

Neue Tendenzen bei der Grundstückswertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten

Werner Ziegenbein*

Zusammenfassung

Die Wertermittlungs-Richtlinien (WertR) enthalten seit 1976 unverändert Regelungen und Verfahren zur Wertermittlung von Erbbaurechtsgrundstücken und Erbbaurechten. Seitdem sind in der Literatur viele kritische Anmerkungen und Vorschläge dazu veröffentlicht worden. Dieses war Anlass dafür, dass sich eine Arbeitsgruppe des DVW-Arbeitskreises 9 mit diesem Thema beschäftigt hat. Die Ergebnisse dieser Arbeit werden nachfolgend erläutert. Sie sollen zu einer Neufassung der Vorschriften in den WertR anregen.

Summary

Since 1976, the valuation guidelines (Wertermittlungs-Richtlinien, WertR) have been providing unamended regulations and methods for determination of values, both for properties encumbered by inheritable building rights and for inheritable building rights. Since then, many critical remarks and proposals on this subject have been published, an obvious reason for a task force of DVW Working Group 9, to tackle the issue. The results of this are explained below. They should initiate the draft of a revised version of the WertR.

1 Vorbemerkungen

Im Rahmen eines solchen Beitrages kann nicht auf alle Aspekte der Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten eingegangen werden. Es werden die Erbbau-

rechte bei eigengenutzten Wohngrundstücken behandelt, die das Gros der Kauffälle und der Wertermittlungen ausmachen und bei denen das größte Interesse an Problemlösungen vorhanden ist.

Zur Einführung wird die grundsätzliche Problematik der Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten erläutert. Danach werden zunächst von der Arbeitsgruppe festgelegte Grundlagen und Prämissen vorgestellt, bevor die Wertermittlung von Erbbaurechtsgrundstücken und Erbbaurechten behandelt wird. In den Kapiteln »Folgerungen für die WertR« werden Anregungen zur Änderung der WertR gegeben, ohne in allen Fällen perfekte Lösungen und Formulierungen anzubieten.

2 Grundproblem der Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten

Das Erbbaurecht ist ein veräußerliches grundstücksgleiches Recht, das dem Berechtigten erlaubt, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Gebäude zu errichten. Zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem entsteht mit der Begründung des Rechts eine Beziehung, die vielfältig ausgestaltet werden kann und welche die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtes, bei Wohngrundstücken in der Regel 99 Jahre, besteht. Vielfältigkeit der Einflüsse und Dauer der Belastung führen zu schwierigen Wertermittlungsfragen; eine wesentliche Ursache dafür sind die Restriktionen für den vertraglich zulässigen Erbbauzins.

* Aus der Arbeitsgruppe 9.1 des Arbeitskreiseses 9 des DVW

Für die Bestellung des Erbbaurechts zahlt der Erbbau-berechtigte ein Entgelt in wiederkehrenden Leistungen (Erbbauzins) an den Eigentümer. Der Erbbauzins wird bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages auf der Grundlage des Bodenwertes und des marktüblichen Erbbauzinssatzes vereinbart. Nach dem 1974 in die ErbbaurechtsVO eingeschobenen § 9a ist die Anpassung des Erbbauzinses für Wohngrundstücke nur eingeschränkt möglich. Der Eigentümer kann eine Anpassung des Erbbauzinses nur soweit verlangen, soweit die Erhöhung über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht hinausgeht. Unter allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen wird in der Regel ein Mittel aus der Steigerung des Lebenshaltungskostenindex und der Indizes über die Entwicklung der Bruttomonatsverdienste der Arbeiter in der Industrie und der Angestellten in Industrie und Handel angesehen. Bei Erbbaurechtsverträgen ohne Anpassungsklauseln kann der Eigentümer eine Anpassung des Erbbauzinses bei einem Kaufkraftschwund von mehr als 60% wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage verlangen.

Eine Anpassung des Erbbauzinses an die Entwicklung der Bodenwerte, die in der Vergangenheit regelmäßig stärker als die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse gestiegen sind, ist für den Eigentümer bei Wohngrundstücken

nicht zulässig. Der Erbbauzins weicht daher mit der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages zunehmend von dem Entgelt, das dem Bodenwert des Grundstücks entsprechen würde, ab. Abbildung 1 zeigt diese Zusammenhänge am Beispiel eines 1965 abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrages, bei dem auf der Grundlage des Bodenwertes von 10,00 DM/m² und des marktüblichen Zinssatzes von 4% ein Erbbauzins von 0,40 DM/m² vereinbart worden ist. Bis 1990 ist der Bodenwert auf 79,50 DM/m² gestiegen; der dem Bodenwert entsprechende und den Eigentümer befriedigende, angemessene Erbbauzins müsste 3,18 DM/m² betragen. Der vertraglich zulässige Erbbauzins liegt aber nur bei 1,28 DM/m². Die Differenz zwischen angemessenem und zulässigem Erbbauzins führt zu einem Minderertrag, im Beispiel von 1,90 DM/m², des Eigentümers.

Mit zunehmendem Auseinanderdriften von angemessenem und zulässigem Erbbauzins sinkt die Rendite des Erbbaurechtsgrundstücks; der Wert bleibt zunehmend hinter dem Wert eines vergleichbaren unbelasteten Baugrundstücks zurück. Die sich ergebende Differenz wächst teilweise dem Erbbaurecht zu; man spricht von dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts. Die Bodenwertermittlung wird zunehmend unsicherer je mehr sich die Rendite von dem Erbbauzinssatz entfernt.

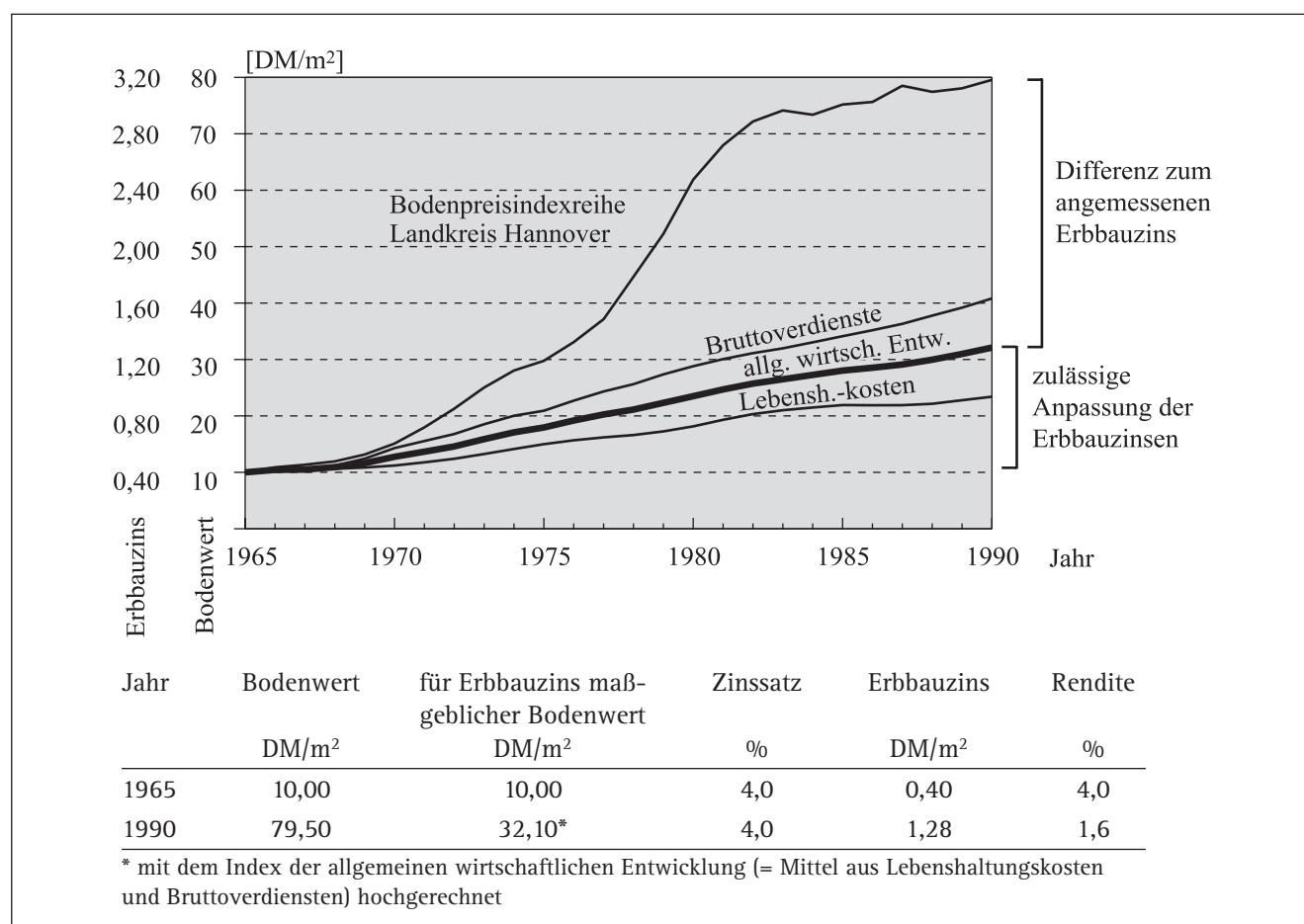


Abb. 1: Entwicklung des zulässigen Erbbauzinses am Beispiel eines Wohngrundstückes in der Region Hannover (Ziegenbein 1994)

3 Grundlagen und Prämisse

Hier werden allgemeine und grundsätzliche Punkte angeprochen, welche die Arbeitsgruppe einvernehmlich so gesehen hat und von denen im Weiteren als feststehend ausgegangen wird.

