

3 ABLEITUNG VON MARKTANPASSUNGSFAKTOREN FÜR MIT EINFAMILIENHÄUSERN BEBAUTE ERBBAURECHTE²⁵

Die ImmoWertV [7] bringt in § 8 Abs. 2 zum Ausdruck, dass ein Verfahren nur dann als Wertermittlungsverfahren eingestuft werden darf, wenn es die Möglichkeit zur Marktanpassung bietet. In Rheinland-Pfalz sind bisher weder für **unbebaute** noch für **bebaute Erbbaurechte** Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden. Für die Objektgruppe „mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte“ ist erstmals begonnen worden, diese Lücke zu schließen. In diesem Kapitel werden Grundlagen zum Erbbaurecht, die Ableitung der diesbezüglichen Marktanpassungsfaktoren sowie ein Anwendungsbeispiel vorgestellt. Das verwendete Wertermittlungsmodell weist die Besonderheit auf, dass im **ersten Schritt** mit Hilfe des Sach-, Ertrags- und/oder Vergleichswertverfahrens der vorläufige²⁶ marktangepasste Wert des fiktiven Volleigentums eines mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstücks ermittelt wird. Für diese Wertermittlungsverfahren liegen hinreichende und aussagekräftige Marktanpassungsfaktoren vor. **Zur Vereinfachung wird im Folgenden (nur) das für die Bewertung von Einfamilienhausgrundstücken übliche Sachwertverfahren verwendet.** Das Ergebnis ist der vorläufige marktangepasste Sachwert des Volleigentums. Erst im **zweiten Schritt** wird aus dem (vorläufigen marktangepassten) Sachwert des fiktiven Volleigentums durch Abzug der Wertminderungen, die ein bebautes Erbbaurecht gegenüber einem bebauten Grundstück aufweist, der Modellwert für das bebaute Erbbaurecht (vorläufiger nicht vollständig marktangepasster Sachwert (SW_{ErbBR})) ermittelt. Der Marktanpassungsfaktor k_{ErbBR} ergibt sich dann überschlägig auf der Grundlage der selektierten Kaufpreise KP_{ErbBR} für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte zu:

$$k_{\text{ErbBR}} = \frac{1}{n} \times \sum \frac{KP_{\text{ErbBR}(i)}}{(\text{vorläufiger nicht vollständig marktangepasster } SW_{\text{ErbBR}(i)})}$$

Die Gesamtwertminderung, die durch die Eigentumsform „Erbbaurecht“ entsteht, wird also wie ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV behandelt. Da die boG marktgerecht anzusetzen sind, ist das Ziel des Beitrags, die Ableitung der diesbezüglichen (zusätzlichen) Marktanpassung durch Auswertung einer Stichprobe aufzuzeigen. Aus dieser Vorgehensweise resultiert der Vorteil, dass der Stichprobenumfang gegenüber der unmittelbaren Ableitung der Marktanpassungen nur ein Bruchteil der ansonsten erforderlichen Anzahl von Kaufpreisen für diese nur wenig am Markt vertretene Objektart ausmacht²⁷.

3.1 Was macht ein Erbbaurecht aus? – ein kurzer Abriss

Der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) räumt dem Erbbaurechtsnehmer (Erbbauberechtigten) das veräußerliche/vererbare Recht ein, auf oder unter der Erdoberfläche ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1

25 Im vorliegenden Beitrag werden die Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte in einem ersten Schritt nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Die gleiche Vorgehensweise ist bei der Anwendung des Vergleichswert- und Ertragswertverfahrens anzuhalten.

26 „Vorläufig“ deshalb, da die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) noch nicht berücksichtigt wurden.

27 Die zusätzliche Marktanpassung wirkt in diesem Fall wegen des diesbezüglichen Marktverhaltens aber nicht nur auf die durch die Eigentumsform „Erbbaurecht“ verursachten Wertminderungen, sondern auf den gesamten Modellwert.

ErbbauRG [39] (Erbbaurecht)). Das gebuchte Grundstück wird insgesamt mit einem Erbbaurecht belastet, es darf/muss aber auf (notwendige) Teile des Grundstücks beschränkt werden.

Damit ist in Verbindung mit § 12 ErbbauRG ein auf dem Grundstück (bei der Begründung des Erbbaurechts) vorhandenes Gebäude zwingend wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Das Erbbaurecht ist aber nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Der Erbbauberechtigte ist immer rechtlicher Eigentümer des Gebäudes, der Erbbaurechtsgeber bleibt rechtlicher Eigentümer des Grund und Bodens.

Die Beschränkung eines Erbbaurechts auf einen Gebäudeteil (z. B. Stockwerk) ist unzulässig (§ 1 Abs. 3 ErbbauRG). Auf einem Erbbaurecht kann aber ein Gebäude errichtet und das Gebäude in Wohnungs- und Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG [5]) aufgeteilt werden (Wohnungs- bzw. Teileerbbaurecht). Wird an einem bebauten Grundstück ein Erbbaurecht begründet, so geht das Gebäude mit der Eintragung des Rechts in das Eigentum des Erbbaurechtsnehmers über. Das gilt auch dann, wenn im Erbbaurechtsbestellungsvertrag das Gebäude nicht auf den Erbbaurechtsnehmer übertragen wurde.

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Es kann wie ein Grundstück veräußert, vererbt, belastet (in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs) und beliehen (in Abteilung III des Erbbaugrundbuchs) werden.

