



Bewertung von Erbbaurechtsgrundstücken bei sinkenden Bodenwerten

Irene Lindner, Berlin

Erbbauberechtigte haben in der Vergangenheit ihre Baugrundstücke zu vergünstigten Bedingungen erhalten. In zwei Verfahren hat das Landgericht Berlin bestätigt, dass sich Erbbaurechtsverträge (zumindest zeitweise) auch zum Nachteil der Erbbauberechtigten auswirken können. Welchen Einfluss diese Bedingungen auf die Verkehrswertermittlung haben, soll hier gezeigt werden.

Das Erbbaurecht hat in Deutschland seit Jahrhunderten Tradition als Mittel, günstig Bauland zur Verfügung zu stellen. In den letzten Jahrzehnten haben sich Vertragsklauseln durch neue Bestimmungen der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) und Musterverträge weitestgehend angeglichen. Mit der Änderung der ErbbaupVO vom 8. 1. 1974 wird im § 9 a die Erhöhung des Erbbauzinses für Wohnerbbaurechte auf die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse begrenzt. In den vergangenen 50 Jahren war durchschnittlich die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse deutlich hinter den Bodenwertsteigerungen zurückgeblieben. Deshalb war es auch für gewerbliche Erbbaurechtsnehmer erstrebenswert, die Anpassungsklausel für die Erhöhung des Erbbauzinses an die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zu binden. Einen Bezug zur Änderung der Grundstückswertverhältnisse gibt es in solchen Verträgen nicht.

Im Land Berlin sind seit 1995 Bodenwerte z. T. gravierend gesunken. In einem innerstädtischen Gewerbegebiet am Moritzplatz ist der Bodenrichtwert zum 1. 1. 2006 beispielsweise auf rd. 37 % des Wertes von 1995 gefallen. Der Wert von Wohnbauland in sehr guten Lagen ist im gleichen Zeitraum auf rd. 60 % gefallen und entspricht aktuell dem Wertniveau von 1989. Erst heute kommt dieser Trend zum stehen und kann sich langsam wieder wenden. Gleichzeitig strebt das Land Berlin an, an Erbbauberechtigte die Grundstücke zu verkaufen, was bis 2002 nur in wenigen Ausnahmefällen gelang. Mit dem Ziel die Verkaufszahlen zu erhöhen, wurde am 12. 12. 2002 eine Bewertungsvorschrift vom Abgeordnetenhaus beschlossen¹. Im Rahmen des dann anlaufenden Verkaufsgeschäfts kam es zu Auseinandersetzungen über den Verkehrswert des Erbbaugrundstücks, die in zwei Fällen im Dezember 2005 vom Landgericht entschieden wurden. Diese Entscheidungen sollen hier vorgestellt werden.

Im ersten Fall hat ein Gewerbetreibender ein Grundstück von über 10 000 m² im Erbbaurecht bebaut. Der Erbbaurechtsvertrag wurde 1998 geschlossen und der Erbbauzins auf der Grundlage des Verkehrswertes des unbebauten Grundstücks in Höhe von 300 DM/m² mit 6,5 % vereinbart. Der Verkehrswert war aus zwei Bodenrichtwerten für dienstleistungsorientiertes bzw. produktionsorientiertes Gewerbe-

land abgeleitet worden. Heute lässt sich eine Preisdifferenzierung nach unterschiedlichen Gewerbearten in diesem Gebiet nicht mehr nachweisen. Der Bodenrichtwert beträgt zum 1. 1. 2006 nur noch 75 €/m². Verkaufsverhandlungen waren gescheitert, weil keine Einigung über den Kaufpreis erzielt werden konnte.

