

Erbbaurecht aus Banken- und Gutachterperspektive

Dipl.-Ing. Thomas Schneider

Immobilien Gutachter CIS HypZert (F/M)

Hamburger Sparkasse

Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV

- **Verordnung über die Ermittlung**
- **der Beleihungswerte von Grundstücken nach**
- **§ 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes**
- **vom 12. Mai 2006**

BelWertV: § 3 Grundsatz der Beleihungswernermittlung

(1) Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß **unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen** am maßgeblichen Grundstücksmarkt und **unter Ausschaltung von spekulativen Elementen** während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.

(2) Zur Ermittlung des Beleihungswerts ist die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der **langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts**, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer **vorsichtigen Bewertung** zugrunde zu legen.

BelWertV: § 21 Erbbaurechte und andere grundstücksgleiche Rechte

- Bei der Beleihung von Erbbaurechten ist die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu berücksichtigen.
- Sich aus dem Erbbaurecht ergebenden Einschränkungen ist durch angemessene Wertabschläge ausreichend Rechnung zu tragen.
- Im Gutachten ist darzulegen, ob und wie lange das Erbbaurecht im Hinblick auf seine Laufzeit und die bei seiner Beendigung für das Bauwerk vereinbarte Entschädigungsregelung angemessen verwertbar erscheint.
-

Bewertungsrelevante Daten

Erbbauvertrag

- Gegenstand des Erbbaurechts
- Erbbaugrundstück inkl. Erschließungskostenregelung
- Laufzeit des Erbbaurechts, Vereinbarung auf Erneuerung
- Entschädigungsregelung bei Ablauf
- Zustimmungsvorbehalte
- Vorkaufsrechte
- Erbbauzinsreallast und deren Wertsicherung/
Anpassung

Datenlage

- Für Erbbaurechte und Ertragswertobjekte ist die Marktanpassung in der ImmoWertV gesondert geregelt. Erbbaurechtsfaktoren sind wie die Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze von den Gutachterausschüssen zu ermitteln.
- Die Datenlagen sind oftmals je nach Immobilienart schlecht bis bescheiden
- Im folgenden wird die Datenlage 2016 gem. dem Immobilienmarktbericht Hamburg beispielhaft vorgestellt
- Erbbaurechtsfälle in Berlin in 2015 im Vergleich

Datenbasis **Büro- und Geschäftshäuser**

Immobilienmarktbericht Hamburg 2016

- 7 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Büro- und
- Geschäftshausgrundstücke aus den Jahren **2010 - 2013**, Baujahr zwischen 1964 und 1992
- Restlaufzeit 42 bis 67 Jahre
- Anmerkung Datenlage unverändert zu 2015

Datenbasis **Büro- und Geschäftshäuser**

Immobilienmarktbericht Hamburg 2016

- **Vergleichsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum**
- Verkehrswert des Erbbaurechts =
Verkehrswert als Volleigentum *
Vergleichsfaktor
- **0,74**

Datenbasis **Mehrfamilienhäuser**

Immobilienmarktbericht Hamburg 2016

- 13 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Mehrfamilienhausgrundstücke
- aus den Jahren **2010 - 2013**,
- Baujahr zwischen 1952 und 1972
- Restlaufzeit 41 bis 56 Jahre

Datenbasis **Mehrfamilienhäuser**

Immobilienmarktbericht Hamburg 2016

- **Vergleichsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum**
- (WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):
- Verkehrswert des Erbbaurechts = Verkehrswert als Volleigentum * Vergleichsfaktor
- Im Mittel: **0,76**
- Als Regression: $1,14 - 0,75 * (BW / VWV)$,
- maximal 1,00
- VWV = Verkehrswert als Volleigentum
- BW = unbelasteter Bodenwert