Die Vereinbarungen zum Inhalt des künftigen Erbbaurechts treffen der Grundstückseigentümer als Erbbaurechtsgeber und der Erbbauberechtigte als Erbbaurechtsnehmer im sog. Erbbaurechtsvertrag. Dieser Vertrag wird notariell beurkundet und bildet damit die Grundlage für die Eintragung des Erbbaurechts als dingliche Grundbuchbelastung des Grundstücks. Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt durch Einigung (notariell beurkundeter Erbbaurechtsvertrag) und Eintragung in Abt. II des Grundbuchs des belasteten Grundstücks (§ 11 Abs. 1 ErbbauRG). Das von Rechts wegen unbebaute Grundstück bleibt somit im rechtlichen Eigentum des Erbbaurechtsgebers (vgl. Tabelle 3.1-1). Es wird dinglich mit dem (bebauten) Erbbaurecht belastet. Das Erbbaurecht kann nur zur ausschließlich ersten Rangstelle im Grundbuch des Erbbaurechtsgrundstücks bestellt werden. Der Rang kann nicht geändert werden (§ 10 Abs. 1 ErbbauRG). Dies gilt nicht für Erbbaurechte, die nach den §§ 1012-1017 BGB [9] bestellt und eingetragen wurden (Eintragung von Erbbaurechten vor 22.01.1919).

Für das Erbbaurecht wird zusätzlich zum Grundbuchblatt des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ein eigenständiges Grundbuchblatt, das Erbbaugrundbuch, angelegt (§ 14 ErbbauRG).

Grundbuchinhalt des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	Inhalt des Erbbaugrundbuchs
<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsverzeichnis 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsverzeichnis mit Angabe des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks und dessen Eigentümer
<ul style="list-style-type: none"> • Abt. I: Eigentümer des Erbbaugrundstücks (Erbbaurechtsgeber) 	<ul style="list-style-type: none"> • Abt. I: Erbbauberechtigter (Erbbaurechtsnehmer)
<ul style="list-style-type: none"> • Abt. II: Die das Erbbaugrundstück belastenden Rechte und Beschränkungen (hier wird das Erbbaurecht eingetragen) • Das Erbbaurecht muss immer ersten Rang besitzen (Ausnahme „alte Erbbaurechte“) 	<ul style="list-style-type: none"> • Abt. II: Die das Erbbaurecht belastenden Rechte insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> - Erbbauzinsreallast, Vormerkung, - Vorkaufsrechte, - Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechte
<ul style="list-style-type: none"> • Abt. III: Die das Erbbaugrundstück betreffenden Grundpfandrechte (Hypotheken u. a.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Abt. III: Grundpfandrechte, die das Erbbaurecht betreffen (Hypotheken u. a.)

Tab. 3.1-1: Inhalt des Grundbuchs des belasteten Grundstücks und des Erbbaurechts

3.2 Definition und Zahlungsweise des Erbbauzinses

Als Entschädigung für die Hergabe des Grundstücks zahlt der Erbbaurechtsnehmer i. d. R. eine regelmäßig wiederkehrende Leistung, den Erbbauzins (§ 9 ErbbauRG). Der Erbbauzins kann aus Geld- oder Sachwerten bestehen. Er muss nicht in gleichbleibenden Zeitabschnitten fällig werden und auch nicht jeweils die gleiche Höhe besitzen. Üblicherweise wird der Erbbauzins jährlich im Voraus und in Geld entrichtet. Es gibt auch andere Zahlungsvereinbarungen wie einmalige Entgeltzahlungen zu Beginn oder während der Laufzeit des Erbbaurechts. **Diese Erbbaurechte sind danach erbbauzinsfrei.**

Das ErbbauRG regelt nicht, wie der Erbbauzins zu bestimmen ist. Für die Bewertung des Erbbaurechts bzw. des Erbbaugrundstückes wird als Modellgröße das **übliche Entgelt** für die Grundstücksnutzung benötigt, mit dem der vertraglich erzielbare Erbbauzins verglichen wird. Der **angemessene Erbbauzins Z** wird zum Zeitpunkt der Begründung des Erbbaurechts i. d. R. als ein bestimmter Erbbauzinssatz z aus dem Bodenwert BW abgeleitet.

$$\text{Erbbauzins (Z)} = \text{Bodenwert (BW)} \times \text{Erbbauzinssatz (z)}$$

Durchschnittliche übliche Erbbauzinssätze²⁸:

- Ein- und Zweifamilienhäuser (2%) - 5%
- Mietwohnhausgrundstücke 4 - 5%
- Gemischt genutzte Grundstücke 5 - 6%
- Geschäfts- und Gewerbegrundstücke 6 - 8%.

Diese Zinssätze gelten bei Neuabschluss von Erbbaurechten. Existieren andere Zinssätze auf dem örtlichen Grundstücksmarkt als die o. g. Orientierungswerte, sind diese anzuhalten. Bei den Erbbauzinssätzen erkennt man die gleiche Tendenz wie bei den Liegenschaftszinssätzen (vgl. Kapitel 6.9).

Die in Abbildung 3.2-1 dargestellte Auswertung von Verträgen für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte gibt zumindest einen Trend wieder.