- Folgende Wertermittlungsgegenstände werden hier behandelt:
 1. das mit einem Erbbaurecht belastete unbebaute Grundstück (Erbbaurechtsgrundstück),
 2. das Erbbaurecht mit den zwei Positionen
 - Anteil am unbebauten Grundstück,
 - bauliche Anlagen.
- Eine wichtige Bezugsgröße bei der Wertermittlung ist der Wert eines vergleichbaren unbelasteten unbebauten Grundstücks, der Bodenwert W_{UG} . Er setzt sich zusammen aus

W_{UG} = Wert des mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks W_{EG}

$$+ \text{Bodenwertanteil des Erbbaurechts } W_{AE}$$

$$+ \text{Arrondierungsvorteil A}$$

Die Anteile des Eigentümers und des Erbbauberechtigten am Bodenwert des unbelasteten Grundstücks ergänzen sich nicht zu 100%, da es einen Arrondierungsvorteil gibt. Junge hat 2001 für den Markt der Einfamilienhausgrundstücke bei der Auswertung von Kauffällen einerseits von mit Erbbaurechten belasteten unbebauten Grundstücken und andererseits von bebauten Erbbaurechten festgestellt, dass die Summe aus beiden Anteilen unter dem Wert von Einfamilienhäusern bleibt. Die von ihm dabei ermittelten Wertfaktoren nach WertR differieren um 0,20; ihre Durchschnittswerte betragen bei Erbbaurechtsgrundstücken 0,78 und bei bebauten Erbbaurechten 0,58. Bei dem von ihm untersuchten Teilmarkt ist das etwa ein Betrag von ca. 15% des Bodenwertes.

- Der Wert des Erbbaurechtsgrundstücks wird in der Regel aus dem Bodenwert W_{UG} abgeleitet. Der Wert der Gebäude, die nach Ablauf der Restlaufzeit des Vertrages eventuell noch vorhanden sind, abzüglich der an den Erbbauberechtigten zu zahlenden Entschädigungen hat bei den üblichen Entschädigungsregelungen und bei Restlaufzeiten über 25 Jahre keinen Einfluss. Bei kurzen Restlaufzeiten ist dieses besonders zu beachten (siehe Mürle/Schönhhaar 2003).
- Der Bodenwert W_{UG} des unbelasteten Grundstücks ist bezüglich des Erschließungsbeitragsstandes zu definieren, und zwar in Abhängigkeit davon, wer den Erschließungsbeitrag gezahlt hat und welcher Beitragsstand bei der Vereinbarung des Erbbauzinses damit angehalten worden ist. Da Erschließungsbeiträge auch von Erbbauberechtigten zu zahlen sind, kann W_{UG} sich grundsätzlich auch auf ein erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück beziehen; der Wert der Erschließung ist dann Teil des Wertes des Erbbaurechts. Da bei der heutigen Baulandentwicklung zunehmend komplett erschlossene Grundstücke in einem einheit-

lichen Prozess entstehen, werden Erbbaurechte dem entsprechend für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke vergeben.

- Der Bodenwert W_{UG} des unbelasteten Grundstücks bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück ohne Wertminderung aus der Bebauung. Modelle mit »gedämpften« Bodenwerten, wie sie Groß und Möckel (2001) für Ertragsobjekte mit sehr hohen Bodenwerten in München und Berlin entwickelt haben, sollen hier nicht näher behandelt werden, da sie als nicht repräsentativ für das Gros der Wertermittlungsfälle angesehen werden.
- Beide Verfahren (Vergleichswertverfahren, finanzmathematisches Modell), die bisher bei der Wertermittlung von Erbbaurechtsgrundstücken angewendet werden, sind grundsätzlich geeignet und sollten weiterhin je nach Situation verwendet werden.
- Das Vergleichswertverfahren ist wegen seiner Marktkonformität das geeignetste Verfahren und soll bevorzugt angewendet werden.
- Finanzmathematische Modelle werden nur zu überzeugenden und marktkonformen Ergebnissen führen, wenn sie am Markt kalibriert werden. Dieses kann nur durch Auswertung von vergleichbaren Kauffällen geschehen.

4 Wertermittlung von Erbbaurechtsgrundstücken

Bodenwerte sind in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hilfsweise werden bei der Wertermittlung von Erbbaurechtsgrundstücken finanzmathematische Verfahren eingesetzt.

4.1 Vergleichswertverfahren

4.1.1 Allgemeines

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Preisen abgeleitet, die für vergleichbare Grundstücke gezahlt worden sind. Die Preise müssen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sein und die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen.

Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu stande gekommen oder von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden. Kauffälle von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken zwischen Eigentümern der Grundstücke und Dritten sind sehr selten. In der Regel liegen nur Preise aus Verkäufen von Eigentümern an Erbbaurechtsnehmer vor, so dass in Fachkreisen diskutiert wird, ob diese Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzurechnen sind.

Dieses wird bejaht, da die Objekte in einem funktionierenden uneingeschränkten Grundstücksverkehr marktgängig sind und die am Kauf Beteiligten aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen vernünftig und ohne Zwang handeln. Auch Erwerber von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken (Dritte) können von einer gleichbleibenden Interessenlage zwischen Eigentümern und Erbbauberechtigten ausgehen.

Bei einem Mangel an Vergleichsfällen aus der Nähe des Wertermittlungsobjekts sieht die Wertermittlungsverordnung vor, dass auch Kauffälle aus vergleichbaren Bereichen herangezogen werden. Daneben können auch geeignete Vergleichsfaktoren zur Wertermittlung herangezogen werden. Bei der Auswahl der Vergleichsfälle ist auf die Art der Grundstücke (Eigennutzung, Renditenutzung Wohnen, sonstige Renditenutzung) zu achten. Erkenntnisse, die auf dem einen Teilmarkt gewonnen worden sind, können wegen der unterschiedlichen Interessenlagen der Erbbauberechtigten oder wegen anderer Gestaltungsmöglichkeiten der Erbbauzinsanpassungen nicht übertragen werden.

Der Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks W_{EG} steht in enger Beziehung zu dem Wert des unbelasteten Grundstücks. Diese Relation eignet sich gut als Vergleichsfaktor, der von Lehmann (1974) als

$$\text{Erbbaurechtsfaktor FE} = W_{EG} / W_{UG} \quad (1)$$

bezeichnet wird. Wird FE an Hand von vergleichbaren Kauffällen ermittelt, kann der Wert des Erbbaurechtsgrundstücks W_{EG} aus W_{UG} abgeleitet werden.

$$W_{EG} = FE * W_{UG} \quad (2)$$

Der Erbbaurechtsfaktor ist ein Maß für die Aufteilung des Grundstückswertes auf den Eigentümer und den Erbbauberechtigten, wobei FE zunächst nur den Wert des Erbbaurechtsgrundstücks bestimmt. Der Anteil des Erbbauberechtigten am Bodenwert ergibt sich nicht unmittelbar aus der Ergänzung $(1 - FE) * W_{UG}$, sondern muss unter Berücksichtigung des Arrondierungsvorteils abgeschätzt werden.