Datenbasis: Immobilienmarktbericht **Hamburg**

2016 Wohnungs-Erbbaurechte

- **Vergleichsfaktor zum Verkehrswert als Volleigentum**
- (WertR 2006 Nr. 4.3.2.1):
- Verkehrswert des Erbbaurechts = Verkehrswert als Volleigentum * Vergleichsfaktor
- **Datenbasis**
- 89 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten aus den
- Jahren **2010 - 2013**, Baujahre zwischen 1792 und 1990,
- Restlaufzeit 38 – 77 Jahre
- **Vergleichsfaktor:**
- **1,00** (d.h. Wohnungserbbaurechte werden zum gleichen Preis gehandelt wie Eigentumswohnungen als Wohnungseigentum)

Datenbasis **Einfamilienhäuser**

Immobilienmarktbericht Hamburg 2016

- 251 Verkäufe von Erbbaurechten bebauter Einfamilienhausgrundstücke
- aus den Jahren **2010 - 2013**,
- keine größeren Bauschäden, Baujahr zwischen 1900
- und 2011 (im Mittel 1960), Restlaufzeit 7 bis 99 Jahre
- (im Mittel 44 Jahre):
- 4 Zweifamilienhäuser
- 67 freistehende Einfamilienhäuser
- 53 Doppelhaushälften
- 2 Gartenhofhäuser
- 37 Endreihenhäuser
- 88 Mittelreihenhäuser

Datenbasis **Einfamilienhäuser Vergleichsfaktoren**
Kaufpreis Erbbaurecht / Verkehrswert Volleigentum

- Freistehende Einfamilienhäuser: 0,66
- Doppelhaushälften: 0,65
- Gartenhofhäuser: 0,56
- Endreihenhäuser: 0,81
- Mittelreihenhäuser: 0,85

Erbbaurechtsfälle gem. Immobilienmarktbericht Berlin 2016

- 2015:
- Die Gesamtzahl an Transaktionen ist mit 189 (180) Erbbaurechtsfällen gegenüber dem Vorjahr
- um 5 % leicht gestiegen. Hierbei handelte es sich um 65 (73) Erbbaurechtsbestellungen, 80 (69)
- Verkäufe von Erbbaurechten und um 44 (38) Verkäufe von Erbbaugrundstücken.

189 Erbbaurechtsfälle gem. Marktbericht Berlin von insgesamt 32.544 Kauffällen

Erbbaurechtsfälle 2015			
Teilmarkt	Fälle Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Erbbaurechtsbestellungen	65	0,29	8,03
davon nach Sachenrechts- bereinigungsgesetz	10	entfällt	0,68
Kauffälle Erbbaurecht	80	244,76	22,84
Kauffälle Erbbaugrundstück	44	79,97	24,53
Erbbaurechtsfälle insgesamt	189	325,02	55,40