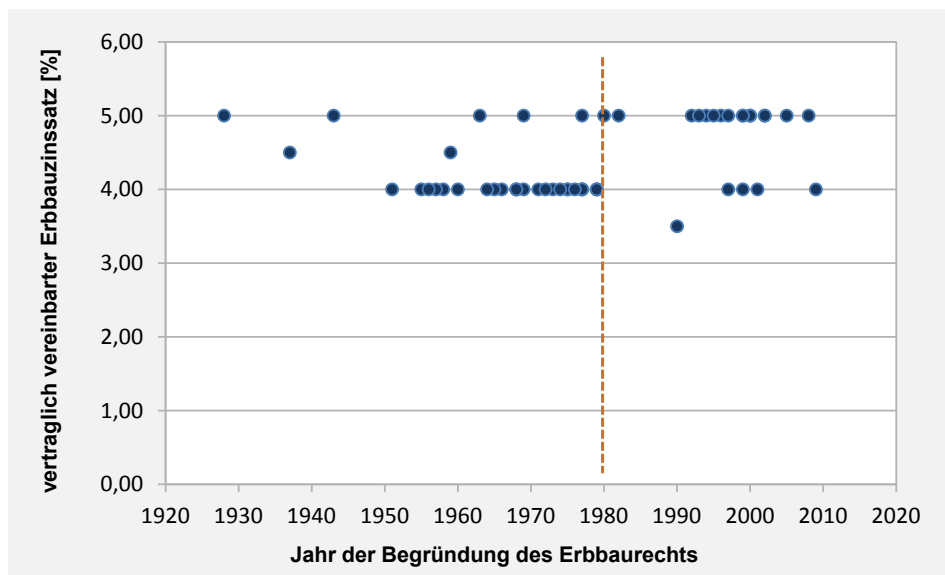


Abb. 3.2-1: Ableitung der Höhe der angemessenen Erbbauzinssätze z

28 Entnommen aus Sprengnetter-Immobilienbewertung [22] Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 4.5.2.1 mit geringfügigen Änderungen.

Die Grafik zeigt, dass die Erbbauzinssätze für Einfamilienhausgrundstücke bei Begründung **vor 1980 überwiegend mit 4 %** und bei Begründung **nach 1980 überwiegend mit 5 %** vereinbart wurden.

Allerdings gibt es bereits Vereinbarungen – insbesondere zwischen Kirchen und Erbbaurechtsnehmern –, in denen der Zinssatz um rd. 0,5 % gesenkt wurde. Grund sind die niedrigen Kapitalzinssätze. Denn derzeit sind die Erbbauzinssätze deutlich höher als die Darlehenszinssätze, wäre der Kapitalaufwand für den Grund und Boden bei der Bank finanziert worden.

Der im Verhältnis zum Rückgang der Darlehenszinssätze nur geringe Abschlag um 0,5 % ist angemessen, da die Reduktion für die gesamte Laufzeit der Erbbaurechte von meist 99 Jahren gilt. Die Dauer der niedrigen Kapitalzinssätze ist dagegen nicht abschließend kalkulierbar; das Zeitintervall, bis dass die Kapitalzinssätze wieder steigen werden, wird aber deutlich kleiner sein.

Beispiel 1

Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses

Sachverhalt

Der Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks beträgt 100.000,- €, der regional übliche Erbbauzinssatz $z = 4,5 \%$.

Aufgabe

Es ist der angemessene jährliche Erbbauzins Z zu ermitteln.

Lösung

$$Z = BW \times z = 100.000,- \text{ €} \times 4,5 \% = 4.500,- \text{ €/Jahr}$$

Die Liegenschaftszinssätze des Ertragswertverfahrens (EWV) dürfen nicht mit den bei der Begründung von Erbbaurechten vereinbarten Erbbauzinssätzen gleichgesetzt werden, da sie sich zum Teil deutlich unterscheiden:

Erbbauzinssätze (nach Sprengnetter)	Liegenschaftszinssätze des Ertragswertverfahrens in Rheinland-Pfalz (vgl. Kapitel 6.9)
• Ein- und Zweifamilienhäuser (2,0 %) - 5,0 %	• Ein- und Zweifamilienhäuser 1,5 % - 3,0 %
• Mietwohnhausgrundstücke 4,0 % - 5,0 %	• Mietwohnhausgrundstücke 3,0 % - 4,0 %
• Gemischt genutzte Grundstücke 5,0 % - 6,0 %	• Gemischt genutzte Grundstücke 3,5 % - 4,5 %
• Geschäfts- und Gewerbegrundstücke 6,0 % - 8,0 %	• Geschäfts- und Gewerbegrundstücke 4,5 % - 5,5 %

Tab. 3.2-1: Vergleich der Erbbauzinssätze (nach Sprengnetter) mit den Liegenschaftszinssätzen des EWV (RLP)

Die WertR2006 [8] empfehlen zwar in Nr. 4.3, dass der angemessene Bodenverzinsungsbetrag Z aus dem am Wertermittlungstichtag angemessenen nutzungstypischen **Liegenschaftszinssatz des Ertragswertverfahrens** und dem Bodenwert BW des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks abgeleitet

wird. Diese Näherung geht aber zum Teil deutlich an der Realität vorbei, wie der Vergleich in Tabelle 3.2-1 für die Objektgruppe „Einfamilienhausgrundstücke“ zeigt. Auch wenn man bei Beachtung der Modellkonformität zu gleichen Ergebnissen gelangt, so sollte man nicht zu viel mit der Modellkonformität aufpassen wollen, denn die Modelle müssen nachvollziehbar sein! Denn wenn „angemessene Erbbauzinsen“ angesetzt werden, die tatsächlich in dieser Höhe nicht gezahlt werden, wird der Grundstücksmarkt der Wertermittlung nicht folgen können.

