtssprechung des BGH unterstellt werden, dass die allgemeine Wirtschaftslage des Durchschnitts der Bevölkerung auch nach dieser Umstellung auf den Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte für Deutschland insgesamt und die Einkommensverhältnisse am geeignetsten widergespiegelt wird (s. Ziffer 1.2).

Mit dem Gesetz zur Einführung des Euro (EuroEG) vom 9. Juni 1998 wurden Änderungen von Reallastvorschriften beschlossen (Bundestag 1998). Nach § 9 Abs. 2 ErbbauVO kann der Anspruch des Grundstückseigentümers

auf Entrichtung des Erbbauzinses in Ansehung noch nicht fälliger Leistungen nicht von dem Eigentum an dem Grundstück getrennt werden. Der Erbbauzins kann daher nur als subjektiv-dingliches Recht zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers in das Erbbaugrundbuch eingetragen werden.

Als Inhalt der Reallast kann nach § 1105 Abs. 1 BGB auch vereinbart werden, dass die zu entrichtenden Leistungen sich *ohne weiteres* an veränderte Verhältnisse anpassen, wenn anhand der in der Vereinbarung festgelegten Voraussetzungen Art und Umfang der Belastung des Grundstücks bestimmt werden können. Nach § 9 Abs. 1 ErbbauVO finden auf den Erbbauzins die Vorschriften des BGB über die Reallasten entsprechende Anwendung. Der Erbbauzins ist nicht Inhalt des Erbbaurechts, sondern eine dingliche Belastung desselben (von Oefele 1997). Der Erbbauzins kann nach Zeit und Höhe für die gesamte Erbbauzeit im Voraus bestimmt werden (§ 9 Abs. 2 ErbbauVO). Inhalt des Erbbauzinses kann auch eine Verpflichtung zu seiner Anpassung an veränderte Verhältnisse sein, wenn die Anpassung nach Zeit und Wertmaßstab bestimmbar ist (von Oefele 1997). Damit ist endgültig klargestellt, dass eine automatisch wirkende Preis-klausel, die *ohne weitere Eintragung* unmittelbar zu einer Verringerung oder Erhöhung des Erbbauzinses führt, zum Inhalt einer Erbbauzins-Reallast gemacht werden kann.

2.2 Erbbaurechte zu Wohnzwecken

Der Gesetzgeber hat mit Einführung von § 9a ErbbauVO die schuldrechtlichen Anpassungsklauseln eingeschränkt (von Oefele 1997). Dient das auf Grund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk Wohnzwecken, so begründet eine Vereinbarung, dass eine Änderung des Erbbauzinses verlangt werden kann, einen Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses nur, soweit diese unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles nicht unbillig ist. Ein Erhöhungsanspruch ist regelmäßig als unbillig anzusehen, wenn und soweit die nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende Erhöhung über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht. Änderungen der Grundstückswertverhältnisse bleiben außer in den genannten Fällen außer Betracht.

Ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses darf frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsabschluss und, wenn eine Erhöhung bereits erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung des Erbbauzinses geltend gemacht werden.

Durch § 9a soll der soziale Charakter des Erbbaurechts wieder hergestellt, untragbare Erbbauzinserhöhungen namentlich durch das ungesunde und unvorhersehbare Ansteigen der Grundstückspreise sollen vermieden werden.

Die Billigkeitsschranke des § 9a betrifft nur solche Erbbauzinserhöhungen, die in Erfüllung eines *Anspruchs*

aus einer Anpassungsklausel vorgenommen werden. § 9a ist ähnlich wie § 242 BGB eine *gesetzliche Beschränkung des Anspruchsinhalts*, und zwar des aus der Anpassungsklausel selbst folgenden einzelnen Erhöhungsanspruchs seiner Höhe nach. Er regelt dagegen nicht die Wirksamkeitserfordernisse für die Anpassungsklausel und änderte nichts an der früher gültigen Genehmigungspflicht nach § 3 Währungsgesetz, sondern setzt eine wirksame Anpassungsverpflichtung voraus.

§ 9a gilt für Wertmaßstäbe aller Art, aber auch wenn kein Wertmaßstab vereinbart war. Auch der *Grundstückswert bleibt zulässig*, Abs. 1 Satz 3 ist insoweit missverständlich; er schließt den *Grundstückswert* nicht als Wertmaßstab, sondern nur als bei der *Billigkeitsprüfung* zu berücksichtigenden Umstand aus (von Oefele 1997). Die Billigkeitsprüfung kann das Ergebnis der vereinbarten Bemessungsgrundlage bestätigen oder ermäßigen, nicht aber erhöhen. Bleibt die vereinbarte Bemessungsgrundlage hinter dem zurück, was nach § 9a zulässig wäre, so ist nur sie maßgeblich.

Die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse bildet i. d. R. den Billigkeitsmaßstab (widerlegbare Vermutung). Der BGH hält in gefestigter Rechtsprechung die Änderung der Lebenshaltungskosten und der Einkommensverhältnisse für gleichwertig geeignet, um entsprechend der sozialen Zielsetzung an die Daten anzuknüpfen, die am »handgreiflichsten« die allgemeine Wirtschaftslage des Durchschnitts der Bevölkerung widerspiegeln (von Oefele 1997). Maßgebend sind die vor der Geltendmachung zuletzt veröffentlichten Monatsindizes. Einerseits scheidet daher eine andere Gewichtung aus, ebenso wie einseitige Anknüpfungspunkte, z. B. nur der Lebenshaltungskostenindex. Im Einzelnen werden die Lebenshaltungskosten nach einem Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mittleren Einkommens bestimmt. Die Einkommensverhältnisse sind nach dem Mittelwert der Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie sowie der Angestellten in Industrie und Handel zu bilden.