4.1.2 Wertbeeinflussende Merkmale

Weichen die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale von dem zu bewertenden Grundstück ab, so ist dieses durch Zu- oder Abschläge oder auf andere geeignete Weise zu berücksichtigen. In den bisher bekannten Analysen von Erbbaurechtsgrundstücken haben sich folgende wertbeeinflussende Merkmale für den Wert des Erbbaurechtsgrundstücks bzw. des Erbbaurechtsfaktors als statistisch signifikant erwiesen:

- Rendite

Die Rendite ist der prozentuale Anteil des jährlichen tatsächlichen Erbbauzinses Z_t am Wert des unbelasteten Grundstücks W_{UG} (3) und damit ein Maß für die

Wirtschaftlichkeit des Erbbaurechtsgrundstücks. Bei einer hohen Rendite, bei welcher der tatsächliche Erbbauzins Z_t nahe dem angemessenen Erbbauzins Z_a liegt, erreicht W_{EG} fast den

$$\text{Rendite in \%} = \frac{Z_t * 100}{W_{UG}} \quad (3)$$

Wert W_{UG} (FE groß, nahe 1), bei einer niedrigen Rendite ist W_{EG} erheblich niedriger (FE klein). Die Renditen bleiben bei Wohngrundstücken mit wachsender Laufzeit des Erbbaurechtes erheblich hinter dem bei Vertragsabschluss angehaltenen Erbbaurechtszinssatz von etwa 4% zurück; die Rendite und im Gleichklang damit der Erbbaurechtsfaktor werden kleiner.

- Bodenwert des unbelasteten unbebauten Grundstücks W_{UG}

Das Bodenwertniveau beeinflusst die Höhe des Erbbaurechtsfaktors. Analysen haben ergeben, dass

- FE niedriger ist, wenn das Bodenwertniveau hoch,
- FE höher ist, wenn das Bodenwertniveau niedrig ist. Erbbauberechtigte sind dann häufig bereit, nahezu den vollen Bodenwert beim Kauf des Grundstücks zu zahlen.

- Art der Anpassung des Erbbauzinses

Die Art der Anpassung, ob mit oder ohne Klausel oder die Art der Klausel, bestimmt die Wirksamkeit der zeitlichen Anpassung des Erbbauzinses und hat damit Einfluss auf die Ertragssituation des Grundstückseigentümers und über die Rendite auf den Erbbaurechtsfaktor und letztlich W_{EG} .

- Laufzeit bzw. Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages

Die tatsächliche Laufzeit des Erbbaurechtes ist die Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Datum der Begründung des Erbbaurechtes. Ihr Einfluss auf die Rendite geht aus Abbildung 1 hervor; beide sind korreliert. Die Restlaufzeit wird erst bedeutsam, wenn sie so kurz ist, dass sie wegen der Vertragsbedingungen bei Ablauf des Vertrages bei der Preisbildung ins Kalkül der Marktteilnehmer einbezogen wird. Das ist aufgrund bisheriger Erfahrungen erst bei Restlaufzeiten von unter 25 Jahren der Fall.

Kauffälle gibt es vermehrt mit noch langen Restlaufzeiten. Erbbauberechtigte sind demnach bestrebt, nach der Finanzierung ihres Gebäudes das Grundstück zu erwerben, und Eigentümer sind bereit, wohl unter dem Eindruck der unbefriedigenden Rendite, das Grundstück zu verkaufen.

Vergleichsgrundstücke für ein Wertermittlungsobjekt sollten danach innerhalb gleicher Grundstücksarten so ausgewählt werden, dass vorrangig

- etwa gleiche Renditen erzielt werden (wesentlicher Einflussfaktor),
- und weiterhin
- sie aus Gebieten mit etwa gleichem Bodenwertniveau kommen,
 - die Verträge etwa gleich lang gelaufen sind und

- die Erbbaurechtsverträge gleiche Anpassungsarten haben.

Aus dem Verhältnis der Preise zu den Werten der zugehörigen unbelasteten Grundstücke W_{UG} ergibt sich der Erbbaurechtsfaktor FE als Vergleichsfaktor, der direkt auf das Wertermittlungsobjekt übertragen werden kann.

Liegen keine vergleichbaren Kauffälle in der Umgebung des Wertermittlungsobjekts vor, kann auf Ergebnisse aus Preisanalysen von Erbbaurechtsgrundstücken zurückgegriffen werden. Die Tabelle 1 enthält Erbbaurechtsfaktoren FE nach Lehmann, Junge oder Ziegenbein/Meyer. Bei den Analysen waren die Erbbaurechtsfaktoren von unterschiedlichen Merkmalen abhängig:

bei	von
Lehmann (Niedersachsen):	Rendite, Art der Anpassung
Ziegenbein/Meyer (Regierungsbezirk Hannover):	Rendite, Lage, tats. Laufzeit, Art der Anpassung; Tabelle enthält Faktoren für Lage im Verdichtungsraum, im ländlichen Raum sind die Faktoren um 0,15 höher.
Junge (Hamburg):	Rendite, Art der Anpassung kaum signifikant

Die Erbbaurechtsfaktoren von Ziegenbein/Meyer und Junge stimmen grundsätzlich gut überein, es entspricht

Untersuchung	Bemerkungen	W_{UGebf} €/m ²	Erbbaurechtsfaktor FE				
Meyer/Ziegenbein ohne Anpassungsklausel	Bezirk Hannover 500 Fälle 1974–1986	20 bis 125	0,30	0,34	0,43	0,47	
Meyer/Ziegenbein mit Anpassungsklausel		20 bis 140		0,24	0,35	0,43	0,54
Lehmann ohne Anpassungsklausel	Norddeutschland 700 Fälle vor 1972	< 50		0,45 (0,25)	0,60 (0,40)	0,70 (0,50)	0,80 (0,60)
Lehmann mit Anpassungsklausel		< 50		0,62 (0,42)	0,66 (0,46)	0,70 (0,50)	0,79 (0,59)
Rendite in %			0,05	0,10	0,50	1,00	2,00
Junge ohne Anpassungsklausel	Hamburg 104 Fälle 1980–1989	150 bis 200	0,16	0,20	0,36	0,46	0,58
Junge mit Anpassungsklausel		150 bis 200	0,17	0,21	0,39	0,51	0,66

Tab. 1: Untersuchungsergebnisse zum Erbbaurechtsfaktor; Faktoren beziehen sich auf Bodenwerte (ebf) erschließungsbeitragsfreier Einfamilienhausgrundstücke

jedoch nicht den Erwartungen, dass bei Ziegenbein/Meyer die Faktoren bei den Kauffällen ohne Anpassungsklausel höher sind als bei denen mit Klausel. Die Faktoren von Lehmann nehmen wesentlich höhere Beträge an. Das liegt vermutlich daran, dass die von ihm ausgewerteten Kauffälle aus ganz Norddeutschland überwiegend aus ländlichen Gebieten mit sehr niedrigen Preisen stammen, während die Faktoren der anderen beiden Untersuchungen sich auf wesentlich höhere Wertverhältnisse in Hamburg und im Verdichtungsraum des Bezirks Hannover beziehen. Ein zweiter Grund liegt wohl darin, dass die Faktoren von Lehmann sich überwiegend auf Bodenrichtwerte beziehen, die für erschließungsbeitragspflichtige (ebp) Grundstücke ermittelt worden sind. Um eine gemeinsame Auswertung zu ermöglichen, werden daher die Faktoren von Lehmann um 0,20 gemindert, zum einen unter Bezug auf das Untersuchungsergebnis von Ziegenbein/Meyer, weil die Faktoren im ländlichen Raum niedriger sind, und zum anderen um den Einfluss der niedrigeren Bodenrichtwerte auszugleichen. Die geminderten Beträge sind in Klammern angegeben. Lediglich bei den niedrigen Renditen weichen die Lehmannschen Werte noch etwas deutlicher ab.

4.1.3 Folgerungen für die WertR

Der Vorrang des Vergleichswertverfahrens für die Wertermittlung von Erbbaurechtsgrundstücken ist allgemein anerkannt. Dieses sollte in den WertR verdeutlicht wer-

Anpassungs-klausel	Bemerkungen	W _{UGebf} €/m ²	Erbaurechtsfaktor FE				
ohne	Norddeutschland 1300 Fälle 1965–1990	50 bis 200	0,24	0,28	0,40	0,48	0,59
mit		50 bis 200	0,27	0,31	0,40	0,47	0,58
–		50 bis 200	0,26	0,30	0,40	0,47	0,58
Rendite in %			0,05	0,10	0,50	1,00	2,00

Tab. 2: Vorschlag für Erbaurechtsfaktoren; Faktoren beziehen sich auf Bodenwerte (ebf) erschließungsbeitragsfreier eigengenutzter Wohnbaugrundstücke

den. Die in den bisher bekannten Analysen ermittelten Einflussgrößen, die oben angeführt sind, sollten als vorrangig zu beachtende Merkmale beim Preisvergleich aufgeführt werden.