3.3 Grundlagen der Wertermittlung von bebauten Erbbaurechten

3.3.1 Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen sowie der Wertanteile des Erbauberechtigten bzw. des Erbbaurechtsgebers

3.3.1.1 Wertermittlungsmodelle

Anders als bei der steuerlichen Wertermittlung (Abschreibung des Gebäudewertanteils) wird zur Gebäudewertermittlung GW als Ausgangsbasis folgende Vorgehensweise empfohlen:

$$\begin{array}{c} \text{Verkehrswert (Vergleichswert,} \\ \text{Sachwert, Ertragswert)} \\ - \\ \text{Bodenwert (BW)} \\ = \\ \text{Wert der baulichen Anlagen (GW)} \\ \text{(für die Zwecke der} \\ \text{Verkehrswertermittlung von bebauten} \\ \text{Erbbaurechten)} \end{array}$$

Abb. 3.3-1: Ermittlung des Gebäudewerts (bzw. des Werts der baulichen Anlagen)

Beispiel 2

Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen (GW) zur Wertermittlung eines bebauten Erbbaurechts

Sachverhalt

Der Verkehrswert eines mit einem Einfamilienhaus (EFH) bebauten Grundstücks beträgt 300.000,- €, der Bodenwert (würde-wenn-Wert) 100.000,- €.

Aufgabe

Ermitteln Sie den Wert der baulichen Anlagen zum Zwecke der Wertermittlung eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Erbbaurechts.

Lösung

$$\begin{array}{l} \text{Verkehrswert VW - Bodenwert BW = Wert der baulichen Anlagen GW} \\ \text{GW = VW - BW = 300.000,- € - 100.000,- € = 200.000,- €} \end{array}$$

Der Wertanteil der baulichen Anlagen des Erbbaurechtsgebers (E) entsteht nur dadurch, dass die Entschädigung für die baulichen Anlagen bei Ablauf des Rechts in der Regel weniger als 100 % beträgt und die baulichen Anlagen bei Ablauf des Rechts eine noch wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen. Der

verbleibende Wertanteil des Erbbauberechtigten (D) wird ermittelt, indem der Wertanteil des Erbbaurechtsgebers (E) vom Gesamtwert der baulichen Anlagen (GW) abgezogen wird.

Dieser Wertanteil der baulichen Anlagen am Ende des Erbbaurechts (D) ist wie folgt zu ermitteln:

- zu aktuellen Wertverhältnissen,
- mit der Restnutzungsdauer (RND), die die Anlagen nach Ablauf des Erbbaurechts noch erleben,
- um den Anteil, der dem Erbbauberechtigten nicht entschädigt wird, reduziert und
- auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst.

Für den Anteil D des Erbbauberechtigten am Gesamtwert der baulichen Anlagen gilt:

$$D = GW - \underbrace{\frac{1}{(1+p)^{n_E}} \times \overline{GW}}_{\text{Wertanteil E des Erbbaurechtsgebers}} \times \left(1 - \frac{X}{100\%}\right)$$

D = Wertanteil der baulichen Anlagen des Erbbauberechtigten am Wertermittlungsstichtag

E = Dem Erbbauberechtigten nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen mit der RND, die die Anlagen nach Ablauf des Erbbaurechts noch erleben.

GW = Gesamtwert GW der baulichen Anlagen

$\frac{1}{(1+p)^{n_E}}$ = Abzinsungsfaktor

p = objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

n_E = Restlaufzeit des Erbbaurechts

X = Entschädigung in %, die dem Erbbauberechtigten zusteht

\overline{GW} = Wert der baulichen Anlagen zu aktuellen Wertverhältnissen und mit der RND, die die Anlagen nach Ablauf des Erbbaurechts noch erleben.

Zur Ermittlung dieser Wertminderung des Erbbaurechts wird der Renditezinssatz für bauliche Anlagen, nicht aber für bebaute Grundstücke benötigt, da dieser sowohl aus einem Boden- als auch aus einem Gebäudeanteil besteht. Deshalb stellt der im Folgenden verwendete Liegenschaftszinssatz (LZ) nur eine Näherung dar, da er aus der Rendite „Miettertrag“ ermittelt wird. Die Miete wird aber sowohl aus dem Gebäude als auch aus dem Boden erwirtschaftet. Die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes ist aber unbedenklich, wenn die Abzinsungsdauer sehr lang ist.