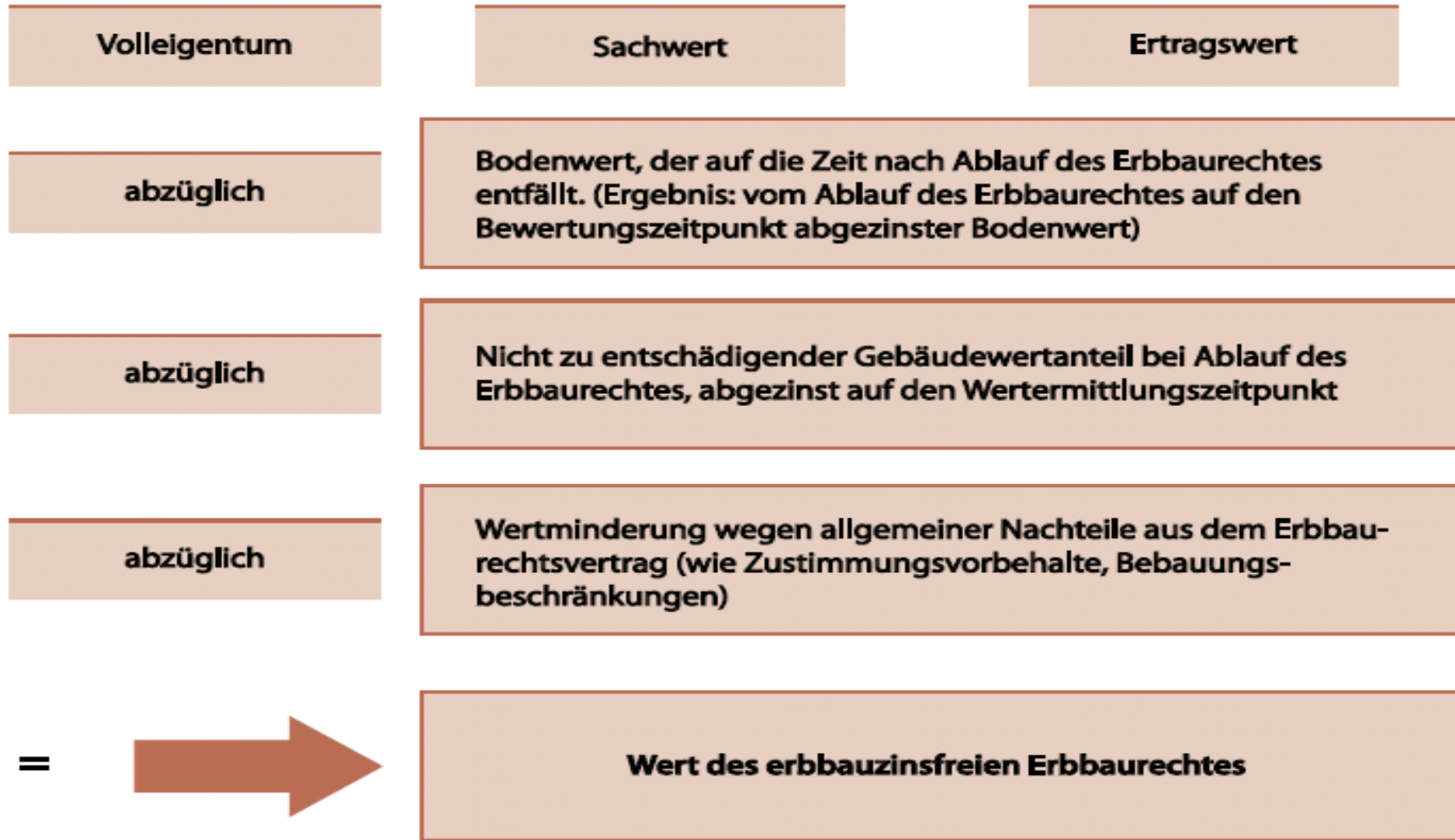
Rangstelle/Mindestlaufzeit

- Erbbaurechtsvertrag in notariell beurkundeter Form darf mit Grundschuld belastet werden
- Wertrelevante Vereinbarungen für den Beleihungswert
- Rangstelle der Reallast in Abtl. II des Grundbuches
- Planmäßige Tilgung der Hypothek spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Rechtes endet

Methodik

- Ein Erbbaurecht ist ein grundstückgleiches Recht, das aber Einschränkungen gegenüber dem Volleigentum besitzt. Diese werden durch den Inhalt des Erbbaurechtsvertrages deutlich, der meist Regelungen enthält über:
 - Mögliche Bauverpflichtungen
 - Abschluss von Versicherungen, Unterhalt des Bauwerks, Höhe und Ausgestaltung des Erbbauzinses
 - Regelungen bei Ablauf des Erbbaurechtes (z. B. Entschädigung des noch vorhandenen Bauwerkes) ebenso bei Heimfall (z. B. vorzeitige Beendigung wegen Zahlungsverzug des Erbbauberechtigten)
 - Zustimmungserfordernisse

Münchener Verfahren



Münchener Verfahren

gem. BaFin Rundschreiben 13/2009

- Volleigentum nach BelWertV wird ermittelt
- Einschränkungen, die ein Erbbaurecht gegenüber dem Volleigentum hat, sind durch 3 Abschläge rechnerisch zu berücksichtigen
- **Abschlag 1 für den Wegfall des Bodennutzungsrechts bei Ablauf des Erbbaurechts: Über die Restlaufzeit des Erbbaurechts, d. h. vom Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts auf den Wertermittlungstichtag abgezinster Bodenwert.**

