

Merkblatt 14-2018

Rechte und Belastungen - Wegerecht

Fachautor: Dr.-Ing. Sebastian Kropp

Beteiligte Gremien: DVW Arbeitskreis 6

Beschlussfassung: Beschlossen vom DVW Arbeitskreis 6 am 31.01.2018

Verabschiedet vom Präsidium des DVW am 31.01.2018

Dokumentenstatus

verabschiedet

1. Zielsetzung

Die Bewertung von Rechten und Belastungen spielt in der täglichen Praxis eines Sachverständigen¹ für Immobilienbewertung oftmals eine viel größere Rolle als vermutet. So kann die Belastung eines Grundstücks mit einem Wegerecht den Wert des Grundstücks erheblich beeinflussen. Umso wichtiger ist es, den Werteinfluss marktgerecht erfassen zu können. Ziel des Merkblattes ist es, die wesentlichen Fakten und Zusammenhänge der Bewertung von Wegerechten zusammenzutragen, systematisch aufzubereiten und unter Berücksichtigung aktueller Rechtsnormen für den interessierten Leser anschaulich wiederzugeben.

2. Grundlagen der Wertermittlung von Wegerechten

Bei Wegerechten (Geh- und Fahrrechten) ist zwischen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen zu unterscheiden. Erst genannte werden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) behandelt, wohingegen die öffentlich-rechtlichen Wegerechte beispielsweise auf Festlegungen im Bebauungsplan oder Baulasteintragungen beruhen. Privatrechtliche Wegerechte sind in der Regel Nutzungsrechte in Form von **Grunddienstbarkeiten** (§§ 1018-1029 BGB), welche überwiegend als Dauerrechte ohne eine zeitliche Begrenzung ausgelegt sind. Wenn auch in der Praxis eher selten anzutreffen, ist jedoch auch grundsätzlich eine Bestellung des Wegerechts als eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090-1092 BGB) möglich. Der Unterschied zum Notwegerecht (§ 917 BGB) besteht darin, dass das Notwegerecht nur bis zur Erstellung der erforderlichen Verbindung mit einem öffentlichen Weg gesetzlich zu gewähren ist.² Die nachfolgenden Ausführungen widmen sich im Wesentlichen dem Wegerecht als Grunddienstbarkeit nach Privatrecht.

Mittels einer Grunddienstbarkeit kann ein Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf (§ 1018 BGB). Im Falle eines Wegerechtes besteht die Begünstigung (privatrechtlicher und wirtschaftlicher Natur) somit darin, dass das Grundstück an einer bestimmten Stelle begangen und/oder befahren werden darf (**Geh- und Fahrrecht**). Eine Grunddienstbarkeit entsteht durch Einigung und Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs, durch Hoheitsakt oder kraft Gesetz. Im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks kann zusätzlich eine Eintragung vorgenommen werden, die auf die begünstigende Grunddienstbarkeit hinweist (so genannter Herrschvermerk). Erlöschen kann die Grunddienstbarkeit durch

¹ Gemeint sind stets beide Geschlechter. Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die Nennung beider Formen verzichtet.

² Das Notwegerecht wird an dieser Stelle jedoch nicht näher behandelt.

Aufhebung, Hoheitsakt oder kraft Gesetz sowie bei Wegfall des Vorteils für das herrschende Grundstück. Wegen der fehlenden Übertragbarkeit ist eine Belastung der Grunddienstbarkeit durch den Berechtigten nicht möglich.

Für die Einräumung des Wegerechts werden in der Regel entweder eine wertgesicherte **Wegerechtsrente** oder eine Einmalzahlung vereinbart. Beide dienen dem Ausgleich der Wertminderung des belasteten Grundstücks. Die Höhe der Wegerechtsrente oder einer entsprechenden Einmalzahlung kann sich je nachdem an der angemessenen Bodenwertverzinsung der Wegefläche, nach dem Nutzen der Wegechtsfläche für den Eigentümer des begünstigten Grundstücks oder den Nachteilen, die sich durch die Einräumung des Rechts für das belastete Grundstück ergeben, orientieren. Ist keine Wegerechtsrente vereinbart, wird diese auch nicht im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt. Die nachfolgende Abbildung stellt den klassischen Fall eines Wegerechts dar.

