

Verkehrswert des Erbbaurechts

Es ist der Verkehrswert eines Erbbaurechts an einem Einfamilienhausgrundstück zu ermitteln.

Annahmen für die Beispielrechnungen zum Erbbaurecht Nr. 1 - 5

Bodenwert des unbelasteten unbebauten erschließungsbeitragsfreien Grundstücks	60.000 €
Verkehrswert des unbelasteten bebauten Grundstücks	165.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen	100.000 €
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	50 Jahre
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags	50 Jahre
jährlich erzielbarer Erbbauzins (wertgesichert)	748,95 €
Liegenschaftszinssatz des unbelasteten Grundstücks	3,0%
Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Liegenschaftszins)	1.800 €

Beispielrechnung Nr. 1: Vergleichswertverfahren nach Nr. 4.3.2.1

zusätzliche bzw. abweichende Annahmen

Bodenwertniveau des unbelasteten unbebauten erschließungsbeitragsfreien Grundstücks	100 €/ m ²
Wohnfläche	140 m ²
Wohnflächenpreis (ermittelt aus dem Verhältnis des Verkehrswerts des unbelasteten bebauten Grundstücks und der Wohnfläche = 165.000 € / 140 m ²)	1.179 €/ m ²
Vergleichsfaktor für das Erbbaurecht auf den Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks in Abhängigkeit von Wohnflächenpreis und Restlaufzeit für freistehende Einfamilienhäuser ermittelt auf Grund von Untersuchungen	0,85

B E R E C H N U N G

Verkehrswert des unbelasteten bebauten Grundstücks		165.000 €
Vergleichsfaktor	x	0,85
Zwischensumme		140.250 €
Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/-	0 €
		140.250 €

Verkehrswert des Erbbaurechts	140.000 €
--------------------------------------	------------------

Verkehrswert des Erbbaurechts

finanzmathematische Methode nach Nr. 4.3.2.2

B E R E C H N U N G

Beispielrechnung Nr. 2: Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach Nr. 4.3.2.2.1

Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Liegenschaftszins)		1.800,00 €	
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	-	748,95 €	
Differenz		1.051,05 €	
Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 3% Liegenschaftszinssatz	X	25,73	

Bodenwertanteil des Erbbaurechts	27.044 €
---	-----------------

Beispielrechnung Nr. 3: Verkehrswert des Erbbaurechts nach Nr. 4.3.2.2.2

Sachwert des Gebäudes (Gebäudewertanteil)		100.000 €	
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	+	27.044 €	
finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts		127.044 €	
ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte	X	1,1	
Zwischensumme		139.748 €	
Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/-	0 €	
		139.748 €	

Verkehrswert des Erbbaurechts	140.000 €
--------------------------------------	------------------

Verkehrswert des Erbbaugrundstücks

Es ist der Verkehrswert eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Erbbaugrundstücks zu ermitteln.

Beispielrechnung Nr. 4: Vergleichswertverfahren nach Nr. 4.3.3.1

zusätzliche bzw. abweichende Annahmen

Bodenwertniveau des unbelasteten unbebauten erschließungsbeitragsfreien Grundstücks	100 €/ m ²
berechnete Rendite aus dem Verhältnis erzielbarer Erbbauzins zum Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (748,95 €/ 60.000 €)	1,25%
Vergleichsfaktor auf den Wert des unbelasteten Bodenwerts in Abhängigkeit von der gegebenen Rendite und vom Bodenwertniveau ermittelt auf Grund von Untersuchungen	0,7

B E R E C H N U N G

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks			60.000 €
Vergleichsfaktor	x	0,7	
Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/-	0 €	
Verkehrswert des Erbbaugrundstücks			42.000 €

finanzmathematische Methode nach Nr. 4.3.3.2

Beispielrechnung Nr. 5: Verkehrswert des Erbbaugrundstücks nach Nr. 4.3.3.2

unbelasteter Bodenwert			60.000 €
Abzinsungsfaktor bei 50 Jahren Restlaufzeit und 3% Liegenschaftszinssatz	x	0,2281	
abgezinster Bodenwert			13.686 €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins		748,95 €	
Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 3% Liegenschaftszinssatz	x	25,73	
Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses			19.270 €
finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks			32.956 €
ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke	x	1,4	
Zwischensumme			46.139 €
Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/-	0 €	
			46.139 €
Verkehrswert des Erbbaugrundstücks			46.000 €

Gebäudewertanteil des Erbbaurechts

Die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags ist kürzer als die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und der Wert der baulichen Anlagen ist bei Vertragsablauf vom Grundstückseigentümer nur zu 2/3 des Verkehrswertes zu entschädigen. Für diesen Fall ist der Wert der baulichen Anlagen (Gebäudewertanteil) des Erbbaurechts zu ermitteln.

