

Die Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR 2006)

Kommentare, Erläuterungen, Beispiele

Referent: Dipl.-Ing. Hermann Altmennen

Öffentlich bestellter und vereidigter Grundstücks-Sachverständiger

Leiter Arbeitskreis 3 „Marktwertermittlung“ der gif

VBD-Seminar - Hannover

17. Februar 2007

Inhalt

- ➔ *Einleitung*
- ➔ Gliederung und Aufbau des Gutachtens nach WertR
- ➔ Die Wertermittlungsverfahren
- ➔ Bewertung von Erbbaurechten
- ➔ Bewertung von Wohnungsrechten
- ➔ Bewertung von Nießbrauchrechten
- ➔ Bewertung von Wege- und Leitungsrechten

Die rechtliche Stellung der WertR und ihre Auswirkungen für den Sachverständigen

- ➔ Welche rechtliche Stellung hat die WertR?
- ➔ Was ist die WertR?
- ➔ Wer ist an die WertR gebunden?
- ➔ Wie soll der Sachverständige mit der WertR umgehen?

Grundsätzliche Definition Gesetz, Verordnung, Richtlinie

- ➔ Gesetz beinhaltet verschiedene Rechtsnormen
- ➔ Verordnung basiert auf einem Gesetz und regelt dessen Auslegung (exekutives Recht)
- ➔ Richtlinie ist eine Handlungsvorschrift mit bindendem Charakter für einen bestimmten Geltungsbereich, ist nicht gesetzlicher Natur

Baugesetzbuch (BauGB)

- das BauGB bildet ausschließlich die rechtliche Grundlage für die Existenz von Gutachterausschüssen sowie deren Aufgabe zur Verkehrswertermittlung
- sonstige Wertermittlungsorgane (Behörden, Sachverständige) werden nicht erwähnt und sind somit rein rechtlich nicht an das BauGB gebunden

Baugesetzbuch (BauGB)



§§ 192 und 193

Zusammensetzung und Aufgaben der Gutachterausschüsse



§ 194

Definition des Verkehrswertes/Marktwertes

Gutachterausschüsse (§§ 192, 193 BauGB)

- sind auf rechtlicher Grundlage des BauGB in ihrer Zusammensetzung gemäß § 192 BauGB einzurichten
- sollen Verkehrswerte auf Beantragung von Behörden, Eigentümern, Gerichten und Justizbehörden ermitteln
- führen eine Kaufpreissammlung und leiten daraus Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten aus
- die Gutachten haben i. d. R. keine bindende Wirkung

Definition Verkehrswert/Marktwert (§194 BauGB)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Definition Verkehrswert/Marktwert (§194 BauGB)

- die Gutachterausschüsse sollen Verkehrswerte gemäß dieser Definition ermitteln
- stellt eine Legaldefinition dar

Baugesetzbuch (BauGB)



§ 199

Ermächtigung des Bundes zum Erlass von
Vorschriften zur Ermittlung von Verkehrswerten



Wertermittlungsverordnung (WertV)

Wertermittlungsverordnung (WertV)

- um bei der Ermittlung der Verkehrswerte und der Ableitung für die Wertermittlung erforderlichen Daten gleiche Grundsätze anzuwenden, darf die Bundesregierung gemäß § 199 BauGB (Ermächtigung) Vorschriften dazu erlassen
- auf dieser rechtlichen Grundlage basiert die WertV
- die Gutachterausschüsse sind an die WertV gebunden, da für sie das BauGB gilt, andere Wertermittlungsorgane nicht

Wertermittlungsverordnung (WertV)

- sie enthält allgemeine Grundsätze zur Wertermittlung ohne Anspruch auf Vollständigkeit
- die WertV ist für Gerichte nicht verbindlich, wird aber als im Gerichtsverfahren grundsätzlich verwertbar eingestuft
- Anwendung ist lt. Urteil des Bundesgerichtshofes nicht auf die Gutachterausschüsse beschränkt

Wertermittlungsrichtlinie (WertR)

- wurde in Ergänzung zur WertV erstmalig 1976 durch das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erlassen
- in den Jahren 1991, 2002 und 2006 wurde die WertR überarbeitet
- die WertR regelt ausschließlich die Wertermittlung in den Bundesbehörden, soweit ihre Anwendung angeordnet wurde

Wertermittlungsrichtlinie (WertR)

- sie hat keinen gesetzlichen Charakter und der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Bundesbehörden
- weitere Wertermittlungsorgane (Gutachterausschüsse, Landesbehörden, Gerichte, Sachverständige) sind nicht an die WertR gebunden
- sie stellt in gewissem Umfang den Stand der Technik der Wertermittlung dar

