

Tillmann · Seitz

Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken

E-Book



Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken

Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken

von

Dr. Hans-Georg Tillmann, ö.b.u.v. Sachverständiger für
Immobilienbewertung, Dortmund

Albert M. Seitz, Bauingenieur, ö.b.u.v. Sachverständiger
für Immobilienbewertung, Köln/Bonn

Stand: 31. Oktober 2019

 Reguvis

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Reguvis Fachmedien GmbH
Amsterdamer Str. 192
50735 Köln

www.reguvis.de

Beratung und Bestellung:
Tel.: +49 (0) 221 97668-306
Fax: +49 (0) 221 97668-236
E-Mail: bau-immobilien@reguvis.de

ISBN (Print): 978-3-8462-0930-1
ISBN (E-Book): 978-3-8462-0931-8

© 2020 Reguvis Fachmedien GmbH

Alle Rechte vorbehalten. Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Dies gilt auch für die fotomechanische Vervielfältigung (Fotokopie/Mikrokopie) und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Hinsichtlich der in diesem Werk ggf. enthaltenen Texte von Normen weisen wir darauf hin, dass rechtsverbindlich allein die amtlich verkündeten Texte sind.

Herstellung: Günter Fabritius
Satz: Cicero Computer GmbH, Bonn
Druck und buchbinderische Verarbeitung: Medienhaus Plump GmbH, Rheinbreitbach
Titelabbildung: © Yabresse – stock.adobe.com

Printed in Germany

Vorwort

Das Erbbaurechtsgesetz resp. die Erbbaurechtsverordnung bestimmen die Rahmenbedingungen von Erbbaurechtsverträgen. Diese Rahmenbedingungen sind sehr weit gefasst, sie umfassen einen gesetzlichen (Mindest-)Inhalt und darüber hinaus einen breit angelegten vertraglichen Regelungsspielraum, der sehr individuelle Ausgestaltungen eines Erbbaurechts ermöglicht. Folglich sind Erbbaurechte i.d.R. nicht pauschaliert betrachtbar, sondern erfordern eine detaillierte Befassung mit den vertraglichen Inhalten, um eine Wertaussage für das Erbbaurecht bzw. das Erbbaugrundstück vornehmen zu können.

Das vorliegende Buch greift wesentliche wertrelevante Regelungsinhalte von Erbbaurechtsverträgen auf und leitet in zahlreichen darauf beruhenden Facetten zu den Berechnungsvorschriften für die Wertermittlung über. Aufgrund des weit gefassten Regelungsinhaltes von Erbbaurechten ist keine abschließende Betrachtung von Sonderfällen möglich.

Die Gestaltungs- und Auslegungsmöglichkeiten von Erbbaurechtsverträgen sowie die Praxis im Umgang mit Erbbaurechten hat in über mehr als einem Jahrhundert ein breites Feld von juristischen Entscheidungen hervorgebracht, die auch in umfangreichen Kommentierungen niedergelegt sind. Für nachfolgend aufgenommene juristische Darstellungen, Einschätzungen und Hinweise zu Erbbaurechten greifen die Autoren des vorliegenden Buches daher auf Ausführungen in der juristischen Fachliteratur zurück.

Da sich Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken juristischen Einschätzungen weitestgehend zu enthalten haben, ist es notwendig, nicht standardisierbare, aber teils auch standardisierte Fallkonstellationen mit den juristischen Entscheidungen und Kommentaren abzugleichen. Sofern bei einer konkreten Wertermittlung diese Ausführungen nicht ausreichend zielführend für die konkrete Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten sind, sei Sachverständigen unabdinglich empfohlen, sich mit der juristischen Standardliteratur zu Erbbaurechten intensiver auseinanderzusetzen und ggf. zusätzlich fallbezogenen juristischen Rat einzuholen.

Die vorliegenden Ausführungen zur Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken setzen den Schwerpunkt bei Berechnungsansätzen zum Verkehrswert nach Baugesetzbuch (BauGB), ergänzen diese durch Erläuterungen zur Wertfeststellung nach dem Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) und gemäß den Beleihungsgrundsätzen nach dem Pfandbriefgesetz (PfandBG), jeweils einschließlich der ergänzenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.

Mit dem Buch möchten die Autoren das Handwerkszeug zur Erstattung von Verkehrswertgutachten über Erbbaurechte bzw. Erbbaugrundstücke bereitstellen. Das Buch richtet sich jedoch nicht ausschließlich an Sachverständige bzw. die Gutachterausschüsse, die mit der Erstattung derartiger Gutachten befasst sind. Es soll ebenfalls allen anderen Beteiligten am Grundstücksmarkt eine Hilfe sein, vorliegende Gutachten hinsichtlich ihrer Qualität überprüfen zu können. Ferner kann angehenden Sachverständigen das Buch eine Grundlage in die zukünftige Sachverständigentätigkeit und als Vorbereitung für die schriftlichen und/oder mündlichen Prüfungen bei den bestellenden Kammern bzw. Zertifizierungsstellen bieten. Mit Kapitel 11 werden dem Leser die Möglichkeit zur Selbstüberprüfung anhand

Vorwort

eines Fragenkatalogs sowie Übungsaufgaben zur Ermittlung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses gegeben.

In erster Linie soll das Buch sehr praxisnah konzipiert sein; dabei bedarf es der Darstellung der theoretischen Grundlagen, die jedoch eher in den Hintergrund treten.

Die redaktionelle Bearbeitung des Buchs wurde im Herbst 2019 abgeschlossen. Der Stand der Quellenangaben (z.B. Verweise auf die Literatur) sowie der Stand der methodischen und rechtlichen Grundlagen (u.a. ImmoWertV und WertR 06) entspricht dem aktuellen Stand zu diesem Zeitpunkt.

Besonderer Dank gebührt unserem Kollegen Diplom-Sachverständiger (DIA) Wolfgang Seitz, M.Sc. (Bötzingen) und Frau Dipl.-Ing. Karla Meißner (Köln) für die umfangreichen Anregungen, Korrekturen und Ergänzungen, die insbesondere bei einer Erstauflage äußerst wertvoll sind.

Dortmund/Köln, Herbst 2019

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Autorenverzeichnis	15
Literaturverzeichnis	17
Abbildungsverzeichnis	21
Tabellenverzeichnis	23
Verzeichnis der Berechnungsbeispiele	27
Abkürzungsverzeichnis	31
Variablen-Abkürzungsverzeichnis	33
Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	35
1 Das Erbbaurecht	37
1.1 Historische Entwicklung des Erbbaurechts	37
1.2 Aktuelle Rechtsgrundlage	40
1.3 Bedeutung des Erbbaurechts heute	40
1.4 Zum Begriff des Erbbaurechts	45
1.5 Inhalt des Erbbaurechts	47
1.5.1 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts	47
1.5.2 Vertraglicher Inhalt des Erbbaurechts	49
1.6 Grundbuchliche Sicherung des Erbbaurechts	50
1.6.1 Das Verhältnis von Bauwerk und Erbbaurecht (§§ 12 und 13 Erbbaurechtsgesetz)	52
1.6.2 Belastungsgegenstand vs. Ausübungsfläche	56
1.6.3 Belastungen des Erbbaurechts	58
1.6.4 Laufzeit von Erbbaurechten	59
1.6.5 Beendigung des Erbbaurechts vs. Heimfall	61
1.6.6 Verlängerung des Erbbaurechts vs. Erneuerung	65
1.7 Erscheinungsformen des Erbbaurechts	67
1.8 Wertrelevante Vereinbarungen aus dem Erbbaurechtsvertrag	69
1.8.1 Erbbauzins und seine Anpassungsmöglichkeit	70
1.8.2 Restlaufzeit des Erbbaurechts	71
1.8.3 Errichtung und Verwendung des Bauwerks	72
1.8.4 Vereinbarungen zur Entschädigung bei Zeitablauf	75
1.8.5 Vereinbarungen zu Zustimmungserfordernissen	76
1.8.6 Weitere Vereinbarungen (beispielhaft)	79

2	Der Erbbauzins	81
2.1	Differenzierung von Erbbauzins-Begriffen	83
2.1.1	Tatsächlicher Erbbauzins	84
2.1.2	Angemessener Erbbauzinssatz (ortsüblicher Erbbauzinssatz)	84
2.1.3	Angemessene Bodenwertverzinsung	85
2.1.4	Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	86
2.1.5	Zusammenstellung der Erbbauzins-Begriffe	87
2.2	Wertgesicherte Höhe des Erbbauzinses	89
2.2.1	Bestimmtheit/Bestimmbarkeit des Erbbauzinses	89
2.2.1.1	Rechtslage bis zum 30. September 1994	89
2.2.1.2	Rechtslage vom 1. Oktober 1994 bis 15. Juni 1998	90
2.2.1.3	Rechtslage ab 16. Juni 1998	91
2.2.2	Erbbauzins in der Zwangsversteigerung	92
2.2.2.1	Rechtslage bis 30. September 1994	92
2.2.2.2	Rechtslage ab 1. Oktober 1994	92
2.2.3	Verjährung von Erbbauzinsszahlungen	93
2.2.4	Ausgestaltungen des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses	93
2.3	Grundlagen zur Anpassung des Erbbauzinses	96
2.3.1	Verträge mit Wertsicherungsklausel	96
2.3.1.1	Grenzen des Erhöhungsanspruchs bei Erbbaurechten, die für Wohnzwecke begründet sind, gemäß § 9a ErbbauRG	99
2.3.1.2	Erläuterungen zu § 9a ErbbauRG	100
2.3.1.3	Billigkeitsprüfung (zu § 9a ErbbauRG)	100
2.3.1.4	Ermittlung der Billigkeitsschranke	103
2.3.1.5	Zeitgrenze gemäß § 9a ErbbauRG	104
2.3.2	Abstrakte Anpassungsregelungen	105
2.3.2.1	Vertrag mit Anpassungsklausel „wesentliche Änderung“	105
2.3.2.2	Grenze der ergänzenden Vertragsauslegung	105
2.3.3	Verträge ohne Wertsicherungsklausel	105
2.3.4	Zusammenfassung der Voraussetzungen für eine Anpassung des Erbbauzinses	106
2.4	Indizes für Wertsicherungsklauseln	108
2.4.1	Basisbetrachtung für Indexberechnungen	108
2.4.2	Preisindizes für die Lebenshaltung	109

2.4.3	Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI)	110
2.4.3.1	Revision des VPI – neues Basisjahr 2015 seit dem Berichtsmonat Januar 2019	114
2.4.3.2	Nutzung älterer Preisindizes für die Lebenshaltung	114
2.4.4	Verdienstindex für Erbbauzinsberechnungen	115
2.4.5	Berechnung zur Indexentwicklung in Prozent	117
2.4.5.1	Rechenbeispiel zur Anpassung eines Erbbauzinses in Prozent aufgrund einer Wertsicherungsklausel	118
2.4.5.2	Billigkeitsprüfung	127
2.4.6	Berechnung zur Indexentwicklung in Punkten	129
2.4.6.1	Grundsätzliches zur Umrechnung von Punktwerten weggefallener Indexreihen in einen Punktwert des Verbraucherpreisindex	132
2.4.6.2	Preisindizes für die Lebenshaltung unterschiedlicher Haushaltstypen zum Verkettungszeitpunkt Dezember 1999	133
2.4.6.3	Beispiel: Umrechnung von Punkt-Werten „weggefallener“ Indexreihen auf den VPI	136
2.5	Berechnungen zur Erbbauzinsanpassung bei Verträgen ohne Wertsicherungsklausel	138
2.5.1	Erbbauzinsanpassung für Erbbaurechte ohne Wertsicherungsklausel	140
2.5.2	Berechnungsbeispiel zur Erbbauzinsanpassung bei Verträgen ohne Wertsicherungsklausel	142
2.6	Anknüpfungszeitpunkt für die Anpassung des Erbbauzinses	145
2.6.1	Erbbauzinsanpassung auf der Grundlage einer Wertsicherungsklausel ...	145
2.6.2	Anknüpfungszeitpunkt bei einer Billigkeitsprüfung	151
2.6.3	Anknüpfungszeitpunkt bei einer Äquivalenzprüfung	151
3	Verkehrswertermittlung – Aufgaben, Grundlagen und Verfahren	153
3.1	Wertermittlungsaufgaben	153
3.2	Wertermittlungsgrundlagen	153
3.2.1	Rechtlicher Rahmen der Verkehrswertermittlung	153
3.2.2	Begriffe im Zusammenhang mit Erbbaurechten	155
3.3	Wertermittlungsverfahren	156
3.4	Erkenntnisquellen bei der Wertermittlung	157
3.5	Genauigkeit der Verkehrswertermittlung	159