In den WertR sind die Faktoren von Lehmann tabelliert und als Beispiel für die Verkehrswertermittlung eines Erbaurechtsgrundstücks im Wege des Vergleichswertverfahrens aufgeführt. Die Übertragbarkeit dieser Erbaurechtsfaktoren im Wege des mittelbaren Preisvergleichs auf andere Wertermittlungsobjekte ist umstritten, da die Ergebnisse mit Daten einer sachlich, zeitlich und regional beschränkten Stichprobe erzielt wurden. Eine Überprüfung der Ergebnisse durch Abgleich mit lokalen Vergleichsfällen ist daher, wie auch von den WertR empfohlen, immer anzuraten.

Wenn keine lokalen Erbaurechtsfaktoren bekannt oder ermittelbar sind, kann eine Tabelle mit aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Faktoren wie bei den GFZ-Umrechnungskoeffizienten oder ähnlichen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sehr hilfreich sein und zu besseren Ergebnissen führen als finanzmathematische Verfahren ohne Marktbezug. Da es neuere Untersuchungen gibt, sollten alle bekannten Ergebnisse genutzt werden, um eine neue Tabelle zu entwickeln, die auf einer breiteren Datenbasis beruht. Außerdem spiegelt die in den WertR vorhandene Tabelle mit ihren drei Nachkommastellen eine Genauigkeit vor, die angesichts des sehr heterogenen Marktes nicht gegeben ist.

Die Tabelle 2 ergibt sich aufgrund der Untersuchungsergebnisse, die in Tabelle 1 dargestellt sind. Die Faktoren werden in Anlehnung an die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle gewichtet gemittelt (Junge einfach, die anderen beiden zweifach). Das Ergebnis zeigt, dass es keine signifikanten Unterschiede zwischen den Faktoren für die Fälle mit und ohne Anpassungsklausel gibt; entscheidend ist als Resultierende aus der laufenden Anpassung die Rendite. Es wird daher vorgeschlagen einen gemittelten Erbaurechtsfaktor für beide Arten der Anpassung zu nehmen.

Die Tabellenwerte beziehen sich auf

- Bodenwerte von erschließungsbeitragsfreien unbelasteten unbebauten Einfamilienhausgrundstücken.
- ein Bodenwertniveau von etwa 50,00 bis 200,00 €/m². Bei niedrigeren Bodenwerten sind Faktoren um bis zu 0,15 höher.
- Fälle, bei denen die Anpassung des Erbbauzinses nur entsprechend der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse möglich ist; Art der Anpassung nicht relevant.
- die zum Stichtag erzielte Rendite, die sich auf den Bodenwert mit dem Erschließungsbeitragsstand bezieht, der der Erbbauzinsvereinbarung zugrunde liegt.
- Fälle mit Restlaufzeiten von über 25 Jahren.

Normale, im üblichen Erbaurechtsvertrag enthaltene Regelungen und Beschränkungen werden durch den Preisvergleich berücksichtigt. In den Analysen, die sich auf Fälle mit längeren Restlaufzeiten beziehen, haben sich keine Einflüsse aus sonstigen Vertragsinhalten gezeigt. Die in Nr. 5.2.1.6 der WertR als besonders beachtenswert genannten »sonstigen Einwirkungen« aus dem Erbaurechtsvertrag sind daher deutlich zu relativieren.

Für besonders wertrelevante Einschränkungen und bei Restlaufzeiten unter 25 Jahren sind fallbezogen Abschlüsse vorzunehmen.

4.2 Finanzmathematisches Modell

4.2.1 Allgemeines

Der Eigentümer des Grundstücks hat folgende Vermögenspositionen (Junge):

- den in der Restlaufzeit des Erbaurechts zu erzielenden Erbbauzins. Für eine Kapitalisierung des Erbbauzinses bezogen auf den Wertermittlungstichtag ist die Restlaufzeit bekannt, der Erbbauzins kann sich durch in der Zukunft liegende unbekannte Anpassungen

verändern und der heranzuziehende Zinssatz ist unsicher.

- den Grundstückswert, der nach Ablauf des Erbbaurechts einschließlich vorhandener Gebäude unter Berücksichtigung etwaiger Entschädigungszahlungen und Freilegungskosten vorhanden sein wird. Der Grundstückswert kann über die bekannte Restlaufzeit mit unsicherem Zinssatz auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst werden.
- das wertrelevante Interesse des Erbbauberechtigten am Freikauf von den Restriktionen des Erbbaurechtsvertrages. Das Interesse ist bei eigengenutzten Objekten (Einfamilienhäusern) wesentlich höher einzuschätzen als bei Renditeobjekten, bei denen eine rein wirtschaftliche Betrachtungsweise vorherrscht.

4.2.2 Modell

Der Ansatz in Formel (4) enthält für die ersten beiden Vermögenspositionen das finanzmathematische Modell. Es setzt sich zusammen aus dem

- über die Restlaufzeit abgezinsten Grundstückswert. Dieser Anteil ist zu Beginn der Laufzeit sehr gering und wächst bis zum Ablauf des Erbbaurechts auf den vollen Wert eines vergleichbaren unbelasteten Grundstücks. Als Grundstückswert kann bei Restlaufzeiten über 25 Jahre der Bodenwert angenommen werden, wenn für die Gebäude übliche Entschädigungsregelungen im Vertrag enthalten sind.
- Barwert des über die Restlaufzeit kapitalisierten vertraglich zulässigen Erbbauzinses. Dieser Anteil ist zu Beginn der Laufzeit sehr hoch und am Ende gleich null.

$$W_{FM} = \frac{W_{UG}}{q^n} + Z_t * \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)} \quad (4)$$

abgezinster Bodenwert kapitalisierter tatsächlicher Erbbauzins

W_{FM} : Wert nach finanzmathematischem Modell [€/m²]

W_{UG} : Wert eines vergleichbaren unbelasteten Grundstücks [€/m²]

n : Restlaufzeit des Erbbaurechts [Jahre]

q : Zinsfaktor $q = 1 + p/100$ mit p : Zinssatz in % nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt (WertR)

Z_t : vertraglich zulässiger tatsächlicher Erbbauzins [€/m²]

Zu dem gleichen Ergebnis gelangt man, wenn man die Erbbauzinsersparnis als Differenz zwischen dem angemessenen Erbbauzins Z_a und dem tatsächlichen Erbbauzins Z_t über die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages kapitalisiert und vom Bodenwert des vergleichbaren unbelasteten Grundstücks W_{UG} abzieht; so ist das Modell in den WertR beschrieben.

$$W_{FM} = W_{UG} - (Z_a - Z_t) * \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)} \quad (5)$$

Z_a : dem Grundstückswert angemessener Erbbauzins [€/m²]

$$Z_a = p/100 * W_{UG}$$

Dabei wird die Erbbauzinsersparnis, die der Erbbauberechtigte angesichts des häufig relativ geringen, tatsächlichen Erbbauzinses genießt, kapitalisiert und als Anteil des Erbbauberechtigten am Grundstückswert ausgewiesen.

4.2.3 Kritik am Modell

In der Literatur wird intensiv über die Wahl des richtigen Zinssatzes diskutiert, da dessen Einfluss auf das Ergebnis erheblich ist, besonders bei niedrigen Renditen und langen Restlaufzeiten. Weiterhin wird bemängelt, dass für die Kapitalisierung des angemessenen und des tatsächlichen Erbbauzinses (siehe (5)) der gleiche Zinssatz verwendet wird. Argumentiert wird auch mit dem Grenzfall, in dem angemessener und tatsächlicher Erbbauzins gleich sind. In diesem Fall ergibt sich bei dem finanzmathematischen Modell kein Wertanteil für den Erbbauberechtigten. Um das zu gewährleisten, müsste der Zinssatz für den tatsächlichen Erbbauzins höher sein. Auf einige Autoren soll mit dem Ziel, die Bandbreite der Auffassungen aufzuzeigen, eingegangen werden, ohne jedes Detail aufzugreifen.

