

26. Freiburger Immobilientage der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg und des Vereins Alumni Immo Freiburg

Der Zustand der Wirtschaft, die Herausforderungen des Brandschutzes und die Möglichkeiten von Virtual Reality in der Immobilienwirtschaft standen ebenso auf dem Programm der 26. Freiburger Immobilientage von DIA und ihres Alumni Vereins Immo Freiburg wie Themen aus dem Bereich Wertermittlung. Mehr als 340 Teilnehmer diskutierten mit Experten aus Wissenschaft und Praxis die Hintergründe und Folgen.

Normaler Konjunkturabschwung oder Wachstumskollaps?

„Seit Ende 2017 befindet sich die Weltwirtschaft in einem konjunkturellen Abschwung. Die Prognosen gehen davon aus, dass diese Rezession bis 2021 anhält“, stellte Professor **Hans-Hermann Francke**, Studienleiter der Deutschen Immobilien-Akademie, fest. Im Vergleich zu früheren Abschwung-Phasen sei der verzögerte Eintritt der USA, der zusammen mit China und Japan erfolge, bemerkenswert. Im Euroraum falle Deutschland durch einen besonders intensiven Konjunkturinbruch auf, der vor allem vom Rückgang der Exporte verursacht werde. „Besondere Risiken für zusätzliche Störungen der weltweiten Wirtschaftsaktivitäten erwachsen aus machtpolitischen Auseinandersetzungen und damit einhergehenden Handelskonflikten“, so Professor Francke. Dabei habe die intensive ökonomische Integration zu Einschränkungen nationaler politischer Selbstbestimmung geführt, wodurch als Gegenreaktion aggressive Populismen zum Erhalt nationaler Identitäten entstanden seien. Gleichzeitig hätten die durch den globalen Handel erzeugten Wohlstandsgewinne die politischen Machtverhältnisse in der Welt verändert. Der Konflikt zwischen den USA und China dokumentiere den Streit um die zukünftige Weltherrschaft. Die dabei begonnenen Zollkriege negierten die Erkenntnisse der modernen Außenhandelstheorie, welche die gemeinsamen Wohlfahrtsgewinne hervorhebe. Leider hätten die USA ihre aggressive Zollpolitik auch gegenüber der EU und Deutschland angedroht. Die Zukunftsprobleme der deutschen Wirtschaft würden erheblich von Fehlentscheidungen der Vergangenheit geprägt. Hinzuweisen seien auf die unnötigen Lasten und Zielkonflikte der überstürzten Energiewende, unzureichender Investitionen in die öffentliche Infrastruktur sowie verpasste Steuersenkungen trotz kräftig gestiegener Einnahmen. Aktuell belasteten die Unsicherheiten des Brexits zusätzlich die Konjunkturprognosen der EU. Als wichtigste Aufgaben identifizierte er die Gestaltung der Altersvorsorge unter der Last des demografischen Wandels und die Bewältigung der Folgen der andauernden expansiven Geldpolitik identifiziert. Letztere würden zu intensiven politischen Auseinandersetzungen um eine neue expansive Rolle der Fiskalpolitik führen. Dabei seien marktwirtschaftliche Lösungen von größter Bedeutung. „Ob

die ‚schwarze Null‘ erreicht wird, ist nicht so wichtig. Allerdings sollte die ‚Schuldenbremse‘ respektiert werden“, lautete sein Fazit.

Brandschutz als Herausforderung

„Eine Wohnung ist nur im Zusammenhang mit dem Gebäude Teil des Baurechts“, führte Professor **Roland Goertz**, Inhaber des Lehrstuhls für Chemische Sicherheit und Abwehrenden Brandschutz der Bergischen Universität Wuppertal, aus. Gebäude seien im Hinblick auf den Brandschutz in fünf Gebäudeklassen eingeteilt. Besondere Regelungen gälten für Sonderbauten wie Anlagen mit besonderer Höhe oder Ausdehnung sowie für Gebäude, die für eine größere Personenzahl ausgerichtet seien. Auch für Gebäude mit hilfsbedürftigen Personen und atypische Nutzungen mit besonderem Gefährdungspotenzial sei ein höherer Brandschutz einzuhalten. Immobilienbewertern empfahl er, sich nicht nur auf die Inaugenscheinnahme beim Ortstermin zu verlassen, sondern immer Einblick in das Brandschutzkonzept zu nehmen und bei Unsicherheiten einen Brandschutzexperten hinzuzuziehen.