4	Wertermittlung gemäß der finanzmathematischen Methode	161
4.1	Grundzüge der finanzmathematischen Methode	161
4.2	Verkehrswert des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode	167
4.2.1	Ermittlung des Bodenwertanteils bwa_{ER}	168
4.2.2	Ermittlung des Verkehrswerts eines unbebauten Erbbaurechts	173
4.2.3	Ermittlung des Verkehrswerts eines bebauten Erbbaurechts unter Anwendung des Sachwertverfahrens	174
4.2.3.1	Gebäudewertanteil des Erbbaurechts (gwa_{ER})	174
4.2.3.2	Marktanpassung (Erbbaurechtsfaktor ma_{ER})	183
4.2.3.3	Verkehrswertableitung	203
4.2.4	Ermittlung des Verkehrswerts eines bebauten Erbbaurechts unter Anwendung des Ertragswertverfahrens	205
4.2.4.1	Gebäudewertanteil des Erbbaurechts (gwa_{ER})	205
4.2.4.2	Marktanpassung (Erbbaurechtsfaktor ma_{ER})	217
4.2.4.3	Verkehrswertableitung	221
4.2.5	Überlegungen zu Wohnungs-/Teilerbbaurechten	229
4.3	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks nach der finanzmathematischen Methode	229
4.3.1	Ermittlung des Bodenwertanteils bwa_{EG}	231
4.3.2	Ermittlung des Verkehrswerts eines unbebauten Erbbaugrundstücks	237
4.3.3	Ermittlung des Verkehrswerts eines bebauten Erbbaugrundstücks für den Fall $rlz \geq rnd$	238
4.3.3.1	Marktanpassung (Erbbaugrundstücksfaktor ma_{EG})	238
4.3.3.2	Verkehrswertableitung	246
4.3.4	Ermittlung des Verkehrswerts eines bebauten Erbbaugrundstücks für den Fall $rlz < rnd$	248
4.3.4.1	Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks (gwa_{EG})	248
4.3.4.2	Marktanpassung (Erbbaugrundstücksfaktor ma_{EG})	253
4.3.4.3	Verkehrswertableitung	254
4.4	Restlaufzeit versus Restnutzungsdauer	259
4.5	Sonderfälle	269
4.6	Kritik an der finanzmathematischen Methode	270

5	Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren	279
5.1	Wert des Erbbaurechts aus dem Vergleichswert	279
5.2	Wert des Erbbaugrundstücks aus dem Vergleichswert	283
6	Wertermittlung des Erbbaurechts nach dem modifizierten Münchner Verfahren	287
7	Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren	291
7.1	Der Verkehrswert des Erbbaurechts nach BauGB und ZVG	291
7.2	Besonderheiten der Wertermittlung	294
7.3	Beispielgutachten zum Verkehrswert eines Erbbaurechts für die Zwecke der Zwangsversteigerung	297
7.3.1	Beispiel zum Gutachten für ein Erbbaurecht (Auszüge)	297
7.3.2	Kontrollbetrachtung zum Bodenwertanteil des Erbbaurechts	324
8	Besonderheiten weiterer Bewertungsanlässe	329
8.1	Wertermittlung in der Beleihungspraxis	329
8.2	Wertermittlung in steuerlichen Belangen	335
8.3	Gutachten zur Ermittlung von Entschädigungsansprüchen bei Zeitablauf, Heimfall und Beendigung	343
8.3.1	Entschädigung bei Zeitablauf	343
8.3.2	Entschädigung bei Heimfall	347
8.3.3	Entschädigung bei Beendigung	348
9	Fehler in Gutachten	349
9.1	Anforderung an Gutachten	349
9.2	Typische Fehlerquellen bei der Gutachtenerstattung im Allgemeinen	350
9.3	Unzureichende Berücksichtigung von Erbbauzinsanpassungen	352
9.3.1	Verwechslung von Punkten und Prozenten	352
9.3.2	Wechsel einer „weggefallenen“ Indexreihe auf den VPI	352
9.3.3	Bundesindex/Landesindex	352

Inhaltsverzeichnis

9.3.4	Erbbaurecht zu Wohnzwecken	352
9.3.5	Wertanpassungen nach ImmoWertV und WertR 06	352
9.4	Fehler in Gutachten zum Erbbaurecht	353
9.4.1	Mangelnde Trennung von Erbbaurecht und Erbbaugrundstück	353
9.4.2	Fehlerhafte Bodenwertverzinsung	353
9.4.3	Erbbauzins als „Bewirtschaftungskosten“	355
9.4.4	Fehlerhafte Erbbauzinsanpassungen	359
9.5	Fehler im Gutachten zum Erbbaugrundstück	360
9.5.1	Fehlende Einsichtnahme in die Erbbaugrundbücher	360
9.5.2	Fehlende Berücksichtigung der Marktanpassung	361
9.5.3	Fehlerhafte Ermittlung des Erbbauzinses	361
10	Gutachtenbeispiele	363
10.1	Gutachten für ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Erbbaurecht (Auszüge)	363
10.2	Beispielaufgabe: Erbbaurecht und Erbbaugrundstück	375
10.2.1	Lösungsvorschlag zum Wert des Erbbaurechts	377
10.2.1.1	Berechnungsvariante I, WertR 06	377
10.2.1.2	Berechnungsvariante II: Abweichend von der WertR 06	379
10.2.2	Lösungsvorschlag zum Wert des Erbbaugrundstücks	381
11	Fragen zur Selbstüberprüfung	383
11.1	Fragenkatalog	383
11.2	Übungen zur Ermittlung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses	387
11.3	Lösungsvorschläge zum Fragenkatalog	391
11.4	Lösungsvorschläge zu den Übungen	416
Anlagen	441
Anlage 1	Erbbaurecht gemäß BGB (1900 bis 1919)	441
Anlage 2	Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – Erbbaurechtsgesetz)	442
Anlage 3	Übersicht zur Entwicklung der gesetzlichen Grundlagen des Erbbaurechts in Deutschland seit 1919 (Auszug)	451
Anlage 4	Muster-Erbbaurechtsvertrag (WertR 06)	454
Anlage 5	Beispiel einer Stillhalteerklärung	463

Anlage 6	Rundschreiben BaFin	464
Anlage 7	Laufzettel (Muster)	467
Anlage 8	WEG-Anfrage (Muster)	468
Anlage 9	Checkliste Erbbaurechtsvertrag	469
Anlage 10	Vorlage Erbbauzinsberechnung	471
Anlage 11	Checkliste Analyse Verkehrswertgutachten	476
Anlage 12	Beispiel für die Gliederung eines Erbbaurechts-Gutachtens	482
	Stichwortverzeichnis	485

Autorenverzeichnis

Dr. Hans-Georg Tillmann



Hans-Georg Tillmann, Dr.-Ing., von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ist Inhaber eines Sachverständigenbüros (seit 1992), Mitglied bzw. stellvertretender Vorsitzender in Gutachterausschüssen, Seminarleiter und Referent zur Ausbildung für Sachverständige des Fachgebietes „Wertermittlung von Grundstücken“ bei Kammern und weiteren Trägerorganisationen, Prüfer in Fachgremien für die öffentliche Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen bei der IHK Dortmund/Köln, Architektenkammer NRW

sowie im gemeinsamen Prüfungsausschuss der Architektenkammern Rheinland-Pfalz, Hessen, Saarland. Hans-Georg Tillmann ist Autor zahlreicher Fachveröffentlichungen.

Albert M. Seitz



Albert M. Seitz ist Dipl.-Bauingenieur und von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Seit 1989 ist er Inhaber eines Sachverständigenbüros mit Standorten in Köln und Bonn. Albert M. Seitz ist Prüfer für die öffentliche Bestellung und Vereidigung im NRW-Fachgremium „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ der geschäftsführenden IHKs zu Dortmund und Köln. Außerdem ist er Mitglied im Fachgremium „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ der Architektenkammer NRW. Zudem ist Albert M. Seitz Lehrbeauftragter an der Hochschule Anhalt und

Referent zur Aus- und Weiterbildung von Sachverständigen auf dem Sachgebiet der Immobilienbewertung bei der Akademie der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen GmbH sowie weiterer Trägerinstitute. Er ist Autor verschiedener Fachveröffentlichungen.

Literaturverzeichnis

- Bentrup, H.*, Vorschlag für eine einfache und universelle Methodik zur Bewertung von Erbbaurechten. In: *GuG* 3/2010, 129–139.
- Bentrup, H.*, Stellungnahme zur Abhandlung „Bewertung von Wohnungseigentum und Eigenheimen im Erbbaurecht mittels Münchner Verfahren“ im Hinblick auf die Beleihungswertermittlung gem. § 16 PfandBG. In: *GuG* 2/2016, 117.
- Bleutge, K.; Bleutge, P.*, Guter Vertrag – Weniger Haftung. Rechtsgrundlagen-Muster-Checklisten. Institut für Sachverständigenwesen e.V., 3. Auflage, Köln, 2017.
- Böttcher, R.*, Praktische Fragen des Erbbaurechts. RWS Verlag, 8. Auflage, Köln, 2017.
- Buchwald, W.; Chlumsky, J.; Engelhardt, N.*, Zur Umstellung des Preisindex für die Lebenshaltung und deren Auswirkung auf Wertsicherungsklauseln. Statistisches Bundesamt; Wirtschaft und Statistik, 11/2002, 915–917.
- Castor, R.*, Das Nachbarerbbaurecht. Verlag Dr. Kovac, 1. Auflage, Hamburg, 2005.
- Crimmann, W.*, Studienbrief – Der Beleihungswert. Verband deutscher Pfandbriefbanken, 5. Auflage, Berlin, 2016.
- Debus, M.*, Grundstückswertermittlung – aktuelle Anforderungen an die Praxis. Institut für Städtebau und Wohnungswesen, Fachseminar 61/17, 14. und 15.9.2017, Würzburg.
- Debus, M.; Pellegrino, S.; Thiel, F.*, Bewertung von Wohnungseigentum und Eigenheimen im Erbbaurecht mittels Münchner Verfahren. In: *GuG* 6/2015, 338–344.
- Floter, B.*, Zum Stand der Standards im deutschen Sachverständigenwesen. In: *GuG* 3/2005, 139–143.
- Freckmann, P.; Frings, M.; Grziwotz, H.*, Das Erbbaurecht in der Finanzierungspraxis. Die Erbbaurechts-Grundschrift als Kreditsicherheit. Finanz Colloquium Heidelberg GmbH, 2. Auflage, Heidelberg, 2009.
- Freise, J.*, Marktwertermittlung bei Erbbaurechten mit Gewerbenutzung – eine Feldstudie. In: *GuG* 3/2014, 157–161.
- Friedrichs, J.*, Einige Anmerkungen zum Kapitalmarktzinssatz. In: *GuG* 2/2002, 65-75, und *GuG* 3/2002, 146-147.
- Geissel, W.-H.*, Der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung unter besonderer Berücksichtigung der Beleihbarkeit des Erbbaurechts. Duncker & Humblot, Berlin, 1992.
- gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.*, Marktwerte für Erbbaurechte mit Gewerbebebauung, September 2012.
- Gilich, T.; Simon, T.*, Anpassung von Erbbauzinsen nach Einstellung der Indizes für Bruttomonatsverdienste für Angestellte und Arbeiter im Produzierenden Gewerbe. In: *GuG* 2/2008, 99-101.
- Glass, O.; Scheidt, A.*, Das Erbbaurecht. Erläuterungen. Carl Heymanns Verlag, Berlin, 1919.
- Hager, J., Hrsg.*, Die Beendigung des Erbbaurechts. Tagungsband. Baden-Baden, 2015.
- Hattenhauer, H.*, Allgemeines Landrecht für Preußische Staaten von 1794. Textausgabe. Frankfurt a.M./Berlin, 1970.
- Hohenner, G.*, § 7: Werbung und Auftritt des Sachverständigen am Markt. In: *Praxishandbuch Sachverständigenrecht*, C. H. Beck, 5. Auflage, München, 2015, 124–164.