Die Anpassung des Erbbauzinses ist vertragsgemäß aller drei Jahre entsprechend der Änderung der Lebenshaltungskosten für einen Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittleren Einkommen in Berlin vorgenommen worden. Damit erreicht der Erbbauzins im Vergleich mit dem angemessenen Erbbauzins, den man für dieses Grundstück heute vereinbaren würde, die Größenordnung, die als Äquivalenzstörung zu beurteilen wäre (vgl. hierzu²). Die Anpassungsklausel enthält auch die Festlegung, dass eine Änderung des Erbbauzinses nur verlangt werden kann, soweit dies unter Berücksichtigung aller Umstände nicht unbillig ist.

Der Gewerbetreibende hat unter Verweis auf die Äquivalenzstörung den Wegfall der Geschäftsgrundlage geltend gemacht und Herabsetzung des Erbbauzinses verlangt. In seinem Urte. vom 22. 12. 2005 (Geschäftsnummer 13 O 216/05) hat das Landgericht Berlin die Klage abgewiesen. In der Begründung führt das Gericht aus, dass gemäß § 313 Abs. 1 BGB eine Anpassung des Vertrages verlangt werden kann. Jedoch ist die Voraussetzung dafür, dass eine Regelungslücke besteht, also die vertragliche Leistung nicht wertgesichert ist. Der Vertrag enthält eine ausführliche Anpassungsklausel. Das Gericht stellte fest, dass der abschließenden Ausgestaltung der Voraussetzungen einer Anpassung des Erbbauzinses im vorliegenden Erbbaurechtsvertrag gerade nicht entnommen werden kann, dass neben den dort genannten Voraussetzungen eine Anpassung auch dann in Betracht kommen soll, falls es zu einer erheblichen Veränderung des Bodenwertes kommt.

Damit wird die Verfahrensweise des Landes Berlin bestätigt, auch gravierende Grundstückswertänderungen bei der Anpassung von Erbbauzinsen nur zu berücksichtigen, wenn

¹ Lindner, Irene: Verkauf und Bewertung erbaurechtsbelasteter Grundstücke im Land Berlin, Wertermittlungsforum Aktuell; Heft 4/2003.

² Simon, Jürgen: Ermittlung der möglichen Erbbauzinsanpassung, GuG 1/2006.

dies im Vertrag ausdrücklich vereinbart ist. Die dabei erzielten Erbbauzinsen werden regelmäßig auch der Ermittlung des Verkehrswertes des Erbbaugrundstücks zu Grunde gelegt.

Der zweite Fall betrifft ein Wohnerbbaurecht, für das im Erbbaurechtsvertrag ein befristetes Ankaufsrecht vereinbart ist. Dabei sollte sich der Kaufpreis nach dem im Zeitpunkt des Erwerbs geltenden Verkehrswert des Grundstücks richten. Der Vertrag beinhaltet damit nicht die häufig in Berlin angewandte Regelung, den Ankauf zum Verkehrswert des Grund und Bodens vorzunehmen. Anfang 2003 stellten die Erbbauberechtigten Kaufantrag. Da das Land Berlin in der Vergangenheit Erbbaugrundstücke häufig zum unbelasteten Bodenwert verkauft hatte, gingen die Erbbauberechtigten davon aus, dass der Verkehrswert des als unbebaut und vom Erbbaurecht nicht belasteten Grundstücks Vertragsgegenstand ist. Dabei sahen Sie den Kaufpreis wegen bestimmter Eigenschaften des Grundstücks unter dem Bodenrichtwert.

Im Land Berlin galt zu diesem Zeitpunkt entsprechend o. g. Abgeordnetenhausbeschluss eine Bewertungsregel, die der heute in der WERTR 2006 vorgeschlagenen Verfahrensweise ähnelt. Mangels vergleichsgeeigneter Kaufpreise wurde hier die Marktanpassung des finanzmathematischen Wertes³ des Erbbaugrundstücks als Mittelwert zwischen dem belasteten und unbelasteten Grundstückswert vorgesehen. Da der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins deutlich über dem bei Neuabschluss angemessenem Erbbauzins lag, ergab sich ein Verkehrswert des Erbbaugrundstücks, der rd. 20 % über dem unbelasteten Grundstückswert liegt. Der aus der Änderung der Grundstückswertverhältnisse entstandene Vor- bzw. Nachteil wurde auf die Parteien hälftig aufgeteilt. In dem dem Gericht vorgelegten Verkehrswertgutachten erfolgte zusätzlich eine Bewertung nach WERTR 2002, die zu einem etwa 10 % niedrigerem Ergebnis führte.