Umgang des Sachverständigen mit der WertR

- ➔ Berücksichtigung, soweit der Stand der Technik wiedergegeben ist
- ➔ keine „blinde“ Übernahme einzelner Verfahren und Ansätze, sondern kritische Würdigung

Gliederung der WertR 2006

Erster Teil Allgemeine Richtlinien

- 1 Vorbemerkungen
- 2 Wertermittlung unbebauter Grundstücke (Anlage 1)
- 3 Wertermittlung bebauter Grundstücke (Anlage 2)

Zweiter Teil Zusätzliche Richtlinien für Teilbereiche

- 4 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- 5 Zum Bodenwert in besonderen Fällen
- 6 Grundsätze der Enteignungsentschädigung

Gliederung der WertR 2006

Anlagen zum ersten Teil

Anlagen 1 bis 11 Wertermittlung und in den Verfahren verwendete Daten und Informationen

Anlagen zum zweiten Teil

Anlagen 12 bis 22 Erbbau-, Wohnungs-, Nießbrauch-, Wege- und Leitungsrecht, Überbau

Wesentliche Neuerungen der WertR 2006 in Kap. 4 bzgl. Bewertung von Erbbaurechten

- vorrangige Verwendung des Vergleichswertverfahrens
- Berücksichtigung besonderer vertraglicher Gestaltungen
- Wegfall des Wertfaktors
- generelle Anwendung des Liegenschaftszinssatzes

Wesentliche Neuerungen der WertR 2006 in Kap. 4 bzgl. Bewertung von Erbbaurechten

- Methoden zur Ermittlung des Gebäudeanteils
- Marktanpassungsfaktor in allen Verfahren
- Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks

Inhalt

- ➔ Einleitung
- ➔ ***Gliederung und Aufbau des Gutachtens nach WertR***
- ➔ Die Wertermittlungsverfahren
- ➔ Bewertung von Erbbaurechten
- ➔ Bewertung von Wohnungsrechten
- ➔ Bewertung von Nießbrauchrechten
- ➔ Bewertung von Wege- und Leitungsrechten

Gliederung des Gutachtens gem. WertR 2006 (Anl. 1 + 2)

0 Allgemeine Angaben

1 Wertermittlung

2 Zusammenfassung

- ➔ formularmäßiger Aufbau für internen Gebrauch
- ➔ Sachverständigengutachten sind nachvollziehbar mit Erläuterungen aufzubauen
- ➔ Informationsgehalt analog zur WertR

Grundsatz

- ➔ das Gutachten soll in einen **beschreibenden** und einen **bewertenden** Teil untergliedert sein
- ➔ deutliche Trennung, um eine Vermischung von tatsächlichen Fakten und deren Bewertung zu verhindern

Gutachten



Beschreibender Teil

Grundstücksangaben, Auftrag, Ortsbesichtigung, Stichtag, Beschreibung
Bewertungsobjekt, Rechte und Beschränkungen (Planungsrecht, Grundbuch,
Baulasten, Altlasten), Gebäudebeschreibung, Bauberechnung



Bewertender Teil

Grundstückszustand, Verfahrenswahl, Bodenwert, Vergleichswertverfahren,
Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren, Verkehrswert

Gliederung des Gutachtens gem. WertR (Anlage 2)

0 Allgemeine Angaben

0.1 Grundstück

0.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

0.3 Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände

0.4 Erwerbs- und Gestehungskosten

0.5 Zweck der Wertermittlung

Gliederung des Gutachtens gem. WertR (Anlage 2)

0 Allgemeine Angaben

0.6 Tag der Ortsbesichtigung/Teilnehmer am Ortstermin

0.7 Wertermittlungstichtag

0.8 Rohertrag/Nettokaltmiete und Bewirtschaftungskosten im
Kalenderjahr

0.9 Anlagen mit Datum

WertR 2006 zu Nr. 0 Allg. Angaben (Kap. 2.1 und 3.2)

- ➔ Wiedergabe des Auftrages zur Darlegung des Gutachtenzweckes, mit evtl. Auslegung und Begründung
- ➔ Aufführung der verwendeten Unterlagen und Informationen
- ➔ Grundstücksgröße aus Grundbuch/Katasterunterlagen

WertR 2006 zu Nr. 0 Allg. Angaben (Kap. 2.1 und 3.2)

➔ Angabe der grundstücksbezogenen Rechte

- Planungsrecht (1.0.1.2 Anlage 2 WertR 2006)
- Grundbuch (Abt. II)
- Baulasten
- Denkmalschutz
- Altlasten

WertR 2006 zu Nr. 0 Allg. Angaben (Kap. 2.1 und 3.2)