Literaturverzeichnis

- Ingenstau, I.; Hustedt, V.*, ErbbauRG – Gesetz über das Erbbaurecht. Kommentar. Carl Heymanns Verlag, 11. Auflage, Düsseldorf, 2018.
- Jardin, A.; Roscher, M.*, Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen. NWB Verlag, Herne, 2019.
- Jardin, A.*, Anforderungen an Verkehrswertgutachten im Rahmen des Nachweises des niedrigeren gemeinen Wertes – § 198 BewG. In: GuG 1/2015, 19–26.
- Kleiber, W.*, Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung – EzGuG –. Neuwied (Loseblattsammlung).
- Kleiber, W.*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage, Köln, 2017.
- Kleiber, W.*, Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Bundesanzeiger Verlag, 7. Auflage, Köln, 2012 sowie 8. Auflage, Köln, 2018.
- Kleiber, W.*, ... bis +/- 30 vom Hundert. In: GuG aktuell 5/2015, 33–34.
- Klein, A.; Vogels, M.*, Erbbaurecht bei der Beleihungswertermittlung. In: Pohnert, F. (Hrsg.): *Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen. Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung*. Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 8. Auflage, Wiesbaden, 2015.
- Kröll, R.; Hausmann, A.; Rolf, A.*, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Werner Verlag, 5. Auflage, München, 2015.
- Lehmann, F.*, Zur Wertermittlung von Erbbaurechtsgrundstücken. Hannover, 1974.
- Licher, T.*, Das Erbbaurecht – Königsweg für Kommunen. In: vhw FWS 1, Januar/Februar 2009, 50–53.
- Linde, T.; Richter, R.*, Erbbaurecht und Erbbauzins in Recht und Praxis. Verlag Dr. Otto Schmidt, 3. Auflage, Freiburg i. Br., 2001.
- Lindner, I.*, Bewertung von Erbbaurechtsgrundstücken bei sinkenden Bodenwerten In: GuG 5/2006, 257–260.
- Lindner, I.*, Erbbaurecht – Verschiedene Modelle zur Bewertung. In: Der Immobilienbewerter, 1, 2010, 15-21.
- Mürle, M.; Schönhaar, D.*, Rechtliche Aspekte zur Wertermittlung von Erbbaurechten. In: zfv 2/2003, 97–105.
- Nagel, M., Hrsg.*, Erbbaurechte – eine alternative Vermögensanlage für Stiftungen. In: Rote Seiten, Deutscher Erbbaurechtsverband, 5/2014.
- v. Oefele, H.; Winkler, K.; Schlögel, J.*, Handbuch des Erbbaurechts. C. H. Beck Verlag, 6. Auflage, München, 2016.
- Pesl, D.*, Das Erbbaurecht. Geschichtlich und wirtschaftlich dargestellt. Duncker & Humblot reprints. Leipzig, 1910.
- Roesch, G.*, Rundungsregeln bei geschätzten Marktwerten – Eine Anleitung zum Ungenauen. In: GuG 4/2015, 222–225.
- Schlehe, V.*, Die Leistungsbilder der privaten Sachverständigentätigkeit und ihre Bezeichnung. In: GuG 3/2017, 137–141.

- Schmalgemeier, H.*, Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten. In: Gerardy, Th.; Möckel, R.; Troff, H.; Bischoff, B. (Hrsg.): *Praxis der Grundstücksbewertung*, dort: Kapitel 6.1.1.4 Olzog Verlag, 86. Ausgabe, Kulmbach 6/2009.
- Schnabel, N. Ch.*, Die Bewertung des Erbbaurechts für Zwecke der Zwangsversteigerung. In: *GuG* 3/2004, 139–143.
- Schütze, R. A.; Wilde, H.*, Erbbaurecht. Heidelberger Musterverträge, Bd. 27, 5. Auflage, 2008.
- Seitz, A.*, Die typische Fehlerquelle bei der Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten: Der Erbbauzins. In: *GuG* 1/2016, 6–15.
- Simon, J.*, Das Erbbaurecht. In: *GuG* 2/1991, 69–82.
- Stumpe, B.; Tillmann, H.-G.*, Versteigerung und Wertermittlung. (incl. Kapitel Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken – für die Erstattung von Zwangsversteigerungsgutachten). Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, Köln, 2014.
- Thiemann, M.*, Erbbaurecht und Erbbaugrundstück in der Wertermittlung. Lehrunterlage. Essen, 1991.
- Tillmann, H.-G.*, Wertermittlung einer Eigentumswohnung im Erbbaurecht für die Zwecke der Zwangsversteigerung. BVS-Wertermittlungswerkstatt. Hannover, 2004.
- Tillmann, H.-G.*, Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten – Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren. Teil 1: Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins, Bodenwertanteil des Erbbaurechts. In: *GuG* 3/2009, 136–146.
- Tillmann, H.-G.*, Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten – Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren. Teil 2: Der Verkehrswert des Erbbaurechts nach BauGB und ZVG. In: *GuG* 5/2009, 266–279.
- Tillmann, H.-G.*, Wertermittlung eines Erbbaurechts gemäß ImmoWertV für die Zwecke der Zwangsversteigerung. 23. BVS-Wertermittlungswerkstatt. Köln, 2010.
- Tillmann, H.-G.; Kleiber, W.*, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung. Lernhilfe, Prüfungsvorbereitung und Aktualisierung des Fachwissens. Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, Köln, 2014.
- Tillmann, H.-G.; Kleiber, W.; Seitz, W.*, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts. Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis. Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, Köln, 2017.
- Vogel, R.*, Verkehrswert erbaurechtsbelasteter Grundstücke bei vorausbezahlem Erbbauzins. In: *GuG* 2/2012, 75–89.
- Vogt, H.*, Das Erbbaurecht des klassischen römischen Rechts. Simons Verlag, Marburg, 1950.
- Wang, W.*, Wertermittlung eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Europäische Hochschulschriften, Band 1514. Frankfurt, 1994.
- Wenzel, G.*, Baulasten in der Praxis. Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, Köln 2012.
- Werth, A.*, Zinssätze und Wertfaktoren bei Erbbaurechten. In: *GuG* 4/1999, 193–200.
- Ziegenbein, W.*, Neue Tendenzen bei der Grundstückswertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten. In: *zfv* 2/2003, 105–117.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Die Beschränkungen des Grundstückseigentums – Übersicht und Rechtsgrundlagen	46
Abbildung 2: Eigentümergrundbuch und Erbbaugrundbuch	50
Abbildung 3: Eintragungen der Erbbauzinsrealast (und Erhöhungsvormerkung) im Erbbaugrundbuch	51
Abbildung 4: Erbbaurecht an einem unbebauten Grundstück (Prinzipdarstellung des zeitlichen Ablaufs)	53
Abbildung 5: Erbbaurecht an einem bereits bebauten Grundstück (Prinzipdarstellung des zeitlichen Ablaufs)	55
Abbildung 6: Belastungsgegenstand vs. Ausübungsfläche – Prinzipdarstellung	57
Abbildung 7: Eigentümer-Erbbaurecht	67
Abbildung 8: Unter-Erbbaurecht	67
Abbildung 9: Gesamt-Erbbaurecht	68
Abbildung 10: Nachbar-Erbbaurecht	68
Abbildung 11: Wohnungs- und Teilerbbaurecht	69
Abbildung 12: Ortsüblicher Erbbauzinssatz und Liegenschaftszinssatz für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) im Vergleich am Beispiel des Bundeslands Nordrhein-Westfalen.	86
Abbildung 13: Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins, Beispiel 1	93
Abbildung 14: Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins, Beispiel 2	94
Abbildung 15: Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins, Beispiel 3	94
Abbildung 16: Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins, Beispiel 4	95
Abbildung 17: Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins, Beispiel 5	95
Abbildung 18: Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins, Beispiel 6	96
Abbildung 19: Die Billigkeitsschranke wird unterschritten	102
Abbildung 20: Die Billigkeitsschranke wird überschritten	102
Abbildung 21: Fallkonstruktionen zur Ermittlung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses (nicht abschließend).	107
Abbildung 22: Auszug: Preisindex für die Lebenshaltung, Verbraucherpreisindex (VPI) ab Januar 1991	112
Abbildung 23: Auszug Verbraucherpreisindex (VPI) ab 2016	113
Abbildung 24: Auszug: Index der Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer (ohne Sonderzahlungen), Basisjahr 2015 = 100, Quartalsangaben mit Monatsbezug	116
Abbildung 25: Auszug: Index der Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer (ohne Sonderzahlungen), Basisjahr 2015 = 100, Quartalsangaben	117
Abbildung 26: Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (vor 1999: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte – früheres Bundesgebiet) und des Preisindex für Baugrundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau in	

Abbildungsverzeichnis

	Köln (linksrheinisches Stadtgebiet, in der Abbildung mit „Bodenpreisindex“ bezeichnet) von 1970 bis 2017 im Vergleich.	163
Abbildung 27:	Schematische Darstellung der finanzmathematischen Methode nach WertR 06 zur Ermittlung des Verkehrswerts des Erbbaurechts (links) und des Verkehrswerts des Erbbaugrundstücks (rechts)	166
Abbildung 28:	Fallkonstellationen zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts bwa_{ER} nach der finanzmathematischen Methode unter Zugrundelegung des Liegenschaftszinssatzes lzs für den häufigen Fall, dass sich kein ortsüblicher Erbbauzinssatz ezs herausgebildet hat	170
Abbildung 29:	Gebäudewertanteil des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode unter Anwendung des Sachwertverfahrens für den Fall $rlz \geq rnd$	175
Abbildung 30:	Gebäudewertanteil des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode unter Anwendung des Sachwertverfahrens für den Fall $rlz < rnd$	178
Abbildung 31:	Auswertungen zur Marktanpassung (Teilmarkt: individueller Wohnungsbau) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach – Erbbaurecht und Volleigentum im Vergleich.	194
Abbildung 32:	Auswertungen zur Marktanpassung (Teilmarkt: individueller Wohnungsbau) bei einem vorläufigen Sachwert (Volleigentum) bzw. finanzmathematischen Wert (Erbbaurecht) von 150.000 €. Grundlage: Grundstücksmarktberichte von 22 Gutachterausschüssen in NRW (Berichtsjahr 2017).	194
Abbildung 33:	Gebäudewertanteil des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode unter Anwendung des Ertragswertverfahrens für den Fall $rlz \geq rnd$..	207
Abbildung 34:	Gebäudewertanteil des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode unter Anwendung des Ertragswertverfahrens für den Fall $rlz < rnd$...	213
Abbildung 35:	Differenz zwischen der „üblichen“ Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts und der „modellgerechten“ Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen	260
Abbildung 36:	Differenz zwischen der „üblichen“ Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts und der „modellgerechten“ Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Beispiel $rlz = 94$ Jahre und $rnd = 65$ Jahre	262
Abbildung 37:	Umlaufrenditen börsennotierter Bundeswertpapiere mit Restlaufzeiten zwischen 8 und 15 und 5 und 8 Jahren ausgehend ab Anfang der 1990er Jahre bis zum Jahr 2018 und Veränderung des Verbraucherpreisindex mit den Veränderungsraten zum Vorjahr (Inflation) im Vergleich. Nach <i>Bentrup (2010)</i>	273
Abbildung 38:	Entwicklung des angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrags des unbelasteten Grundstücks („Bodenzins“) und des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses („Erbbauzins“) im Verlauf des Erbbaurechts (stark schematisierte Darstellung). Nach <i>Lindner (2010)</i>	274
Abbildung 39:	Struktur eines Verkehrswertgutachtens für ein Erbbaurecht im Gerichtsauftrag (Zwangsversteigerung)	293
Abbildung 40:	Betrachtung der Erbbauzinsanteile zur Beispielrechnung	327
Abbildung 41:	Bewertung des Erbbaurechts i.S.d. § 21 BelWertV im Münchner Verfahren.	333
Abbildung 42:	Finanzmathematische Methode im Erbschaftsteuerrecht zur Ermittlung des Grundbesitzwertes des Erbbaurechts (§ 193 BewG) und des Erbbaugrundstücks (§ 194 BewG)	337