Die Regelung beschränkt sich auf Erbbaurechte, die zu Wohnzwecken (*ganz allgemein*) bestellt sind. Damit ist keine Begrenzung auf den sozialen oder steuerbegünstigten Wohnungsbau gemeint. Gewerbliche oder industrielle Nutzungen sind nicht erfasst. Gemischt genutzte Bauwerke behandelt Abs. 2.

Unter Vertragsabschluss ist die Vereinbarung der Anpassungsklausel selbst zu verstehen.

Die ganz persönlichen Verhältnisse, so z. B. Alter, Krankheit und Einkommensverhältnisse des Betroffenen, sind bei der Beurteilung der Billigkeit nicht zu bewerten. Derartige Umstände fallen in den Risikobereich des davon Betroffenen. Hinzu kommt, dass gerade bei auf Dauer angelegten Rechtsverhältnissen wie Erbbaurechtsverträgen die wechselseitigen Rechte und Pflichten von vornherein möglichst kalkulierbar sein müssen. Die Vorhersehbarkeit würde aber zu stark eingeschränkt, wenn die Höhe des Erbbauzinses von den möglicherweise wechselnden persönlichen Verhältnissen des Erbbaube-

rechtingen oder seines Rechtsnachfolgers abhängig wäre. Ohne Bedeutung ist auch, ob der ursprüngliche Erbbauzins unangemessen hoch war, denn § 9a soll nicht im Interesse einer Partei den vertraglichen Interessenausgleich nachträglich korrigieren.

Ist vereinbarte Voraussetzung für eine Anpassung des Erbbauzinses eine »erhebliche« oder »wesentliche« Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, so genügt eine Änderung um mehr als 10 %. Das gilt auch, wenn die Anpassung davon abhängt, dass der bisherige Erbbauzins nicht mehr eine angemessene Vergütung für die Nutzung des Erbbaugrundstücks darstellt, und sich dies nach Treu und Glauben beurteilen soll (BGH 1995). § 9a ist auch *rückwirkend* auf Erbbaurechtsverträge, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes (23.01.1974) geschlossen worden sind, anzuwenden, jedoch nur für die Erbbauzinsen, die nach dem Inkrafttreten fällig werden (von Oefele 1997).

2.3 Erbbaurechte zu gewerblichen Zwecken

Eine im Erbbaurechtsvertrag zu gewerblichen Zwecken vereinbarte Klausel zur Anpassung an die »allgemeine wirtschaftliche Lage« lässt als Anpassungsmaßstäbe neben den Indizes für die Lebenshaltung, die Arbeitnehmerinkommen und den örtlichen Grundstückspreisen auch andere Kriterien zu. Das können gesamtwirtschaftliche Daten wie die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts, des Bruttosozialprodukts oder des Volkseinkommens sein, aber auch speziellere Maßstäbe wie die Entwicklung der Anlageinvestitionen, der Auftragseingänge des verarbeitenden Gewerbes oder der Industrieproduktion sind anwendbar (BGH 2001).

Die diesbezügliche vertragliche Anpassungsklausel ist nicht inhaltsgleich mit der gesetzlichen Regelung der »allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse«. Die Obergrenze der Erhöhung des Erbbauzinses für Wohngrundstücke ist durch soziale Gesichtspunkte bestimmt (§ 9a ErbbauVO). Für die Anpassung von Erbbaurechten, die zu Gewerbezwecken vergeben werden, kommt diesem Gesichtspunkt kein Vorzug vor anderen Kriterien zu. Der Inhaber des Rechts nimmt am sozialen Schutz des § 9a ErbbauVO nicht teil. Den Lebenshaltungskosten als Wertmaßstab der Kaufkraft kommt zwar unter dem Gesichtspunkt, den Realwert des Erbbauzinses zu sichern, allgemeine Bedeutung zu. Dem kann aber das Interesse an einer aktuellen Verzinsung des Bodenwerts entgegenlaufen, für das die Entwicklung der Grundstückspreise, der Mieten, der Zinsen erstrangiger Grundpfanddarlehen oder überhaupt der Kapitalmarktzinsen signifikant sein kann. Einen allgemein verbindlichen Wertmaßstab gibt es nicht. Im Rahmen des billigen Ermessens sind die vom Vertrag vorgegebenen »Kriterien« sowie die Interessen beider Parteien, das in vergleichbaren Fällen übliche und die besonderen Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Die Entwicklung der Lebenshaltungskosten wird

sich gleichmäßig auf beide Parteien auswirken, so dass von ihr in erster Linie auszugehen ist. Durch die vertragliche Vorgabe war hierbei auf die örtlichen Grundstückspreise abzustellen und diese neben der »allgemeinen wirtschaftlichen Lage« zu berücksichtigen. Die Ausgrenzung sachspezifischer Kriterien aus dem Gesetzesbegriff der »allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse« ist durch die Besonderheiten des § 9a ErbbauVO bedingt und legt dem Ermessen bei der Anpassung gewerblicher Erbbaurechte keine Fesseln an.