- ➔ Verzicht auf Wiedergabe allg. Wertermittlungsvorschriften, keine Literaturliste
- ➔ die Angabe des Erwerbspreises oder der Gestehungskosten kann im SV-Gutachten vernachlässigt werden
- ➔ Feststellung der tatsächlichen Einnahmen, aufgegliederte Mietberechnung bei Ermittlung des Rohertrags beifügen

Gliederung des Gutachtens gem. WertR (Anlage 2)

1 Wertermittlung

1.0 Grundlagen

1.1 Ermittlung des Bodenwertes

1.2 Vergleichswert

1.3 Ertragswert

1.4 Sachwert

1.5 Verkehrswert (Marktwert) abgeleitet aus

1.6 Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

1.7 Anlagen

WertR 2006 zu Nr. 1 Wertermittlung (Kap. 2.2 und 3.3)

- ➔ allgemeine und besondere Merkmale beschreiben
- ➔ Feststellung und Beschreibung von Art und Maß der baulichen Nutzung und Infrastruktur, Informationen bei Behörden einholen und planerische Grundlagen darlegen
- ➔ Bodenbeschreibung zu Entwicklungszustand des Grundstücks, Qualitätsbestimmung

WertR 2006 zu Nr. 1 Wertermittlung (Kap. 2.2 und 3.3)

- ➔ Berücksichtigung grundstücksbezogener Rechte (privatrechtlich und öffentlich-rechtlich), soweit wertrelevant
- ➔ ausstehende Erschließungs-, Ausgleichs- und Kosten-erstattungsbeiträge recherchieren und aufführen
- ➔ Bodenbeschaffenheit mit tatsächlicher Grundstücksgestalt, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze und Umwelteinflüsse

WertR 2006 zu Nr. 1 Wertermittlung (Kap. 2.2 und 3.3)

- ➔ keine Aufteilung in überbaute und nicht überbaute Flächen
- ➔ Baubeschreibung mit kurzen Angaben getrennt für jede Anlage, ausführliche Beschreibungen vermeiden
- ➔ Beleg der Baubeschreibung mit Fotos

Gliederung des Gutachtens gem. WertR (Anlage 2)

2 Zusammenfassung

2.1 Verkehrswert (Marktwert)

2.2 Bemessung/Festsetzung des Verkehrswertes (Marktwertes) durch die Oberfinanzdirektion

2.3 Preisforderung/-gebot des Vertragspartners

2.4 Kaufpreisvorschlag/-festsetzung der Oberfinanzdirektion

2.5 Grunderwerbsnebenkosten

2.6 Anlagen

WertR 2006 zu Nr. 2 Zusammenfassung

- ➔ die Zusammenfassung ist ausschließlich für den internen Gebrauch notwendig
- ➔ keine Berücksichtigung im Gutachten

Vermischungen (1)

- ➔ Kap 0.8: Ermittlung des tatsächlichen Rohertrages und Wahl der Ansätze zu Verwaltung, Mietausfallwagnis und Instandhaltung
- ➔ besser in Kap. 1.3 Ertragswert, da Wertung der tatsächlichen Gegebenheiten (Mietverträge, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten)

Vermischungen (2)

- ➔ Kap 1.0: Beschreibung von Grund und Boden mit Planungsrecht, Bauberechnung und Festsetzung Gesamt- und Restnutzungsdauer
- ➔ Besser in Kap. 0, da fast ausschließlich beschreibenden und nicht bewertenden Charakter, Festsetzung Gesamt- und Restnutzungsdauer in Kap. 1.3 Ertragswert und/oder 1.4 Sachwert

Vorschlag für Aufbau des Gutachtens

1. Grundstücksangaben
2. Auftraggeber und Auftragsgrund
3. Ortsbesichtigung und Wertermittlungstichtag
4. Verwendete Unterlagen
5. Beschreibung des Bewertungsobjektes
6. Ermittlung des Verkehrswertes

5. Beschreibung des Bewertungsobjektes

- 5.1 Allgemeine Beschreibung
- 5.2 Lage des Grundstücks
- 5.3 Rechte und Beschränkungen (Planungsrecht, Grundbuch, Baulasten)
- 5.4 Ökologische Lasten und Altlasten
- 5.5 Baubeschreibung
- 5.6 Bauberechnung

6. Wertermittlung

- 6.1 Definition Verkehrswert und Grundstückszustand
- 6.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens
- 6.3 Bodenwert
- 6.4 Vergleichswertverfahren
- 6.5 Ertragswertverfahren
- 6.6 Sachwertverfahren
- 6.7 Verkehrswert