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zahlenmäßiger Anteil der Kauffälle des Teilmarkts „Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke“ und zahlenmäßiger Anteil der Neubestellungen von Erbbaurechten am Grundstückstransfermarkt in Deutschland (Auswahl).	43
Tabelle 2:	Durchschnittliche Laufzeiten als Ergebnis einer früheren Umfrage des Deutschen Städtetages in 73 Städten der Bundesrepublik Deutschland	61
Tabelle 3:	Beendigung des Erbbaurechts bei Aufhebung, Zeitablauf und Heimfall	64
Tabelle 4:	Verlängerung und Erneuerung des Erbbaurechts	66
Tabelle 5:	Typische Erbbauzinssätze (bis zur Niedrigzinsphase) gemäß <i>Kleiber (2017, S. 2928)</i>	85
Tabelle 6:	Differenzierung von Erbbauzins-Begriffen	87
Tabelle 7:	Veränderung der Index-Punkt-Differenzen bei unterschiedlichen Basisjahren	131
Tabelle 8:	Indexstand im Dezember 1999: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland	133
Tabelle 9:	Indexstand im Dezember 1999: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte im früheren Bundesgebiet	134
Tabelle 10:	Indexstand im Dezember 1999: Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Beamten und Angestellten mit höherem Einkommen im früheren Bundesgebiet	134
Tabelle 11:	Indexstand im Dezember 1999: Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen im früheren Bundesgebiet	134
Tabelle 12:	Indexstand im Dezember 1999: Preisindex für die Lebenshaltung von 2-Personen-Rentner-Haushalten mit geringem Einkommen im früheren Bundesgebiet	135
Tabelle 13:	Indexstand im Dezember 1999: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in den Neuen Ländern und Berlin-Ost	135
Tabelle 14:	Indexstand im Dezember 1999: Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Beamten und Angestellten mit höherem Einkommen in den Neuen Ländern und Berlin-Ost	135
Tabelle 15:	Indexstand im Dezember 1999: Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen in den Neuen Ländern und Berlin-Ost	136
Tabelle 16:	Indexstand im Dezember 1999: Preisindex für die Lebenshaltung von 2-Personen-Rentner-Haushalten mit geringem Einkommen in den Neuen Ländern und Berlin-Ost	136
Tabelle 17:	Begrifflichkeit im Zusammenhang mit Erbbaurechten	155
Tabelle 18:	Auf- oder Abrundung bei der Marktwertermittlung	160
Tabelle 19:	Auswertungen zu ma_{ER} der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Berichtsjahr 2017 – hier: ma_{ER} als Durchschnittswert für alle Gebäudearten	185

Tabellenverzeichnis

Tabelle 20: Auswertungen zu ma_{ER} der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Berichtsjahr 2017 – hier: ma_{ER} in Abhängigkeit von der Höhe von fiw_{ER}	186
Tabelle 21: Auswertungen zu ma_{ER} der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Berichtsjahr 2017 – hier: ma_{ER} in Abhängigkeit von der Höhe von fiw_{ER} und der Restlaufzeit des Erbbaurechts	187
Tabelle 22: Auswertungen zu ma_{ER} der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Berichtsjahr 2017 – hier: ma_{ER} in Abhängigkeit von der Höhe von fiw_{ER} und der Gebäudeart	187
Tabelle 23: Auswertungen zu ma_{ER} der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Berichtsjahr 2017 – hier: ma_{ER} in Abhängigkeit von der Höhe von fiw_{ER} und der Höhe des lagetypischen Bodenwerts	188
Tabelle 24: Auswertungen zu ma_{ER} der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Berichtsjahr 2017 – hier: ma_{ER} in Abhängigkeit von der Höhe von fiw_{ER} , des Gebiets, der Wohnlage innerhalb des Gebiets, der Gebäudeart, der Restnutzungsdauer und der Restlaufzeit	188
Tabelle 25: Auswertungen zu ma_{ER} der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Berichtsjahr 2017 – hier: ma_{ER} in Abhängigkeit von der Höhe von fiw_{ER} , des Anteils von bwa_{ER} an fiw_{ER} und der Gebietslage bzw. Zone.	190
Tabelle 26: Einflussfaktoren auf die Höhe der Marktanpassung am Beispiel des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Teilmarkt „individueller Wohnungsbau“. Erbbaurecht und Volleigentum im Vergleich.	191
Tabelle 27: Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen zu durchschnittlichen ma_{ER} im Bundesland Nordrhein-Westfalen für den Teilmarkt „individueller Wohnungsbau“, basierend auf 181 Kauffällen aus dem Zeitraum 2006 bis 2007.	195
Tabelle 28: Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz zu Marktanpassungsfaktoren für mit Einfamilienwohnhäusern bebaute Erbbaurechte unter Anwendung des „deduktiven Bewertungsmodells“ basierend auf 63 Kauffällen.	197
Tabelle 29: Wertfaktoren WF zur Ermittlung der (marktangepassten) Bodenwertanteile für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus für die Stadt Karlsruhe	201
Tabelle 30: Modell zur Ableitung des Erbbaurechtsfaktors ma_{ER} nach Kröll/Hausmann/Rolf (2015) – hier am Beispiel eines Marktanpassungszuschlags.	202
Tabelle 31: Auswertungen zu ma_{EG} der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Berichtsjahr 2017 – hier: ma_{EG} als Durchschnittswert	240
Tabelle 32: Auswertungen zu ma_{EG} der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Berichtsjahr 2017 – hier: ma_{EG} in Abhängigkeit von der Höhe von $fiw_{EG} = bwa_{EG}$	240
Tabelle 33: Auswertungen zu ma_{EG} der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Berichtsjahr 2017 – hier: ma_{EG} in Abhängigkeit des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinsesz ez_{vg}	241
Tabelle 34: Auswertungen zu ma_{EG} der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Berichtsjahr 2017 – hier: ma_{EG} in Abhängigkeit des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinsesz ez_{vg} und des Baujahrs der aufstehenden Bebauung	242

Tabelle 35: Auswertungen zu ma_{EG} der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Berichtsjahr 2017 – hier: ma_{EG} in Abhängigkeit mehrerer Parameter (Gebiet, Bodenwert des unbelasteten Grundstücks, finanzmathematischer Wert, Gebäudeart, Anpassungsklausel).	242
Tabelle 36: Auswertungen zu ma_{EG} verschiedener Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland	244
Tabelle 37: Modell zur Ableitung des Erbbaugrundstücksfaktors ma_{EG} nach <i>Kröll/Hausmann/Rolf (2015)</i> – hier am Beispiel eines Marktanpassungsabschlags.	246
Tabelle 38: Gesamtnutzungsdauern gemäß Sachwertrichtlinie (Auszug)	260
Tabelle 39: Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Barwertfaktoren für die Abzinsung zur Beispielrechnung	264
Tabelle 40: Auswertungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen für das Berichtsjahr 2017 zu Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht – hier: in Abhängigkeit vom unbelasteten bebauten Grundstück	282
Tabelle 41: Auswertungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen für das Berichtsjahr 2017 zu Vergleichsfaktoren für das Erbbaurecht – hier: in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert des unbelasteten bebauten Grundstücks	283
Tabelle 42: Auswertungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen für das Berichtsjahr 2017 zu Vergleichsfaktoren für das Erbbaugrundstück	286
Tabelle 43: Gegenüberstellung der Erbbauzinsanteile der Beispielrechnung	327

Verzeichnis der Berechnungsbeispiele

Berechnungsbeispiel 1:	Indexänderung in Punkten und Prozent des Ausgangswertes	108
Berechnungsbeispiel 2:	Fortführungstabelle zur Erbbauzinsanpassung, Wohnnutzung, Anpassungskriterium in Prozent; 2 Berechnungsschritte	118
Berechnungsbeispiel 3:	Fortführungstabelle zur Erbbauzinsanpassung, Wohnnutzung, Anpassungskriterium in Prozent; 4 Berechnungsschritte	122
Berechnungsbeispiel 4:	Billigkeitsprüfung	127
Berechnungsbeispiel 5:	Umrechnung von Punkt-Werten „weggefallener“ Indexreihen auf den VPI	136
Berechnungsbeispiel 6:	Erbbauzinsanpassung bei Verträgen ohne Wertsicherungsklausel	142
Berechnungsbeispiel 7:	Bodenwertanteile des Erbbaurechts bwa_{ER} nach der finanzmathematischen Methode im Vergleich	170
Berechnungsbeispiel 8:	Gebäudewertanteil des Erbbaurechts gwa_{ER} nach der finanzmathematischen Methode unter Anwendung des Sachwertverfahrens – hier: für den Fall $rlz \geq rnd$	176
Berechnungsbeispiel 9:	Gebäudewertanteil des Erbbaurechts gwa_{ER} nach der finanzmathematischen Methode unter Anwendung des Sachwertverfahrens – hier: für den Fall $rlz < rnd$ bei teilweiser Entschädigung der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf (Fall A).	179
Berechnungsbeispiel 10:	Gebäudewertanteil des Erbbaurechts gwa_{ER} nach der finanzmathematischen Methode unter Anwendung des Sachwertverfahrens – hier: für den Fall $rlz < rnd$; das Gebäude ist bei Vertragsablauf abzuberechnen (Fall B).	181
Berechnungsbeispiel 11:	Prinzipdarstellung zur Ermittlung des Sachwerts des Erbbaurechts unter Anwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht 2019 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren. Hier: Teilmarkt individueller Wohnungsbau (Einfamilienhaus), $rlz \geq rnd$	197
Berechnungsbeispiel 12:	Prinzipdarstellung zur Ermittlung des Sachwerts des Erbbaurechts unter Anwendung der im Immobilienmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe veröffentlichten Wertfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus. Hier: $rlz \geq rnd$	200
Berechnungsbeispiel 13:	Verkehrswert des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode für den Fall $rlz \geq rnd$ unter Anwendung des Sachwertverfahrens zur Ermittlung des Gebäudewertanteils	203
Berechnungsbeispiel 14:	Gebäudewertanteil des Erbbaurechts gwa_{ER} nach der finanzmathematischen Methode unter Anwendung des Ertragswertverfahrens – hier: für den Fall $rlz \geq rnd$	208
Berechnungsbeispiel 15:	Fehlerbehaftete Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts gwa_{ER} nach der finanzmathematischen Methode unter Anwendung des Ertragswertverfahrens – hier: für den Fall $rlz \geq rnd$	210

Verzeichnis der Berechnungsbeispiele

Berechnungsbeispiel 16:	Gebäudewertanteil des Erbbaurechts gwa_{ER} nach der finanzmathematischen Methode unter Anwendung des Ertragswertverfahrens – hier: für den Fall $rlz < rnd$ bei teilweiser Entschädigung der baulichen Anlagen bei Zeitablauf (Fall A)	214
Berechnungsbeispiel 17:	Gebäudewertanteil des Erbbaurechts gwa_{ER} nach der finanzmathematischen Methode unter Anwendung des Ertragswertverfahrens – hier: für den Fall $rlz < rnd$ bei vereinbartem Abriss des Gebäudes bei Zeitablauf (Fall B)	216
Berechnungsbeispiel 18:	Ableitung des Kaufpreises des Erbbaurechts aus dem Ertragswert des Volleigentums nach der Untersuchung der <i>gif e.V. (2012)</i> ; beispielhaft für ein gewerblich genutztes Erbbaurecht mit einer Restlaufzeit von 50 Jahren.	219
Berechnungsbeispiel 19:	Verkehrswert des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode für den Fall $rlz \geq rnd$ unter Anwendung des Ertragswertverfahrens zur Ermittlung des Gebäudewertanteils	221
Berechnungsbeispiel 20:	Verkehrswert des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode für den Fall $rlz \geq rnd$ unter Anwendung des Ertragswertverfahrens zur Ermittlung des Gebäudewertanteils bei zwei verschiedenen Zinssätzen (Liegenschaftszinssatz, Erbbauzinssatz)	224
Berechnungsbeispiel 21:	Verkehrswert des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode bei übergroßen Grundstücken für den Fall $rlz \geq rnd$ unter Anwendung des Ertragswertverfahrens zur Ermittlung des Gebäudewertanteils	227
Berechnungsbeispiel 22:	Bodenwertanteile des Erbbaugrundstücks bwa_{EG} nach der finanzmathematischen Methode für die Fälle a) $eZ_{vg} < eZ_a$, b) $eZ_{vg} = eZ_a$, c) $eZ_{vg} > eZ_a$, d) $eZ_{vg} = 0$	234
Berechnungsbeispiel 23:	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks nach der finanzmathematischen Methode für den Fall $rlz \geq rnd$	247
Berechnungsbeispiel 24:	Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks gwa_{EG} nach der finanzmathematischen Methode unter Anwendung des Sachwertverfahrens	250
Berechnungsbeispiel 25:	Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks gwa_{EG} nach der finanzmathematischen Methode unter Anwendung des Ertragswertverfahrens	252
Berechnungsbeispiel 26:	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks nach der finanzmathematischen Methode für den Fall $rlz < rnd$ – hier: unter Anwendung des Sachwertverfahrens zur Ermittlung des Gebäudewertanteils bei teilweiser Entschädigung der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf	254
Berechnungsbeispiel 27:	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks nach der finanzmathematischen Methode für den Fall $rlz < rnd$ – hier: unter Anwendung des Ertragswertverfahrens zur Ermittlung des Gebäudewertanteils bei teilweiser Entschädigung der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf	257
Berechnungsbeispiel 28:	Grundsätzliche modellgerechte und nicht modellgerechte Lösungsansätze im Ertragswertverfahren für die Abweichungen zwischen der Gesamtlaufzeit eines Erbbaurechts und der modellgerechten Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen	262