3 Erbbaurechtsverträge ohne Anpassungsklausel

3.1 Grundlagen

Bei Erbbaurechtsverträgen, die keine schuldrechtliche Anpassungsklausel enthalten, kann allerdings eine nachträgliche Änderung der vereinbarten Zinshöhe aus Billigkeitsgesichtspunkten nur ausnahmsweise unter besonderen Umständen in Betracht kommen, zumal in den Fällen, in denen eine Veränderung des Verhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung als Anpassungsgrund geltend gemacht wird (BGH 1984). Bei Verträgen mit langer Laufzeit (99 Jahre) ist es das normale vorhersehbare Risiko, dass sich die Verhältnisse ändern.

Die Äquivalenzstörung muss daher so stark sein, dass das vom Grundstückseigentümer übernommene, von ihm vorhersehbare Risiko überschritten wird und er in der getroffenen Vereinbarung seine Interessen auch nicht mehr nur annähernd gewahrt sehen kann. Dies gilt gleichermaßen für *Erbbaurechtsverträge für Wohn- und gewerbliche Zwecke*.

3.2 Beurteilungsgrundlage für einen Erhöhungsanspruch

Hierfür ist ausschließlich die Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Monatsindizes), nicht dagegen die der Einkommen maßgebend.

Nach dem vom BGH aus längerer Rechtssprechung entwickelten Maßstab liegt die Opfergrenze bei einer Steigerung der Lebenshaltungskosten um 150,3 %, die einem Geldwertschwund von 3/5 – also deutlich mehr als die Hälfte – entspricht.

3.3 Umfang der Anhebung des Erbbauzinses

Die Höhe der Anpassung soll nur die Folgen der Äquivalenzstörung ausgleichen, nicht aber die Vereinbarung korrigieren, dabei ist in der Regel für die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse (billiger Erhöhungsanspruch) von dem Durchschnittswert, der sich aus den im Bezugszeitpunkt eingetretenen prozentualen Stei-

gerungen einerseits der Lebenshaltungskosten nach einem Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mittleren Einkommens und andererseits der Einkommen (Durchschnittswert der Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie sowie der Angestellten in Industrie und Handel bilden) ergibt, auszugehen.

Vereinbarungen, die bewusst in Kenntnis der seinerzeitigen Verhältnisse getroffen worden sind, z.B. eine gewährte Vergünstigung, dass der vereinbarte Erbbauzins bei Vertragsabschluss unter dem marktgerechten Erbbauzins liegt, müssen weiterhin gelten.

In der Regel ist bei einem Vertrag ohne wertsichernde Klausel für den Umfang der Anpassung des Erbbauzinses die seit Vertragsabschluss eingetretene Steigerung der Lebenshaltungskosten und der Einkommen nach dem Mittelwert aus beiden Komponenten maßgebend, weil sich darin die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse widerspiegelt und der Gesetzgeber in § 9a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO zum Ausdruck gebracht hat, dass eine über die Änderung dieser Verhältnisse nicht hinausgehende Erhöhung regelmäßig der Billigkeit entspricht. Den eigentlich sachlich am nächsten liegenden Bezugsmaßstab der Entwicklung des Bodenwerts – nach dessen Höhe sich die Bemessung des Erbbauzinses üblicherweise richtet – hat der Gesetzgeber in § 9a ErbbauVO für Wohnzwecke dienende Erbbaurechte ausgeschlossen, um eine übermäßige, dem steilen Anstieg der Grundstückspreise folgende Anhebung von Erbbauzinsen zu verhindern.

Dieser Zweck entfällt jedoch, wenn bei *Verträgen ohne Anpassungsklausel die Entwicklung des Bodenwertes* hinter dem Anstieg der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung zurückbleibt. Für Verträge mit Anpassungsklausel hat der BGH zwar entschieden, dass im Hinblick auf § 9a Abs. 1 Satz 3 ErbbauVO, wonach Änderungen der Grundstückswertverhältnisse (bei der Billigkeitsprüfung) außer Betracht zu lassen sind, auch eine Wert-

entwicklung (Grundstückswert als Wertmaßstab möglich), die das Ausmaß der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse unterschreitet, den in § 9a gesetzten Billigkeitsmaßstab nicht einschränkt. Dies rechtfertigt sich daraus, dass bis zur Grenze der eingetretenen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse die vereinbarte Anpassungsklausel den Umfang der Erbbauzinserhöhung hinnehmbar bestimmt.

Dieser Gesichtspunkt greift aber bei einem *ohne Anpassungsklausel geschlossenen Vertrag* nicht ein. Dann gibt es keinen triftigen Grund, den Erbbauzins infolge Wegfalls der Geschäftsgrundlage dem Stand der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse anzugeleichen, wenn sie sich stärker als der Grundstückswert verändert haben und bei Berücksichtigung dieses Wertes auch der Kaufkraftverlust abgedeckt ist. *Bleibt die Entwicklung des Bodenwerts darunter, gilt diese (BGH 1992).*

4 Folgerungen für die Wertermittlung

4.1 Entscheidungsübersicht für Erbbaurechtsverträge mit/ohne Anpassungsklausel

In untenstehender Übersicht (Tabelle 1) werden die Lösungsalternativen als Grundlage für Wertermittlungen dargestellt.