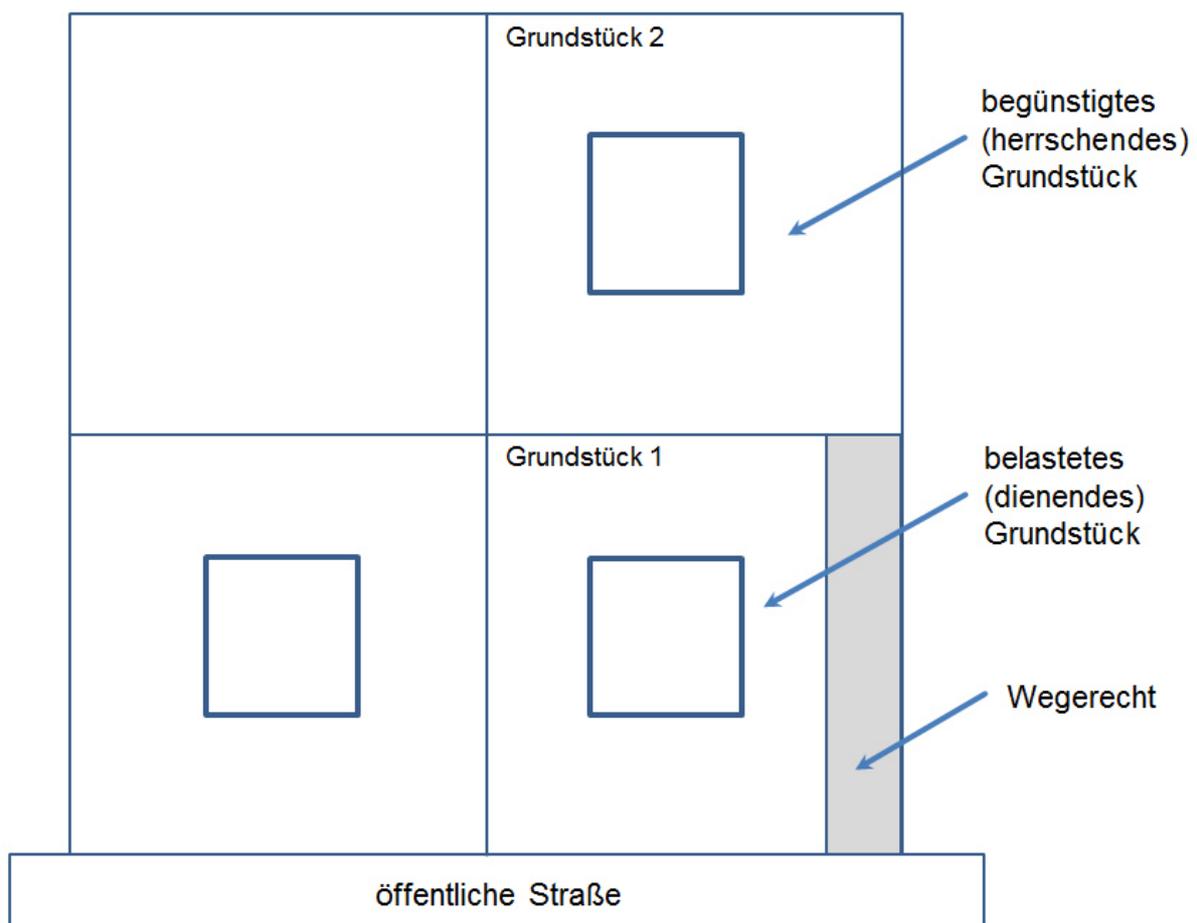


Abbildung 1: Klassischer Fall eines Wegerechts

Das Grundstück 1 ist mit einem Wegerecht zugunsten des Grundstücks 2 belastet. Die bauliche Ausnutzbarkeit ist im vorliegenden Fall durch die Belastung nicht eingeschränkt. Der begünstigte Eigentümer von Grundstück 2 nutzt die Zuwegung, die die einzige Verbindung zu der öffentlichen Straße darstellt und somit die Erschließung sichert. Die Unterhaltung obliegt dem Berechtigten.