Berechnungsbeispiel 29:	Berechnungsvariante 1 für einen Lösungsansatz bei Abweichungen zwischen der Gesamtlaufzeit eines Erbbaurechts und der modellgerechten Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen	264
Berechnungsbeispiel 30:	Berechnungsvariante 2 für einen Lösungsansatz bei Abweichungen zwischen der Gesamtlaufzeit eines Erbbaurechts und der modellgerechten Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen	265
Berechnungsbeispiel 31:	Berechnungsvariante 3 (nicht modellgerecht) für einen Lösungsansatz bei Abweichungen zwischen der Gesamtlaufzeit eines Erbbaurechts und der modellgerechten Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen	267
Berechnungsbeispiel 32:	Berechnungsvariante 4 (nicht modellgerecht) für einen Lösungsansatz bei Abweichungen zwischen der Gesamtlaufzeit eines Erbbaurechts und der modellgerechten Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen, zusammengefasste Berechnungen	268
Berechnungsbeispiel 33:	Ermittlung des Barwertfaktors zur Kapitalisierung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses unter Zugrundelegung des Reallastzinssatzes nach <i>Bentrup (2010)</i>	273
Berechnungsbeispiel 34:	WertR 06, Anlage 12, Verkehrswert des Erbbaurechts aus dem Vergleichswert, dort Beispielrechnung Nr. 1	280
Berechnungsbeispiel 35:	WertR 06, Anlage 13, Verkehrswert des Erbbaugrundstücks aus dem Vergleichswert; dort Beispielrechnung Nr. 4	284
Berechnungsbeispiel 36:	Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Erbbaurechts unter Anwendung des modifizierten Münchner Verfahrens	289
Berechnungsbeispiel 37:	Verkehrswert eines Erbbaurechts für die Zwecke der Zwangsversteigerung, Fall A: Schuldrechtlicher Erbbauzins MIT Sicherung durch Erhöhungsvormerkung	297
Berechnungsbeispiel 38:	Verkehrswert eines Erbbaurechts für die Zwecke der Zwangsversteigerung, Fall B: Schuldrechtlicher Erbbauzins OHNE Sicherung durch Erhöhungsvormerkung	319
Berechnungsbeispiel 39:	Kontrollberechnungen zum Bodenwertanteil des Erbbaurechts bei ausfallendem Erbbauzins in der Zwangsversteigerung	325
Berechnungsbeispiel 40:	Beleihungswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts für ein gewerblich genutztes Grundstück (stark vereinfacht)	334
Berechnungsbeispiel 41:	Grundbesitzwert a) des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Erbbaurechts und b) des Erbbaugrundstücks nach der finanzmathematischen Methode nach §§ 193–194 BewG	339
Berechnungsbeispiel 42:	Aufteilung des Verkehrswerts eines bebauten Grundstücks im Voll-eigentum in einen Gebäude- und Bodenwertanteil unter Berücksichtigung der Marktanpassung in zwei Varianten	346
Berechnungsbeispiel 43:	Fehlerhafte Bodenwertverzinsung	354
Berechnungsbeispiel 44:	Fehlerhafte Berücksichtigung der Erbbauzinsen im Sinn von „erweiterten Bewirtschaftungskosten“ (Variante I)	356
Berechnungsbeispiel 45:	Fehlerhafte Berücksichtigung der Erbbauzinsen im Sinn von „erweiterten Bewirtschaftungskosten“ (Variante II)	358

Verzeichnis der Berechnungsbeispiele

Berechnungsbeispiel 46: Fehlerhafte Erbbauzinsanpassung I	359
Berechnungsbeispiel 47: Fehlerhafte Erbbauzinsanpassung II	360

Abkürzungsverzeichnis

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)
a.a.O.	am angegebenen Ort
Abt. II	Abteilung II des Grundbuchs
Abs.	Absatz
ber.	bereinigt
BauGB	Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. September 2009 (BGBl. I S. 3041)
BewG	Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 2. November 2015 (BGBl. I S. 1834)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidung des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
BRW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)
DFH	Dreifamilienhaus
DHH	Doppelhaushälfte
eb-frei	erschließungsbeitragsfrei
eb-pfl.	erschließungsbeitragspflichtig
EFH	Einfamilienhaus
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648)
ErbbauVO	Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) vom 15. Januar 1919 (RGBl I S. 1972, 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.6.1998 (BGBl. I S. 1242)
ErbbauRG	Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)
EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
gem.	gemäß
grds.	grundsätzlich
i. Allg.	im Allgemeinen
i.d.F.	in der Fassung vom
i.d.R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

Abkürzungsverzeichnis

i.S.	im Sinn
i.S.e.	im Sinn eines/einer
LG	Landgericht
lzs	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
m.W.v.	mit Wirkung vom
OLG	Oberlandesgericht
p.a.	per anno
PfandBG	Pfandbriefgesetz vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 24 Absatz 38 des Gesetzes vom 23. Juni 2017 (BGBl. I S. 1693)
PrKlG	Preisklauselgesetz vom 7. September 2007 (BGBl. I S. 2246, 2247), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 8 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355)
PrKV	Preisklauselverordnung v. 23. September 1998 (BGBl. I S. 3043); aufgehoben durch Artikel 30 G. v. 7. September 2007 (BGBl. I S. 2246)
REH	Reihenendhaus
RG	Reichsgericht
RH	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
Rn.	Randnummer
RGBL.	Reichsgesetzblatt
S.	Seite
SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
u.a.	unter anderem
vorl.	vorläufig
VPI	Verbraucherpreisindex für Deutschland
VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswert-richtlinie – VW-RL)
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)
WertR 06	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)
ZFH	Zweifamilienhaus
Ziff.	Ziffer
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)
<	kleiner
>	größer
≥	größer/gleich

Variablen-Abkürzungsverzeichnis

$af_{x,y}$	Barwertfaktor für die Abzinsung unter Zugrundelegung des Zinssatzes x und des Zeitraums y (in Jahren)
$awm_{x,y}$	Alterswertminderung unter Zugrundelegung des objektbezogenen (fiktiven) Alters x (i.d.R. Gesamtnutzungsdauer abzüglich wirtschaftliche Restnutzungsdauer) und des Gesamtzeitraums y (i.d.R. Gesamtnutzungsdauer) Im Buch wird von einer linearen Alterswertminderung ausgegangen. Es bedeutet beispielsweise $awm_{gnd-rnd,gnd} = \frac{gnd-rnd}{gnd}$.
bk	Bewirtschaftungskosten (in Prozent)
boG	Zu-/Abschläge aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
bvV	Zu-/Abschläge aufgrund besonderer vertraglicher Vereinbarungen
bwa_{ER}, bwa_{EG}	Bodenwertanteil des Erbbaurechts (ER) bzw. des Erbbaugrundstücks (EG)
bw_{VE}	Bodenwert des Volleigentums (VE), hier im Sinne von: Bodenwert des unbelasteten, d.h. nicht mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks
ez_{vg}	vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins
ez_a	angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks (angemessener Erbbauzins)
ezs	für die jeweilige Region üblicher Erbbauzinssatz (ortsüblicher Erbbauzinssatz)
ent	prozentuale Höhe der Entschädigung für das Bauwerk nach Ablauf des Erbbaurechts (= vom Grundstückseigentümer an den Erbbauberechtigten zu entschädigender Anteil) in Dezimalschreibweise; der nicht zu entschädigende Anteil beträgt $(1-ent)$
fiw_{ER} bzw. fiw_{EG}	finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (ER) bzw. des Erbbaugrundstücks (EG) als Zwischenergebnis bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen der finanzmathematischen Methode
gnd	Gesamtnutzungsdauer
glz	Gesamtlaufzeit
gwa_{ER}, gwa_{EG}	Gebäudewertanteil des Erbbaurechts (ER) bzw. des Erbbaugrundstücks (EG)
gw_{VE}	Gebäudewert des Volleigentums (VE), hier im Sinne von: Sachwert bzw. Ertragswert der baulichen Anlagen des unbelasteten, d.h. nicht mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks
hk_{ba} bzw. hk_{aa}	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ba) bzw. Herstellungskosten der Außenanlagen und sonstigen Anlagen (aa)
jre	jährlicher Reinertrag, ermittelt aus der marktüblich erzielbaren Miete nach Abzug der Bewirtschaftungskosten
$kf_{x,y}$	Barwertfaktor für die Kapitalisierung
lzs	Liegenschaftszinssatz
ma_{ER} bzw. ma_{EG}	finanzmathematischer Erbbaurechtsfaktor (ER) bzw. finanzmathematischer Erbbaugrundstücksfaktor (EG) als Marktanpassungsfaktor im Rahmen der finanzmathematischen Methode
mm	marktüblich erzielbare Miete p.a.

Variablen-Abkürzungsverzeichnis

<i>rnd</i>	Restnutzungsdauer
<i>rlz</i>	Restlaufzeit
<i>sw_{ba}</i> bzw. <i>sw_{aa}</i>	Sachwert der baulichen Anlagen (ba), baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (aa) i.S.v. Ziffer 3 SW-RL ohne Berücksichtigung einer Alterswertminderung
<i>vgw_{VE}</i>	vorläufiger Vergleichswert des Volleigentums
<i>vw_{ER}</i> bzw. <i>vw_{EG}</i>	Verkehrswert des Erbbaurechts (ER) bzw. des Erbbaugrundstücks (EG)

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Nachfolgend sind wesentliche Gesetze, Verordnungen und Richtlinien aufgeführt, die zu den Grundlagen der (Verkehrs-)Wertermittlung zu rechnen sind.

- BauGB** Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Die §§ 192 bis 199 BauGB enthalten die für Gutachterausschüsse wichtigen Bestimmungen zur Wertermittlung. Von besonderer Bedeutung ist § 194 BauGB, der den Begriff „Verkehrswert (Marktwert)“ definiert.
- BewG** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.2.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 2.11.2015 (BGBl. I S. 1834).
- ErbbaureG** Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbaureG) gemäß Verordnung vom 15.1.1919 (RGBl. I S. 72, ber. 122), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719) m.W.v. 9.10.2013.
- PfandBG** Pfandbriefgesetz vom 22.5.2005 (BGBl. I S. 1373), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.6.2017 (BGBl. I S. 1693) m.W.v. 3.1.2018.
- WEG** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15.3.1951 (BGBl. I S. 175, ber. S. 209), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 5.12.2014 (BGBl. I S. 1962).
- ZVG** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Zwangsversteigerungsgesetz) vom 20.5.1898 (RGBl. I S. 369, 713), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.5.2016 (BGBl. I S. 1217).
- ImmoWertV** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.5.2010 (BGBl. I S. 639).
- BelWertV** Verordnung über die Ermittlung des Beleihungswerts von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV) vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175) geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 16. September 2009 (BGBl. I S. 3041).

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- WertR 06** Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken – Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06). Neubekanntmachung der Wertermittlungsrichtlinien (BANz Nr. 108a vom 10.6.2006) (Teil II derzeit noch in Kraft !!!)
- BRW-RL** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten – Bodenrichtwertrichtlinie – vom 11.1.2011 (BANz AT 11.2.2011, Nr. 24, S. 597 ff.)
- EW-RL** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts – Ertragswertrichtlinie – vom 12.11.2015 (BANz AT 4.12.2015 B4)
- SW-RL** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts – Sachwertrichtlinie – vom 5.9.2012 (BANz AT 18.10.2012 B1)
- VW-RL** Richtlinie zur Ermittlung der Vergleichswerte und des Bodenwerts – Vergleichswertrichtlinie – vom 20.3.2014 (BANz AT 11.4.2014)

1 Das Erbbaurecht

Das Erbbaurecht erlaubt es einem Berechtigten, ein eigenes Gebäude auf fremdem Grund und Boden zu haben. Als Gegenleistung erhält der Grundstückseigentümer ein Nutzungsentgelt (Erbbauzins).

Trotz seines historischen Ursprungs ist das Erbbaurecht auch zur gegenwärtigen Zeit ein aktuelles Instrument der Bodenpolitik, das – wenn auch regional unterschiedlich – durchaus einen hohen Stellenwert sowohl für Wohnnutzungen als auch für gewerbliche Nutzungen besitzt.

1.1 Historische Entwicklung des Erbbaurechts

Antike

Es ist überliefert, dass es in griechischen Städten bereits in der Frühzeit eine große Zahl von Bauwerken gegeben hat, die von Privaten auf staatlichem Boden erbaut waren. *Vogt (1950)* führt dazu aus: „Der Privatbau auf dem Eigentum der öffentlichen Hand scheint sich demnach so wie die langfristigen Nutzungsrechte hinsichtlich des un bebauten ländlichen Bodens in verschiedenen Teilen der antiken Welt schon vor der römischen Herrschaft entwickelt zu haben. Damit soll allerdings nicht behauptet werden, die antike Welt habe auch das Erbbaurecht bereits vor der römischen Zeit gekannt.“¹

Römisches Recht

Im klassischen römischen Recht bestanden bereits mit dem heutigen Erbbaurecht vergleichbare Vereinbarungen, die Superfizies, die der Anschauung folgten, dass jemandem ein Bauwerk auf dem Grundstück eines anderen gehören kann.² Der eine hat das Eigentum am Grund und Boden, der andere das Eigentum an dem darauf errichteten Bauwerk. So wird die Superfizies zu einem Recht an fremder Sache, dessen Inhalt aber sehr weit geht und dem Eigentum nahekommt.

