

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen in der Wertermittlung

- zur Novellierung der
Wertermittlungsrichtlinien

Dr. Johannes Stemmler

1

Novellierung der WertR

Ziele:

- Verständlichkeit
- Transparenz
- Nachvollziehbarkeit

Dr. Johannes Stemmler

2

Bedeutung der WertR

Bewertungsmodelle

unter Berücksichtigung von
wirtschaftlicher Interessenlage
tatsächlichen u. rechtlichen Gegebenheiten

Dr. Johannes Stemmler

3

Kapitel 4 der WertR 2006

Gliederung:

- **Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

4.1 Vorbemerkung

4.2 Grundsätze der Wertermittlung

4.3 Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

4.4 Wohnungsrecht und Nießbrauch

**4.5 Grunddienstbarkeiten und beschränkte
persönliche Dienstbarkeiten**

4.6 Überbau

Dr. Johannes Stemmler

4

Rechte und Belastungen in der Wertermittlung

Wertrelevanz:

- bei Einfluss auf **Nutzung/Ertrag**
- bei nicht nutzungsbezogenen Rechten
(z.B. Vorkaufsrecht)?

Zu berücksichtigen:

- rechtliche und/oder tatsächliche
Beeinträchtigung
- Grundbuchverschmutzung?

Dr. Johannes Stemmler

5

Rechte und Belastungen in der Wertermittlung

Grundsätze (1)

- Vergleichswertverfahren vorrangig
- Differenzmethode
- grds. können Vorteil und Nachteil
verschieden hoch sein
- nur **künftige** Gegenleistungen sind zu
berücksichtigen

Dr. Johannes Stemmler

6

Rechte und Belastungen in der Wertermittlung

Grundsätze (2)

- Änderungen der Grundstücksqualität
- wenn feste Zeiträume, dann
Zeitrentenbarwert
- wenn unbestimmte Zeiträume, dann
Leibrentenbarwert
- i.d.R. Berechnung mit dem
Liegenschaftszinssatz

Dr. Johannes Stemmler

7

Erbbaurecht

Dr. Johannes Stemmler

8

Erbbaurecht

Inhalte des Erbbaurechtsvertrags
(§§ 2, 5 ErbbauV)

- Bauverpflichtung, Instandhaltung, Nutzung
- Öff. Abgaben und Lasten
- Heimfall
- Zustimmungsvorbehalte
- Laufzeit, Entschädigung für das Bauwerk
- Erbbauzins, einschließlich seiner Anpassung

Dr. Johannes Stemmler

9

Anpassung des Erbbauzinses

§ 9a Abs. 1 Satz 1 ErbbauV:

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 dies unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls **nicht unbillig** ist.

Dr. Johannes Stemmler

10

Anpassung des Erbbauzinses

§ 9a Abs. 1 Satz 2 ErbbauV:

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.

Dr. Johannes Stemmler

11

Anpassung des Erbbauzinses

§ 9a Abs. 1 Satz 3 ErbbauV

Änderungen der **Grundstückswertverhältnisse** bleiben außer in den Satz 4 genannten Fällen außer Betracht.

Dr. Johannes Stemmler

12

Wertermittlung Erbbaurecht

Bei der Verkehrswertermittlung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Höhe des erzielbaren Erbbauzinses
- Anpassungsmöglichkeiten
- Restlaufzeit des Erbbaurechts
- bei Ablauf zu zahlende Entschädigung

Dr. Johannes Stemmler

13

Grundsätze zum Erbbaurecht

- Vorrang Vergleichswertverfahren
- i.d.R. Liegenschaftszinssatz für die Kapitalisierung
- ggf. für die jeweilige Region üblicher Erbbauzinssatz

Dr. Johannes Stemmler

14

Vergleichsfaktor Erbbaugrundstück

Ziegenbein, Junge: „Grundstückswertermittlung für
 Erbbaurechte heute“, GuG 2/2003 S. 72ff
 - Einfamilienhausgrundstück -

ebf Bodenwert in €/ m ²	Vergleichsfaktor				
	50 - 200	0,26	0,30	0,40	0,47
Rendite in %	0,05	0,10	0,50	1,00	2,00

Dr. Johannes Stemmler

15

Vergleichsfaktor Erbbaurecht

Ziegenbein, Junge: „Grundstückswertermittlung für
 Erbbaurechte heute“, GuG 2/2003 S. 72ff
 - Erbbaurechte an Einfamilienhäusern -

Stadt	Anpassungs- faktor	Wohnflächen- preis in €/ m ²	Restlaufzeit in Jahren
Hannover	0,82 konstant	1.200 – 2.200	40 - 85
Hamburg	0,74 variiert	2.000 + 0,10 bei – 500 - 0,10 bei + 500	60 + 0,05 bei + 20 - 0,05 bei - 20

Dr. Johannes Stemmler

16

Finanzmathematische Methode

Vermögensposition des Erbbauberechtigten

- „Bodenwertanteil“
- „Gebäudewertanteil“

Dr. Johannes Stemmler

17

Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Wertvorteil des Erbbauberechtigten, wenn er
über die Restlaufzeit des Vertrages nicht den
vollen angemessenen Erbbauzins
(Bodenwertverzinsungsbetrag) leisten muss

Bodenwertverzinsung
- erzielbarer Erbbauzins
= Bodenwertanteil

Dr. Johannes Stemmler

18

Wert des Erbbaurechts

- finanzmathematische Methode -

Bodenwertverzinsung (mit dem Liegenschaftszinssatz)		1.800,00€
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	-	<u>748,95 €</u>
Differenz		1.051,05 €
Vervielfältiger bei 50 Jahren RL und 3% x LZ		<u>25,73</u>
Bodenwertanteil des Erbbaurechts		27.044 €

