

ERBBAURECHT IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNG

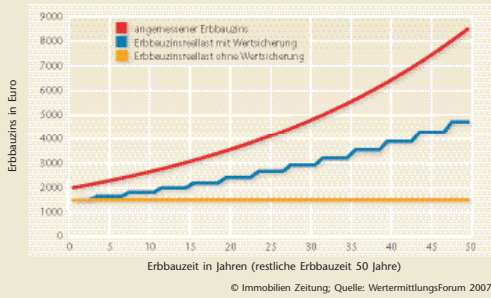
Wertminderung häufig falsch angesetzt

Im Jahr 2005 gab es in Deutschland rund 93.000 Zwangsversteigerungsverfahren. Hierzu zählen zunehmend auch Erbbaurechte. IZ-Gastautor André Hintz vom WertermittlungsForum, Sinzig, erklärt, worin die Schwierigkeiten bei der Bewertung von Erbbaurechten in der Zwangsversteigerung liegen und welche Fehler dabei am häufigsten auftreten.

Die Bekanntmachung der Zwangsversteigerungstermine durch das zuständige Amtsgericht enthält immer auch den vom Vollstreckungsgericht festgesetzten Verkehrswert, der in der Regel von einem Sachverständigen ermittelt wird. Die Besonderheit in der Zwangsversteigerung liegt darin, dass in dem angegebenen Verkehrswert keine Wertminderungen durch gegebenenfalls bestehende dingliche Belastungen des Versteigerungsobjekts berücksichtigt sind. Dies liegt unter anderem daran, dass zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht bestimmt werden kann, welche Belastungen des Versteigerungsobjekts in der Zwangsversteigerung überhaupt bestehen bleiben und welche eventuell erlöschen.

Den Bietinteressenten werden erst beim Versteigerungstermin die gesetzlichen bzw. abweichend vereinbarten Versteigerungsbedingungen mitgeteilt. Hierzu zählt auch, welche der vorhandenen Belastungen der Ersterher mit dem Zuschlag tatsächlich übernehmen muss. Der Bieter darf sein Bargebot deshalb nicht nur an dem festgesetzten Verkehrswert des unbelasteten Objekts ausrichten, sondern er muss als Abzug an dem festgesetzten Verkehrswert auch einkalkulieren, welche Wertminderungen die nach den Kon-

Entwicklung der Erbbauszinsen Angemessener Erbbauszins steigt exponential



Bei einem Erbbaurecht bleibt der Grundstückseigentümer über die gesamte Laufzeit Eigentümer seines Grundstücks. Dieses wird jedoch in der Abteilung II des Grundbuchs mit dem Erbbaurecht belastet, und für das Erbbaurecht wird ein eigenes Erbbaugrundbuch angelegt. Der Erbbauberechtigte kann über sein Erbbaurecht wie über ein Grundstück verfügen – er kann dieses veräußern, vererben und beileihen. Es kann somit auch Gegenstand einer Zwangsversteigerung sein.

Die zunehmende Beliebtheit des Erbbaurechts resultiert darin, dass der Erbbauberechtigte nicht auf einmal den Kaufpreis für ein Baugrundstück aufbringen muss, sondern für die Nutzung des Grundstücks an den Eigentümer einen laufenden Erbbauszins zahlt. Der jährliche Erbbauszins wird bei Vertragsbeginn i.d.R. als angemessener Prozentsatz (Erbbauszinssatz) des Bodenwerts des unbelasteten Baugrundstücks bestimmt.

Die Vereinbarung über den Erbbauszins kann allerdings nicht als dinglicher Bestandteil des Erbbaurechts, sondern zunächst nur schuldrechtlich vereinbart werden. Für eine dingliche Absicherung des Erbbauszinses wird zugunsten des Grundstückseigentümers im Erbbaugrundbuch eine Erbbauszinsreallast eingetragen. Bis zur Änderung der Erbbaurechtsverordnung im Jahr 1994 konnte eine für den Erbbauszins getroffene Anpassungsvereinbarung nicht Inhalt der Erbbauszinsreallast sein. Der diesbezügliche Erhöhungsanspruch des Grundstückseigentümers wurde deshalb durch eine entsprechende Vormerkung im Erbbaugrundbuch gesondert dinglich gesichert.

Keine Wertminderung bei Verkehrswertermittlung

Die Erbbauszinsreallast und die Vormerkung sind nicht Bestandteile, sondern rechtliche Belastungen des Erbbaurechts. Sie dürfen deshalb in der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung entsprechend den vorausgegangenen Ausführungen nicht wertmindernd berücksichtigt werden. Das Erbbaurecht ist in der Versteigerung nur mit seinem verdinglichten Vertragsinhalt beschlagnehmbar und geht zunächst auch nur so auf den Ersterher über.