Historiker gehen davon aus, dass Erbbaurechte zunächst von der öffentlichen Hand vergeben wurden, später aber auch Private ihr Grundeigentum zu superfiziarischen Zwecken bereitgestellt haben. Dabei ist anzumerken, dass der Erbbauberechtigte ein dingliches Recht am Grundstück im klassischen Recht zunächst nicht hatte, sondern lediglich – im heutigen Sinn – schuldrechtliche Vereinbarungen bestanden, die eine umfangreiche praktische Verbreitung des Superfiziarrechts im Bereich privater Grundstückseigentümer verhinderte. Erst als der Superfiziar ein dingliches Recht erhielt, waren die grundlegenden Voraussetzungen für ein Erbbaurecht auf privatem Boden geschaffen.³

¹ *Vogt (1950)*, S. 12 f.

² Näheres hierzu sowie – hier sehr verkürzt dargestellte – grundlegende Ausführungen bei *Pesl (1910)*, S. 7 f. Das Recht der Superfizies hatte eine lange Entwicklung durchgemacht, auf die hier nicht weiter eingegangen wird. Siehe dazu u.a. *Pesl (1910)* sowie *Vogt (1950)*.

³ *Vogt (1950)*, S. 43.

1 Das Erbbaurecht

Der Inhalt der Superfizies war ein unbeschränktes Benutzungsrecht des fremden Grund und Bodens. Bereits bei dieser Rechtskonstruktion hatte der Superfiziar (im heutigen Sinn der Erbbauberechtigte) eine jährliche Abgabe (Solarium, Pensio) an den Grundstückseigentümer für die Grundstücksnutzung zu zahlen. Die auf dem Grundstück ruhenden Lasten hatte stets der Superfiziar zu tragen. Verschlechterte sich der Boden oder ging das Gebäude durch Erdbeben oder Feuer unter, so erlosch das Recht nicht, sondern das Gebäude musste neu errichtet werden. Die Beendigung des Rechts erfolgte durch den Eintritt der auflösenden Bedingung und Befristung, unter der das Recht verliehen war, oder durch Aufgabe seitens des Superfiziers resp. durch Verjährung.

Mittelalterliches Recht

Zur Zeit des Stadtrechts im Mittelalter war die städtische Haus- oder Bauleihe weit verbreitet, es gab zahlreichen Bauwerke auf fremdem Grund, in vielen Städten waren diese Rechtskonstruktionen sogar die Regel. Auf dieser Grundlage wurden die im öffentlichen Eigentum stehenden Grundstücke zu Bauzwecken an Bürger ausgegeben. Privates Eigentum gab es in der frühen Zeit des deutschen Rechts nicht, zumindest nicht am Grund und Boden.⁴ Kennzeichen ist, dass der Grundstückseigentümer sein Eigentum behält, einem Dritten jedoch ein selbstständiges und umfassendes Nutzungsrecht dinglicher Natur einräumt.⁵

Zur Einordnung ist insbesondere die Differenzierung von beweglichen und unbeweglichen Sachen im seinerzeitigen Eigentumsrecht bedeutsam: Unbewegliche Sache war immer der Grund und Boden, bewegliche Sache fast alles andere. *Pesl (1910)*⁶ beschreibt diese Differenzierung in einem Rechtsspruchwort wie folgt: „Alles was die Fackel verzehrt, ist fahrende Habe.“ Er führt ferner aus, dass bis in das 14. Jahrhundert allgemein das Haus als „fahrende Habe“ galt, als bewegliches Gut.

Das Bauwerk war seinerzeit gemäß dieser Auffassung nicht als „wesentlicher Bestandteil“ des Grund und Bodens einzuordnen, auf dem es stand. Eine Ursache für diese von dem heutigen Recht abweichende Auffassung ist darin zu sehen, dass das Bauwerk regelmäßig aus einfachsten Materialien, meist aus Holz, hergestellt und somit schnell vergänglich war oder auch vergleichsweise einfach an einen anderen Ort verbracht werden konnte. Die Verbindung mit dem Grund und Boden galt daher nicht als „fest“.

In vielen Urkunden, die sich seinerzeit auf Kauf, Tausch oder Schenkung eines Grundstücks bezogen, wurde gemäß *Pesl* besonders vermerkt, ob auch die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude mit übertragen werden sollten oder nicht. Weil das Bauwerk als „bewegliche Sache“ galt, blieb es stets im Eigentum seines Eigentümers, unabhängig davon, ob es zu Recht oder Unrecht auf fremdem Grund errichtet worden war. Der Eigentümer des Grund und Bodens konnte die Beseitigung des Bauwerks fordern, wenn es zu Unrecht auf seinem Grund errichtet war oder wenn die Voraussetzungen, unter denen es entstanden war, nicht mehr vorlagen.

4 *Pesl (1910)*, S. 15.

5 *Geißel (1992)*, S. 22.

6 *Pesl (1910)*, S. 17.

Superfiziär wurden später meist kleinere Baulichkeiten und Hütten in nächster Nähe errichtet oder unmittelbar an eine Kirche oder Wallfahrtskapelle angebaut, der Boden blieb allerdings im Eigentum der Kirche. Häufig dienten diese Bauten dem Verkauf von Devotionalien und Esswaren. Vergleichbare Bauwerke sind auch heute noch in historischen Innenstädten, z.B. in Würzburg, vorzufinden.

Preußisches Recht

Im Preußischen Landrecht (Teil I, Titel XXII, §§ 243–246) waren bereits Rechte verankert, die dem heutigen Erbbaurecht nahekommen. Es gab bereits ein dingliches, veräußerliches und vererbliches Recht an fremdem Grund und Boden, dort auf oder unter der Oberfläche ein Bauwerk, Bäume und Holzungen zu haben. Der Superfiziär konnte sein Recht für die Dauer mit Servituten und anderen Rechten belasten.⁷

BGB-Recht sowie ErbbauVO/ErbbauRG

Die Verfasser des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) führten im Jahr 1896 mit den Paragraphen 1012 bis 1017 BGB das Erbbaurecht im heutigen Sinn ein (► Anlage 1). Das Bürgerliche Gesetzbuch trat am 1.1.1900 in Kraft. Die Legaldefinition des BGB-Erbbaurechts (§ 1012 BGB) entspricht dem heute geltenden § 1 Abs. 1 ErbbauRG. Das BGB-Erbbaurecht ist als Benutzungsrecht des Grund und Bodens konzipiert, das das „Haben“ eines Bauwerks auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks zum Inhalt hat. Im Gegensatz zu seinerzeitigen Rechten ist das Haben von Bäumen und Pflanzen als alleiniger Inhalt des Erbbaurechts heute ausgeschlossen.

Die Situation nach Einführung des BGB-Erbbaurechts beschreibt *Pesl (1910)*⁸ wie folgt:

„Bisher sind schon zahlreiche Erbbauverträge geschlossen worden; aber die Mehrzahl der Verträge zeigen Ängstlichkeit und Unsicherheit, was bei der Neuheit des Institutes nicht zu verwundern ist; zum Teil trugen die zahlreichen Streitfragen hierzu bei, die von juristischen Schriftstellern sehr verschieden gelöst wurden, wenn auch nun nach bald einem Jahrzehnt nach der Einführung des Erbbaurechts eine gewisse Ruhe und Sicherheit eingetreten ist; das wird noch mehr der Fall sein, wenn die Gesetzgebung einige Fragen noch regelt ...“

Die dementsprechend erweiterte und weitaus umfangreichere Grundlage des Erbbaurechts wurde durch die „Verordnung über das Erbbaurecht“ (ErbbauVO) vom 15.1.1919,⁹ die am 22.1.1919 in Kraft trat, geschaffen. Die ErbbauVO gilt für alle nach dem 22.1.1919 bestellten Erbbaurechte. Für die bereits vor dem Inkrafttreten der ErbbauVO begründeten Erbbaurechte sind gemäß dem heutigen § 38 ErbbauRG die §§ 1012 bis 1017 BGB weiterhin maßgebend.

Von den Änderungen der ErbbauVO ist für die Wertermittlung die Einführung des § 9a ErbbauVO¹⁰ durch Gesetz vom 8.1.1974 von besonderer Bedeutung, da dort u.a. die zeitliche und inhaltliche Anpassung des Erbbauzinses für wohnungswirtschaftliche Objekte gere-

⁷ *Pesl (1910)*, S. 35.

⁸ *Pesl (1910)*, S. 59.

⁹ RGBl. 1919 S 72.

¹⁰ BGBl. I 1974 S. 41.

1 Das Erbbaurecht

gelt wird. Im Jahr 2007 wurde die Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) umbenannt zum Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG).

1.2 Aktuelle Rechtsgrundlage

Das Erbbaurecht ist seit dem 30.11.2007 im „Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)“¹¹ geregelt (► Anlage 2).

Bis zu diesem Zeitpunkt galt die „Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919“.

Die Umbenennung der „Verordnung über das Erbbaurecht“ (Erbbau**VO**) in das „Gesetz über das Erbbaurecht“ (Erbbau**RG**) hat allerdings lediglich eine klarstellende begriffliche Bedeutung, ohne dass jedoch eine inhaltliche Änderung damit einherging, denn § 35 der Erbbaurechtsverordnung i.d.F. vom 15.1.1919 führte bereits aus: „Diese Verordnung hat Gesetzeskraft¹² und tritt am Tage der Verkündung in Kraft. Gleichzeitig treten die §§ 1012 bis 1017 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und § 7 der Grundbuchordnung außer Kraft.“

*Glab/Scheidt (1919)*¹³ geben folgende Erläuterung zur seinerzeitigen Bezeichnung: „Die Verordnung über das Erbbaurecht ist in Nr. 14 des Reichsgesetzblatts Jahrgang 1919 zum Abdruck gebracht (RGBl. S. 72 ff.). Die Nummer des Reichsgesetzblatts ist am 22. Januar 1919 zu Berlin ausgegeben. Mit diesem Tage ist die Verordnung also in Kraft getreten. Die Verordnung ist von der Reichsregierung erlassen worden, da zur Zeit ihres Erlasses verfassungsgebende Organe nicht vorhanden waren. In dem von der verfassungsgebenden deutschen Nationalversammlung mit Zustimmung des Staatenausschusses verkündeten Übergangsgesetze vom 4. März 1919 wird bestimmt, dass alle von der Reichsregierung bisher erlassenen und verkündeten Verordnungen grundsätzlich in Kraft bleiben sollen ...“

Inhaltliche Veränderungen wurden durch die Änderung der Bezeichnung der „Erbbaurechtsverordnung“ in „Erbbaurechtsgesetz“ mittels des „Zweiten Gesetzes über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Justiz (2. BMJBBG)“ im Jahr 2007 nicht eingeführt.

1.3 Bedeutung des Erbbaurechts heute

Erbbaurechtsgeber/Erbbaurechtsnehmer

Anwendung findet das Erbbaurecht auf der Ausgeberseite (Erbbaurechtsgeber) insbesondere bei Bund, Land, Kommunen, kirchlichen Einrichtungen, Stiftungen, Landwirten und anderen privaten Grundeigentümern, die damit bezwecken, das Eigentum am Grund und Boden langfristig zu bewahren und trotzdem eine Bodenrente zu erzielen. Teilweise dürfen

11 Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) gemäß Verordnung vom 15.1.1919 (RGBl. I S. 72, ber. 122) zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719) m.W.v. 9.10.2013.

12 Im Sinn von „Gesetzesrang“.

13 *Glab/Scheidt (1919)*, S. 196.

die Erbbaurechtsausgeber auch den Grund und Boden aus juristischen Gründen nicht veräußern, sodass sich die Begründung von Erbbaurechten insofern anbietet.