Dr. Johannes Stemmler

19

Wert des Erbbaurechts

- finanzmathematische Methode -

Sachwert der baulichen Anlagen	=	100.000 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	+	<u>27.044 €</u>
finanzmathematischer Wert	=	127.044 €
Marktanpassungsfaktor	*	<u>1,1</u>
Zwischensumme	=	139.748 €
Zu- und Abschläge (wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen)	+/-	<u>0 €</u>
Verkehrswert Erbbaurecht		140.000 €

Erbbaugrundstück

- finanzmathematische Methode -

Vermögensposition des Grundstückseigentümers

- „Bodenwertanteil“
- ggf. „Gebäudewertanteil“

Dr. Johannes Stemmler

21

Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks

Wertanteil des Eigentümers unter
Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen
Lage (Belastung mit dem Erbbaurecht)

über Restlaufzeit abgezinster Bodenwert
+ kapitalisierte Erbbauzinsen
= Bodenwertanteil

Dr. Johannes Stemmler

22

Erbbaugrundstück

- finanzmathematische Methode -

abgezinster Bodenwert (60.000 € x 0,2281)		13.686 €
Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins	-	<u>19.270 €</u>
finanzmathematischer Wert	=	32.956 €
Marktanpassungsfaktor	*	<u>1,4</u>
Zwischensumme	=	46.139 €
Zu- und Abschläge (wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen)	+/-	<u>0 €</u>
Verkehrswert des Erbbaugrundstücks		46.000 €

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Wertvorteil des Eigentümers, wenn ihm
bei Ablauf ein Gebäudewert zufällt und
dieser nicht / nur teilweise zu
entschädigen ist

abgezinster Gebäudewert
 * nicht zu entschädigender Anteil
 = Gebäudewertanteil

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks - Sachwertverfahren -

Herstellungswert der baulichen Anlagen		150.000 €
Alterswertminderung (100 Jahre GND, 40 Jahre RND)	* -	<u>48%</u> <u>72.000 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs	=	78.000 €
Abzinsungsfaktor	*	<u>0,7441</u>
Sachwert der baulichen Anlagen abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag	=	58.040 €
nicht vom Grundstückseigentümer zu entschädigender Anteil	*	<u>33,33%</u>
Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks	=	19.345 €

Dr. Johannes Stemmler

25

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks - Ertragswertverfahren (1)-

jährlicher Reinertrag (Mehrfamilienhaus)		23.400 €
Reinertragsanteil des Bodens (4,5% von 60.000 €)	-	<u>1.800 €</u>
Reinertragsanteil des Gebäudes	=	21.600 €
Vervielfältiger (40 Jahre RND , 4,5% LZ)	*	<u>18,40</u>
Gebäudeertragswert		397.440 €

Dr. Johannes Stemmler

26

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks - Ertragswertverfahren (2)-

Gebäudeertragswert (Übertrag)		397.440
Abzinsungsfaktor (10 Jahre RL , 4,5% LZ)	*	0,6439
Verkehrswertanteil des Gebäudes bei Vertragsablauf (abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag)	=	255.912 €
nicht vom Grundstückseigentümer zu entschädigender Anteil	*	<u>33,33%</u>
Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks	=	85.295 €

Dr. Johannes Stemmler

27

Gebäudewertanteil des Erbbaurechts

Gebäudewert unter Berücksichtigung der
Restlaufzeit / Restnutzungsdauer und der
Ablaufentschädigung

Gebäudewert
- nicht zu entschädigender Gebäudewertanteil
= Gebäudewertanteil des Erbbaurechts
oder
abgezinster Gebäudewert
* zu entschädigender Anteil
+ über die Restlaufzeit erzielbare Erträge
= Gebäudewertanteil des Erbbaurechts

Dr. Johannes Stemmler

28

Gebäudewertanteil des Erbbaurechts

- Sachwertverfahren -

Sachwert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag		93.000 €
abzüglich des Gebäudewertanteils, der bei Vertragsablauf nicht zu entschädigen ist (Gebäudewertanteil des <u>Erbbaugrundstücks</u>)	-	<u>19.345 €</u>
Gebäudewertanteil des Erbbaurechts	=	73.655 €

Dr. Johannes Stemmler

29

Gebäudewertanteil des Erbbaurechts

- Ertragswertverfahren (1)-

jährlicher Reinertrag (Mehrfamilienhaus)		23.400 €
Reinertragsanteil des Bodens (4,5% von 60.000 €)	-	<u>1.800 €</u>
Reinertragsanteil des Gebäudes	=	21.600 €
Vervielfältiger (10 Jahre RL , 4,5% LZ)	*	<u>7,91</u>
über die Restlaufzeit kapitalisierte Erträge des Gebäudes		170.856 €

Dr. Johannes Stemmler

30

Gebäudewertanteil des Erbbaurechts - Ertragswertverfahren (2)-

Verkehrswertanteil des Gebäudes bei Vertragsablauf abgezinst auf den Wertermittlungstichtag		255.912 €
vom Grundstückseigentümer zu entschädigender Anteil	* =	<u>66,66 %</u> 170.616 €
kapitalisierte Erträge (von (1))	+	<u>170.856 €</u>
Gebäudewertanteil des Erbbaurechts	=	341.472 €