Daher wird für die Zwangsversteigerung der Wert des Erbbaurechts unter der besonderen Annahme ermittelt, dass der Ersterher über die gesamte Restlaufzeit des Erbbaurechts keinen Erbbauszins mehr zahlen muss (sog. erbbauszinsfreies Erbbaurecht). Demzufolge wird dem Erbbauberechtigten, der zwar nicht Eigentümer, aber Nutzungsberechtigter des Grundstücks ist, in der Bewertung auch

ein Bodenwertanteil zugeordnet. Für das erbbauszinsfreie Erbbaurecht entspricht dies dem Barwert der angemessenen Erbbauszinsen über die restliche Erbbauezeit.

Vereinbarungen müssen sorgfältig analysiert werden

Die Wertminderungen durch die Erbbauszinsreallast und die gesonderte Vormerkung für den Erhöhungsanspruch werden in der Praxis häufig in unangemessener Höhe bestimmt. Die Wertminderung muss für beide streng getrennt ermittelt werden, da z.B. die Erbbauszinsreallast in der Zwangsversteigerung bestehen bleiben und die Vormerkung erlöschen kann. In diesem Fall bliebe der Erbbauszins über die gesamte Restlaufzeit unverändert, da ein dinglicher Erhöhungsanspruch des Grundstückseigentümers gegen den Ersterher nicht mehr besteht.

Problematisch ist, dass die finanzmathematische Methode der WertR 2006 keine hinreichende Differenzierung für die vielfältigen Erbbauszinsanpassungsvereinbarungen zulässt. Sie weist lediglich darauf hin, dass besondere Vertragsgestaltungen wertbeeinflussend sein können und gesondert zu bewerten sind. Sachverständige müssen solche Besonderheiten erkennen und sachgemäß berücksichtigen.

Die Wertminderung durch die reine Erbbauszinsreallast wird als Barwert einer Rente mit gleich bleibenden jährlichen Rentenbeiträgen bestimmt, wobei als jährliche Rentenrate nur die im Erbbaugrundbuch eingetragene Höhe der Reallast angesetzt wird.

Zur Bestimmung der Wertminderung durch die Vormerkung wird dagegen zunächst der Barwert der dinglich wertgesicherten (dynamischen) Erbbauszinsreallast ermittelt. Dabei werden einerseits eine ggf. bereits aktuell mögliche Erbbauszinshöhung und zum anderen auch die über die restliche Erbbauezeit zu erwartende Entwicklung des tatsächlichen Erbbauszinses berücksichtigt. Mögliche Anpassungsvereinbarungen werden durch den Ansatz eines variablen Kapitalisierungszinssatzes angemessen berücksichtigt. Von diesem Barwert der dynamischen Erbbauszinsreallast ist der zuvor ermittelte Barwert der statischen Erbbauszinsreallast in Abzug zu bringen. Die Differenz der beiden Barwerte entspricht der Wertminderung durch die Vormerkung (nik)

Der Autor: André Hintz leitet beim WertermittlungsForum, Sinzig, die WF-SachverständigenGmbH. Das WertermittlungsForum bietet Immobiliengutachtern u.a. Aus- und Weiterbildungen, Zertifizierungen und Praxishilfen an.

„Der Sachverständige muss das Versteigerungsobjekt immer im unbelasteten Zustand bewerten.“



André Hintz

kreten Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Belastungen auslösen.

Für jede dingliche Belastung wird von dem Vollstreckungsgericht ein Zahlungsbetrag bestimmt, dessen Ermittlung ebenfalls häufig durch einen Sachverständigen erfolgt und getrennt vom Verkehrswertgutachten durchgeführt wird. Der Zahlungsbetrag muss dem Betrag entsprechen, um den sich der Wert des belasteten Objekts erhöht, falls die Belastung entgegen der Annahme in den mitgeteilten Versteigerungsbedingungen – was sehr selten der Fall ist – doch nicht besteht. Der Ersterher muss dann den Betrag zusätzlich zu seinem Bargebot bezahlen. Durch diese Regelung soll verhindert werden, dass sich der Ersterher zu Lasten der übrigen Beteiligten bereichert.

Erbbauszins als Realist im Grundbuch eingetragen

Mit der Begründung eines Erbbaurechts nach der Erbbaurechtsverordnung gestattet der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten, abweichend von den §§ 93, 94 BGB, über die vereinbarte Erbbauezeit auf dem fremden Grundstück ein eigenes Bauwerk zu haben.