Auf der Seite der Erbbauberechtigten (Erbbaurechtsnehmer) dient es nicht nur dazu, etwa einen günstigeren Einstieg in den Bau von Eigenheimen oder von anderen Siedlungsmaßnahmen dadurch zu erreichen, dass der Grund und Boden durch den Gebäudeeigentümer nicht erworben werden muss. Auf der anderen Seite ist auch ein Nachfrageüberhang nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau insbesondere in Ballungsgebieten zu beobachten. Grundstückseigentümer reagieren hierauf zunehmend mit der Vergabe von Erbbaurechten. Gleichwohl finden sich Erbbaurechte auch in anderen als wohnungswirtschaftlichen Bereichen wie bei Gewerbe- und Industrieunternehmen, Stadien, Hafenanlagen, Konzertsälen oder auch für ganze Stadtviertel. Der *Deutsche Erbbaurechtsverband*¹⁴ benennt als „prominente“ Erbbaurechte u.a. die Allianzarena in München, die Mercedes-Benz-Arena in Stuttgart, die Horner Rennbahn, das Tennisstadion am Rothen Baum und die Altonaer Fischauktionshalle sowie den Airport „Helmut Schmidt“ in Hamburg, das Schloss Herrenhausen in Hannover, den Jade-Weser-Port in Wilhelmshaven, den Spreepark in Berlin und den Europaturm in Frankfurt.

Aktualität des Erbbaurechts

Aktuelle statistische Erhebungen zur Bedeutung und Verbreitung des Teilmarkts der Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke auf dem gesamten deutschen Grundstücksmarkt liegen nicht vor. Verschiedene Teilstudien vermitteln ein grobes Abbild vom Markt der Erbbaugrundstücke und -rechte in Deutschland. Beispielhaft sind nachstehende Studien zu nennen:

1. Studie des Deutschen Erbbaurechtsverbands e.V. (2017)¹⁵

Gegenstand der Untersuchung aus dem Jahr 2017 waren ca. 90.000 Erbbaurechte, die von Kommunen bzw. kommunalen Unternehmen sowie privatwirtschaftlichen und kirchlichen Grundstückseigentümern bestellt wurden. Demnach beträgt der zahlenmäßige Anteil an Erbbaugrundstücken am Grundbesitz der Befragten etwa 21,5 %. Nach Auswertung der Erbbaurechtsverträge werden ca. 69 % der Erbbaurechte zu Wohnzwecken genutzt, ca. 18 % zu gewerblichen Zwecken und ca. 11 % zu sonstigen Zwecken (z.B. Bebauung mit Vereinsgebäuden oder sozialen Einrichtungen wie Kindergärten).¹⁶ Gemäß Studie sind 56 % der befragten Grundstückseigentümer zur Bestellung neuer Erbbaurechte bereit; weitere 24 % signalisieren immerhin eine mögliche Bereitschaft.

14 *Deutscher Erbbaurechtsverband e.V.*, Pressemitteilung vom 20.10.2017; Burgen, Häfen, Sportarenen. Das sind Deutschlands prominenteste Erbbaurechte.

15 Die „Studie zum Erbbaurecht“ führte das Hamburger Beratungsunternehmen *Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH* von Mai bis Juni 2017 im Auftrag des Deutschen Erbbaurechtsverbands durch. Für die Studie, die als Online-Umfrage konzipiert war, wurden 600 Kommunen, kirchliche Einrichtungen und Privatpersonen angeschrieben. Die Beteiligung lag bei etwa 14,5 %, wobei hauptsächlich (zu 65 %) Kommunen bzw. kommunale Unternehmen an der Studie teilnahmen. Weitere Informationen erhält man auf den Internetseiten des Deutschen Erbbaurechtsverbands (www.erbbaurechtsverband.de). Besonderer Dank gilt dem Deutschen Erbbaurechtsverband für die Bereitstellung des Berichts vom 28.7.2017.

16 Bei den verbleibenden 2 % lagen keine Angaben vor.

1 Das Erbbaurecht

2. Umfrage bei deutschen Hypothekenbanken (2016)¹⁷

In *v.Oefele/Winkler/Schlögel (2016)* wird eine Befragung unter deutschen Hypothekenbanken aufgeführt. Demnach entfällt bei deutschen Hypothekenbanken ein Geschäftsanteil von 3 % auf die Besicherung von Erbbaurechten.

3. Studie der Initiative Erbbaurecht (2008)¹⁸

Die Studie zur Verbreitung des Erbbaurechts wurde von Mai bis August 2008 von der Initiative Erbbaurecht durchgeführt. Es wurden sämtliche Kommunen in Deutschland mit einer Einwohnerzahl ab 25.000 befragt sowie 50 kirchliche Zentralstellen. Der Studie zufolge lässt sich anhand von Hochrechnungen ein Bestand an Erbbaugrundstücken von etwa 5 % der Wohnbaufläche errechnen. Etwa 91 % der 126 teilnehmenden Kommunen sind laut Studie im Besitz von Erbbaugrundstücken. Bezüglich der Nutzung der Erbbaugrundstücke zeigte die Studie, dass rd. 60 % der kommunalen Erbbaurechtsgrundstücke Wohnzwecken dienen.

4. Studie des Bayerischen und Hessischen Ministeriums der Justiz (1970)¹⁹

Gemäß einer Untersuchung des Grundbuchwesens in Bayern und Hessen im Jahr 1970 betrug der Anteil der Erbbaurechte (einschließlich Wohnungs-/Teilerbbaurechte) an allen Grundbuchblättern des jeweiligen Landes in Bayern 1,7 % und in Hessen 1,41 %. Die jährliche Zunahme an Erbbaurechten wurde für Hessen mit rd. 1,5 % ermittelt.

Ein ähnliches Bild ergibt sich aus der **Auswertung aktueller Grundstücksmarktberichte**: Im Berichtszeitraum 1.1. bis 31.12.2017 betrug der Anteil an Grundstückstransaktionen im Zusammenhang mit Erbbaurechten (Erbbaurechte sowie Erbbaugrundstücke) im Bundesland Nordrhein-Westfalen durchschnittlich etwa 3 % bis 4 % bei einer Spanne von < 1 % bis 15 %.²⁰ Die Situation in den anderen Bundesländern variiert²¹ (► Tabelle 1). Der Grundstücksmarktbericht 2018 für die Stadt Erfurt zeigt, dass, gemessen an der Gesamtzahl der zur individuellen Wohnbebauung geplanten Immobilien, der Anteil des Erbbaurechts in beiden zurückliegenden Jahren auf Werte zwischen 40 % und 50 % gestiegen ist, d.h., fast jeder Zweite plante sein Eigenheim auf Basis des Erbbaurechts. Im Berichtsjahr 2016 lag der Anteil der Neubestellungen von Erbbaurechten in der Stadt Erfurt bei 1,9 % (2017: 0,1 %). In Nordrhein-Westfalen wurden im Jahr 2017 insgesamt 295 Erbbaurechtsbestellungen von den Gutachterausschüssen registriert – bei 143.330 Kauffällen entspricht dies einem Anteil von ca. 0,2 %. Der zahlenmäßige Anteil der Neubestellungen von Erbbaurechten liegt in den anderen Bundesländern bei ≤ 0,2 % (► Tabelle 1).

¹⁷ Vgl. *v.Oefele/Winkler/Schlögel (2016)*, § 1, Rn. 15, S. 18 f.

¹⁸ Vgl. *Licher (2009)*. Die Initiative Erbbaurecht wurde Ende 2007 gegründet mit dem Ziel, das Erbbaurecht und seine aktuellen Anwendungsmöglichkeiten in Deutschland bekannter zu machen. Seit Ende 2009 ist die Internetplattform stillgelegt. Die Beteiligungsquote der Studie lag bei den Kommunen bei etwa 25 %.

¹⁹ Die Studie wird erwähnt in *v.Oefele/Winkler/Schlögel (2016)*, § 1, Rn. 15, S. 18 f.

²⁰ Hierbei kann es sich nur um eine grob überschlägige Schätzung handeln basierend auf der Auswertung von 44 Grundstücksmarktberichten. In 32 Grundstücksmarktberichten wurde der Teilmarkt „Erbbaurechte/ Erbbaugrundstücke“ mit anderen Teilmärkten („Sonstige“) zusammen erfasst oder nicht vollständig erfasst. Dies wiederum kann als Indiz für eine untergeordnete Bedeutung dieses Teilmarkts am Grundstücksmarkt gedeutet werden.

²¹ An dieser Stelle gilt unser herzlicher Dank den Gutachterausschüssen in Deutschland für die unentgeltliche Bereitstellung von Grundstücks-/Immobilienmarktberichten bzw. Auszügen hieraus.

Tabelle 1: Zahlenmäßiger Anteil der Kauffälle des Teilmarkts „Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke“ und zahlenmäßiger Anteil der Neubestellungen von Erbbaurechten am Grundstückstransfermarkt in Deutschland (Auswahl).

Grundlage: Grundstücksmarktberichte (bzw. Immobilienmarktberichte) der jeweiligen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Bundesland/Region	Berichts- jahr(e)	zahlenmäßiger Anteil Teilmarkt „Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke“ am Grundstückstransfermarkt	
		Anteil der registrierten Kauffälle	Anteil der Neubestellungen
Baden-Württemberg			
– Stuttgart	2017	ca. 2 %	< 0,1 %
– Mannheim	2017	ca. 6 %	< 0,1 %
Berlin	2017	< 1 %	< 0,1 %
Brandenburg	2017	ca. 1 %	ca. 0,1 %
Hamburg	2017	< 1 %	< 0,1 %
Hessen			
– Frankfurt a.M.	2017	ca. 3 %	ca. 0,2 %
– Marburg	2015	< 1 %	k.A.
Nordrhein-Westfalen	2017	Ø 3–4 % (basierend auf der Auswertung von 44 der 76 Grundstücksmarktberichte)	ca. 0,2 %
Rheinland-Pfalz	2015	< 1 %	k.A.
Saarland			
– Regionalverband Saarbrücken	2016	< 1 %	k.A.
Sachsen			
– Dresden	2017	< 1 %	ca. 0,1 %
– Leipzig	2017	< 1 %	< 0,1 %
Sachsen-Anhalt	2015–2016	< 1 %	k.A.

1 Das Erbbaurecht

Bundesland/Region	Berichtsjahr(e)	zahlenmäßiger Anteil Teilmarkt „Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke“ am Grundstückstransfermarkt	
		Anteil der registrierten Kauffälle	Anteil der Neubestellungen
Schleswig-Holstein			
– Kiel	2017	ca. 3 %	ca. 0,2 %
– Neumünster	2015	ca. 2 %	k.A.
– Kreis Rendsburg	2015	ca. 2 %	k.A.
Thüringen			
– Erfurt	2017	ca. 50 % (Teilmarkt individueller Wohnungsbau)	ca. 0,1 % (Vorjahr: 1,9 %)

Höhere Akzeptanz und Verbreitung des Erbbaurechts sind in Regionen mit hoher Bodenpreissteigerung zu verzeichnen und auch weiterhin zu erwarten. Das Erbbaurecht ist in Stadtlagen attraktiver, während es auf dem Land finanziell häufig nur schwer darstellbar ist.²²

Attraktivität des Erbbaurechts bei niedrigen Kapitalmarktzinssätzen

Das Erbbaurecht wird damit beworben, dass der Erbbauberechtigte den Kaufpreis für das Grundstück erspart und stattdessen i.d.R. ein jährliches Nutzungsentgelt (Erbbauzins) entrichtet. Für den Fall, dass der Erbbauzins unter dem Kapitalmarktzins liegt, ergibt sich hieraus ein für den Erbbauberechtigten nachvollziehbarer finanzieller Vorteil. Dieser Vorteil nimmt jedoch in Niedrigzinsphasen ab, sodass von einer sinkenden Nachfrage auszugehen ist. *Nagel (2014)* zeigt, dass selbst ein Erbbauzinssatz in Höhe des Hypothekenzinssatzes oder gar leicht darüber dennoch einen wirtschaftlichen Vorteil für den Erbbaurechtsnehmer bedeuten kann. Dieser durch finanzmathematische Berechnungen ermittelte Vorteil dürfte am Markt jedoch kaum wahrgenommen werden. Vorteilhaft ist der Erwerb eines Erbbaurechts gegenüber dem Volleigentum in Zeiten von Niedrigzinsphasen dadurch, dass die von Banken auf dem Hypothekenmarkt bestehenden (und teils schwer nachvollziehbaren) Zinsänderungen für den Erbbaurechtsnehmer irrelevant sind.

²² Vgl. *Schmalgemeier (2009)*, 6.1.1.4, S. 7 ff.

1.4 Zum Begriff des Erbbaurechts

Gemäß § 1 Abs. 1 des „Erbbaurechtsgesetzes“ (ErbbauRG)

kann ein Grundstück
in der Weise belastet werden,
dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt,
das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht,
auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks
ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht ist den grundstücksgleichen Rechten²³ zuzuordnen, es kommt also im Umgang dem Eigentum sehr nahe.