3.3.1.2 Probleme bei der Ermittlung des Barwerts des nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteils E bei Ablauf des Erbbaurechts

Das Problem sind die neuen (gestaffelten) Restnutzungsdauern (RND) der NHK 2010, denn die üblichen 99 Jahre Gesamtlaufzeit der Erbbaurechte an Einfamilienhausgrundstücken orientierten sich ursprünglich an der GND von Einfamilienhäusern (EFH) in Höhe von 100 Jahren. **Die geänderten Modellgrößen der NHK 2010 passen aber häufig nicht mehr in das Erbbaurechtsmodell.** Daher sollte bei langen Laufzeiten des Erbbaurechts (Restlaufzeit $n_E > 60$ Jahren) mindestens ein **Restwert von 20 % des Sachwerts bei Ablauf des Rechts am Wertermittlungsstichtag (WST)** unterstellt werden. Voraussetzung ist, dass das

Objekt am Wertermittlungsstichtag **mindestens** eine wirtschaftliche RND entsprechend der ungefähren Restlaufzeit des Erbbaurechts besitzt und **ein Restwert nach Ablauf des Erbbaurechts aufgrund der Marktlage am Wertermittlungsstichtag wahrscheinlich erscheint**.

Denn über eine Laufzeit des Erbbaurechts und einer ungefähr gleich großen RND des Gebäudes wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer auch langfristig wirkende Instandsetzungen und Modernisierungen vornehmen, die die GND und RND verlängern. Dieses Handeln wird erst gegen Ende des Erbbaurechts zurückgehen, da der Berechtigte sein Erbbaurecht aufgrund des Vertragsablaufs aufgeben muss. **Ein Indiz für diese These lässt sich aus dem üblichen Markthandeln der Vergangenheit ableiten, da seit Jahrzehnten regelmäßig Gebäudeentschädigungen bei Ablauf des Rechts geleistet wurden.** Diese Marktgewohnheiten können jedoch ggf. für den regionalen Grundstücksmarkt nicht mehr zutreffen. Deshalb handelt es sich jeweils um eine Einzelfallbeurteilung. Letztendlich sind die Auswirkungen dieses Vorschlags auf den Verkehrswert des Erbbaurechts in der Regel gering, da der **Barwert des nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteils E bei Ablauf des Erbbaurechts** selten eine Größenordnung annimmt, die deutlich über der Rundungsgenauigkeit liegt. Im gegenteiligen Fall ist für den jeweiligen Einzelfall die örtliche Marktkenntnis gefragt. Alternativ können relative Gesamt-/Restnutzungsdauern verwendet werden.

3.3.2 Deduktives Modell zur Wertermittlung von bebauten Erbbaurechten

Der Teilmarkt der mit EFH bebauten Erbbaurechte ist durch die örtlichen Gutachterausschüsse und den Oberen Gutachterausschuss in Rheinland-Pfalz analysiert worden, da für das Modell der WertR 2006 keine marktgerechten Erbbaurechtsfaktoren vorliegen bzw. sich wegen der geringen Anzahl von Vergleichspreisen für bebaute Erbbaurechte mit diesem Modell nicht ableiten lassen. Der Charme des hier angewendeten Verfahrens liegt darin, dass der Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts aus dem Verkehrswert des diesbezüglichen Volleigentums abgeleitet wird.

Durch den Umweg über das Volleigentum wird der Schätzaufwand für die Marktanpassungen des bebauten Erbbaurechts minimiert, denn es brauchen nun nur noch die Unterschiede in der **Marktgängigkeit** zwischen dem **Volleigentum** und **dem bebauten Erbbaurecht** ermittelt zu werden. Die Wertunterschiede, die zwischen den genannten Eigentumsformen z. B. aufgrund der Leistung des Erbbauzinses durch den Erbbauberechtigten und/oder der nicht vollständigen Entschädigung des „Verkehrswerts“ des Gebäudes bestehen, werden durch entsprechende Ansätze berücksichtigt. Sie stecken also nicht in der Marktanpassung.

Wie bereits erwähnt, weist das verwendete Wertermittlungsmodell die Besonderheit auf, dass das bebaute Erbbaurecht im **ersten Schritt** zur Ermittlung des Modellwerts (vgl. rotes Kästchen in Abbildung 3.3-2) bewertet wird, als sei es ein **Volleigentum** (beispielhafte Ermittlung des vorläufigen **nicht**-marktangepassten Sachwerts des Volleigentums). Dann erfolgt die Marktanpassung für das **fiktive Volleigentum** (diese Marktanpassung verfügt aufgrund der vielen zur Verfügung stehenden Kaufpreise über eine hohe Aussagekraft). Das Ergebnis ist der vorläufige marktangepasste Sachwert des Volleigentums. Erst im **zweiten Schritt** wird aus dem (vorläufigen marktangepassten) Sachwert des fiktiven Volleigentums durch Abzug der Wertminderungen, die ein bebautes Erbbaurecht gegenüber einem bebauten Grundstück aufweist, der Modellwert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht (vorläufiger nicht vollständig marktangepasster SW_{ErbbR}) ermittelt. **Der Marktanpassungsfaktor k_{ErbbR} ergibt sich dann auf der Grundlage der selektierten Kaufpreise KP_{ErbbR} für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte überschlüssig zu**

$$k_{\text{ErbbR}} = \frac{1}{n} \times \sum \frac{KP_{\text{ErbbR}(i)}}{(\text{vorläufiger nicht vollständig marktangepasster } SW_{\text{ErbbR}(i)})}$$

Bei der **Wertermittlung** eines mit einem EFH bebauten Erbbaurechts ist erst der „vorläufige **marktangepasste** Sachwert des **fiktiven** mit einem EFH bebauten Volleigentums“ zu ermitteln, dann sind die Abzüge wegen des bebauten Erbbaurechts vorzunehmen und anschließend ist die Marktanpassung wegen der Eigenschaft „Erbbaurecht“ anzubringen. Das folgende Ablaufdiagramm zeigt die Schritte auf, die zur Ermittlung des Verkehrswerts von mit EFH bebauten Erbbaurechten zu durchlaufen sind. Der zur Lösung der vorstehenden Formel für k_{ErbbR} notwendige „vorläufige nicht vollständig marktangepasste SW_{ErbbR}“ ist in Abbildung 3.3-2 rot gekennzeichnet.