Münchener Verfahren

gem. BaFin Rundschreiben 13/2009

- Volleigentum nach BelWertV wird ermittelt
- Einschränkungen, die ein Erbbaurecht gegenüber dem Volleigentum hat, sind durch 3 Abschläge rechnerisch zu berücksichtigen
- **Abschlag 2 für den Wegfall der Nutzung des Gebäudes bei Zeitablauf des Erbbaurechts für den Fall, dass die Gebäudenutzungsdauer die Laufzeit des Erbbaurechts übersteigt und eine Entschädigung nur teilweise oder gar nicht dinglich vereinbart ist:**
- **Über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinster Gebäudewert**

Münchener Verfahren

gem. BaFin Rundschreiben 13/2009

- Volleigentum nach BelWertV wird ermittelt
- Einschränkungen, die ein Erbbaurecht gegenüber dem Volleigentum hat, sind durch 3 Abschläge rechnerisch zu berücksichtigen
- **Abschlag 3 für „Allgemeine Nachteile aus dem Erbbaurecht“:**
- **Als prozentualer Abschlag vom Beleihungswert für das Volleigentum oder prozentualer Anteil des Bodenwertes**

Zustimmungsvorbehalte des Grundstückseigentümers (1)

- Veräußerung bei freier Veräußerung und Veräußerung bei Zwangsversteigerung
- Belastung des Erbbaurechts
- Zustimmung auch zu Umbau, Untervermietung
- Keine freihändige Verfügbarkeit

Zustimmungsvorbehalte des Grundstückseigentümers (2)

Beurteilung:

- Marktanpassung durch Gutachterausschuss
- Zusätzlicher Abschlag, wenn Vertragsregelung über dem „Marktüblichem“ liegt

Regel:

- Je eingeschränkter die Zustimmungsvorbehalte umso höher der Abschlag

Faustregel: Umso kürzer die verbleibende Laufzeit
umso höher der Abschlag für Zustimmungsvorbehalte

- Üblich 7 % bis 10 %
vom Volleigentum
.....
 - Erhöht 10 % bis 12 %
.....
 - Maximal 15 %
.....
 - Mindestens 5 %
- Zustimmung zur Veräußerung
(außer an Angehörige und
Zwangsversteigerung), Belastung
durch Grundschuld, Reallast oder
Nutzungsänderung
 - Zusätzlich bei Umbau, Mieter-oder
Pächterwechsel
 - Weitere einschränkende
Zustimmungserfordernisse
 - Weniger Zustimmungen als üblich

Beispiel 1: Restlaufzeit 50 Jahre, Zins 3 %
 Bodenwert 100.000 €, Neubau 200.000 €
 Ergebnis: Erbbauzinsfreier Beleihungswert

Volleigentum	Sachwert	Ertragswert
abzüglich	Bodenwert, der auf die Zeit nach Ablauf des Erbbaurechtes entfällt	
	Beispiel 1: aktueller Bodenwert 100.000 EUR Restlaufzeit 50 J.	
	$0,2281 \times 100.000 \text{ EUR} = 22.810 \text{ EUR}$	
abzüglich	Nicht zu entschädigender Gebäudewertanteil bei Ablauf	
	Beispiel 1: Entschädigung 50 % des Gebäudewertes Neubau	
	Gebäudewert nach Ablauf $30/80 \times 200.000 \text{ EUR} = 75.000 \text{ €}$	
	abgezinst und 50 % Anteil: $50\% \times 0,2281 \times 75.000 = 8.554 \text{ EUR}$	
abzüglich	5 - 15 % des des Volleigentum	
	Beispiel 1 : Volleigentum 300.000 EUR	
	$10 \% \times 300.000 \text{ EUR} = 30.000 \text{ EUR}$	
Ergebnis	$300.000 - 22.810 - 8.554 - 30.000 = 238.636 \text{ EUR}$	