„Der Brandverlauf verhält sich exponentiell“, stellte Professor Goertz fest. Ein Feuer beginne meist mit einem kleinen Herd. Anhand eines Videos demonstrierte er den Verlauf eines Brandes, ausgelöst durch eine brennende Zigarette im Sessel. In der Zündphase sei der Stoff des Sessels soweit erwärmt, dass er seine Zündtemperatur erreiche und in Brand gesetzt werde. In der Folge setze ein Schwelbrand ein, der eine unvollständige Verbrennung durch Sauerstoffmangel zur Folge habe. Während dieser Phase werde eine hohe Rauchgasmasse freigesetzt. Die thermische Energie sei ausreichend, um weitere Stoffe thermisch aufzubereiten. Es entstünden brennbare Gase, die gemeinsam mit dem Kohlenstoffmonoxid eine gefährliche explosionsfähige wie auch brennbare Atmosphäre bildeten. In der nächsten Phase käme es zum gefürchteten Flash-Over, bei dem der Brand das Gemisch von pyrolysen Gasen entzünde und es zu einer schlagartigen Brandausbreitung auf den gesamten Bereich komme. Dieser sei mit einem starken Temperaturanstieg auf mehr als 600 Grad Celsius in einer sehr kurzen Zeit verbunden.

Als Schutzziele im Brandschutz nannte Professor Goertz die Verhinderung der Brandentstehung und der Brand- und Rauchausbreitung, die Rettung von Menschen sowie Tieren und die Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten. Bestehe der Anlass einer konkreten Gefahr entfalle bei Bestandsgebäuden häufig der bis dahin bestehende Bestandsschutz. Die häufigsten Mängel im Brandschutz beträfen die Rettungswege. Die allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen werde in der DIN 4102 geregelt. Würden Bauteile in ein Gebäude eingebaut, gelte der Feuerwiderstand als Maß des Brandschutzes. Dieser beziehe sich auf die Tragfähigkeit, den Raumabschluss, die Wärmedämmung unter Brandeinwirkung, die Begrenzung des Strahlungsdurchtritts, die

mechanische Einwirkung auf Wände und die Brandschutzwirkung durch eine Bekleidung. Laut Landesbauordnung betrage der Brandschutz-Gebäudeabstand zur Grundstücksgrenze mindestens 2,5 Meter. Bei einer Unterschreitung dieses Abstands sei die Gebäudeabschlusswand als Brandwand auszubilden. Öffnungen seien in dieser äußeren Brandwand unzulässig.

Im Inneren eines Gebäudes müssten in einem Abstand von maximal 40 Meter innere Brandwände errichtet werden. Diese müssten in allen Geschossen übereinander angeordnet sein. Abweichend davon dürften anstelle innerer Brandwände Wände geschossweise versetzt werden, wenn die Decken und Wände in diesem Bereich F90 seien, aus nicht brennbaren Baustoffen bestünden und keine Öffnungen hätten. Für jede Nutzungseinheit müssten in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein. Die Rettungswege dürften innerhalb eines Geschosses über einen gemeinsamen notwendigen Flur führen. Der zweite Rettungsweg könne eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle oder eine weitere notwendige Treppe sein. Ein zweiter Rettungsweg sei nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Sicherheitstuppenraum möglich sei. Anhand eines kleineren Hotels und eines Wohngebäudes erläuterte Professor Goertz den Einfluss des Brandschutzes auf die Immobilienwerte.