4.2 Extrapolation bei Erbbaurechtsverträgen ohne Anpassungsklausel?

Die Zeitabstände bis zum Eintritt der Äquivalenzstörung (Entwicklung der Lebenshaltungskosten) und damit der Möglichkeit außerordentlicher Erhöhungen betragen rückblickend durchschnittlich 25 bis 30 Jahre. Es sind in

Erbbaurechtsverträge	Wohnen	Gewerbe
Mit Erbbauzins-Anpassungsklausel	Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse. (Billigkeitsschranke nach § 9a ErbbauVO)	Anpassungsmaßstäbe wie die Indizes für die Lebenshaltung, die Arbeitnehmereinkommen, die örtlichen Grundstückspreise und andere Kriterien.
Ohne Erbbauzins-Anpassungsklausel	Die Änderung der Lebenshaltungskosten als Maß für den Kaufkraftschwund in Höhe von 3/5 muss vorliegen (Äquivalenzstörung). Steigerung der Lebenshaltungskosten und der Einkommen nach dem Mittelwert aus beiden Komponenten. Bleibt die Entwicklung des Bodenwertes hinter der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zurück, so ist die Entwicklung des Bodenwertes anzuhalten.	Die Änderung der Lebenshaltungskosten als Maß für den Kaufkraftschwund in Höhe von 3/5 muss vorliegen (Äquivalenzstörung). Steigerung der Lebenshaltungskosten und der Einkommen nach dem Mittelwert aus beiden Komponenten. Bleibt die Entwicklung des Bodenwertes hinter der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zurück, so ist die Entwicklung des Bodenwertes anzuhalten.

Tab. 1: Anpassungen des Erbbauzinses bei Erbbaurechtsverträgen mit/ohne Anpassungsklausel

Anbetracht dieser langen Zeitabstände berechtigte Zweifel anzumelden, inwieweit (durchschnittlich) ermittelte Wertfaktoren die Erwartungshaltung des Erbbaurechtsgebers der außerordentlichen Erhöhung, insbesondere wenige Jahre vor einer möglichen Erhöhung, hinreichend repräsentieren können.

Es wird deshalb vorgeschlagen, zumindest ab einem Zeitraum von ca. fünf Jahren bis zu einer durch Extrapolation der Entwicklung der Lebenshaltungskosten prognostizierbaren außerordentlichen Anpassung des Erbbauzinses den erhöhten Erbbauzins in die Wertermittlung einzuführen. Der Unterschied zwischen dem geringeren und dem erhöhten Erbbauzins bis zum wahrscheinlich tatsächlichen Eintritt der Anpassung kann nach § 19 WertV durch Kapitalisierung des Differenzbetrages berücksichtigt werden.

4.3 Gebäudewertentschädigung

Regelungen zu Gebäudewertentschädigungen in Erbbaurechtsverträgen lassen oftmals Zweifel an der Anwendung des Verkehrswertbegriffs entstehen. Es ist nach Neu- und Altverträgen zu unterscheiden.

4.3.1 Neuverträge

Der Deutsche Städtetag hat einen Muster-Erbbaurechtsvertrag für neu abzuschließende Erbbaurechtsverträge herausgegeben, wobei § 10 die Vergütung bei Heimfall bzw. die Entschädigung bei Zeitablauf regelt (Deutscher Städtetag 1999):

»Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu zahlen. Die Entschädigung beträgt ... des Verkehrswertes der Gebäude und baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls bzw. bei Zeitablauf. **Verkehrswert der Gebäude und baulichen Anlagen** ist der Wert, um den sich der Verkehrswert des als unbebaut und unbelastet angenommenen Grundstücks durch den Bestand der Gebäude und einer etwaigen vom Erbbauberechtigten bezahlten Erschließung des Grundstücks bei Ausübung des Heimfalls bzw. bei Zeitablauf des Erbbaurechts erhöht.«

Damit ist eindeutig auf den Verkehrswert abgestellt, wobei die Auswirkungen für unrentierliche Gebäude oder Gebäude mit geringer Nachfrage der Erbbaurechtsnehmer zu tragen hat.

4.3.2 Altverträge

In bestehenden Erbbaurechtsverträgen ist oftmals die Regelung nach § 27 ErbbauVO, wonach der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu leisten hat, mit gleichlautendem Inhalt aufgenommen. Für zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter

Bevölkerungskreise bestellte Erbbaurechte ist die Mindestentschädigung mit 2/3 des gemeinen Wertes, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat, zu beachten.

Dabei stellen sich folgende Fragen:

Was ist nun unter »gemeinem Wert« zu verstehen? Ist die Gebäudeentschädigung gesondert oder unter Berücksichtigung des (Verkehrs-)Wertes des Gesamtgrundstücks zu ermitteln (Liegenschaftsverwaltung Hamburg 1999)? Mehrere Gründe könnten zunächst eher für eine isolierte Ermittlung des Gebäudewerts sprechen:

- Der Wortlaut der Norm (»Entschädigung für das Bauwerk«) stellt auf eine isolierte Entschädigungsermittlung des Bauwerks ab.
- Diese Auslegung wird auch durch rechtsdogmatische Überlegungen gestützt (Entschädigung als »umgewandelter Rest des Erbbaurechts«).
- Nur bei einer isoliert gebäudebezogenen Entschädigungsermittlung kann der Erbbauberechtigte zur ordnungsgemäßen Instandhaltung des Gebäudes angehalten werden, dem Hauptzweck der Regelung.