Beispiel 2: Restlaufzeit 20 Jahre, Zins 3%
 Bodenwert 100.000 €, Gebäude 200.000 €
 Ergebnis: Erbbauzinsfreier Beleihungswert

Volleigentum	Sachwert	Ertragswert
abzüglich	Bodenwert, der auf die Zeit nach Ablauf des Erbbaurechtes entfällt	
	Beispiel 2: aktueller Bodenwert 100.000 EUR Restlaufzeit 20 J.	
	$0,3769 \times 100.000 \text{ EUR} = 37.690 \text{ EUR}$	
abzüglich	Nicht zu entschädigender Gebäudewertanteil bei Ablauf	
	Beispiel 2: Entschädigung 50 % des Gebäudewertes Neubau	
	Gebäudewert nach Ablauf $50/80 \times 200.000 \text{ EUR} = 125.000 \text{ €}$	
	abgezinst und 50 % Anteil: $50\% \times 0,3769 \times 125.000 = 23.556 \text{ EUR}$	
abzüglich	5 - 15 % des des Volleigentum	
	Beispiel 2 : Volleigentum 300.000 EUR	
	$10 \% \times 300.000 \text{ EUR} = 30.000 \text{ EUR}$	
Ergebnis	$300.000 - 37.690 - 23.556 - 30.000 = 208.756 \text{ EUR}$	

Beleihungswertfestsetzung Bsp. 1

Wert des erbauzinsfreien Erbaurecht	238.636	EUR
angemessener Erbbauzins z.B. 3 % p.a.	3.000	EUR
Bodenwert	100.000	EUR
Ablauf nach 50 Jahre	50	Jahre
Vervielfältiger	25,73	
Kapitalisierter Erbbauzins	77.190	EUR
Beleihungswertfestsetzung	161.446	EUR

Beleihungswertfestsetzung Bsp. 2

Wert des erbauzinsfreien Erbaurecht	208.756	EUR
angemessener Erbbauzins z.B. 3 % p.a.	3.000	EUR
Bodenwert	100.000	EUR
Ablauf nach 20 Jahre	20	Jahre
Vervielfältiger	14,88	
Kapitalisierter Erbbauzins	44.640	EUR
Beleihungswertfestsetzung	164.116	EUR

Beleihungsgrenze

Folgende Konstellationen sind zu betrachten:

1. Erbbauzins im Vorrang ohne Vereinbarung
 2. Erbbauzins im Nachrang ohne Vereinbarung
 3. Vereinbarung zum Bestehenbleiben des Erbbauzinses
 - a. Vereinbarung nach § 9 Abs. 3 ErbbauR
 - b. Schuldrechtliche Vereinbarung über das Bestehenbleiben der Reallast
- Wird nun das Ergebnis der Wertermittlung als Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes betrachtet, muss entsprechend der vier aufgezeigten Konstellationen der Erbbauzins wie folgt berücksichtigt werden:

Zu 1) Erbbauzins im Vorrang ohne Vereinbarung

- Ist der Erbbauzins im Vorrang abgesichert, muss der kapitalisierte Erbbauzins von der Beleihungsgrenze
- in Abzug gebracht werden, um die Höhe der möglichen Beleihung für den nachrangigen Gläubiger zu ermitteln.
- **250.000 x 60 % = 150.000 EUR**
- **150.000 - 100.000 = 50.000 EUR**

Zu 2) Erbbauzins im Nachrang ohne Vereinbarung

- Zu 2) Erbbauzins im Nachrang ohne Vereinbarung
- Der im Nachrang abgesicherte, nicht „zwangsversteigerungsfeste“ Erbbauzins findet weder bei der Beleihungswertermittlung noch bei der Beleihungsgrenze Berücksichtigung
- **250.000 x 60% = 150.000 EUR**