Es gestattet dem Erbbauberechtigten

- das Grundstück in Besitz²⁴ zu nehmen,
- es ist veräußerlich und vererblich,
- es wird in einem eigenen Grundbuch²⁵ gesichert.

Durch die Begründung eines Erbbaurechtes entsteht kein Miteigentum oder geteiltes Eigentum, sondern ein beschränktes dingliches Recht an einem fremden Grundstück.

Erbbaurecht, nicht „Erbpacht“ !!!

Fälschlicherweise wird leider vielfach für ein Erbbaurecht der Begriff der „Erbpacht“ gebraucht. Bei der „Erbpacht“ handelte es sich um ein dingliches Nutzungsrecht an einem ländlichen Grundstück, während beim Erbbaurecht das „Haben eines Bauwerks“ auf einem fremden Grundstück bestimmend ist.

Die Erbpacht war gemäß Art. 63 EGBGB nur landesrechtlich (vor allem in Mecklenburg und Schleswig-Holstein) beschränkt zulässig. Das Kontrollratsgesetz 45 Art. X verbot sie unter Aufhebung des Art. 63 EGBGB ganz.²⁶

Das Erbbaurecht ist im Rahmen der Betrachtung des Grundstückseigentums als beschränktes dingliches Recht an einem Grundstück einzustufen. Im Zusammenhang mit den beschränkten dinglichen Rechten an Grundstücken nimmt es eine zentrale Stelle ein (► Abbildung 1).

23 Grundstücksgleiche Rechte sind beschränkte dingliche Rechte an einem Grundstück, die gesetzlich den Grundstücken gleichgestellt sind (*Palandt (2017)*, vor § 873 BGB).

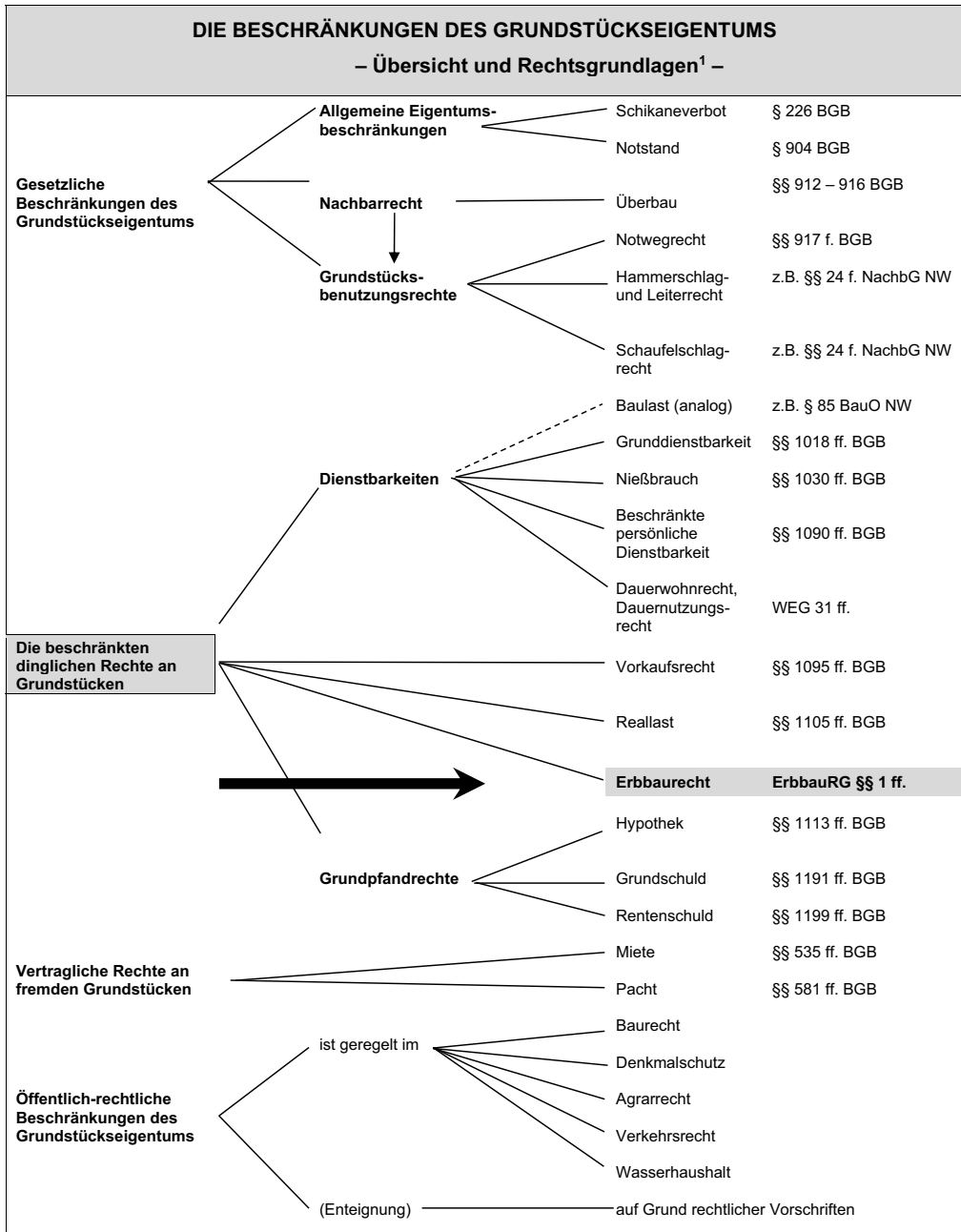
24 § 854 BGB: Der Besitz einer Sache wird durch die Erlangung der tatsächlichen Gewalt über die Sache erworben.

25 Nach dem WEG bestehen besondere Formen des Erbbaurechts, nämlich das Wohnungserbbaurecht und das Teilerbbaurecht.

26 *Ingenstau/Hustedt (2018)*, § 1, Rn. 15.

1 Das Erbbaurecht

Das Erbbaurecht als Belastung des Grundstücks



¹ In Anlehnung an *Campinge, J.*, (1994), Architektenkammer NRW.

Abbildung 1: Die Beschränkungen des Grundstückseigentums – Übersicht und Rechtsgrundlagen

1.5 Inhalt des Erbbaurechts

Der weitgehend durch Vertragsfreiheit bestimmte Umfang des Erbbaurechts wird in einem notariell zu schließenden Erbbaurechts(bestellungs)vertrag festgelegt, wobei sich lediglich die Rahmenbedingungen aus den Regelungen des Erbbaurechtsgesetzes zu Vertragsinhalten des Erbbaurechts bestimmen.

Hinsichtlich des Inhalts ist zwischen dem gesetzlichen Inhalt und dem vertraglichen Inhalt des Erbbaurechts zu unterscheiden.

Neben den zwingenden gesetzlichen Inhalt des Erbbaurechts aus § 1 ErbbauRG können vertragliche Inhaltsregelungen mit dinglicher Wirkung²⁷ treten, ferner können weitere schuldrechtliche Vereinbarungen²⁸ getroffen werden.

1.5.1 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

§ 1 Abs. 1 ErbbauRG bestimmt als unabdingbaren gesetzlichen Inhalt des Erbbaurechts, dass ein Grundstück in der Weise belastet werden kann, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, also dem Erbbauberechtigten, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Erdoberfläche ein Bauwerk „zu haben“.

Dieser Regelung liegt der juristische Grundstücksbegriff (Grundstück im Rechtssinn) zugrunde, mit dem ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche bestimmt ist, welcher im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer gebucht ist. Das Grundstück selbst verbleibt im Eigentum des Grundstückseigentümers, es wird zugunsten des Erbbauberechtigten mit dem Erbbaurecht belastet. Das auf dem Grundstück befindliche Bauwerk ist dann nicht mehr wesentlicher Bestandteil (§ 94 BGB) des Grundstücks, sondern es ist Scheinbestandteil des Grundstücks (§ 95 BGB), aber wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts.

Der Begriff des Bauwerks ist nicht gleichbedeutend mit Gebäude. Beide Begriffe sind weder im BGB noch im ErbbauRG definiert, kommen jedoch in § 1 Abs. 1 ErbbauRG (Bauwerk) und Abs. 3 ErbbauRG (Gebäude) zur Anwendung. Zu ihrer Bestimmung sind der allgemeine Sprachgebrauch und die normale Verkehrsanschauung, die mit dem technischen Wandel auch einer Veränderung unterliegt, heranzuziehen.²⁹

- Ein **Bauwerk** ist demnach eine (unbewegliche) durch Verwendung von Arbeit und (bodenfremdem) Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache.
- Ein **Gebäude** ist im Sinn des BGH ein Bauwerk, das durch räumliche Umfriedung Schutz gewährt und den Eintritt von Menschen gestattet.³⁰

Der Begriff des Bauwerks umfasst daher den Begriff des Gebäudes mit und geht über diesen hinaus.

²⁷ Gemäß §§ 2–8, § 27 Abs. 1 S. 2, § 32 Abs. 1 S. 2 ErbbauRG.

²⁸ Etwa zum Erbbauzins.

²⁹ v.Oefele/Winkler/Schlögel (2016), § 2, Rn. 7 f.

³⁰ v.Oefele/Winkler/Schlögel (2016), § 2, Rn. 7.

1 Das Erbbaurecht

Bauwerke befinden sich üblicherweise teils auf der Erdoberfläche (aufgehende Geschosse), teils unter der Erdoberfläche, wie etwa der Keller oder das Fundament. Sofern sich ein Bauwerk vollständig unter der Erdoberfläche befindet, z.B. eine Tiefgarage, so kann dieses als Erbbaurecht angelegt sein, wohingegen das darüber befindliche Gebäude (z.B. Wohngebäude) im Eigentum des Grundstückseigentümers steht. Voraussetzung ist allerdings, dass es sich nach der Verkehrsanschauung jeweils um völlig selbstständige Gebäude handelt, also solche, die jeweils eine eigene Statik, insbesondere eigene Fundamente, aufweisen.³¹

In einem solchen Fall greift die Unzulässigkeit der horizontalen Teilung eines Gebäudes (§ 1 Abs. 3 ErbbauRG) dann nicht, wenn sich zwei völlig selbstständige Bauwerke übereinander befinden. Die vertikale Teilung eines Gebäudes ist ebenfalls unzulässig, sie wird jedoch nach herrschender Meinung dann als zulässig erachtet, wenn sich das Erbbaurecht auf ein selbstständiges Gebäude bezieht (eigener Zugang, eigene Ver- und Entsorgung) und eine Trennmauer zum Nachbargebäude vorhanden ist. Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude, so kann sich das Erbbaurecht auf eines oder mehrere oder auf alle beziehen.³²

Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere auf ein Stockwerk, ist unzulässig (nicht zu verwechseln mit Wohnungs- und Teileigentum auf Erbbaurechtsgrundlage).

Beispiele für Bauwerke sind nicht nur Gebäude (Wohnhäuser, Fabriken, Parkhäuser etc.), sondern gemäß Rechtsprechung z.B. auch Schweb- und Drahtseilbahnen, eine als Grabdenkmal gemauerte Gruft (nicht einfache Gräber), Tennisplätze, Campingplätze, Golfanlagen, Brücken, Gleisanlagen, Hafenanlagen, Straßen, Windenergieanlagen sowie auch Photovoltaikanlagen, soweit diese mit dem Boden fest verankert sind.³³

Als gesetzlicher Inhalt ist gemäß § 1 Abs. 2 ErbbauRG geregelt, dass sich das Erbbaurecht auch auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstrecken kann, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt. Gemäß Rechtsprechung ist sogar bei einer Golfanlage das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache, obgleich es in der Regel nur einen sehr geringen Anteil der durch das Erbbaurecht belasteten Flächen einnimmt.

Weitere gesetzliche Inhalte des Erbbaurechts ergeben sich dadurch, dass

- das Erbbaurecht nur die bauliche Nutzung eines fremden Grundstücks zum Inhalt haben kann,
- die Art des Bauwerks zu konkretisieren ist,
- das Erbbaurecht veräußerlich und vererblich ist und
- die Laufzeit des Rechts anzugeben ist.

Die begriffsnotwendigen gesetzlichen Inhalte des Erbbaurechts sind Voraussetzung zu dessen Entstehung. „Abweichungen von den Bestimmungen würden das Entstehen des Erb-

³¹ v.Oefele/Winkler/Schlögel (2016), § 1, Rn. 10.

³² Es ist also stets der „vereinbarte Ausübungsbereich“ (siehe dazu auch die nachfolgenden Ausführungen) eines Erbbaurechts aus dem Erbbaurechtsvertrag zu analysieren.

³³ Ingenstau/Hustedt (2018), S. 41, Rn. 80.