Beispielrechnung Nr. 6: Sachwertverfahren nach Nr. 4.3.2.2.2

Annahmen

Es ist der Wert der baulichen Anlagen (Gebäudewertanteil) eines Erbbaurechts für ein Einfamilienhauses zu ermitteln.

Herstellungswert der baulichen Anlagen		150.000 €
Restlaufzeit des Vertrags am Wertermittlungsstichtag		10 Jahre
Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen		100 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen		50 Jahre
Alterswertminderung entsprechend Anlage 8a (GND 100 Jahre; RND 50 Jahre)		38%

B E R E C H N U N G

Herstellungswert der baulichen Anlagen			150.000 €
Alterswertminderung (GND 100 Jahre; RND 50 Jahre)	38%	-	57.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag			93.000 €
abzüglich des Wertanteils der baulichen Anlagen der vom Grundstückseigentümer bei Vertragsablauf nicht zu entschädigen ist (zur Berechnung vgl. Beispielrechnung Nr. 8)		-	19.345 €
Gebäudewertanteil des Erbbaurechts			73.655 €

Gebäudewertanteil des Erbbaurechts

Beispielrechnung Nr. 7: Ertragswertverfahren nach Nr. 4.3.2.2.2

Annahmen

Es ist der Wert der baulichen Anlagen (Gebäudewertanteil) eines Erbbaurechts für ein Mehrfamilienhauses zu ermitteln.

Bodenwert	40.000 €
Restlaufzeit des Vertrags am Wertermittlungsstichtag	10 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	50 Jahre
Liegenschaftszinssatz	4,5%
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	31.200 €

BERECHNUNG

nachhaltig erzielbare jährliche Nettokaltmiete		31.200 €	
Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)	-	7.800 €	
Jahresreinertrag		23.400 €	
Reinertragsanteil des Bodens	4,5%	1.800 €	
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		21.600 €	
Vervielfältiger (10 Jahre Restlaufzeit des Vertrags, 4,5% LZ)	X	7,91	
über die Restlaufzeit kapitalisierte Erträge			170.856 €

Ertragswert der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf

(abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag)
zur Berechnung vgl. Beispielrechnung Nr. 9

255.912 €

vom Grundstückseigentümer an den
Erbbauberechtigten zu entschädigender Anteil
(66,67%)

X 0,6667

170.616 €

Gebäudewertanteil des Erbbaurechts

341.472 €

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags ist kürzer als die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und der Wert der baulichen Anlagen ist bei Vertragsablauf vom Grundstückseigentümer nur zu 2/3 des Verkehrswertes zu entschädigen. Für diesen Fall ist der Wertanteil der baulichen Anlagen (Gebäudewertanteil) des Erbbaugrundstücks zu ermitteln.

Beispielrechnung Nr. 8: Sachwertverfahren nach Nr. 4.3.3.2.2

Annahmen

Es ist der Wertanteil der baulichen Anlagen (Gebäudewertanteil) eines Erbbaugrundstücks für ein Einfamilienhaus zu ermitteln.

Annahmen entsprechend der Beispielrechnung Nr. 6

zusätzliche bzw. abweichende Annahmen:

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf	40 Jahre
Alterswertminderung entsprechend Anlage 8a (GND 100 Jahre; RND 40 Jahre)	48%
Liegenschaftszinssatz	3%

B E R E C H N U N G

Herstellungswert der baulichen Anlagen		150.000 €
Alterswertminderung nach Ross (100 Jahre GND; 40 Jahre RND bei Vertragsablauf)	48,0%	
	-	72.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs		78.000 €
Abzinsungsfaktor (10 Jahre Restlaufzeit, 3,0% LZ)	X	0,7441
Sachwert der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf (abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag)		58.040 €
nicht vom Grundstückseigentümer zu entschädigender Anteil (33,33%)	X	0,3333
Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks		19.345 €

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Beispielrechnung Nr. 9: Ertragswertverfahren nach Nr. 4.3.3.2.2

Annahmen

Es ist der Wertanteil der baulichen Anlagen (Gebäudewertanteil) eines Erbbaugrundstücks für ein Mehrfamilienhaus zu ermitteln.