Zu 3 a) Vereinbarung zum Bestehenbleiben des Erbbauzinses

- Wurde das Bestehenbleiben des Erbbauzinses gemäß § 9 Abs. 3 ErbbauRG dinglich vereinbart, so wird die Erbbauzinsvereinbarung vom Ersteher des Erbbaurechtes übernommen und ist entsprechend weiterzuzahlen.
- Bei der Zwangsversteigerung wird dieser den bestehenden bleibenden Erbbauzins in seinem Gebot als zu übernehmende Belastung berücksichtigen. Daher muss der kapitalisierte Erbbauzins – unabhängig davon, ob der Erbbauzins im Vorrang oder Nachrang gegenüber dem Grundpfandrecht eingetragen ist, vom Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes in Abzug gebracht werden.

Zu 3 b) Vereinbarung zum Bestehenbleiben des Erbbauzinses

- Nur wenn die schuldrechtliche Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses mit kommunalkreditfähigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts (Gemeinden, Kirchen) als Erbbaurechtsgeber geschlossen wurde, kann die unter 3 a) beschriebene Vorgehensweise praktiziert werden. Insoweit ist diese Vereinbarung entsprechend der Regelung in § 9 Abs. 3 ErbbauRG zu sehen.
- **Bei sogenannten Stillhalteabkommen:**
- **(250.000-100.000) x 60 % = 90.000 EUR**
- Sollte diese schuldrechtliche Vereinbarung allerdings mit anderen Erbbaurechtsausgebern geschlossen werden, ist eine vorrangige Reallast wie unter Fall 1 als Vorlast – mit Abzug von der Beleihungsgrenze – zu berücksichtigen.

Abzug (möglicher) Erbbauzins

- Die Fragestellung für den Ansatz des Erbbauzinses lautet:
- „Könnte der derzeit gezahlte Erbbauzins aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen tatsächlich höher sein, oder besteht künftig die Möglichkeit, den Erbbauzins zu erhöhen?“

Wertsicherungs- Anpassungsklausel

1. Indexbezogenen Klauseln bestimmen in der Regel, dass der Erbbauzins in festgelegten Zeitintervallen mit dem Verbraucherpreisindex verglichen und bei bestimmten Abweichungen für ein weiteres Zeitintervall angepasst wird.
2. Leistungsbestimmungsklauseln funktionieren ähnlich, nur dass die Entwicklung des Grundstückswertes anstelle des Preisindex als Grundlage genommen wird.
3. Neuverhandlungsklauseln erlauben beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen jeder Vertragspartei, Neuverhandlungen über die Höhe des Erbbauzinses zu fordern.

Wertsicherung

- Wenn die Laufzeit größer als 30 Jahre ist die Klausel genehmigungsfrei
- Bei Wohnzwecken darf die Anpassung nur alle 3 Jahre erfolgen und misst sich am Verbraucherpreisindex
- Wertsicherung erst ab 1.10.1994 möglich
- Ältere Verträge können angepasst werden, wenn die Geldentwertung bzw. Indexänderung ab Vertragsbeginn größer 60 %

Wertsicherung / Gutachter

- Der Gutachter geht nicht von der bestehenden aktuellen Erbbauzinsreallast aus:
- Prüfung, ob ein theoretisch ein höherer Erbbauzins möglich ist.
- Der fiktive möglich Erbbauzins wird über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert.

Rückblick

- Nach dem Jahresbericht des Gutachterausschusses der LHSt München erreichten im Jahre 1998
- die Baulandpreise das 15,6-fache
- die Baukosten das 5,3-fache
- die Lebenshaltungskosten das 3,9-fache
- der Werte von 1960.
- Das war sicher nicht in allen Städten gleich und wird auch in Zukunft nicht genau so der Fall sein. In der Tendenz wird aber langfristig der Preis für den Boden zumindest in den Ballungsgebieten immer stärker steigen als Baukosten und Lebenshaltungskosten.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Thomas Schneider
Hamburger Sparkasse
Wikingerweg 1
20537 Hamburg
thomas.schneider@haspa.de