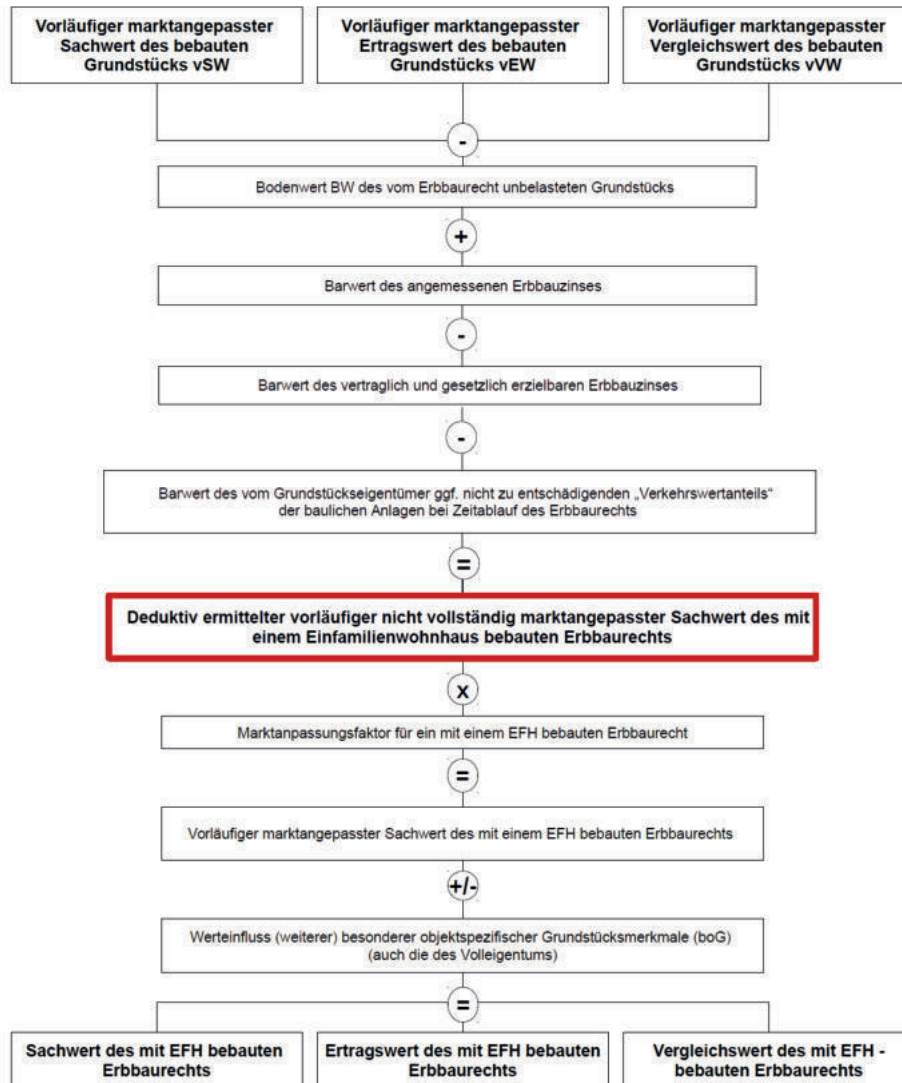


Abb. 3.3-2: Deduktives Modell zur Wertermittlung von mit EFH bebauten Erbbaurechten am Beispiel des Sachwertverfahrens

3.3.3 Ableitung von Marktanpassungsfaktoren k_{ErbbR} für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte nach dem deduktiven Modell

In Rheinland-Pfalz wurden mit der vorliegenden Auswertung erstmals Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte nach dem Sachwertverfahren abgeleitet. Von den zwölf Gutachterausschüssen haben 11 Gutachterausschüsse Daten (Nachbewertungen der mit Einfamilienhäusern bebauten Erbbaurechte) zur Verfügung gestellt. Insgesamt konnten 63 Datensätze verwendet werden, die nach dem im Abschnitt 3.3.2 beschriebenen Modell ausgewertet wurden.

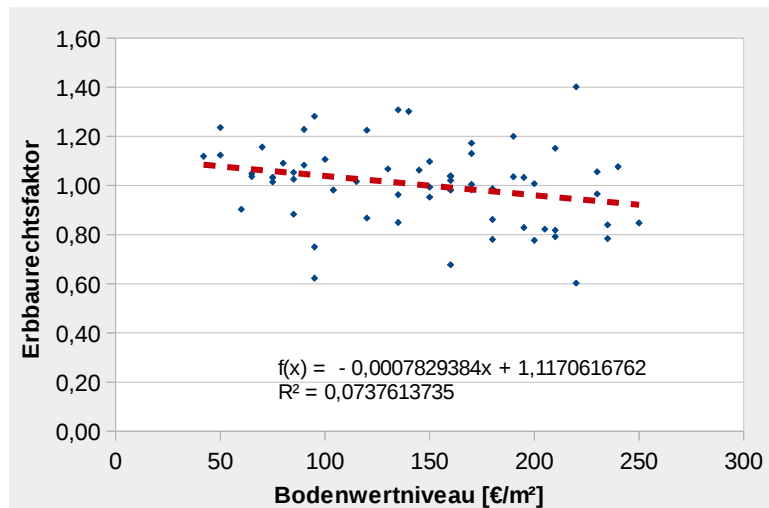


Abb. 3.3-3: Auswertung der Kaufpreise für mit EFH bebaute Erbbaurechte zur Ableitung von diesbezüglichen Marktanpassungsfaktoren k_{ErbbR}