Dabei wird allerdings nicht der ggf. bestehende ökonomische Interessengegensatz zwischen Erbbauberechtigtem und Grundstückseigentümer bei bestimmten Fallgruppen berücksichtigt:

- Bodenwerterhöhung durch planungsrechtlich zulässige Bebauung (steht Gebäude sogar einer wirtschaftlich zweckmäßigen Nutzung entgegen, Abbruchkosten)
- Marktanpassungsabschlag des Grundstücks

Nach von Oefele bestimmt sich die Höhe des gesetzlichen Entschädigungsanspruchs nach dem gemeinen Wert (= Verkehrswert) des Bauwerks zum Zeitpunkt des Erlöschen; zu dessen Ermittlung gelten die allgemeinen Grundsätze, insbesondere kann die Wertermittlungsverordnung angewandt werden (von Oefele 1997). Der BGH sieht in der Bedeutung des von Vertragsparteien verwendeten Begriffs »gemeiner Wert« für die Entschädigung des Bauwerkes bei Ablauf des Erbbaurechts keine Abweichung von der Bedeutung, die dieser Begriff in der Gesetzesprache, also insbesondere auch im Rahmen des § 194 BauGB, hat (BGH 1981).

Dementsprechend sind zur Ermittlung dieses mit dem Verkehrswert gleichzusetzenden gemeinen Wertes die Vorschriften der WertV unter Berücksichtigung des Verkehrswertes des Gesamtgrundstücks anzuwenden. Dabei sind auch die erforderlichen (besonderen) Aufwendungen für Umbau- und Ausbaurbeiten, durch die wahrscheinliche Folgenutzungen des Bauwerkes ggf. erst realisiert werden können, wertmindernd als Abschlag zu berücksichtigen.

Dieser Sachverhalt kann dennoch in bestimmten Fällen, z.B. ob nach § 20 WertV für das Bauwerk überhaupt ein Wert verbleibt und wer die Abbruchkosten zu tragen hat, der rechtlichen Klärung bedürfen. Dabei sollte der Sachverständige in schwierigen Ermessensfällen allen-

falls Bewertungsalternativen aufzeigen und ggf. berechnen.

Kommt der Sachverständige hingegen nach zweifelsfreier Beurteilung zu dem Schluss, dass eine Wertermittlung nach § 20 Abs. 1 WertV zum Verkehrswert führt, so ist zumindest davon auszugehen, dass keine Entschädigung für das Bauwerk zu vergüten ist.

Für den Heimfall bezieht sich der gesetzliche Anspruch auf eine »angemessene Vergütung für das Erbbaurecht«, also gleichfalls auf dessen objektiven Verkehrswert zum Zeitpunkt der Erfüllung des Heimfallanspruchs (von Oefele 1997).

4.4 Vertragsmäßige Inhalte des Erbbaurechts nach den §§ 2 bis 8 ErbbauVO

4.4.1 Einführung und Grundlagen

Während § 1 die gesetzlichen Erfordernisse festlegt, von denen die Wirksamkeit des Erbbaurechts abhängt, geben die §§ 2 bis 8, ergänzt durch § 27 Abs. 1 Satz 2 und § 32 Abs. 1 Satz 2 die Möglichkeit, über den gesetzlichen Inhalt hinaus mit dinglicher Wirkung den Inhalt des Erbbaurechts *vertraglich* festzulegen. Damit soll den Beteiligten über einige wenige gesetzliche Regelungen (z.B. §§ 33, 23, 26, 31 bis 34) hinaus ein weiter Rahmen belassen werden, dieses Schuldverhältnis zwischen dem Grundstückseigentümer und dem jeweiligen Erbbauberechtigten und damit den Inhalt des Erbbaurechts mit dinglicher Wirkung zu gestalten (von Oefele 1997).

Der Normenzweck besteht einerseits darin, einen breiten Regelungsrahmen zu lassen, damit das Erbbaurecht flexibel zu machen und ihm einen breiten Anwendungsbereich zu geben. Allerdings entstehen durch volle Ausschöpfung dieser Möglichkeiten häufig zu umfangreiche und schwer verständliche Erbbaurechtsverträge.

In § 2 Nrn. 1 und 2 kommt das überragende Interesse des Grundstückseigentümers an der Errichtung des Bauwerks und seiner Erhaltung zum Ausdruck, da dieses einerseits die wirtschaftliche Absicherung des Erbbauzinses bedeutet und es andererseits nach Erlöschen oder Heimfall des Erbbaurechts auf ihn übergeht (von Oefele 1997).

Gemäß § 1 Abs. 1 hat der Erbbauberechtigte nur ein Recht, aber keine Pflicht zur Errichtung des Bauwerks. Diese Pflicht kann gemäß § 2 Nr. 1 vereinbart werden, was den vorgenannten Interessen des Grundstückseigentümers entspricht. Dazu kann auch eine Frist für die Errichtung, ggf. auch eine Sanktion für die Nichterfüllung dieser Pflicht, z.B. durch Heimfall oder Vertragsstrafe, festgesetzt werden, da ein Rücktrittsrecht nach Eintragung des Erbbaurechts nicht mehr besteht. Das gleiche gilt für eine etwaige Pflicht zum Umbau eines vorhandenen Gebäudes.

Die Art und Weise der Bebauung kann noch über das gemäß § 1 Abs. 1 erforderliche Maß an Bestimmtheit weiter konkretisiert werden. So kann die Art des Bauwerks, z.B. durch Geschosszahl, Fläche oder seine äußere Gestaltung festgelegt werden.

Ferner kann eine Veränderung des Bauwerks nach seiner Errichtung an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gebunden werden. Aus der Konkretisierungsmöglichkeit für die Erstbebauung ergibt sich negativ die Zulässigkeit des Ausschlusses unerwünschter Abänderung.