Das Landgericht Berlin wies mit Urt. vom 8.12.2005 (Geschäftsnummer 13 O 211/05) die Klage zurück. In der Begründung heißt es: Die Kl. haben keinen Anspruch auf den begehrten Vertragsabschluss, weil sie den im Vertrag zu vereinbarenden Kaufpreis für das Erbbaugrundstück zu niedrig angesetzt haben. Entsprechend Erbbaurechtsvertrag ist die Bekl. verpflichtet, den Klägern das Grundstück innerhalb von fünfzehn Jahren nach Beginn des Erbbaurechts zu dem Verkehrswert zu verkaufen, den es zum Zeitpunkt des Erwerbs hat. Diese Klausel besagt nicht, dass die Bekl. das Grundstück zum reinen Bodenwert verkaufen müsse. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist auch der werterhöhende Faktor zu berücksichtigen, der sich hier aus der Belastung des Grundstücks mit dem Erbbaurecht ergibt.

Weiter führt das Gericht aus: Auch nach seinem Sinn und Zweck gebietet der Erbbaurechtsvertrag nicht, den Ankaufspreis auf den Bodenwert zum Zeitpunkt des Ankaufs zu begrenzen. Die Regelung zielt darauf ab, dass dem Erbbaurechtsgeber durch die Ausübung des Ankaufsrechts keine Einbuße entstehen soll. Das wäre aber der Fall, wenn er dem Erbbaurechtsnehmer das Grundstück zum gesunkenen Bodenwert verkaufen müsste, ohne einen Ausgleich für den Verlust des nach dem höheren Bodenwert bemessenen Erbbauzinses zu erhalten, den er ohne Ankauf weiterhin verlangen könnte. Die von den Klägern für richtig gehaltene Auslegung liefe darauf hinaus, dass die Risiken der künftigen

Wertentwicklung allein beim Erbbaurechtsgeber kumuliert würden, denn er trüge die Gefahr, dass der Erbbauzins während der Laufzeit des Erbbaurechts langsamer als der Bodenwert steigt, als auch die entgegengesetzte Gefahr, dass der Bodenwert während der Frist für das Ankaufsrecht unter den für die Bemessung des Erbbauzinses maßgeblichen Bodenwert sinkt. Dieser Vertragswille kann den Parteien bei Treu und Glauben nicht unterstellt werden.

Zu den verschiedenen Bewertungsmethoden hat sich das Gericht insoweit geäußert, dass es auf dort getroffene, z. T. nicht übereinstimmende Einzelregelungen nicht ankommt. Maßgeblich sind die im § 194 BauGB niedergelegten Grundsätze der Wertermittlung. Würde das Erbbaugrundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert, dann müssten Eigentümer und Erwerbsinteressent den Kaufpreis kalkulieren. In diese Kalkulation flösse maßgeblich der Umstand ein, dass der Erbbauzins dem Eigentümer einen dauerhaften Ertrag gewährt, den er jedenfalls gegenwärtig mit einem unbebauten Grundstück in vergleichbarer Größe und Lage nicht erzielen könnte. Dementsprechend ergibt eine Wertermittlung nach § 194 BauGB einen Verkehrswert, der den Bodenrichtwert vergleichbarer unbelasteter Grundstücke übersteigt. Nur zu diesem höheren Wert ist die Bekl. verpflichtet, das Grundstück an die Kl. zu verkaufen.