Nach einem intersubjektiven Preisvergleich war erwartet worden, dass in hochpreisigen Bereichen der Verkehrswert des gleichen bebauten Erbbaurechts höher liegt, als in niederpreisigen Lagen. Nach Abbildung 3.3-3 sinkt der **Marktanpassungsfaktor** k_{ErbbR} jedoch mit steigender Lagegunst. Da die vorläufigen Sachwerte des Volleigentums bereits durch die entsprechenden Sachwertfaktoren angepasst wurden, ist das Ergebnis kein Widerspruch zum Ergebnis des intersubjektiven Preisvergleichs. **Vielmehr ist daraus nur der Schluss zu ziehen, dass die Sachwerte der bebauten Erbbaurechte mit zunehmender Lagegunst weniger stark steigen als die Sachwerte des Volleigentums.**

Die Auswertung zeigt aber auch, dass

- das Modell (hier Auswertung der Kaufpreise für ein mit einem Einfamilienhaus (EFH) bebauten Erbbaurecht über den marktangepassten Sachwert des Volleigentums) trotz geringem Stichprobenumfang schon sehr „genaue“ Ergebnisse liefert und
- die zeitlichen Veränderungen der „Sachwerte Volleigentum“ und der „Sachwerte Erbbaurecht“ weitgehend parallel verlaufen (dadurch können auch „ältere“ Objekte in die Stichprobe eingeführt werden).

3.4 Verkehrswertermittlung eines bebauten Erbbaurechts nach dem deduktiven Wertermittlungsmodell

Für ein nachfolgend beschriebenes, mit einem Einfamilienhaus bebautes Erbbaurecht soll eine Verkehrswertermittlung durchgeführt werden. Das Einfamilienhaus ist eigengenutzt, also nicht vermietet.

Folgende Daten stehen zur Verfügung:

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag (Gebäudestandard 4,0)	GW	=	304.000,- €
Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer in Jahren	GND/RND	=	75 J. / 67,5 J.
Bodenwert am Wertermittlungstichtag (würde-wenn-Wert)	BW	=	400 m ² x 240,- €/m ² = 96.000,- €
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor für Volleigentum)	k _{SW}	=	0,96
Marktanpassungsfaktor (bebautes Erbbaurecht) nach dem Sachwertverfahren	k _{ErbBR}	=	0,93
Tatsächlicher Erbbauzins am Wertermittlungstichtag (Zahlungsweise: jährlich nachschüssig)	Z'	=	1.000,- €
Angemessener Erbbauzinssatz	z	=	4,00 %
Liegenschaftszinssatz	p	=	2,50 %
Durchschnittlich jährliche zulässige Anpassung des Erbbauzinses	e	=	2,00 %
Durchschnittlich jährliche Bodenwertänderung	b	=	3,00 %
Restlaufzeit des Erbbaurechts	n _E	=	75 Jahre
Entschädigung für die baulichen Anlagen	D	=	75 %

Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwerts des bebauten Grundstücks als fiktives Volleigentum am Wertermittlungstichtag

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag	=	304.000,- €
Bodenwert am Wertermittlungstichtag	+	96.000,- €
Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	=	400.000,- €
Sachwertfaktor	x	0,96
Vorl. marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks (Volleigentum)	=	384.000,- €

Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses am Wertermittlungstichtag

Bodenwert (Wertermittlungstichtag)	=	96.000,00 €
Angemessener Erbbauzinssatz z	x	4,00%
Angemessener Bodenverzinsungsbetrag Z pro Jahr (Z = BW x z)	=	3.840,00 €

Deduktive Wertermittlung analog Abschnitt 3.3.2 (vgl. Abb. 3.3-2)

Vorläufiger marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks	=	384.000,00 €
Bodenwert	-	96.000,00 €
Barwert des angemessenen Bodenverzinsungsbetrages B_z	+	90.488,37 € ²⁹
Barwert des tatsächlich erzielbaren Erbbauzins B_z ($k^{(t)}=1$)	-	19.447,59 € ³⁰
Barwert des nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteils bei Zeitablauf	-	2.259,81 € ³¹
Deduktiv ermittelter vorläufiger nicht vollständig marktangepasster Sachwert des mit einem EFH bebauten Erbbaurechts mit vertragsgemäßen Gebäudewert	=	356.780,97 €
Marktanpassungsfaktor für bebaute Erbbaurechte k_{ErbbR}	x	0,93
vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil	=	331.806,30 €
Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	±	0,00 €
Sachwert des Erbbaurechts	=	331.806,30 €
gerundet	≈	rd. 330.000,- €

Der aus der Kaufpreisauswertung ermittelte Marktanpassungsfaktor k_{ErbbR} beträgt im vorliegenden Fall 0,93 (vgl. Auswerteergebnis in Abbildung 3.3-3). Da hier von einer durchschnittlichen Nachfrage nach bebauten Einfamilienhäusern ausgegangen wird, wurde der Marktanpassungsfaktor k_{ErbbR} mit dem o.g. Wert angesetzt.