Werth (1995, 1999) geht davon aus, dass der Markt auf zu vermutende überdurchschnittliche Wertzuwächse beim Erbbaurechtsgrundstück nicht mit dem Liegenschaftszinssatz reagiert, wobei er unter Liegenschaftszinssatz den Mischzins zwischen niedrigem Bodenzins und höherem Gebäudeertragszins versteht. Er hält hier den niedriger liegenden Zinssatz für den Boden, der einen Teil der Rendite abdeckt, für angemessen. Den anderen Teil der Rendite sieht er im Wertentwicklungspotential des Bodens. Aus diesen Überlegungen ergibt sich auch die Forderung von Werth nach unterschiedlichen Zinssätzen für den angemessenen Bodenzins (niedriger) und für den tatsächlichen Erbbauzins (höher). Auch andere Autoren fordern dieses. Sie empfehlen für die Kapitalisierung

- des *angemessenen* Erbbauzinses (Sicht des Eigentümers, auf langfristige Wertsteigerung des Grundstücks gerichtet) daher den Liegenschaftszinssatz (Petersen, Vogels) oder Bodenzinssatz (Werth).
- des *tatsächlichen* Erbbauzinses (Sicht des Erbbauberechtigten) den Kapitalmarktzinssatz (Petersen), den Eigenkapitalzinssatz (Vogels) oder bei zeitnaher, guter Anpassung 5–6 % und bei schlechter Anpassungsmöglichkeit 7–8 % (Werth).

Allgemein geht Werth nach vorsichtiger Schätzung von einer Differenz im Zinssatz von 2 % als langfristiger Differenz zwischen den Steigerungen der Bodenwerte und der Lebenshaltungskosten aus.

Sprengnetter (2000) und Strotkamp (1994, 2000) bemängeln, dass die Dynamik in den angemessenen und den tatsächlichen Erbbauzinsen während der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages nicht im Modell der WertR berücksichtigt wird. Da diese sich unterschiedlich entwickeln (Bodenwertentwicklung, Lebenshaltungskosten), schlagen sie vor, die während der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages künftig jährlich zu erwartenden Differenzen abzuschätzen und auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen. Die Summe der jährlichen Barwerte entspricht dem Vorteil des Erbbauberechtigten. Dieses Modell nutzt die Discounted-Cash-Flow-Methode.

Die Entwicklung der Erbbauzinsen kann auch in der Zeitrentenbarwertformel nach (4) berücksichtigt werden, indem die erwarteten Veränderungen in Prozent vom statischen Zinssatz k (k = Renditezinssatz für unbebaute Immobilien) abgezogen werden. Als Kapitalisierungszinssatz a_a für den angemessenen Erbbauzins und a_t für den tatsächlichen Erbbauzins ergeben sich dann

$$a_a = k - b \quad (b = \text{erwartete Bodenwertänderung})$$

$$a_t = k - e \quad (e = \text{erwartete Änderung durch Wert- sicherungsklausel})$$

Der Renditezinssatz k für unbebaute Immobilien wird von Sprengnetter, Strotkamp definiert als

$$k = z + b,$$

wobei z der Erbbauzinssatz (Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke) ist. Ersetzt man k in den obigen Gleichungen, so erhält man

$$a_a = z$$

$$a_t = z + b - e$$

Angemessene und tatsächlich erzielbare Erbbauzinsen werden dann mit diesen unterschiedlichen Zinssätzen kalkuliert. Für eine strenge Lösung wird von Sprengnetter die dynamische Zeitrentenbarwertformel angegeben.

Bekannt ist der Zinssatz, der bei Abschluss von Erbbaurechtsverträgen zur Festlegung des Erbbauzinses verwendet wird (z. B. Einfamilienhausgrundstücke: 3–5 % je

nach Region und Marktsituation). Junge (2001) plädiert dafür, diesen Erbbauzinssatz, der sich aus den marktüblichen Konditionen bei Neuerrichtung von Erbbaurechten ergibt, zu verwenden (s. Tab. 3).

4.2.4 Marktanpassung

Die dritte Vermögensposition – das wertrelevante Interesse des Erbbauberechtigten am Freikauf von den Restriktionen des Erbbaurechtsvertrages – lässt sich nicht finanzmathematisch fassen. Darüber sind sich auch die Autoren einig, die das finanzmathematische Modell wie oben dargestellt weiterentwickelt haben. Auch sie plädieren dafür, den Einfluss dieser Position soweit möglich durch Auswertung von geeigneten Kauffällen abzuschätzen. Einige teilen Anpassungsfaktoren mit (z. B. Sprengnetter (2000)). Bei Auswertungen von Kauffällen hat sich gezeigt, dass die Kaufpreise von Erbbaurechtsgrundstücken in der Regel zwischen den aufgrund des finanzmathematischen Modells der WertR gerechneten Werten W_{FM} und den Werten unbelasteter Grundstücke W_{UG} liegen. Daraus ist zu schließen, dass W_{FM} als untere Grenze und W_{UG} als obere Grenze für die Werte von Erbbaurechtsgrundstücken W_{EG} anzusehen sind.

$$W_{FM} < W_{EG} < W_{UG} \quad (6)$$

Die WertR berücksichtigen dieses durch Einführung eines sogenannten Wertfaktors, mit dem die Differenz ($W_{UG} - W_{FM}$), die der Erbbauzinsersparnis des Erbbauberechtigten entspricht, aufgeteilt wird. Der sich ergebende Betrag wird von dem Wert des unbelasteten Grundstücks abgezogen, um zum Wert des Erbbaurechtsgrundstücks zu gelangen

$$W_{EG} = W_{UG} - WF * (W_{UG} - W_{FM}) \quad (7)$$

WF : Wertfaktor

Nach WertR soll die Höhe des Wertfaktors in Abhängigkeit von der Gewichtung der sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ergebenden sonstigen Einwirkungen bestimmt werden. Genannt werden insbesondere Bindungen des Erbbauberechtigten bei der Veräußerung oder Beleihung

Erbbaurechtsgeber (Auswahl)	Erbbauzinssatz in %		
	Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Gewerbe
Stadt Duisburg	4,0	5,0	7,0
Stadt Essen	3,5	4,0	5,0–7,0
Stadt Hamburg	5,0	5,0	7,0
Stadt Stuttgart	4,0	4,0	> 6,0
Ev. u. Kath. Kirche	4,0–5,0	4,0–5,0	6,0
Bahn AG	4,0–5,0	4,0–5,0	7,0

Tab. 3: Tabelle mit repräsentativen Erbbauzins-sätzen, Quelle: GuG 1994, 303

Untersuchung	W_{UGebf} €/m ²	Wertfaktor WF				
Ziegenbein ohne Anpassungs- klausel	10	0,34	0,26	0,07	0,00	
	50	0,61	0,54	0,38	0,31	
	100	0,65	0,58	0,42	0,35	
Ziegenbein mit Anpassungs- klausel	10		0,00	0,00	0,00	0,00
	50		0,50	0,44	0,40	0,35
	100		0,71	0,66	0,62	0,57
Rendite in %		0,05	0,10	0,50	1,00	2,00
Junge	150 bis 200	0,86	0,80	0,68	0,63	0,58

Tab. 4: Wertfaktoren aus Kauffallanalysen von Einfamilienhausgrundstücken in Abhängigkeit von der Rendite, der Anpassungsklausel und der Höhe des Bodenwertes (ebf)

des Erbbaurechts sowie bei einer Veränderung der baulichen Anlagen. Dieses wird in der Literatur mit folgenden Argumenten einhellig bestritten.

Bei standardisierten Erbbaurechtsverträgen eignen sich die »üblichen« Beeinträchtigungen weder zur Differenzierung der Wertfaktoren wie der Werte. U. a. vertritt Werth die Auffassung, dass in den WertR insbesondere den Zustimmungsvorbehalten ein zu großes Gewicht bei der Begründung des Wertfaktors beigemessen wird. Kaufpreisanalysen bestätigen, dass der Einfluss der Beeinträchtigungen auf den Wertfaktor statistisch unterhalb der Signifikanzschwelle liegt (Ziegenbein (1994), Junge).

Beeinträchtigungen sind vertragsmäßiger Inhalt und bestehen während der gesamten Laufzeit. Nach den Ausführungen in den WertR führen sie zu einem konstanten Wertfaktor, der sich dann aber bei wachsender Laufzeit und wachsender Differenz zwischen W_{UG} und W_{FM} mit einem zunehmenden Betrag auswirkt.

Es wird daher empfohlen den Einfluss mit einem festen Betrag abzuschätzen, wenn der Erbbaurechtsvertrag »besondere« Beeinträchtigungen enthält. Alle »üblichen« Beeinträchtigungen sind in der allgemeinen Marktanpassung durch die Wertfaktoren enthalten.