Virtual Reality in der Immobilienwirtschaft

„Virtual-Reality ermöglicht Projektentwicklern und Maklern virtuelle Rundgänge durch geplante Gebäude und Sanierungsobjekte – lange bevor diese fertiggestellt sind. Die Individualisierung von Kundenwünschen stellt damit kein Problem mehr dar“, erläuterte **Enrico Kürtös**, CEO Inreal Technologies in Karlsruhe. Der Kaufprozess sei insbesondere im Wohnbereich hochemotional und mit vielen Unsicherheiten verbunden. Wenn potenzielle Käufer ihr neues Zuhause schon lange vor dem Bau live am Bildschirm oder auf der Leinwand erleben könnten, bekämen sie dafür ein ganz anderes Gefühl. Das gelte für Kaufinteressenten im Wohnbereich genauso wie für Mieter im Bürosegment. In der virtuellen Welt könnten Projektentwickler oder Makler ihnen beispielsweise verschiedene Ausstattungsideen und Materialien sehr detailgetreu vorführen. Grenzen gebe es dabei so gut wie keine, jedes Detail sei virtuell abbildbar. Detailfülle und -tiefe ließen sich in Echtzeit modifizieren. Bei der digital unterstützten Beschäftigung mit den zur Verfügung stehenden Wohnungen entstünden Daten, die über das Analytics-Modul zugänglich gemacht würden. Das Modul zeige die Customer Journeys einzelner Interessenten und der gesamten angesprochenen Zielgruppe, die aktuelle Nachfrage nach einzelnen Einheiten und im Gesamtprojekt sowie den Fortschritt der Vermarktung. Die Kombination von Online-Konfigurator und Analytics-Modul binde Interessenten nicht nur frühzeitig und ressourcenschonend in den Vertriebsprozess ein, sondern generiere auch qualitativ hochwertige Leads und Daten zur Vertriebssteuerung. „Die

neuen Online-Konfiguratoren in Kombination mit Analytics-Funktionen ändern den Vertriebsprozess, legen die Basis für eine datenbasierte Vertriebs- und Marketingsteuerung und lassen den Vertrieb effizienter und näher am Kunden agieren. „Immobilien können so früher, schneller und einfacher vermarktet werden“, so Kürtös.

Immobilienwerte bei Zwangsversteigerungsobjekten

„Die Zahl der Zwangsversteigerung von Wohnimmobilien ist zwischen 2005 und 2018 deutlich gesunken, von 87.833 auf 29.583“, führte **Christian Gorber**, öffentlich vereidigter und bestellter Sachverständiger für Immobilienbewertung aus Überlingen, aus. Für das Jahr 2018 wies Nordrhein-Westfalen die höchste Zahl an Zwangsversteigerungen aus, das Saarland die geringste. Als Gründe führte er die niedrigen Zinsen in der Baufinanzierung und den Angebotsmangel auf den Wohnimmobilienmärkten an. Einigermaßen marktgängige Objekte wechselten schon vorab den Eigentümer. Besonderheiten in der Wertermittlung ergäben sich etwa aufgrund der Art des Auftrages, rechtlicher Anforderungen aus dem Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), aus besonderen rechtlichen Gegebenheiten oder aufgrund der praktischen Durchführbarkeit des Ortstermins. Der Wertermittler stehe bei der Gutachtenerstellung für eine Zwangsversteigerung in einem öffentlich-rechtlichen Auftragsverhältnis auf Basis des Zivilprozessrechts. Die Auswahl des Gutachters erfolge durch das Gericht. Es bestehe eine Pflicht zur Erstattung des Gutachtens, die Honorierung erfolge gemäß des Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetzes (JVEG). Eine Besichtigung sei nicht immer möglich, da der Zugang zum Gebäude nicht erzwungen werden könne. Auch das Betreten des Grundstücks sei nicht gegen den Willen des Eigentümers oder Inhaber des Hausrechts möglich. „Falls eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wird, ist das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen“, so Gorber. Die Kooperationsbereitschaft des Eigentümers könne aufgrund der Zwangssituation leiden und die Unterlagenbeschaffung erschweren. Der Sachverständige habe das Recht, die Bauakten unbeschränkt einzusehen und sich alle zur Gutachtenerstellung notwendigen Unterlagen und Auskünfte von Behörden, öffentlichen Stellen, Hausverwaltungen, den bestellten Zwangsverwaltern, bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegern, Verfahrensbeteiligten oder sonstigen Einrichtungen zu verschaffen.