3.5 Fazit und Ausblick

Das Modell hat den entscheidenden Vorteil, dass die Ableitung von diesbezüglichen Marktanpassungsfaktoren schon mit wenigen Kaufpreisen weitgehend sichere Ergebnisse liefert. Dieser Vorteil ist in der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts für bebaute Erbbaurechte über den „Umweg“ mit dem bereits marktangepassten vorläufigen Sachwert der mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke im **Voll-**

29 Barwert des angemessenen Bodenverzinsungsbetrages B_z mit dem dynamischen Zeitrentenbarwertfaktor

$$B_z = \frac{(1+k)^{n_z} - (1+b)^{n_z}}{(1+k)^{n_z} \times (1+k - (1+b))} \times Z = \frac{1,07^{75} - 1,03^{75}}{1,07^{75} \times (1,07 - 1,03)} \times 3.840 \text{ €/Jahr}$$

mit $k = z + b = 0,04 + 0,03 = 0,07$ (bzw. $k = 4 \% + 3 \% = 7\%$)

$$B_z = 23,56468 \times 3.840,00 \text{ €/Jahr}$$

$$B_z = 90.488,37 \text{ €}$$

30 Barwert der tatsächlichen Erbbauzinsen B_z mit dem dynamischen Zeitrentenbarwertfaktor

$$B_z = \frac{(1+k)^{n_z} - (1+\theta)^{n_z}}{(1+k)^{n_z} \times (1+k - (1+\theta))} \times Z' = \frac{1,07^{75} - 1,02^{75}}{1,07^{75} \times (1,07 - 1,02)} \times 1.000 \text{ €/Jahr}$$

mit $k = z + b = 0,04 + 0,03 = 0,07$ (bzw. $k = 4 \% + 3 \% = 7\%$)

$$B_z = 19,44759 \times 1.000,00 \text{ €/Jahr}$$

$$B_z = 19.447,59 \text{ €}$$

31 Barwert des nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteils bei Zeitablauf (vgl. die Hinweise in Abschnitt 3.3.1.2)

Der Gebäudewert GW ermittelt sich aus dem Sachwert von 284.000 € und dem Bodenwert von 96.000 € zu

$$384.000 \text{ €} - 96.000 \text{ €} = 288.000 \text{ €}$$

Somit berechnet sich der Restwert \overline{GW} nach Ablauf des Erbbaurechts mit den Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag (WST) zu

$$\overline{GW} = 288.000 \text{ €} \times 0,20 = 57.600 \text{ € (Annahme Restwert bei Ablauf des Rechts = 20 \%)}$$

Somit ergibt sich der Barwert des nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteils bei Zeitablauf wie folgt ($p = 0,025$; Entschädigungsanteil: 75 %):

$$E = \frac{1}{(1+p)^{n_z}} \times \overline{GW} \times \left(1 - \frac{x}{100\%}\right) = \frac{1}{(1+0,025)^{75}} \times 57.600 \text{ €} \times \left(1 - \frac{75\%}{100\%}\right) = 2.259,81 \text{ €}$$

eigentum begründet. Diese deduktive Vorgehensweise wird zukünftig einen noch höheren Stellenwert bekommen, da sie **Modellcharakter** für die Auswertung weiterer Spezialimmobilien besitzt. Nachdem bereits mit dem letzten Grundstücksmarktbericht für alle **gängigen** Grundstücksmärkte die entsprechenden Marktdaten abgeleitet werden konnten, wird dem Oberen Gutachterausschuss und den örtlichen Gutachterausschüssen in der Zukunft die Auswertung insbesondere der „Spezialmärkte“ ein Anliegen sein. Diese Märkte besitzen jedoch i. d. R. nur geringe Ausdehnungen und weisen häufig eine nur verhaltenen Nachfrage auf, so dass Kaufpreise eher rar sind. Diese **geringen Kaufpreismengen** lassen die Ableitung beispielsweise von Marktanpassungssystemen nicht zu. In diesen Fällen ist – wie im vorliegenden Kapitel aufgezeigt – durch Einbeziehung von Marktanpassungsfaktoren für „verwandte“, aber deutlich größere Teilmärkte, eine deduktive Ableitung der Marktanpassungsfaktoren für die Spezialimmobilien möglich. Im nächsten Landesgrundstücksmarktbericht ist z. B. vorgesehen, den Teilmarkt für minderausgenutzte Grundstücke auf diese Weise auszuwerten.

Bodenwertniveau [€/m ²]	k _{ErbBR}
50	1,08
100	1,04
150	1,00
200	0,96
250	0,92

Tab. 3.5-1: Marktanpassungsfaktoren für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte (Modell vgl. Abschnitt 3.3.2)

Die Auswertung hat zu Marktanpassungsfaktoren für mit Einfamilienhäusern bebauten Erbbaurechten auf der Grundlage des Sachwertverfahrens in ungefähr der erwarteten Größenordnung geführt (vgl. Tabelle 3.5-1). Weitere Untersuchungen sind in Vorbereitung.