Inhalt

- ➔ Einleitung
- ➔ Gliederung und Aufbau des Gutachtens nach WertR
- ➔ ***Die Wertermittlungsverfahren***
- ➔ Bewertung von Erbbaurechten
- ➔ Bewertung von Wohnungsrechten
- ➔ Bewertung von Nießbrauchrechten
- ➔ Bewertung von Wege- und Leitungsrechten

Wahl des Wertermittlungsverfahren (Kap. 3.1 WertR)

- ➔ Verkehrswert mit geeigneten Verfahren ermitteln
- ➔ neben Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren (§ 7 WertV) können andere Verfahren verwendet werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen
- ➔ Wahl ist zu begründen

Wahl des Wertermittlungsverfahren (Kap. 3.1 WertR)

- ➔ bei fehlender Datengrundlage auf anderes Verfahren ausweichen
- ➔ weiteres Verfahren zu Unterstützung anwenden
- ➔ Wahl des Wertermittlungsverfahrens unter Berücksichtigung der künftigen Nutzung

Vergleichswertverfahren

- ➔ Heranziehung von Kaufpreisen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke)
- ➔ Voraussetzung: genügende Anzahl von Vergleichsgrundstücken
- ➔ auf Daten der örtlichen Gutachterausschüsse zugreifen

Vergleichswertverfahren

- ➔ der Bodenwert ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln
- ➔ Verwendung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerten der Gutachterausschüsse
- ➔ alle wertbeeinflussenden Merkmale (u. a. Lage, Größe, Form, Rechte und Belastungen) berücksichtigen

Ertragswertverfahren

- ➔ Anwendung bei Mietwohn-, Geschäfts- und gemischt genutzten Grundstücken
- ➔ durch Verwendung grundstücksbezogener Daten vergleichbarer Grundstücke ebenfalls vergleichendes Verfahren
- ➔ Anwendung bei Gemeinbedarfsgrundstücken, wenn alternativ Anmietung durch öffentliche Hand möglich ist

Ertragswertverfahren

- ➔ Unterscheidung von umfassendem und vereinfachtem Ertragswertverfahren
- ➔ umfassendes Ertragswertverfahren: Aufspaltung in Gebäude- und Bodenwertanteil
- ➔ vereinfachtes Ertragswertverfahren: keine Aufspaltung in Gebäude- und Bodenwertanteil

Ertragswertverfahren

- ➔ Rohertrag: Feststellung der tatsächlichen und der nachhaltig erzielbaren Erträge (Miet- und Pachtvertragsdaten)
- ➔ Bewirtschaftungskosten: Ansatz der üblichen Kosten, möglichst in einzelnen Positionen
- ➔ Verwaltungskosten: Ansatz in €/m² oder %, Anhaltswerte in Anlage 3 WertR 2006, ebenso Instandhaltungskosten

Ertragswertverfahren

- ➔ Mietausfallwagnis: Risiko der Ertragsminderung, soll auch Kosten für Rechtsverfolgung, Räumung usw. decken
- ➔ Liegenschaftszinssatz: Bestimmung eines angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatz nach Art des Grundstückes und Lage auf dem Grundstücksmarkt
- ➔ Restnutzungsdauer: Wahl der Restnutzungsdauer gemäß der wirtschaftlich sinnvollsten Grundstücksnutzung

Sachwertverfahren

- ➔ Anwendung bei Objekten, bei denen Eigennutzung bzw. Herstellungskosten im Vordergrund stehen
- ➔ Voraussetzung: geeignete Normalherstellungskosten (NHK)
- ➔ NHK 2000 (Anlage 7 WertR) sind nicht mehr Stand der Technik und werden derzeit überarbeitet

Sachwertverfahren

- ➔ eigenverantwortliche Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer, Anhaltswerte in Anlage 4 WertR 2006
- ➔ Art der Alterswertminderung muss begründet werden

Inhalt

- ➔ Einleitung
- ➔ Gliederung und Aufbau des Gutachtens nach WertR
- ➔ Die Wertermittlungsverfahren
- ➔ ***Bewertung von Erbbaurechten***
- ➔ Bewertung von Wohnungsrechten
- ➔ Bewertung von Nießbrauchrechten
- ➔ Bewertung von Wege- und Leitungsrechten

Bewertung von Erbbaurechten

- ➔ *Einleitung*
- ➔ Bewertung von Erbbaurechten
- ➔ Bewertung der Bodenanteile ohne den bisherigen Wertfaktor
- ➔ Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte
- ➔ Bewertung bei Ablauf des Erbbaurechts
- ➔ Nicht in der WertR normiertes Verfahren zur Bewertung von Erbbaurechten bei Ertragswertobjekten