Ein Wegerecht ist als Grunddienstbarkeit nicht marktfähig. Ein Verkehrswert (Marktwert, § 194 Baugesetzbuch) im eigentlichen Sinne kann daher für dieses Recht nicht ermittelt werden. Folglich werden in der Regel die wirtschaftlichen Folgen des Rechts für das belastete sowie begünstigte Grundstück untersucht. Dabei wird nicht der Verkehrswert einschließlich der Gebäude und baulichen Anlagen ermittelt, sondern nur das unbebaute Grundstück (Gesamtgrundstück oder Grundstücksteil) betrachtet.

2.1 Wert des belasteten (dienenden) Grundstücks

Zur Ermittlung des Wertes des belasteten Grundstücks ist zunächst der Verkehrswert des Grundstücks ohne Berücksichtigung des Wegerechts (unbelasteter Verkehrswert) zu ermitteln. Anschließend sind die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile im Rahmen von Ertrags- und Kostenüberlegungen zu berücksichtigen. Eine Wertminderung ergibt sich aus der Einschätzung der Beeinträchtigungen, die das belastete Grundstück durch das Recht erfährt. Diese können in

- einer verringerten baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit,
- Einschränkungen in der Erschließungssituation,
- einer Geruchs- und Lärmimmission oder
- sonstigen Nachteilen liegen.

Diese Beeinträchtigungen sind im Allgemeinen je nach Intensität zum Beispiel auf Basis von Erfahrungswerten anzusetzen, die sich je nach Umfang der Beeinträchtigung auf die Minderung des Bodenwertes der Wegerechtsfläche oder des Gesamtgrundstückes beziehen. Es ist zu prüfen, ob sich die Einwirkung des Rechts nur auf die vom Wegerecht beanspruchte Fläche auswirkt oder ob darüber hinaus weitere Wertminderungen zu berücksichtigen sind. Dazu ist in jedem Fall die Einsichtnahme in die Bewilligungsurkunde und entsprechendem Lageplan vorzunehmen.³ Die Fachliteratur empfiehlt folgende Abschläge vom Gesamtbodenwert in Abhängigkeit der Intensität der Beanspruchung der Wegerechtsfläche:⁴

³ Weitere für die Wertermittlung erforderliche Unterlagen wären eine Liegenschaftskarte, ein Grundbuchauszug und gegebenenfalls ein bestehender Lageplan.

⁴ Freie Beweisführung nach § 287 ZPO.

- geringe Beanspruchung: 1 bis 20 %
- mittlere Beanspruchung: 21 bis 40 %
- starke Beanspruchung: 41 bis 90 %

Dabei handelt es sich ausschließlich um die Wertminderung für die betroffenen Wegflächen. Wertminderungen des Restgrundstücks sind gesondert anzusetzen. Eine zu erzielende Wegerechtsrente ist hingegen als wirtschaftlicher Vorteil werterhöhend zu berücksichtigen.

Beispiel: Wertermittlung eines belasteten Grundstücks

Verkehrswert des unbelasteten Gesamtgrundstücks	300.000 €
Bodenwert des unbelasteten Gesamtgrundstücks	100.000 €
wirtschaftlicher Nachteil (in % des unbelasteten Bodenwertes)	20 %
Wegerechtsrente	375 €/Jahr
Kapitalisierungszinssatz	3 %

Vorgehensweise	Wertermittlung
Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wegerechts	300.000 €
+ Barwert der Wegerechtsrente	+ 12.500 € (= 375 €/Jahr ÷ 0,03)
- wirtschaftlicher Nachteil aufgrund der Beeinträchtigung des Grundstücks	- 20.000 € (= 100.000 € × 20 %)
Marktanpassung	± 0 €
Verkehrswert des belasteten Grundstücks	292.500 €

2.2 Wert des begünstigten (herrschenden) Grundstücks

Der Wertvorteil für das begünstigte Grundstück ergibt sich in der Regel durch eine Erhöhung der baulichen oder sonstigen Nutzung und damit in der Steigerung der Ertragslage. Der Wert des begünstigten Grundstücks steigert sich insbesondere dann, wenn ein nicht erschlossenes Grundstück durch das Wegerecht erst die Möglichkeit einer Bebauung erhält. Der Vorteil ist im Allgemeinen nicht identisch mit dem Wertnachteil des belasteten Grundstücks.