Zwar stellten die Ermordung des Gutachters beim Ortstermin wie 2010 in Schwalmtal oder die Vernichtung der Immobilie durch Explosion und Brand wie in diesem Jahr in Ansbach Einzelfälle dar, dennoch sei der Verlust einer Immobilie im Rahmen einer Zwangsversteigerung für die betroffenen Immobilieneigentümer immer hochemotional besetzt. Häufig bestehe zwischen den Verfahrensbeteiligten keine adäquate Kommunikation. Der Sachverständige könne subjektiv mit dem Verfahren personifiziert und als Bedrohung wahrgenommen werden. Gutachtern empfahl Gorber neutral, aber mit der notwendigen

Sensibilität vorzugehen, den Druck herauszunehmen, das Vorgehen zu erläutern, die Chancen aufzuzeigen, aber auch den Eigenschutz zu beachten. Im Zweifelsfall solle der Termin lieber abgebrochen werden.

Als Grundsatz der Wertermittlung gelte, dass der objektive Wert eines Grundstücks, unabhängig von der Art des Erwerbs aus dem Verkehrswertgutachten ersichtlich zu sein habe. Aus Gründen der Transparenz und Nachvollziehbarkeit müssten zum Verkehrswert im unbelasteten Zustand auch die Auswirkungen von Rechten und Lasten gesondert und einzeln bewertet werden. Auf Weisung des Gerichts sei auch der Wert des Rechts für den Berechtigten darzustellen. Der Verkehrswert gemäß Paragraf 194 Baugesetzbuch entspreche nicht dem Verkehrswert im Sinne von Paragraf 74a ZVG. Das Versteigerungsgericht habe einem ernst zu nehmendem Altlastenverdacht nachzugehen. Ein spekulativer Risikoabschlag im Gutachten sei nicht sachgerecht. Grundstück im Rechtssinne sei jedes unter eigener Nummer im Bestandsverzeichnis gebuchte Grundstück. Mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke seien einzeln auszubieten. Daher sei der Einzelwert für jedes Grundstück ausweisen. Lediglich mit einem einheitlichen Bauwerk überbauten Grundstücke könnten gemeinsam ausgebaut werden. Mit dem Grundstück fest verbundene Sachen, insbesondere Gebäude und die zu dessen Herstellung eingefügten Gegenstände seien als Bestandteile stets mit zu bewerten. Zubehör, also bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienten, ohne deren Bestandteil zu sein, sei von der Beschlagnahme mit umfasst und werde mitversteigert. Der Sachverständige müsse das Zubehör erfassen und im Gutachten darstellen. Vor dem Zuschlag fällige Erschließungsbeiträge würden bevorrechtigt befriedigt. Der Ersteher erhalte somit lastenfreies Grundstück. Rückständige Erschließungsbeiträge seien daher nicht in Abzug zu bringen.

Werthebel und Wertermittlung durch die Digitalisierung verschiedener Klassen von Handelsimmobilien

„Der Anteil des Online-Handels am Einzelhandelsumsatz steigt seit Jahren. War der Umsatz von traditionellen Händlern wie C&A 2010 noch 20 Mal so hoch wie der von Zalando, lag er 2015 schon gleichauf“, berichtete Professor **Marco Wölfle**, Studienleiter des Freiburger Center for Real Estate Studies (CRES). Der Online-Handel werde zu 50 Prozent von den Plattformen Google, Amazon, Facebook und Apple bestimmt. Inzwischen setze jedoch auch der stationäre Einzelhandel auf neue Konzepte und die Bedeutung von Entertainment bei Einkauf steige. Deutschland weise im Vergleich mit den östlichen Nachbarländern mit 1,45 Quadratmeter Einzelhandelsfläche pro Einwohner schon ein hohes Angebot auf. In Polen berge das Verhältnis mit 0,98 ebenso wie in Rumänien mit 0,73 ein größeres Potenzial. Beim Branchenmix sei insbesondere in Shopping-Centern darauf zu achten, aus welcher Branche die Ankermieter kämen, da beispielsweise die Segmente Textil und Accessoires stärker von