Einleitung

- ➔ Bewertung von Erbbaurechten in Kap. 4 „Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen“ beschrieben
- ➔ Kap. 4 hatte grundsätzlichen Stand von 1976 und wurde für die WertR 2006 vollständig überarbeitet
- ➔ Kap. 4.3 „Erbbaurecht und Erbbaugrundstück“ und 9 Beispielrechnungen in Anlagen 12 bis 15

Einleitung

Wesentliche Neuerungen der WertR 2006 in Kap. 4 bzgl. Bewertung von Erbbaurechten

- Berücksichtigung besonderer vertraglicher Gestaltungen
- vorrangige Verwendung des Vergleichswertverfahrens
- Wegfall des Wertfaktors

Einleitung

Wesentliche Neuerungen der WertR 2006 in Kap. 4 bzgl. Bewertung von Erbbaurechten

- Methoden zur Bewertung bei Ablauf des Erbbaurechts
- Marktanpassungsfaktor in allen Verfahren

Einleitung

- ➔ Nutzung des Liegenschaftszinssatzes, obwohl diese aus Kauffällen von bebauten Grundstücken abgeleitet wurden
- ➔ Problem: übliche Erbbauzinsen ungleich der Liegenschaftszinssätze für unbelastete Grundstücke
- ➔ besser: Ansatz eines regional üblichen Erbbaurechtszinssatzes

Einleitung

- ➔ vorrangige Verwendung des Vergleichswertverfahrens wird eingefordert, soweit Vergleichspreise vorliegen
- ➔ ggf. Vergleichsfaktoren zur Ableitung anhand unbelasteter Grundstücke
- ➔ ansonsten finanzmathematische Methode verwenden

Einleitung

➔ Ermittlung des Verkehrswertes von Erbbaurecht und Erbbaugrundstück unter Berücksichtigung der vertraglichen Gegebenheiten:

- Erbbauzins
- Anpassungsmöglichkeiten
- Restlaufzeit des Erbbaurechts
- Entschädigung bei Ablauf
- sonstige wertbeeinflussenden Umstände

Einleitung

- ➔ besondere vertragliche Gestaltungen sollen berücksichtigt werden, Hinweise und Berechnungsmöglichkeiten dafür werden in der WertR 2006 nicht genannt
- ➔ Ausgangspunkt für die Bewertung soll immer das unbelastete Grundstück sein
- ➔ Wertminderung des Grundstücks muss nicht dem Wert des Rechtes entsprechen

Bewertung von Erbbaurechten

- ➔ Einleitung
- ➔ ***Bewertung von Erbbaurechten***
- ➔ Bewertung von Erbbaugrundstücken
- ➔ Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte
- ➔ Bewertung bei Ablauf des Erbbaurechts
- ➔ Nicht in der WertR normiertes Verfahren zur Bewertung von Erbbaurechten bei Ertragswertobjekten

Bewertung von Erbbaurechten

- ➔ alle Angaben in der WertR 2006 zum Erbbaurecht beziehen sich nur auf Einfamilienhäuser (Sachwert)

Bewertung von Erbbaurechten - Vergleichswert

- ➔ vorrangig über Vergleichswertverfahren bzw. mit Vergleichsfaktoren ermitteln
- ➔ Beispielrechnung 1 in Anlage 12
- ➔ Problem: i. d. R. nicht genügend Vergleichsfälle, somit auch keine Ableitung von Vergleichsfaktoren möglich
- ➔ Verwendung in der Praxis schwierig

Bewertung von Erbbaurechten - finanzmathematisch

- ➔ Beispielrechnungen 2 und 3 in Anlage 12
- ➔ Bodenwertanteil entspricht dem Vorteil, über die Restlaufzeit nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbeitrag zu zahlen
- ➔ er ergibt sich aus der Differenz zwischen erzielbarem Erbbauzins und dem angemessenen Verzinsungsbetrag des unbelasteten Grundstücks

Bewertung von Erbbaurechten - finanzmathematisch

- ➔ erzielbarer Erbbauzins = angemessene Verzinsung, Bodenwertanteil = 0
- ➔ erzielbarer Erbbauzins > angemessene Verzinsung, keinen Bodenwertanteil ansetzen, Wertminderung

Bewertung von Erbbaurechten - finanzmathematisch

- ➔ erzielbarer Erbbauzins = 0, dann lt. WertR 2006
Ansatz analog angemessener Verzinsung
- ➔ Ansatz erzielbarer Erbbauzins = 0, Bodenwertanteil
ergibt sich zu Barwert der eingesparten Erbbau-
zinsen