Das Verfahren ist inzwischen beim Kammergericht anhängig. Auch dort wird die Wertermittlungsmethode nicht in Frage gestellt. Es werden Besonderheiten des Einzelfalls geprüft.

Welche Auswirkungen haben die o. g. Urteile auf die Bewertung von Erbbaugrundstücken, für die der erzielbare Erbbauzins über dem angemessenen Erbbauzins liegt?

Nach WERTR 2006

Heute gibt die WERTR 2006 eine Grundlage zur Bewertung der Erbbaugrundstücke, die dem aktuellen Stand der Wissenschaft entspricht. In der ersten Berechnung soll diese Vorschrift zu Grunde gelegt werden. Das Rechenbeispiel bezieht sich auf ein Gewerbegrundstück, das dem oben dargestellten Fall ähnlich sei. Für Berlin wurden für gewerbliche Erbbaurechte noch keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Jedoch beherrscht diesen Teilmarkt das Land Berlin als Verkäufer an die jeweiligen Erbbaurechtsnehmer. Das Land Berlin ist wegen dem oben genannten Abgeordnetenhausbeschluss gehalten, zum Mittelwert aus belastetem und unbelastetem Bodenwert zu verkaufen. Aus dieser Festlegung wird im Folgenden der Marktanpassungsfaktor abgeleitet. Es ergibt sich für den Wert des Erbbaugrundstücks:

	Annahmen
Abschluss des Erbbaurechtsvertrags	1. 1. 1998
Erbbauzins wurde dinglich gesichert.	
Grundstücksgröße	10 000 m ²
Bodenwert am 1. 1. 1998	155 €/m ²
Erbbauzinssatz	6,5 %

³ WERTR 2006, Anlage 13, Beispielrechnung 5

vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	116 082 €
Liegenschaftszinssatz für Gewerbehalle	7,0 %
Bodenwert am 1. 1. 2006	75 €/m ²
Wertermittlungsstichtag	1. 1. 2006
Restlaufzeit des Erbbaurechts	40 Jahre
Restnutzungsdauer des Gebäudes	40 Jahre
keine Besonderheiten	

1. Berechnung

unbelasteter Bodenwert	750 000 €	
Abzinsungsfaktor bei 40 Jahren Restnutzungsdauer und 7,0 % Liegenschaftszinssatz	x	<u>0,066780</u>
		50 085 €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	116 082 €	
Vervielfältiger bei 40 Jahren Restnutzungsdauer und 7,0 % Liegenschafts- zinssatz	x	<u>13,332</u>
		+ 1 547 599 €
finanzmathematischer Wert		<u>1 597 684 €</u>
Marktanpassung als Mittel zwischen unbelastetem und belastetem Bodenwert	x	<u>0,73</u>
		1 166 309 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstücks		1 170 000 €

In oben dargestellter Berechnung wird der Liegenschaftszinssatz des bebauten Gewerbegrundstücks der Kapitalisierung zu Grunde gelegt. Er enthält neben den Erträgen aus dem Grundstück die Erträge des Gewerbegebäudes. Damit ist das Risiko des Erbbaurechts auf das Erbbaugrundstück übertragen. Tatsächlich wurde bei diesem Erbbaurecht der Erbbauzins dinglich gesichert, so dass das Risiko der Gewerbeimmobilie den Erbbaurechtsgeber auch in der Zwangsversteigerung nicht treffen wird. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstückes ergibt sich deshalb zu gering.