Soweit zur Instandhaltung keine Vereinbarungen getroffen werden, ist weder der Grundstückseigentümer, noch der Erbbauberechtigte zur Instandhaltung verpflichtet. Zwar wird das Erhaltungsinteresse des Erbbauberechtigten durch die Entschädigungsansprüche nach §§ 27 Abs. 1 Satz 1 und 32 Abs. 1 Satz 1 gefördert, dennoch liegen Instandhaltungsvereinbarungen im Interesse des Grundstückseigentümers. Zur Instandhaltung gehören nicht nur die laufenden, sondern auch die ungewöhnlichen Unterhaltungs- und Erhaltungskosten, insbesondere substanzerhaltende Reparaturen und Erneuerungen. Hier können beliebige Regelungen getroffen werden, insbesondere darüber, wer die Maßnahmen durchzuführen hat und wer dann die Kosten trägt; die Instandhaltungspflicht kann auch aufgeteilt werden (von Oefele 1997).

Sind keine Vereinbarungen zu seiner Verwendung getroffen, so kann der Erbbauberechtigte das Bauwerk nach seinem Belieben verwenden. Die Verwendung des Bauwerks ist sowohl von Vereinbarungen zu seiner Errichtung, als auch von seiner nach § 1 Abs. 1 erforderlichen Bestimmung zu unterscheiden; ist z.B. nur bestimmt, dass auf dem Grundstück »Werkstatt, Büro- und Lagergebäude« errichtet werden dürfen, so liegt darin nur eine Bestimmung des zulässigen Gebäudes, nicht aber bezüglich dessen Verwendung (von Oefele 1997).

4.4.2 Verpflichtung des Grundstückseigentümers zum Verkauf des Grundstücks an den Erbbauberechtigten

Die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen, ist ein einseitiges dingliches Gestaltungsrecht des Erbbauberechtigten (§ 2 Nr. 7 ErbbauVO, von Oefele 1997). Dieses Ankaufsrecht wird durch einseitige, formlose, empfangsbedürftige Willenserklärung gegenüber dem Grundstückseigentümer ausgeübt. Dadurch kommt ein Kaufvertrag zu den in der Vereinbarung nach Nr. 7 festgelegten Bedingungen zustande. Dabei können Bedingungen und Befristungen des Rechts, auch z.B. für den Fall des Verkaufs an Dritte, vereinbart werden, sowie die Kaufkonditionen, z.B. Kaufpreis, Kosten Steuern etc. Der Kaufpreis kann auch von der Entwicklung der Lebenshaltungskosten abhängig gemacht werden. Nach

Ansicht des BGH ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Erbbaugrundstücks ohne Bauwerke dessen Belastung mit dem Erbbaurecht *im Zweifel* nicht zu berücksichtigen, und zwar sowohl wenn hierzu nichts geregelt ist, als auch z.B. bei Formulierung wie »Kaufpreis, wie dieser ... für das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück bezahlt wird«. Dies entspricht nach Auffassung des BGH der »offenkundigen, vertragstypischen Interessenslage«; nach Hinzuerwerb des Erbbaugrundstücks kann der Erbbauberechtigte eben den vollen Grundstückswert realisieren.

Das Ankaufsrecht gilt gegenüber jedem Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers, aber auch für solche des Erbbauberechtigten; ein gutgläubig lastenfreier Erwerb scheidet aus.

Bei einem Verkauf an den Erbbauberechtigten sind im allgemeinen andere Preise zu erzielen als bei einem Verkauf an Dritte (BGH 1989). Bei einer Veräußerung an Dritte wirkt sich die Belastung des Grundstücks mit dem Erbbaurecht – jedenfalls solange dieses Recht noch nicht seinem Ende entgegensteht – vor allem deshalb in ganz entscheidendem Maße wertmindernd aus, weil generell der Anstieg der Erbbauzinsen in den letzten Jahrzehnten erheblich unter dem Anstieg der Grundstückspreise zurückgeblieben ist und der Erbbauzins, den der Grundstückskäufer erhält, daher nicht der Rendite entspricht, die sonst aus dem Grundstückswert zu erzielen wäre. Ein Interesse an dem Kauf des Grundstücks zu einem höheren Preise besteht dagegen bei dem Erbbauberechtigten selbst, weil nach dem Entstehen eines Eigentümer-Erbbaurechts dieses Recht wirtschaftlich keine wertmindernde Belastung des Grundstücks mehr darstellt und der Käufer nicht gehindert ist, seinerseits den vollen Grundstückswert zu realisieren. Gerade hierin ist der Grund für die Vereinbarung einer Ankaufsklausel im Rahmen eines Erbbauvertrages zu erblicken. Durch die Sicherung der Möglichkeit eines Verkaufs des Erbbaugrundstücks an den Erbbaurechtsnehmer soll zugleich – im Fall des Verkaufs – für den Grundstückseigentümer ein Erlös gesichert werden, den er auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt nicht erzielen könnte, den andererseits aber der Erbbaurechtsnehmer auch bei freiwilligem Ankauf üblicherweise zu entrichten hätte.

Die zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Ankaufsklausel ist dahingehend zu verstehen, dass bei der Ermittlung des Verkehrswertes die Belastung durch das Erbbaurecht *außer Betracht* bleiben soll.