Um zu erfahren, welche Einflüsse bei der Aufteilung der Erbbauzinsersparnis auf Eigentümer und Erbbauberechtigten wirken, sind Kauffälle von Erbbaurechtsgrundstücken zu untersuchen. Ziegenbein (1994) und Junge haben dieses für das finanzmathematische Modell der WertR mit einem Zinssatz (Erbbauzinssatz) für den Regierungsbezirk Hannover bzw. Hamburg getan und dabei folgende Einflüsse auf den Wertfaktor festgestellt:

■ Rendite

Die Rendite ist für das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück das entscheidende Maß für die Wirtschaftlichkeit des Erbbaurechtsgrundstücks und bestimmt neben dem Wert W_{FM} auch maßgeblich den

Wertfaktor. Bei einer hohen Rendite ist der Wertfaktor niedriger; die dann ohnehin geringere Erbbauzinsersparnis des Erbbauberechtigten (W_{FM} hoch) wird überwiegend dem Wert des Erbbaurechtsgrundstücks zugerechnet. Bei niedriger Rendite ist die Wirkung entsprechend entgegengesetzt.

- Art der Anpassung des Erbbauzinses
Die Art der Anpassung (mit oder ohne Klausel oder die Art der Klausel) ist nur in der Untersuchung von Ziegenbein relevant. Dieses ist plausibel, da der Einfluss der Anpassung während der Laufzeit bis zum Kaufzeitpunkt bereits in der Rendite enthalten ist.

■ Bodenwert des unbelasteten unbebauten Grundstücks W_{UG}

Die Höhe des Bodenwertes ist ebenso nur bei Ziegenbein relevant, wahrscheinlich weil in Hamburg die Wertspanne im Verhältnis zum Bodenwertniveau geringer ist. Bei sehr niedrigen Bodenwerten tendiert im Regierungsbezirk Hannover der Wertfaktor gegen null, da der Erbbauberechtigte eher bereit ist, nahezu den vollen Bodenwert zu zahlen. Dies entspricht auch allgemeinen Erfahrungen in der Grundstückswertermittlung, z. B. bei den Marktangaben für Sachwertobjekte. Generell kann man sagen, was auch sachlogisch nachvollziehbar ist, dass

- WF niedriger ist, je niedriger das Bodenwertniveau ist,
- WF höher ist, je höher das Bodenwertniveau ist.

Die Festlegungen des Erbbaurechtsvertrages waren statistisch nicht signifikant. Tabelle 4 zeigt, dass die Ergebnisse bei den höheren Bodenwerten gut übereinstimmen. Sie geben zu der Hoffnung Anlass, eine generalisierte Tabelle für die WertR ableiten zu können.

4.2.5 Folgerungen für die WertR

Die Ausführungen haben gezeigt, dass das finanzmathematische Modell nach WertR erhebliche Mängel aufweist.

W _{UGebf} €/m ²	Wertfaktor WF				
50,00	0,6	0,5	0,4	0,3	0,3
100,00	0,8	0,7	0,6	0,5	0,5
200,00	0,9	0,8	0,7	0,6	0,6
Rendite in %	0,05	0,10	0,50	1,00	2,00

Tab. 5: Vorschlag für Wertfaktoren von Einfamilienhausgrundstücken in Abhängigkeit von der Rendite und der Höhe des Bodenwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Die in den WertR angegebenen Kriterien zur Wahl des Wertfaktors sind nicht zutreffend. Maßgeblich sind vor allem die Rendite des Erbbaurechtsgrundstücks zum Wertermittlungsstichtag und der Bodenwert; alle anderen wie auch die in den WertR genannten Kriterien sind zu vernachlässigen.

Die Wahl des richtigen Zinssatzes ist etwas differenzierter zu sehen. Die Überlegung, zwei Zinssätze zu verwenden, ist überzeugend und wird von vielen Autoren gestützt. Das Problem dabei ist allerdings, diese richtig auszuwählen. In diesem Punkt gehen die Meinungen der Autoren auch auseinander. In der Regel sind Wertermittlungen von Grundstücken mit Erbbaurechten durchzuführen, die noch lange Restlaufzeiten aufweisen. Die Entwicklung von Zinssätzen und anderen Parametern für lange Zeiträume abzuschätzen, ist viel zu unsicher und sollte daher nicht zur Basis der Wertermittlung gemacht werden. Wichtig ist ohnehin nur, wie die Marktteilnehmer zum Wertermittlungsstichtag die jeweilige Situation einschätzen. Daher müsste man die Zinssätze aus Kauffällen ableiten und immer aktualisieren. Dieses wird um so schwieriger, je komplexer das Modell ist, auch angesichts der Tatsache, dass der Markt sehr heterogen und unübersichtlich ist und das Datenmaterial sehr stark streut. Einfache Modelle sind daher ausreichend.

Eine Marktanpassung ist in jedem Fall durchzuführen, das ist unumstritten. Aus Kauffällen von Erbbaurechtsgrundstücken können die marktgerechten Zinssätze und die Wertfaktoren ermittelt werden, beides ist aber nicht erforderlich. Die Marktanpassung über die Wertfaktoren in Abhängigkeit von den maßgeblichen Parametern erscheint pragmatischer und wird daher vorgeschlagen. Konsequent ist es dann auch, nur einen Zinssatz zu verwenden, und zwar den zum Wertermittlungsstichtag marktüblichen Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke (Junge: Erbbauzinssatz). Dieser Zinssatz kann hypothesenfrei an Hand von Abschlüssen von Erbbaurechtsverträgen ermittelt werden. Vernachlässigt wird hierbei die allgemein akzeptierte Differenzierung der Zinssätze.

Die Anwendung zweier Zinssätze, z.B. des Erbbauzinssatzes zur Abzinsung des Grundstückswertes und eines höheren Zinssatzes zur Kapitalisierung des tatsächlichen Erbbauzinses, führt jedoch dazu, dass der sich dann ergebende Wert W_{FM} noch niedriger liegt und die zu erklärende Abweichung zum Wert des Erbbaurechtsgrundstücks W_{EG} noch größer wird. Auch das ist ein Grund,

von der Differenzierung der Zinssätze abzusehen. Das Grenzproblem, bei dem angemessener und tatsächlicher Erbbauzins gleich sind, sollte durch eine Beurteilung des Einzelfalls gelöst werden und nicht durch ein komplizierteres Modell.

Wertfaktoren hängen nach den oben mitgeteilten Analyseergebnissen bei eigengenutzten Wohngrundstücken insbesondere von der Rendite und der Höhe des Bodenwertniveaus ab. Bei der Ableitung von Wertfaktoren aus Kauffällen sind daher neben der zutreffenden Grundstücksart vor allem diese Merkmale zu beachten.

Wenn keine lokalen Wertfaktoren bekannt oder ermittelbar sind, ist es hilfreich, wenn man auf Ergebnisse von Marktanalysen zurückgreifen kann. Es wird daher vorgeschlagen, eine Tabelle mit Wertfaktoren in die WertR aufzunehmen, welche die bisher bekannten aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Faktoren zusammenfasst. Das wird zu besseren Wertermittlungsergebnissen führen als die Beachtung der zur Zeit in den WertR zur Wahl des Wertfaktors enthaltenen Hinweise, die unter Fachleuten als nicht zutreffend angesehen werden. Die Wertfaktoren in Tabelle 5 sind aus den Ergebnissen von Junge und Ziegenbein entwickelt und angesichts der Heterogenität des Marktes auf eine Nachkommastelle gerundet angegeben worden.

Normale, im üblichen Erbbaurechtsvertrag enthaltene Regelungen und Beschränkungen tragen nach den Analysen, die sich auf Fälle mit längeren Restlaufzeiten beziehen, nichts zur Höhe des Wertfaktors bei.

Für besonders wertrelevante Einschränkungen und bei Restlaufzeiten unter 25 Jahren sind angepasst an den Fall Abschläge vorzunehmen.