Nach Sprengnetter/Strotkamp

Das finanzmathematische Modell der WERTR 2006 berücksichtigt nicht, dass sich der angemessene und der erzielbare Erbbauzins nach dem Wertermittlungsstichtag weiter auseinander entwickeln. Die strenge Berücksichtigung dieses Sachverhaltes erfordert eine dynamische Kapitalisierung⁴ beider Zinsen. Im Folgenden soll die Näherungsformel Anwendung finden. Die Kapitalisierung des angemessenen Erbbauzinses erfolgt mit dem Erbbauzinssatz, weil sich der angemessene Erbbauzinssatz mit der Dynamik der Bodenwertentwicklung verändert. Der Kapitalisierungszinssatz für den erzielbaren Erbbauzins ergibt sich als Differenzzinssatz aus Erbbauzinssatz, Bodenwertänderung und jährlicher Auswirkung der Wertsicherungsklausel. Dabei ist für Berlin eine Prognose der voraussichtlichen Bodenwertänderung schwer. Hier soll davon ausgegangen werden, dass die Bodenwerte jährlich 1,0 % ansteigen. Der interne Dynamikzinssatz

für die Änderung der Lebenshaltungskosten für einen Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittleren Einkommen in Berlin in einem Anpassungszeitraum von 3 Jahren wurde mit 1,1 % pro Jahr ermittelt. Es ergibt sich:

2. Berechnung

Bodenwert des Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag		750 000 €
angemessener Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag	6,5% =	48 750 €
Zeitrentenbarwertfaktor bei 40 Jahren Restnutzungsdauer und Erbbauzinssatz 6,5 % und vorschüssiger Zahlweise	x	<u>15,064989</u>
Barwert der angemessenen Erbbauzinsen		734 418 €
zulässiger Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	=	116 080 €
Zeitrentenbarwertfaktor bei 40 Jahren Restnutzungsdauer und Differenzzinssatz aus Erb- bauzinssatz 6,5 % plus jährliche Bodenwertänderung 1,0 % minus jährliche Auswirkung der vereinbarten Wertsicherungsklausel 1,1 % gleich 6,4 % und vorschüssiger Zahlweise	x	<u>15,242528</u>
Barwert der zulässigen Erbbauzinsen		1 769 353 €
Differenz der Barwerte	-	1 034 934 €
Wertfaktor für den internen Wert (Verkauf an den Erbbauberechtigten)	x	0,6
Bodenwertminderung durch das Erbbaurecht	- -	<u>620 961 €</u>
		1 370 000 €
Bodenwert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks		1 370 961 €

Im Modell Sprengnetter/Strotkamp wurde der Wertfaktor für den internen Wert empirisch abgeleitet. Damit erhält man ein marktkonformes Ergebnis.

Nach dem in Berlin anzuwendenden Modell

Für die Bewertung von Verkäufen durch das Land Berlin sind die SV in der Wahl der Bewertungsmethode nicht frei. Sie wird im Sachverständigenvertrag vorgegeben. Nicht förmlich festgelegt ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes. Eine dynamische Kapitalisierung hat sich bisher nicht durchgesetzt. Als Bewirtschafter von Tausenden Erbbau-

⁴ Sprengnetter u. a., Grundstücksbewertung – Lehrbuch, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2006.

rechten kommt die Einnahme der Erbbauzinsen einem regelmäßigen Kapitalfluss gleich. Deshalb war es nahe liegend, den der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages angemessenen Kapitalmarktzinssatz anzusetzen. Es ergibt sich:

3. Berechnung	
unbelasteter Bodenwert	750 000 €
Abzinsungsfaktor bei 40 Jahren Restnutzungsdauer und 6,0 % langfristiger Kapitalmarktzinssatz	x 0,097222
	72 917 €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	116 080 €
Vervielfältiger bei 40 Jahren Restnutzungsdauer und 6,0 % langfristiger Kapitalmarktzinssatz und vorschüssiger Zahlweise	x 15,949078
	+ 1 851 369 €
Immobilienwirtschaftliche Betrachtungsweise	1 924 285 €
Marktanpassung als Mittel zwischen unbelastetem und belastetem Bodenwert	+ 750 000 €
	2 674 285 €
	./.
	2
	1 337 143 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstücks	1 340 000 €

Alle drei angewandten Wertermittlungsverfahren sind nicht für den Fall entwickelt worden, dass der erzielbare den angemessenen Erbbauzins übersteigt. Sie liefern dennoch plausible Ergebnisse, wobei die WERTR 2006 durch die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes zu einem deutlich niedrigeren Ergebnis kommt. Die Feststellung unter 4.3.3.2.1 der WERTR 2006, dass i. d. R. die Obergrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks beim unbelasteten Bodenwert liegt, trifft auf den gezeigten Fall nicht zu.