4.4.3 Ankaufsverpflichtung des Erbbauberechtigten

Vom Ankaufsrecht ist die nur schuldrechtlich mögliche Verpflichtung des Erbbauberechtigten zu unterscheiden, wonach dieser das Grundstück nach Geltendmachung des Grundstückseigentümers während der Laufzeit des Erbbaurechts zu einem bestimmten oder zu bestimmenden Kaufpreis kaufen muss (von Oefele 1997). Derartige Klauseln sind anscheinend selten; vereinzelt werden derartige

Kaufzwangsklauseln wegen Verstoß gegen ordnungspolitische Vorstellungen der ErbbauVO für sittenwidrig und nichtig erachtet. Durch diese Klausel würde statt der Alternative Verkauf des Grundstücks oder Erbbaurechtsbestellung beides kumulativ möglich sein, so dass der Grundstückseigentümer die Vorteile beider Möglichkeiten häufen könnte, während der Erbbauberechtigte geknebelt sei, weil er ständig den Grundstückspreis verfügbar halten muss. Nach BGH kann daraus aber weder ein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot, noch eine generelle Sittenwidrigkeit der Kaufzwangsklauseln abgeleitet werden. Dies hängt vielmehr von der konkreten Ausgestaltung des Vertrags und von den Umständen des Einzelfalls ab. Ankaufsverpflichtungen mit einem übermäßig langen Bindungszeitraum sind sittenwidrig, aber mit einer weniger beengenden zeitlichen Bindung aufrecht zu erhalten. Auch eine zu kurze Frist zur Kaufpreiszahlung kann sittenwidrig sein.

4.4.4 Zustimmungen des Grundstückseigentümers

Nach § 5 Abs. 1 ErbbauVO kann als Inhalt des Erbbaurechts auch vereinbart werden, dass der Erbbauberechtigte zur Veräußerung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Ferner kann nach Abs. 2 vereinbart werden, dass der Erbbauberechtigte zur Belastung des Erbbaurechts mit z.B. einer Hypothek oder Grundschrift der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Entsprechendes gilt für eine diesbezügliche Änderung im Sinne einer weiteren Belastung. Die wirtschaftliche Zielsetzung des Grundstückseigentümers setzt die ordnungsgemäße Erfüllung aller Verpflichtungen durch den Erbbauberechtigten voraus, was faktisch wesentlich von dessen Person abhängt. Der Grundstückseigentümer hat ferner ein Interesse daran, eine überhöhte Belastung des Erbbaurechts zu verhindern, da diese beim Heimfall von ihm zu übernehmen ist (§ 33) und schon vorher sonst die Gefahr von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen besteht. Damit andererseits die für den Gesetzgeber so wichtige Veräußerlichkeit und Belastbarkeit nicht zu weit eingeschränkt werden, hat er in § 7 einen Anspruch des Erbbauberechtigten auf Zustimmung und eine gerichtliche Ersetzungsmöglichkeit geschaffen, wenn die festgelegten berechtigten Interessen des Grundstückseigentümers nicht beeinträchtigt werden. § 5 regelt die Zustimmungspflicht, § 7 deren Grenzen, §§ 6 und 15 die Rechtsfolgen, § 8 erweitert die Zustimmungspflicht auf die dort genannten nicht rechtsgeschäftlichen Verfügungen (z.B. Zwangsvollstreckung) (von Oefele 1997).

4.5 Auswirkungen der vertragsmäßigen Inhalte auf den Wertfaktor

Die Reduzierung eines Vorteils aus einem günstigen Erbbauzins (Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten) durch den Wertfaktor ist offenbar maßgeblich in den sogenann-

ten Nachteilen des Erbbauberechtigten wegen der Zustimmungsvorbehalte begründet (WertR). Die Nachteile bestehen aber überwiegend während der gesamten Laufzeit und unabhängig von der Höhe des Vorteils.

Werth schlägt deshalb zur Verbesserung der Bewertung der Nachteile beim finanzmathematischen Verfahren vor, den Abschlag für die Zustimmungsvorbehalte an der Art des Objektes zu orientieren (Werth 1999). Eine Bewertung der Nachteile in Abhängigkeit vom Vorteil eines günstigen Erbbauzinses sei wenig sinnvoll, denn die beiden hätten kaum etwas miteinander zu tun.

Der Abschlag wegen des Zustimmungsvorbehalts zur Veräußerung wird zum Beispiel um so kleiner sein, je unproblematischer das Objekt zu sehen ist, das heißt je unabhängiger das Objekt vom jeweiligen Eigentümer ist oder je größer der Personenkreis ist, der für einen Erwerb in Frage kommt, ein geringerer Abschlag also bei Eigentumswohnungen/Einfamilienhäusern/Mietobjekten, ein größerer Abschlag bei eigengenutzten Gewerbe-/Industrieobjekten. Dagegen ist nicht auszuschließen, dass bei Einfamilienhäusern/Eigentumswohnungen der Sachwertcharakter bei einem zeitlich beschränkten Erbbaurecht etwas eingeschränkt sein könnte.

Als grober Anhalt für diese Abschläge könnte deshalb von folgenden Werten ausgegangen werden:

- Um die 5 % des Gesamtwerts bzw. 10 bis 30 % des Bodenwertes bei guten Mietobjekten
- Um die 10 % des Gesamtwerts bzw. 20 bis 40 % des Bodenwertes bei Einfamilienhäusern/Eigentumswohnungen
- Um die 15 % des Gesamtwerts bzw. 30 bis 50 % des Bodenwertes bei eigengenutzten Gewerbe-/Industrieobjekten

Unter Berücksichtigung der nachfolgend dargestellten, eingeschränkten »Ablehnungsmöglichkeiten« des Grundstückseigentümers nach § 7 ErbbaVO kann davon ausgegangen werden, dass sich bei standardisierten Erbbaurechtsverträgen die üblichen Beeinträchtigungen nicht oder nur unzureichend zur Differenzierung des Wertfaktors wie der Werte eignen. Zum einen kann unterstellt werden, dass die üblichen Beeinträchtigungen durch Ableitung des Wertfaktors aus Kauffällen berücksichtigt werden, zum anderen ist zu hinterfragen, inwieweit die üblichen Beeinträchtigungen überhaupt als Nachteile zu werten sind. Da für besondere Beeinträchtigungen gesicherte Erfahrungswerte für Zu- und Abschläge fehlen, wird am geeignetsten ein fester Betrag (einfaches Modell) für den Einfluss dieser besonderen Nachteile eingeführt (Ziegenbein 2003).