Bewertung von Erbbaurechten - finanzmathematisch

- ➔ Differenz mit Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger) kapitalisieren
- ➔ Gebäudewertanteil über Sachwertverfahren ermitteln
- ➔ Addition von Boden- und Gebäudewertanteil entspricht dem finanzmathematischen Wert (Sachwert) des Erbbaurechts
- ➔ über Marktanpassungsfaktor zum Verkehrswert

Bewertung von Erbbaurechten

- ➔ Einleitung
- ➔ Bewertung von Erbbaurechten
- ➔ ***Bewertung von Erbbaugrundstücken***
- ➔ Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte
- ➔ Bewertung bei Ablauf des Erbbaurechts
- ➔ Nicht in der WertR normiertes Verfahren zur Bewertung von Erbbaurechten bei Ertragswertobjekten

Bewertung von Erbbaugrundstücken - Vergleichswert

- ➔ Beispielrechnung 4 in Anlage 13
- ➔ Ableitung des Wertes aus unbelasteten Grundstücken
- ➔ Vergleichsfaktoren in Anhängigkeit von Rendite- und Bodenwertniveau

Bewertung von Erbbaugrundstücken - finanzmathematisch

- ➔ Beispielrechnung 5 in Anlage 13
- ➔ Summe aus abgezinstem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen, multipliziert mit Marktanpassungsfaktor

Bewertung von Erbbaugrundstücken - finanzmathematisch

- ➔ untere Wertgrenze = finanzmathematischer Wert
obere Wertgrenze = Wert unbelastetes Grundstück
- ➔ Ansatz nicht sachgerecht, da bei Kauf durch Erbbauberechtigten kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- ➔ Kauf durch Dritte i. d. R. nur zu geringeren Preisen, da Vorteil aus Vereinigung von Erbbaurecht und -grundstück nicht realisiert werden kann

Bewertung von Erbbaurechten

- ➔ Einleitung
- ➔ Bewertung von Erbbaurechten
- ➔ Bewertung von Erbbaugrundstücken
- ➔ ***Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte***
- ➔ Bewertung bei Ablauf des Erbbaurechts
- ➔ Nicht in der WertR normiertes Verfahren zur Bewertung von Erbbaurechten bei Ertragswertobjekten

Ableitung von Marktanpassungsfaktoren

- ➔ in den finanzmathematischen Verfahren zur Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken wird ein Marktanpassungsfaktor verwendet
- ➔ mit dem Marktanpassungsfaktor soll die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt werden

Ableitung von Marktanpassungsfaktoren

- ➔ bis heute wurden von den Gutachterausschüssen keine Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke abgeleitet
- ➔ Verwendung der Verfahren nach WertR 2006 nur möglich, wenn eigene Ableitungen vorliegen, sonst Gefahr von Fehlbewertungen
- ➔ WertR 2006 an dieser Stelle der Zeit voraus!

Bewertung von Erbbaurechten

- ➔ Einleitung
- ➔ Bewertung von Erbbaurechten
- ➔ Bewertung von Erbbaugrundstücken
- ➔ Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte
- ➔ ***Bewertung bei Ablauf des Erbbaurechts***
- ➔ Nicht in der WertR normiertes Verfahren zur Bewertung von Erbbaurechten bei Ertragswertobjekten

Bewertung bei Ablauf des Erbbaurechts

- ➔ bei Ablauf des Erbbaurechts erlischt dieses Recht
- ➔ der Erbbauberechtigte hat gemäß der vertraglichen bzw. gesetzlichen Bedingungen Anspruch auf Entschädigung
- ➔ die Entschädigung bemisst sich nach dem wirtschaftlichen Vorteil des Erbbauberechtigten, i. d. R. Wert der baulichen Anlagen

Bewertung bei Ablauf des Erbbaurechts

- ➔ ältere Erbbaurechtsverträge stellen überwiegend auf eine anteilige Entschädigung des gemeinen Wertes der baulichen Anlagen ab
- ➔ neuere Verträge (siehe Anlage 10 § 10 Abs. 1) sprechen von einer Verkehrswertdifferenz zwischen dem bebauten Grundstück und dem Bodenwert des unbebauten und unbelasteten Grundstücks

Bewertung bei Ablauf des Erbbaurechts

- ➔ hat der Erbbauberechtigte die Erschließungskosten getragen, so ist das erschließungsbeitragspflichtige Grundstück abzuziehen

Bewertung bei Ablauf des Erbbaurechts

- ➔ die WertR 2006 berücksichtigt diese Entschädigungen zum Ablauf des Erbbaurechts nicht, sondern nur den Sonderfall eines Ankaufs wenige Jahre vor Ablauf
- ➔ Rechenbeispiele 6 - 9 in Anlagen 14 und 15 betrachten nur die Situation, dass der Grundstückseigentümer den Erbbauberechtigten vorzeitig entschädigt