Zunächst wird der Verkehrswert des Grundstücks ohne Berücksichtigung des Wegerechts (unbelasteter Verkehrswert) ermittelt. Ist das Recht durch eine öffentlich-rechtliche Baulast abgesichert, so wird bei der Bodenwertermittlung die Qualitätsstufe baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV angesetzt. Ist dem nicht so, ist

eher von der Entwicklungsstufe Rohbauland (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV) auszugehen, beziehungsweise der Bodenwert sachverständig dazwischen zu verorten. Hat der Berechtigte ein wiederkehrendes Entgelt für die Nutzung zu zahlen, so ist dieses, unter Beachtung einer gegebenenfalls vereinbarten Wertsicherungsklausel⁵, zu kapitalisieren. Die zu zahlende Wegerechtsrente sowie weitere mit dem Wege-recht in Zusammenhang stehende Leistungen sind wertmindernd zu berücksichtigen. Wesentlich für die Wertermittlung ist auch die Klärung der Frage, wer für den Unterhalt (z.B. die Reinigung und Verkehrssicherung) der Wegerechtsfläche aufkommt aber auch ob für das dienende Grundstück ein Mitbenutzungsrecht besteht. Der Anteil dieser Kosten ist bei Bedarf ebenfalls zu kapitalisieren und zu berücksichtigen.

Beispiel: Wertermittlung eines begünstigten Grundstücks

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks	300.000 €
Bodenwert des unbelasteten Gesamtgrundstücks	100.000 €
Wegerechtsrente	375 €/Jahr
Unterhaltungskosten (trägt der Begünstigte)	150 €/Jahr
Kapitalisierungszinssatz	3 %

Vorgehensweise	Wertermittlung
Verkehrswert mit Bodenwert für baureifes Lands	300.000 €
- Barwert der Wegerechtsrente	- 12.500 € (= 375 €/Jahr ÷ 0,03)
- Barwert der Kosten für die Unterhaltung des Weges	- 5.000 € (= 150 €/Jahr ÷ 0,03)
Marktanpassung	± 0 €
Verkehrswert des begünstigten Grundstücks	282.500 €

3. Resümee

Gegenstand der Wertermittlung kann sowohl das mit dem Wegerecht belastete als auch das begünstigte Grundstück sein. Der Wertvorteil, den das begünstigte Grundstück durch das Recht erfährt, beziehungsweise die Wertminderung, die das belastete Grundstück erleidet, ergibt sich aus dem wirtschaftlichen Vorteil beziehungsweise Nachteil. Vor- und Nachteile sind gegeneinander abzuwägen. Aufgrund der

⁵ Kapitalmarktzinssatz abzüglich Dynamik oder der Liegenschaftszinssatz.

Vielfalt der denkbaren Situationen sind pauschale Regelungen zur Bestimmung des Werteinflusses nicht möglich. In jedem Einzelfall muss geprüft werden, wie sich das Wegerecht wertrelevant auswirkt.

Im Sinne der einzuhaltenden **Modellkonformität** sind die ermittelten Zu- beziehungsweise Abschläge stets als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's) vom unbelasteten Verkehrswert des bebauten oder unbebauten Grundstücks abzuziehen.

Über die rein wirtschaftlichen Vor- und Nachteile hinaus ist stets zu überprüfen, ob weitergehende Auswirkungen aufgrund der spezifischen Lage auf dem Grundstücksmarkt eine **Marktanpassung** erfordern.

4. Literatur

BauGB (2015): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

ImmoWertV (2010): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 19.05.2010.

Kleiber, W. (2016): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2016.

Kröll, R., Hausmann, A. und Rolf, A. (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag 2015.

WertR (2006): Wertermittlungsrichtlinien, März 2006.

ZPO (2017): Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745).