Ist anzunehmen, dass durch die *Veräußerung* (§ 5 Abs. 1) der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird, und dass die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Verpflichtungen bietet, so

kann der Erbbauberechtigte verlangen, dass der Grundstückseigentümer die Zustimmung zur Veräußerung erteilt. Dem Erbbauberechtigten kann auch für weitere Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden (§ 7 Abs. 1).

Ist eine *Belastung* (§ 5 Abs. 2) mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar, und wird der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet, so kann der Erbbauberechtigte verlangen, dass der Grundstückseigentümer die Zustimmung zu der Belastung erteilt (§ 7 Abs. 2).

Wird die Zustimmung des Grundstückseigentümers ohne ausreichenden Grund verweigert, so kann sie auf Antrag des Erbbauberechtigten durch das Amtsgericht ersetzt werden, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist (§ 7 Abs. 3, gerichtliche Ersetzungsmöglichkeit).

Bei der Bemessung des *Wertfaktors* wird danach zu differenzieren sein, inwieweit die Art bzw. die Marktgängigkeit des Objekts durch die besonderen Beeinträchtigungen des Erbbauberechtigten ggf. zusätzlich beeinflusst wird und sich dadurch die Position des Erbbauberechtigten gegenüber dem Grundstückseigentümer verschlechtert. Die üblichen Beeinträchtigungen werden durch Ableitung des Wertfaktors aus Kauffällen berücksichtigt (Ziegenbein 2003). Wirken sich die etwaigen besonderen Beeinträchtigungen des Erbbauberechtigten auf die üblichen Marktgepflogenheiten für das Objekt nicht mehr weiter belastend bzw. wertmindernd aus, so sollte von einer zwangsläufigen Veränderung des Wertfaktors abgesehen werden.

5 Resümee

Der Normenzweck des Erbbaurechts besteht einerseits darin, einen breiten Regelungsrahmen zu lassen, damit das Erbbaurecht flexibel zu machen und ihm einen breiten Anwendungsbereich zu geben. Allerdings entstehen durch volle Ausschöpfung dieser Möglichkeiten häufig zu umfangreiche und schwer verständliche Erbbaurechtsverträge. Die Konfusion für den Bewertungssachverständigen wandelt sich erst bei näherer Betrachtung der wesentlichen rechtlichen Grundzüge und umfangreichen Rechtssprechung zur Erbbaurechtsverordnung in ein logisches Muster, das bei der sachverständigen Wertermittlung von Erbbaurechten unerlässlichen Wissensstand darstellt. Ein Blick in das Gesetz hilft nicht nur bei der Rechtsfindung sondern auch bei der Wertermittlung.

Literatur

BGH: Urteil vom 3.10.1980. NJW, 1045 ff., 1981.
BGH: Urteil vom 24.02.1984 – V ZR 222/82. NJW, 2212 ff., 1984. Urteil vom 23.05.1980 – V ZR 20/78. NJW, 2241 ff., 1980.
BGH: Urteil vom 14.10.1988. NJW, 1037 ff., 1989.
BGH: Urteil vom 18.09.1992 – V ZR 116/91. BGHZ, 119, 220 ff.
BGH: Urteil vom 3.2.1995 – V ZR 222/93.
BGH: Urteil vom 12.01.2001 – V ZR 372/99. NJW, 1928 ff., 2001.
Deutscher Städtetag: Muster-Erbbaurechtsvertrag für Wohnzwecke. Unveröffentlicht, 1999.
Liegenschaftsverwaltung Hamburg: Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten für das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts. Unveröffentlicht, 1999.
Von Oefele, H.: Münchener Kommentar zum BGB. C. H. Beck, München, 1997.
Bundesregierung: Preisklauselverordnung (PrKV) vom 23. September 1998. BGBl. I, 3043 ff., 1998.
Bundestag: Gesetz zur Einführung des Euro (EuroEG) vom 9. Juni 1998. BGBl. I, 1242 ff., 1998.
Statistisches Bundesamt: Neuer Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte. GuG 4: 234 ff., 2001.

Werth, A.: Wertermittlung (insbesondere Erbbaurecht) bei getrenntem Zins für Bau und Boden. GuG 4: 193 ff., 1999.
Ziegenbein, W.: Wertermittlung von Erbbaurechtsgrundstücken heute. zfv 128, 2, S. 105–117, 2003.

Anschrift der Autoren

Doris Schönhaar
Stadtrechtsdirektorin
Rechtsreferat
Stadt Karlsruhe
76124 Karlsruhe
reref@karlsruhe.de

Michael Mürle
Stadtvermessungsdirektor
Grundstücksbewertungsstelle
Zähringerstr. 61
76133 Karlsruhe
muerle@gutachterausschuss.karlsruhe.de