Bewertung bei Ablauf des Erbbaurechts

- ➔ Ermittlung über Sachwert in Beispielen 6 und 8 nicht nachvollziehbar, da Marktanpassungsfaktor fehlt
- ➔ die besondere Marktsituation zwischen Grundstückeigentümer und Erbbauberechtigtem ist in der WertR 2006 nicht berücksichtigt

Bewertung von Erbbaurechten

- ➔ Einleitung
- ➔ Bewertung von Erbbaurechten
- ➔ Bewertung von Erbbaugrundstücken
- ➔ Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte
- ➔ Bewertung bei Ablauf des Erbbaurechts
- ➔ ***Nicht in der WertR normiertes Verfahren zur Bewertung von Erbbaurechten bei Ertragswertobjekten***

Nicht normiertes Verfahren - Ertragswert

- ➔ das Ertragswertverfahren für Erbbaurechte ist in der WertR 2006 nicht beschrieben
- ➔ die überwiegende Literatur stellt auf eine Trennung von Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten und Gebäudeertragswert ab
- ➔ Bodenwertanteil wird dabei auf ewig verzinst, obwohl das Erbbaurecht befristet ist

Nicht normiertes Verfahren - Ertragswert

- ➔ vereinfachtes Ertragswertverfahren
- ➔ Ansatz der tatsächlichen Erbbauzinsen als Bewirtschaftungskosten

Inhalt

- ➔ Einleitung
- ➔ Gliederung und Aufbau des Gutachtens nach WertR
- ➔ Die Wertermittlungsverfahren
- ➔ Bewertung von Erbbaurechten
- ➔ ***Bewertung von Wohnungsrechten***
- ➔ Bewertung von Nießbrauchrechten
- ➔ Bewertung von Wege- und Leitungsrechten

Bewertung von Wohnungsrechten

- ➔ Wohnungsrecht § 1093 BGB als beschränkte persönliche Dienstbarkeit
- ➔ Bestellung für Person(en) mit unbestimmtem Ende, da zumeist der Tod des Berechtigten das Recht beendet
- ➔ Recht ist nicht übertragbar, daher Wertermittlung für vorzeitige Ablösung bzw. für belastetes Grundstück

Bewertung von Wohnungsrechten

- ➔ Wohnungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit
nur Wohnnutzung eines Gebäudes bzw. eines Gebäudeteils,
u. U. mit Gartennutzung
- ➔ Unterschied zum Nießbrauchrecht

Bewertung von Wohnungsrechten

➔ schuldrechtliche Vereinbarungen bei Bewertung beachten:

- befristet oder auf Lebenszeit
- entgeltlich oder unentgeltlich
- Übernahme von Kosten und Lasten

Bewertung von Wohnungsrechten

- ➔ Beispielrechnungen 10 – 13 in Anlagen 16 und 17
- ➔ Grundlage der Wertermittlung ist der wirtschaftliche Vorteil des Berechtigten:
 - ersparte Miete
 - Bewirtschaftungskosten (u.a. Betriebskosten)

Bewertung von Wohnungsrechten

- ➔ Wert des Rechts ergibt sich aus dem über die Laufzeit kapitalisierten wirtschaftlichen Vorteil
- ➔ Ermittlung des Wertes über Leibrentenbarwertfaktoren, die die statistische Lebenserwartung berücksichtigen
- ➔ bei mehreren Berechtigten verbundene Leibrentenbarwertfaktoren verwenden

Bewertung von Wohnungsrechten

- ➔ GAA Kiel stellt im Internet Excel-Berechnungsblatt zur Ermittlung von Leibrentenbarwertfaktoren auf Grundlage verschiedener Absterbeordnungen zur Verfügung
- ➔ <http://www.gutachterausschuss-kiel.de/>

Bewertung von Wohnungsrechten

- ➔ bei juristischen Personen ist von angemessenen Zeitrentenbarwertfaktoren auszugehen
- ➔ sonstige wertbeeinflussenden Umstände (z. B. Unkündbarkeit, Sicherheit vor Mieterhöhung) müssen berücksichtigt werden

Bewertung von Wohnungsrechten

- ➔ Zunahme der Lebenserwartung und Unsicherheit des Endes des Wohnungsrechts müssen bei Wertermittlung berücksichtigt werden
- ➔ Zuschläge notwendig
- ➔ WertR 2006 gibt 10 % Zuschlag wegen Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhung an

Bewertung von Wohnungsrechten

➔ Zunahme der Lebenserwartung

➔ Beispiel: 64-jährige Frau

- 1970/72 15,94 Jahre

- 1986/88 18,63 Jahre

- 2002/04 20,62 Jahre

➔ Zunahme um 4,68 Jahre in rund 30 Jahren (2 Monate/Jahr)