der Konkurrenz des Online-Handels betroffen seien. Obwohl die Spitzenmieten in den Big-10-Städten seit zwei Jahren auf einem stabilen Niveau lägen, seien die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser gesunken und lägen beispielsweise in München bei nur noch 2,5 Prozent. Die wesentlichen Treiber bei der Wertermittlung von Handelsimmobilien seien die Kaufkraft- und Umsatzkennziffer, Zentralität, Flächenproduktivität, Mietzahlungsfähigkeit und die Frequenzzahlen. Im Vergleich zu Büroobjekten habe die Bau- und Objektqualität von Handelsimmobilien eine weitaus geringere wertbeeinflussende Bedeutung. Die Handelsunternehmen übernahmen hier häufig die Einbauten, Fassadengestaltung und Schaufensteranordnung in eigener Regie und trügen meist auch die Instandhaltungskosten, mit Ausnahme der Unterhaltung von Dach und Fach. Zudem müsse das Kaufverhalten unterschiedlicher Generationen bei der Beurteilung der Nachhaltigkeit des Geschäftsmodells Berücksichtigung finden.

Wertermittlung im Rahmen städtebaulicher Verträge

„Zur Entwicklung eines Neubau-Wohngebietes stehen den Kommunen das amtliche Umlegungsverfahren, die vereinbarte amtliche Umlegung und die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Verfügung“, erläuterte **Gabriele Koch**, öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige für Immobilienbewertung aus Leinfelden-Echterdingen. Ziel sei es, durch ein Verfahren des Grundstückstauschs unbebaute und bebauten Grundstücke so neu zu ordnen, dass ein zusammenhängendes, für die Wohnbebauung geeignetes Areal entstehe. Die Baulandumlegung sei vom Grundsatz der Eigentumserhaltung geprägt und daher ein eigentümerfreundliches, bewährtes Mittel der Bodenordnung, sowohl bei der Neuerschließung von Baugebieten im Außenbereich als auch bei der zunehmenden Neuordnung in bereits vorgennutzten oder unzureichend entwickelten Baugebieten.

Beim amtlichen und vereinbarten amtlichen Umlegungsverfahren würden die in dem Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke rechnerisch zur Umlegungsmasse vereinigt, woraus die für örtliche Infrastruktur benötigten Verkehrs- und Grünflächen ausgeschieden und der Gemeinde zugeteilt würden, bei den verbleibenden Grundstücken handle es sich um die Verteilungsmasse. Daraus solle jedem Eigentümer ein Grundstück mindestens mit dem Wert seines Einwurfsgrundstücks zugeteilt werden. Am Ende stünden die zugeteilten Grundstücke idealerweise in demselben Wert- oder Flächenverhältnis zueinander wie die Einwurfsgrundstücke. Auch wenn das Verhältnis der eingeworfenen Flächen als Maßstab für die Verteilung der Verteilungsmasse gewählt werde, bedürfe es der Wertermittlung, um unvermeidliche oder gewünschte Mehr- oder Minderzuteilungen mit Geld auszugleichen. Der Einwurfs- und der Zuteilungswerte werde nachvollziehbar in deduktiven Wertermittlungsverfahren aus dem Verkehrswert von vergleichbaren, baureifen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücken abgeleitet. Die Einwurfswerte entsprächen bei