5 Wertermittlung von Erbbaurechten

5.1 Unbebaute Erbbaurechte

Die Wertermittlung von unbebauten Erbbaurechten (Bodenwertanteil des Erbbaurechts) ist theoretisch einfach, praktisch aber schwierig, da es kaum Kauffälle hierfür gibt und so Preisvergleiche oder Marktanalysen nicht möglich sind. Zwei Möglichkeiten bieten sich an.

a. Wertermittlung nach WertR

In Nr. 5.2.2.3.1 der WertR wird der Bodenwertanteil des Erbbaurechts direkt als kapitalisierte Erbbauzinsersparnis ermittelt, indem die Differenz des angemessenen und tatsächlichen Erbbauzinses über die Restlaufzeit des Vertrages kapitalisiert wird. Das Ergebnis soll je nach dem Grad der Einschränkungen für den Erbbauberechtigten mit einem Wertfaktor zwischen 0,3 und 0,8 multipliziert werden. Für die Wahl des Wertfaktors werden die gleichen Gründe wie bei den Erbbaurechtsgrundstücken angegeben (siehe 4.2.4). Erfahrungswerte für die Wertfaktoren gibt es wegen der fehlenden Kauffälle nicht.

b. Wertermittlung, vom Wert des unbelasteten unbebauten Grundstücks ausgehend

Indirekt kann das unbebaute Erbbaurecht wie folgt ermittelt werden:

W_{UG}, Wert des unbelasteten unbebauten Grundstücks
 - W_{EG}, Wert des Erbbaurechtsgrundstücks
 - A, Arrondierungsvorteil
 = W_{AE}, Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Die Wertermittlung von unbelasteten unbebauten Grundstücken ist übliche Praxis, die von Erbbaurechtsgrundstücken ist im vorigen Kapitel behandelt worden; sie kann sich auf Auswertungen von Kauffällen stützen. Schwieriger ist es, den Arrondierungsvorteil abzuschätzen. Junge hat bei der Auswertung von Kauffällen bebauter Erbbaurechte festgestellt, dass der Wertfaktor dabei im Durchschnitt 0,20 kleiner ist als bei den Erbbaurechtsgrundstücken, was in Abhängigkeit von der »Erbbauzinsersparnis« (W_{UG} - W_{FM}) Arrondierungsvorteile um ca. 15 % von W_{UG} ergibt (siehe auch Kap. 3.). Bei getrenntem Verkauf von Erbbaurecht und Erbbaurechtsgrundstück wird also ein geringerer Betrag erzielt als bei dem Verkauf eines gleichen Grundstücks im Volleigentum. Das Ganze ist in diesem Fall mehr wert als die Summe der Teile; das ist plausibel, da hier die Teile auf dem Markt weniger nachgefragt sind als das Ganze.

5.2 Bebaute Erbbaurechte

Erbbaurechte mit Gebäuden werden häufiger auf dem Grundstücksmarkt gehandelt, so dass zum einen Wertermittlungen nachgefragt werden und zum anderen Kauffälle vorhanden sind, um Marktanpassungen durchzuführen. Die Kauffälle von bebauten Erbbaurechten sind eindeutig dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzurechnen und damit nicht so umstritten wie die Kauffälle von Erbbaurechtsgrundstücken, die nahezu nur Eigentümer und Erbbauberechtigte als Kaufvertragsparteien haben.

Es gibt grundsätzlich die folgenden drei Möglichkeiten zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Erbbaurechten.

a. Wertermittlung nach WertR

W_{GB}, Wert des Gebäudes, der Außenanlagen usw.
 + W_{AE}, Bodenwertanteil des Erbbaurechts
 = W_{ER}, Wert des Erbbaurechts

Der Wert der Gebäude wird mit dem Sach- oder Ertragswertverfahren ermittelt, bei Einfamilienhäusern in der Regel nach dem Sachwertverfahren. Die Beispiele 4 und 5 in Anlage 14 der WertR geben diesen Weg an. Wie der Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR zu ermitteln ist, wird unter 5.1 a. beschrieben.

Beim Sachwertverfahren ist zusätzlich die notwendige Anpassung an die Marktlage ungelöst, da die von den Gutachterausschüssen ermittelten Sachwertanpassungsfaktoren nur für unbelastete bebaute Grundstücke gelten.

b. Wertermittlung, vom Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks ausgehend

W_{BG}, Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks (Volleigentum)
 - W_{EG}, Wert des Erbbaurechtsgrundstücks
 - A, Arrondierungsvorteil
 = W_{AE}, Bodenwertanteil des Erbbaurechts

oder anders formuliert

W_{BG}, Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks (Volleigentum)
 - W_{UG}, Wert des unbelasteten unbebauten Grundstücks
 + W_{AE}, Bodenwertanteil des Erbbaurechts
 = W_{ER}, Wert des Erbbaurechts

Der Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks (Volleigentum) kann mit Vergleichs-, Sach- oder Ertragswertverfahren auf den den Gutachtern vertrauten Wegen mit entsprechenden Marktanpassungen ermittelt werden. Die Wertermittlung von Erbbaurechtsgrundstücken ist im Kapitel 4 behandelt worden; sie kann sich auf Auswertungen von Kauffällen stützen. Ausführungen zum Arrondierungsvorteil enthält Kapitel 5.1.

c. Wertermittlung über Marktanpassungsfaktor

Mittelbarer Preisvergleich durch Anwendung eines Marktanpassungsfaktors Q_E auf den Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks (Volleigentum) W_{BG}.

$$W_{ER} = Q_E * W_{BG}$$

W_{BG}, der Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks (Volleigentum), kann mit Vergleichs-, Sach- oder Ertragswertverfahren ermittelt werden. Q_E wird aus dem Verhältnis von Kaufpreisen für bebaute Erbbaurechte K_{ER} zu den für diese bebauten Grundstücke ermittelten Werten W_{BG} abgeleitet:

$$Q_E = K_{ER} / W_{BG}$$

Junge hat in Hamburg das Wertverhältnis für 52 freistehende Einfamilienhäuser, Kauffälle der Jahre 1991 bis 1998, untersucht und die Grundstückswerte für das Voll-eigentum aus Schätzwerten von Regressionsfunktionen ermittelt. Das Wertverhältnis Q_E ist

$$= 0,9648 - 0,1005 * \text{Wohnflächenpreis (W}_{BG} / \text{Wohnfläche)} \\ \text{in 1000 DM/m}^2 \\ + 0,00287 * \text{Restlaufzeit in Jahren}$$

Ausgewertet ergeben sich die in Tabelle 6 dargestellten Wertverhältnisse.

Restlaufzeit in Jahren	Wohnflächenpreis (W _{BG} / Wohnfläche) in €/m ²		
	1500	2000	2500
80	0,89	0,79	0,70
60	0,84	0,74	0,65
40	0,79	0,68	0,59

Tab. 6: Marktanpassungsfaktoren Q_E für freistehende Einfamilienhäuser mit Erbbaurechten, abhängig von Restlaufzeit und Höhe des Wohnflächenpreises aus Hamburg (Junge)

Ziegenbein hat die gleiche Untersuchung wie Junge für die Region Hannover mit 90 bzw. 85 Kauffällen für freistehende Einfamilienhäuser und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus den Jahren 1995 bis 2000 durchgeführt und dabei festgestellt, dass der Marktanpassungsfaktor Q_E mit

0,82 für freistehende Einfamilienhäuser und
0,91 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

konstant ist und von keinem weiteren Merkmal wie Wohnflächenpreis, Restlaufzeit, Rendite, Bodenwertanteil am Gesamtwert oder Höhe des Bodenwertes abhängt. Die Ergebnisse für die freistehenden Einfamilienhäuser (Wohnflächenpreise im Mittel 1630 €/m², Restlaufzeiten im Mittel 64 Jahre), stimmen mit den Hamburger Werten

	Restlaufzeit in Jahren	Wohnflächenpreis (W _{BG} / Wohnfläche) in €/m ²
freistehende Einfamilien- häuser		1200 bis 2200
	40–85	0,82
Reihenhäuser, Doppelhaus- hälften		1000 bis 2100
	30–84	0,91

Tab. 7: Konstante Marktanpassungsfaktoren Q_E für Einfamilienhäuser mit Erbbaurechten aus Hannover (Ziegenbein)

bezüglich dieser Werte (HH: 0,83) nahezu exakt überein, nicht jedoch bezüglich der Abhängigkeiten (siehe Tab. 7).

5.3 Folgerungen für die WertR

Die in den WertR angegebenen Verfahren 5.1 a. und 5.2 a. gehen bei den unbebauten wie den bebauten Erbbaurechten davon aus, den Bodenwertanteil des Erbbauberechneten über die Kapitalisierung der Erbbauzinsersparnis zu ermitteln. In 4.2 werden die Mängel und Schwachpunkte dieses finanzmathematischen Modells ausführlich erläutert. Dort wird u. a. festgestellt, dass die in der WertR zur Wahl des Wertfaktors angegebenen Kriterien nicht zutreffend sind. Die Wertfaktoren, die zur Marktanpassung erforderlich sind, lassen sich für unbebaute Erbbaurechte nicht wie für Erbbaurechtsgrundstücke aus Kaufpreisen ableiten, da es so gut wie keine Kaufpreise dafür gibt. Beim Verfahren nach 5.2 a. ist bei der Gebäudewertermittlung die Frage der Marktanpassung ungelöst, da sich alle bekannten Faktoren auf unbelastete Grundstücke (Boden + Gebäude) beziehen.