Bewertung von Wohnungsrechten

➔ Angaben zu Zuschlägen in der Rechtsprechung und Literatur:

- 25 % (OLG Bremen 29.11.1967)
- 20 % bei 70jährigen Berechtigten¹
- 30 % bei 60jährigen Berechtigten¹

¹Quelle: Praxis der Grundstücksbewertung, Gerady/Möckel, 41. Nachlieferung 10/1999, S. 5.2.4/34

Bewertung von Wohnungsrechten

- ➔ Wert des mit dem Wohnungsrecht belasteten Grundstück ergibt sich aus dem unbelasteten Grundstück abzgl. der Wertminderung durch das Recht
- ➔ eingeschränkter Käuferkreis für belastete Grundstücke, daher Marktanpassung erforderlich

Inhalt

- ➔ Einleitung
- ➔ Gliederung und Aufbau des Gutachtens nach WertR
- ➔ Die Wertermittlungsverfahren
- ➔ Bewertung von Erbbaurechten
- ➔ Bewertung von Wohnungsrechten
- ➔ ***Bewertung von Nießbrauchrechten***
- ➔ Bewertung von Wege- und Leitungsrechten

Bewertung von Nießbrauchrechten

➔ Nießbrauchrecht §§ 1030 ff BGB

Rechenbeispiele 14 – 17 in Anlagen 18 und 19

➔ Analogie zum Wohnungsrecht

➔ Unterschied: wirtschaftlicher Vorteil durch Nutzung des kompletten Grundstücks

Bewertung von Nießbrauchrechten

- ➔ Bewertung von Nießbrauchrechten gemäß den Grundsätzen für Wertermittlung von Wohnungsrechten
- ➔ Berechtigter ist zur Unterhaltung des Grundstücks verpflichtet

Inhalt

- ➔ Einleitung
- ➔ Gliederung und Aufbau des Gutachtens nach WertR
- ➔ Die Wertermittlungsverfahren
- ➔ Bewertung von Erbbaurechten
- ➔ Bewertung von Wohnungsrechten
- ➔ Bewertung von Nießbrauchrechten
- ➔ ***Bewertung von Wege- und Leitungsrechten***

Bewertung von Wege- und Leitungsrechten

- ➔ Grunddienstbarkeit zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks (WertR 2006) bzw. eines Dritten
- ➔ Einschränkung der Nutzung des belasteten Grundstücks
- ➔ Eintragung in Abt. II des Grundbuchs und als dingliches Recht Bestandteil des begünstigten Grundstücks bzw. eines Dritten

Bewertung von Wege- und Leitungsrechten

➔ bei der Bewertung von Grunddienstbarkeiten sind zu berücksichtigen:

- Änderung der Nutzungsmöglichkeiten
- Lageverbesserung des begünstigten Grundstücks
- Wertminderung des belasteten Grundstücks
- vereinbarte Renten und Anpassungsmöglichkeiten

Bewertung von Wege- und Leitungsrechten

- ➔ weitere Klärung zum jeweiligen Recht:
- entgeltlich oder unentgeltlich
 - Übernahme von Kosten und Lasten
 - zu erbringende Leistungen des Berechtigten

Bewertung von Wege- und Leitungsrechten

➔ Rechenbeispiele 18 – 21 in Anlagen 20 und 21

Bewertung von Wege- und Leitungsrechten

- ➔ Wegerechte zumeist als Dauerrechte ohne zeitliche Begrenzung
- ➔ Vereinbarung von Wegerechtsrente oder Einmalzahlung
- ➔ Wertvorteil des begünstigten Grundstücks ergibt Erhöhung der Nutzbarkeit des Grundstücks

Bewertung von Wege- und Leitungsrechten

- ➔ Wert des belasteten Grundstücks ergibt sich aus unbelastetem Grundstück abzgl. Wertminderung durch das Recht
- ➔ Wertminderung als Einschätzung der Nutzungseinschränkung

Bewertung von Wege- und Leitungsrechten

➔ Beeinträchtigungen können sein:

- Verringerung der Ausnutzbarkeit
- Immissionen

➔ für belastete Grundstücke eingeschränkter Käuferkreis

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Altmeynen & Partner
Frankfurter Straße 2 (ARTmax)
38122 Braunschweig
Telefon: 05 31 / 8 01 16 - 60
Fax: 05 31 / 8 01 16 - 66
e-mail: altmeynen@altmeynen.de
Internet: www.altmeynen.de



Referent: Dipl.-Ing. Hermann Altmeynen