Neuerschließungsumlegungen in der Regel dem Verkehrswert von Rohbauland, die Zuteilungswerte dem Verkehrswert von baureifem, erschließungsflächen-beitragsfreiem, erschließungsbaukosten-beitragspflichtigem Bauland. Die Wertdifferenz zwischen Einwurfs- und Verteilungsmasse komme der Gemeinde als sogenannter Umlegungsvorteil, der Planungsvorteil den Eigentümern zugute. Nicht umlagefähig seien in der amtlichen Umlage jedoch die Kosten für Planung und Infrastruktur. Bei Neuordnungsumlegungen in bereits vorgenutzten Gebieten seien die Differenzen zwischen Einwurfs- und Zuteilungswerten meist geringer, sodass der Gemeinde nur ein geringer oder gar kein Umlegungsvorteil zukomme. Wertermittlungsstichtag sei sowohl beim amtlichen als auch bei vereinbarter amtlicher Umlegung der Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses.

Seien alle Beteiligten eines Umlegungsverfahrens einverstanden, könne die Verteilungsmasse gemäß Paragraf 56 BauGB auch nach einem anderen Maßstab aufgeteilt werden. In Verbindung der vereinbarten amtlichen Umlegung mit dem konsensualen Instrument des städtebaulichen Vertrages gemäß Paragraf 11 BauGB könnten neben der Neuordnung der Grundstücksverhältnisse auch Erschließung, Bauplanung, Baurealisierung, Folgekosten oder auch die Nutzung erneuerbarer Energiequellen geregelt werden. Es handle sich um Austauschverträge, bei denen der Grundsatz der Angemessenheit zu wahren sei. Die Leistung der Vertragspartner müsse in angemessenem Verhältnis zur Gegenleistung stehen. Die Kostenansätze müssten daher in Bezug auf den Bedarf des Gebiets ermittelt werden. Städtebauliche Verträge gehörten inzwischen in vielen Gemeinden zu einem häufig eingesetzten Instrument. Sie könnten sowohl privatrechtlicher als auch öffentlich-rechtlicher Natur sein.

Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken

„Es gibt zahlreiche Mythen zum Erbbaurecht, die sich hartnäckig halten“, stellte Dr. **Hans-Georg Tillmann**, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung aus Dortmund, fest. Einer dieser Mythen betreffe die Laufzeit, die nicht generell 99 Jahre umfasse, sondern theoretisch auch ewig laufen könne. Für die Festlegung der Dauer der Laufzeit von Erbbaurechten bestehe keine gesetzliche Regelung. Die Dauer des Erbbaurechts selbst sei jedoch stets im Erbbaurechtsvertrag zu bezeichnen, die Laufzeit im Grundbuch zu vermerken. Das Erbbaurecht beginne mit der Eintragung ins Grundbuch. Umgangssprachlich habe sich die Bezeichnung „Erbpacht“ durchgesetzt. Dessen Verwendung solle im Gutachten jedoch tunlichst vermieden werden: Bei der „Erbpacht“ handele es sich um ein dingliches Nutzungsrecht an einem ländlichen Grundstück. Die Erbpacht sei nur landesrechtlich beschränkt zulässig. Das Kontrollratsgesetz habe sie 1947 in Gänze verboten.

Das Erbbaurecht durchbreche den Grundsatz, dass Grund und Boden sowie aufstehende Gebäude eine untrennbare Einheit bilden. Der Erbbauberechtigte werde Eigentümer des Gebäudes, obwohl das Grundstück nicht in seinem Eigentum stehe. Im Gegensatz zum unbelasteten Grundstück sei das Erbbaurecht ein grundstücksgleiches, veräußerliches und vererbliches Recht an einem Grundstück. Da bei der Vereinbarung der vorgenannten Merkmale im Erbbauvertrag weitestgehend Vertragsfreiheit bestehe, seien am Grundstücksmarkt mannigfaltige Erscheinungsformen vorzufinden. Die Aufgabe des Sachverständigen, der mit der Ermittlung des Verkehrswerts des Erbbaurechts oder des Erbbaugrundstücks beauftragt sei, bestehe unter anderem darin, den jeweiligen Vereinbarungen im Erbbauvertrag einen Wert beizumessen.