Tatsächlich zeigen die oben dargestellten Gerichtsverfahren, dass ein Grundstückspreis über dem aktuellen Bodenwert schwer akzeptiert wird. In den Verhandlungen wurde vor

Streitverkündung allen Partnern erläutert, wie hoch die Ersparnis an Erbbauzinszahlungen bei Erwerb des Grundstücks ist. Dabei waren die aktuellen Finanzierungskosten für den (in den Beispielrechnungen abgeleiteten) Verkehrswert des Erbbaugrundstücks niedriger als der vertragliche Erbbauzins. Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es künftig, auch für diese Fälle Marktanpassungsfaktoren abzuleiten, weil sie sich wahrscheinlich von den üblichen unterscheiden werden.

Obwohl bei den oben dargestellten Wertverhältnissen ein Ankauf des Grundstücks die wirtschaftlichste Lösung auch für den Erbbauberechtigten ist, kam er bisher nicht zustande. Gravierend sind die Auswirkungen jedoch auch auf den Verkehrswert des Erbbaurechts selbst. In aller Regel fallen parallel zum Grundstückswert die Verkehrswerte der Gebäude. Das Erbbaurecht wird zusätzlich mit einem negativen Bodenwertanteil⁵ belastet. Erbbauberechtigte können ihr Erbbaurecht deshalb nur mit einem erheblichen Wertverlust weiterverkaufen.

Die veränderte Marktsituation in Berlin führt zum ersten Mal zu negativen Effekten für Erbbauberechtigte. Ähnliche Fälle ergeben sich in Gebieten des strukturellen Umbruchs, in denen auf dem Grundstück nach Ablauf des Erbbaurechts nicht selten keine bauliche Nutzung mehr realisiert werden kann. Banken ermitteln den Beleihungswert von Erbbaurechten immer häufiger unter Abzug des Barwerts der dinglich gesicherten Erbbauzinsen. Die Zinssätze für Baufinanzierungen liegen z. T. unter den üblichen Erbbauzinssätzen. Kommunen wollen Grundstücke verkaufen, um Liquidität zu gewinnen. **Ist das Instrument des Erbbaurechts unter diesen Bedingungen noch zeitgemäß?**

Dipl.-Ing. Irene Lindner, Sachverständige für Immobilienbewertung, Von der Gablentz-Str. 19, 13403 Berlin, www.immobilienvwert-lindner.de

⁵ WERTR 2006, Anlage 12, Beispielrechnung 2 und 3.

Sichere Datenbasis für die Immobilienbewirtschaftung

Kaufmännisches Facilitymanagement: Bestands- und Datendokumentation

Andrea Bierle, Münster

Facilitymanagement spielt eine zentrale Rolle bei der strategischen Entwicklung von Immobilien. Grundlage ganzheitlicher Effizienz bei der Immobilienbewirtschaftung sind qualitativ einwandfreie Bestands- und Datendokumentationen. Diese klassischen FM-Aufgabenfelder sorgen für maximale Kostentransparenz und stehen ganz oben auf der Agenda.

Professionelles Facilitymanagement (FM) ist Hilfsmittel und Strategie zur langfristigen Kostenoptimierung und nachhaltigen Renditesteigerung bei Immobilien zugleich. Es verknüpft alle kaufmännischen, infrastrukturellen und technischen Aspekte –

über den kompletten Lebenszyklus der Immobilie. So profitieren Eigentümer und Nutzer auf Basis aktueller Daten von hoher Prozesssicherheit, exakt definierten Verantwortlichkeiten, klaren Abrechnungsmodi und maximaler Kostentransparenz.