Wegen dieser Probleme sollten die WertR die in 5.1 und 5.2 vorgestellten indirekten Wege 5.1 b., 5.2 b. und 5.2 c. als bevorzugte Lösungen für die Wertermittlung darstellen. Die Lösungen haben den großen Vorteil, dass sie von den gesichert zu ermittelnden Werten der unbelasteten Grundstücke (Volleigentum) ausgehen, für die Kaufpreise und gesicherte Wertermittlungsgrundlagen vorliegen. Insbesondere bei unbauten und bebauten Einfamilienhausgrundstücken ist eine sehr sichere Wertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens möglich.

Bei den Verfahren 5.1 b und 5.2 b ist allerdings der Arrondierungsvorteil abzuschätzen, der vom Betrag her jedoch verhältnismäßig gering ist. Er kann praktisch nur indirekt aus Kaufpreisen für Erbbaurechtsgrundstücke und für bebaute Erbbaurechte abgeleitet werden, da nur hierfür ausreichend Kauffälle vorhanden sind. Die einzige bekannte Untersuchung hierzu hat Junge für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht. Der Variationskoeffizient für die Wertfaktoren bei den bebauten Erbbaurechten lag bei der von ihm ausgewerteten Kauffallstichprobe bei 40 %. Das zeigt eine erhebliche Unsicherheit des Ergebnisses, die angesichts des relativ geringen Bodenwertanteils am Gesamtkaufpreis verständlich ist. Sein Ergebnis ist jedoch plausibel. Es sollte in den WertR mitgeteilt werden, so dass es, wenn keine eigenen Analysen vorliegen oder Analysen mangels Material nicht möglich sind, als Anhaltspunkt für den Arrondierungsvorteil genutzt werden kann.

Arrondierungsvorteil für Grundstücke von freistehenden Einfamilienhäusern in Hamburg:

0,2 x (W_{UG} – W_{FM}) oder
ca. 15 % von W_{UG}

		Anpassungsfaktor	Wohnflächenpreis in €/m ²	Restlaufzeit in Jahren
freistehende Einfamilienhäuser	Hannover	0,82 konstant	1200 bis 2200	40 bis 85
	Hamburg	0,74 variert	2000 +0,10 bei -500 -0,10 bei +500	60 +0,05 bei +20 -0,05 bei -20
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	Hannover	0,91 konstant	1000 bis 2100	30 bis 84

Tab. 8: Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser mit Erbbaurechten aus Hamburg und Hannover.
Die Faktoren in Hamburg variieren mit dem Wohnflächenpreis und der Restlaufzeit

Geht man von einem konstanten Arrondierungsvorteil aus, so kann der Bodenwertanteil des Erbbaurechtes mit Hilfe der Wertfaktoren für Erbbaurechtsgrundstücke aus Tabelle 5 direkt wie folgt ermittelt werden:

$$W_{AE} = \text{Kapitalisierte Erbbauzinsersparnis} * (WF_{Tab. 5} - 0,2)$$

Die Wertermittlung von bebauten Erbbaurechten mit Marktanpassungsfaktoren nach 5.2 c. ist die robusteste und marktkonformste Methode, da hierfür in der Regel genug zum Vergleich geeignete Kauffälle verfügbar sind, die unbestritten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechnen sind.

Diese Methode sollte in den WertR beschrieben werden. Die hier mitgeteilten Ergebnisse von Kauffalluntersuchungen aus Hamburg und Hannover stimmen zwar im Zentrum der Stichprobe aus der Region Hannover sehr gut überein, bezüglich des Einflusses von anderen Faktoren sind sie jedoch nicht homogen. Weitere Untersuchungen aus anderen Regionen sollten durchgeführt werden. Dennoch sollten die Ergebnisse in den WertR als Beispiel für diese Methode mitgeteilt werden (Tab. 8).

6 Zusammenfassung

Zu den seit 1976 unveränderten Regelungen und Verfahren zur Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken aus den WertR sind viele Anregungen und Analysen in der Fachliteratur mitgeteilt worden. Die Arbeitsgruppe 9.1 des DVW hat sich damit beschäftigt und diese diskutiert. Die Ergebnisse dieser nicht abgeschlossenen Diskussion werden hier mitgeteilt, um einen Anstoß für eine Novellierung der WertR in diesem Bereich zu geben.

Literatur

- Brett, A.: Leitsätze für Grundstückswertermittlung in Verbindung mit Erbbaurechten, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Arbeitskreis 3: Bewertung, Untergruppe »Erbbaurecht«, 1999.
- Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e. V. – BDGS: Vorschläge zur Überarbeitung des Teil II WertR 96, GuG Heft 1, S. 1, 1999.

- Gottschalck, G.-J.: Kapitalmarktzins – Zinssätze bei Belastungen und Rechten von Immobilien, GuG Heft 1, S. 24
- Groß, R.: Das Erbbaurecht – Zur Frage, ob die Bebauung bei der Ermittlung des Bodenwertes (wertmindernd) zu berücksichtigen ist, GuG Heft 4, S. 224, 1996.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München: Jahresbericht mit Experteninfos zu Erbbaurechtsgrundstücken und Erbbaurechten, 2001.
- Hildebrandt, H.: Wertermittlungsprobleme bei Erbbaurechten, ZfV Heft 11, S. 563, 1987.
- Junge, V.: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken – ein Praxisbericht, FuB Heft 6, S. 270, 2001.
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2002.
- Lehmann, F.: Zur Wertermittlung von Erbbaurechtsgrundstücken, Dissertation TU Hannover, Niedersächsisches Landesverwaltungsamt – Landesvermessung
- Lehmann, F.: Rechtliche und technische Probleme bei der Bewertung von Erbbaurechten, ZfV Heft 3, S. 104, 1978.
- Möckel, R.: Bewertung von Grundstücken mit Erbbaurechten für Ertragsnutzung bei Verkauf an den Erbbaurechtsnehmer, Manuskriddruck 389/4 des Instituts für Städtebau Berlin der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, Berlin, 1999.
- Möckel/Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, 48. Nachlieferung, 6.3., 2001.
- Mürle, M. und Schönhaar, D.: Rechtliche Aspekte zur Wertermittlung von Erbbaurechten, zfv Heft 2, S. 97–105, 2003.
- Petersen, H.: Zinssätze bei der Ermittlung von Verkehrswerten in Verbindung mit grundstücksbezogenen Rechten, GuG Heft 2, S. 91, 1997.
- Simon, J.: Das Erbbaurecht, GuG Heft 2, S. 69, 1991.
- Sprengneter, H. O. und Strotkamp, H.-P.: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, 17. Ergänzung (unveröffentlichtes Rohskript), S. 9/2/1/1, 2000.
- Strotkamp, H.-P.: Zur Wahl angemessener Zinssätze bei der Kapitalisierung und Verrentung in der Grundstückswertermittlung, VR Heft 6 + 7, S. 351, 1994.
- Vogels, M.: Erbbaurecht und Beleihungswert, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 2, 1994.
- Thiele, H.: Probleme bei der Erbbaurechtsberechnung, RDM – Informationsdienst für Sachverständige 6/93, 1993.
- Wertermittlungs-Richtlinien 1991/76
- Werth, A.: Erbbaurecht, GuG Heft 2, S. 105, 1995.
- Werth, A.: Zinssätze und Wertfaktoren bei Erbbaurechten, GuG Heft 4, S. 193, 1999.
- Ziegenbein, W.: Zum Wertfaktor bei der Wertermittlung von Erbbaurechtsgrundstücken, VR Heft 6 + 7, S. 377, 1994.
- Ziegenbein, W. und Meyer, R.: Zur marktgerechten Wertermittlung von Erbbaurechtsgrundstücken, ZfV Heft 8, S. 381, 1988.

Anschrift des Autors

Prof. Dr.-Ing Werner Ziegenbein
VKB Hannover – Katasteramt –
Ständehausstr. 16, 30159 Hannover
werner.ziegenbein@Katasteramt-H.niedersachsen.de