Der Erbbauzins sei eine schuldrechtliche Belastung, die dinglich gesichert werden könne. Daher seien grundsätzlich zwei Formen des Erbbauzinses zu unterscheiden: der schuldrechtlich vereinbarte Erbbauzins und der dinglich gesicherte Teil dieses Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast). Beide könnten, müssten aber nicht identisch sein. Der schuldrechtlich vereinbarte Erbbauzins ermögliche im Unterschied zur Erbbauzinsreallast keine Vollstreckung in das Erbbaurecht aus einem dinglichen Titel. Der schuldrechtlich erhöhte Erbbauzinsanteil könne sich beispielsweise aus einer Anpassung des Erbbauzinses ergeben und in dem Bestehen einer Wertsicherungsklausel begründet sein. Angesichts der langen Dauer des Erbbaurechts ermöglichten diese Anpassungsklauseln dem Erbbaurechtsgeber sich gegen Wertverluste des Erbbauzinses zu schützen. Vormerkungen zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses in Abteilung II des Grundbuchs sicherten eine Rangposition und vereinfachten das Eintragungsverfahren eines zusätzlichen Erbbauzinses. Bei dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins handele es sich um den Erbbauzins, der basierend auf den vertraglichen Vereinbarungen und gesetzlichen Beschränkungen höchstmöglich erzielbar sei. Bestünden temporäre Abweichungen zum tatsächlichen Erbbauzins könnten diese nicht als marktüblich angesehen werden, da auf Grundlage von Vertrag und unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen jederzeit ein Anpassungsverlangen entstehen könne.

Sei keine Anpassungsklausel im Erbbauvertrag vereinbart, so bestehe in solchen Fällen dennoch ein Erhöhungsanspruch, wenn eine „Störung des Äquivalenzprinzips“, also ein Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung vorliege. Eine Störung des Äquivalenzprinzips liege vor, wenn sich die Lebenshaltungskosten seit Vertragsabschluss oder der letzten Anpassung um mehr als 150 Prozent erhöht hätten; das entspreche einem Kaufkraftschwund von mehr als 60 Prozent. Hierbei sei grundsätzlich auf die Monatsindizes abzustellen, nicht auf die Jahresindizes. Betrachtet werde der Zeitraum zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bis zum Wertermittlungstichtag.

Bei einer vorliegenden Störung des Äquivalenzprinzips sei der erhöhte Erbbauzins in Abhängigkeit der Entwicklung der Lebenshaltungskosten und der Entwicklung der

Einkommensverhältnisse zu bestimmen. Die Entwicklung der Einkommensverhältnisse sei definiert worden als der Mittelwert der Steigerung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Index der Bruttoverdienste der Arbeiter der Industrie sowie der Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel. Die Rechtsprechung nehme dabei Bezug auf Indexreihen, die vom Statistischen Bundesamt nicht mehr veröffentlicht würden: Mit dem Berichtsmonat Januar 2003 seien die verschiedenen Preisindizes für die Lebenshaltung weggefallen; somit sei ein Umstieg auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) erforderlich. Zudem sei mit dem Berichtsmonat Januar 2007 bei den Indizes der Bruttoverdienste eine Trennung in Indizes für Arbeiter und Angestellte entfallen, wobei der nunmehr veröffentlichte „Index der Bruttononatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer (ohne Sonderzahlungen)“ nur quartalsweise veröffentlicht werde. Von daher könne aus Gründen der Vergleichbarkeit der Lebenshaltungskostenindex beziehungsweise Verbraucherpreisindex im entsprechenden Zeitraum als Mittelwert des Quartals ausgedrückt werden.

