

Kostenlose Beratung:  
06227 - 698 97 72

#### CASE STUDY:

## Erbbaurecht Wohn- und Geschäftsgebäude

#### ZWECK DER BEWERTUNG

Mögliche Gründe für die Bewertung eines Erbbaurechts sind für beide Seiten unter anderem:

- Bilanzierung
- Erbschaft oder Schenkung
- Heimfall (Ablöse für Gebäude)
- Rechtliche Streitigkeiten
- Verkauf
- Vertragsanpassung

Hinzu kommen Gründe für den Erbbauberechtigten:

- Gebäudeversicherung
- Grundstückskauf
- Weitervermietung der Bodennutzung



Symbolbild: Wohn- und Geschäftshäuser mit Vorplatz.

#### OBJEKT

- Wohn- und Geschäftshaus mit 70 Wohneinheiten, 10 Gewerbemietern, 20 Garagen und 40 Stellplätzen.
- Grundstücksfläche: 6.600 m<sup>2</sup>
- Standort: in einer Großstadt in Rheinland-Pfalz

#### AUSGANGSWERT

Unbekannt.

## INVESTITION

Das Verkehrswertgutachten kostet den Auftraggeber 5.800 Euro .

## ERMITTELTER WERT

- Bodenwert: 1,65 Millionen Euro
- Ertragswert: 6,5 Millionen Euro
- Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (= Ertragswert der baulichen Anlagen + Barwert des Zinsvorteils): 6 Millionen Euro
- Verkehrswert: 6 Millionen Euro

## WAS DAZU GEFÜHRT HAT

- Makrolage: Hohe Arbeitslosenquote, dürftige Bevölkerungsentwicklung und Zukunftsprognose.
- Mikrolage: Wohngegend mit überwiegend Hochhäusern einfacher Ausstattung und Bauweise.
- Jährlicher Erbbauzins: 10.000 Euro.
- Das Erbbaurecht läuft noch 40 Jahre.
- Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes liegt allerdings nur bei 21 Jahren, sodass beim Ablauf des Erbbaurechts keine Entschädigung gezahlt werden muss.
- Verbesserungswürdige Energieeffizienz (E-Klasse).
- Keine Baumängel, Bauschäden oder Altlasten.

## QUINTESSENZ

Der Verkehrswert des Grundstücks ist aufgrund des Erbbaurechts um 500.000 Euro niedriger als der eigentliche Ertragswert.

### Hinweise:

Ein Erbbaurecht ist das Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Das Eigentum am Grundstück und das Eigentum an den baulichen Anlagen sind dabei getrennt zu betrachten und zu bewerten. Es handelt sich somit um eine spezielle Regelung, durch die vom Grundsatz der festen Bestandteile nach § 94 BGB abgewichen wird.

Es gibt deshalb immer zwei Seiten, von denen ein Erbbaurecht betrachtet werden kann. Im Rahmen der Wertermittlung spricht man daher von einem „mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück“ aus Erbbaurechtgeber-Sicht. Hinzu kommt die Sicht des Berechtigten, der ein Erbbaurecht hat, um auf dem Grundstück bauliche Anlagen zu errichten und zu nutzen.

Sofern keine Vergleichspreise vorliegen, werden grundsätzlich, wie auch bei der Verkehrswertermittlung eines nicht belasteten Grundstücks, zunächst der Grundstückswert sowie der Wert der baulichen Anlagen getrennt voneinander ermittelt. Daraus kann im Anschluss die Bewertung des Erbbaurechts oder des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks erfolgen.

Diese Case Study basiert auf einem realen Gutachten, wurde aber in vielerlei Hinsicht angepasst, um die Anonymität unserer Kunden zu wahren.

## Heid Immobilienbewertung GmbH

Ziegelstr. 25, 69190 Walldorf  
Tel.: 06227 6989772

E-mail: kontakt@heid-immobilienbewertung.de  
[www.heid-immobilienbewertung.de](http://www.heid-immobilienbewertung.de)