Für Wohnerbbaurechte orientiere sich die Anpassung an der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse. Da die Änderung des Vergleichsmaßstabes zur Anpassung des tatsächlichen Erbbauzinses meist nicht identisch mit der Bodenwertsteigerung sei, entspreche der tatsächliche Erbbauzins nach einer gewissen Zeit nicht mehr dem Erbbauzins, der bei einer Neuvereinbarung erzielbar wäre. Mit steigendem Auseinandertriften von angemessenem und tatsächlichem Erbbauzins sinke die Rendite des Erbbaurechtsgrundstücks; der Wert bleibe zunehmend hinter dem Wert eines vergleichbaren unbelasteten Grundstücks zurück. Für den Wertermittler habe der tatsächlich gezahlte Erbbauzins nur nachrichtliche Funktion. Entscheidend sei ausschließlich der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins. Der maßgebliche Erbbauzins könne nicht dem Grundbuch entnommen werden, sondern sei vom Sachverständigen zu ermitteln oder zu prüfen.

Das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk sei wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und Scheinbestandteil des Erbbaugrundstücks. Das Ende des Erbbaurechts könne durch willentliche Entscheidung oder durch Erlöschen zum Zeitablauf erfolgen. In beiden Fällen ende das Erbbaurecht. Durch die Rückübertragung des Erbbaurechts während der Laufzeit – der Heimfall - entstehe ein Eigentümer-Erbbaurecht. Zudem sei eine vertragsgemäße Entschädigung zu zahlen. Das Erbbaurecht ende dadurch nicht. Erlösche das Erbbaurecht durch Zeitablauf, stehe dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu. Als Inhalt des Erbbaurechts könnten Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung, die Art ihrer Zahlung sowie ihre Ausschließung getroffen werden. Sei das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt, so müsse die Entschädigung mindestens zwei Drittel des gemeinen Wertes betragen, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts betrage.

Bei der Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten seien verschiedene Bewertungsverfahren und -modelle in der Sachverständigentätigkeit vorzufinden, unter anderem das Vergleichswertverfahren nach WertR06, die finanzmathematische Methode nach WertR06, das Münchner Modell in Anlehnung an BelWertV und das Ertragswert-/Sachwertverfahren nach Kröll/Hausmann/Rolf. Ohne Einsicht in den Erbbaurechtsvertrag und aller Nachträge sei eine gesicherte Wertermittlung nicht möglich.

Liegenschaftszinssätze im Spannungsfeld zwischen Märkten und Modellen

„Die wirtschaftliche Situation in Zusammenhang mit der lockeren Zinspolitik der Europäischen Zentralbank hat in zahlreichen Ballungsgebieten zu einem starken Preisanstieg bei Immobilien geführt“, erläuterte Dr. Marianne Moll-Amrein, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Immobilienbewertung aus Lörrach. Da die Mieten nicht im gleichen Verhältnis gestiegen seien, habe das zu einem Rückgang der Renditen und somit auch der Liegenschaftszinssätze geführt. Deutschland gehe mit der Ermittlung von Liegenschaftszinsen einen Sonderweg. Liegenschaftszinssätze, denen bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten hohe Bedeutung zukomme, könnten als die empirisch ermittelten Kapitalisierungszinssätze des nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) normierten Ertragswertverfahrens definiert werden. Dabei könne das allgemeine oder das vereinfachte Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen. Das periodische Ertragswertverfahren sei hierzu weniger geeignet. Die flächendeckende Ableitung der Liegenschaftszinssätze sei Aufgabe der Gutachterausschüsse.

Im Bereich sehr niedriger Liegenschaftszinssätze funktioniere das Ertragswertmodell mit der Rückwärtsrechnung der Zinssätze aus den Kaufpreisen nur noch bedingt. Negative Liegenschaftszinssätze entstünden durch die Rechnung, könnten aber durch das Variieren anderer Modellparameter vermieden werden. Die Funktion des Liegenschaftszinssatzes als Verzinsungsparameter sei fraglich, da die Erwartungen der Marktteilnehmer auf eine höhere Nominal- und Realverzinsung zielten. Es bedürfe zur Ermittlung von Liegenschaftszinsen und Verkehrswert immer des Sachverständigen und der Marktkenntnisse von gut ausgebildeten Immobilienbewertern.