Annahmen entsprechend der Beispielrechnung Nr. 7

BERECHNUNG

nachhaltig erzielbare jährliche Nettokaltmiete			31.200 €
Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)	25%	-	7.800 €
Jahresreinertrag			23.400 €
Reinertragsanteil des Bodens	4,5%	-	1.800 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			21.600 €
Vervielfältiger (40 Restnutzungsdauer bei Vertragsablauf; 4,5% LZ)		X	18,40
Ertragswert der baulichen Anlagen			397.440 €
Abzinsungsfaktor (10 Jahre Restlaufzeit; 4,5% LZ)		X	0,6439
Ertragswert der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf (abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag)			255.912 €
vom Grundstückseigentümer an den Erbbauberechtigten nicht zu entschädigender Anteil (33,33%)		X	0,3333

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks			85.295 €
--	--	--	-----------------

Wert eines unentgeltlichen Wohnungsrechts für den Berechtigten

Es ist der Wert eines unentgeltlichen Wohnungsrechts an einem vom Berechtigten selbst bewohnten Einfamilienhaus (Beispielrechnung Nr. 10) bzw. an einer vom Berechtigten selbst bewohnten Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (Beispielrechnung Nr. 11) zu ermitteln.

Der Berechtigte ist 65 Jahre alt und trägt **nur die umlagefähigen** Bewirtschaftungskosten (BetrKV).

Beispielrechnung Nr. 10: Wert des unentgeltlichen Wohnungsrechts an einem Einfamilienhaus nach Nr. 4.4.1

Annahmen

jährlich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für das Einfamilienhaus	7.200 €
Liegenschaftszinssatz (Einfamilienhaus)	3,0%

B E R E C H N U N G

jährlicher Vorteil aus

• ersparte, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		7.200 €	
• Ersparnis von Kosten und Lasten	+	0 €	
• Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen (hier 10% der Nettokaltmiete)	+	720 €	

jährlicher Nachteil aus

• Tragung von Kosten und Lasten		0 €	
Summe	-	7.920 €	

Leibrentenbarwertfaktor ¹⁾ für einen 65jährigen Mannes (3%)		12,216	
	X	96.751 €	

Wert des Wohnungsrechts für den Berechtigten **97.000 €**

Beispielrechnung Nr. 11: Wert des unentgeltlichen Wohnungsrechts an einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus nach Nr. 4.4.1

Annahmen

jährlich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für die Wohnung (Mehrfamilienhaus)	4.800 €
Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhaus)	4,0%

B E R E C H N U N G

jährlicher Vorteil aus

• ersparte, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		4.800 €	
• Ersparnis von Kosten und Lasten	+	0 €	
• Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen (hier 10% der Nettokaltmiete)	+	480 €	

jährlicher Nachteil aus

• Tragung sonstiger Kosten und Lasten		0 €	
Summe	-	5.280 €	

Leibrentenbarfaktor ¹⁾ für einen 65jährigen Mannes (4%)		11,255	
	X	59.426 €	

Wert des Wohnungsrechts für den Berechtigten **59.000 €**

Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Wohnungsrecht belasteten Grundstücks

Es ist der Verkehrswert eines mit einem unentgeltlichen Wohnungsrechts belasteten Einfamilienhausgrundstücks (Beispielrechnung Nr. 12) bzw. eines, mit einem Wohnungsrecht an einer Wohnung belasteten Mehrfamilienhausgrundstücks (Beispielrechnung Nr. 13) zu ermitteln.

Der Berechtigte ist 65 Jahre alt und trägt **nur die umlagefähigen** Bewirtschaftungskosten (BetrKV).

Beispielrechnung Nr. 12: Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Wohnungsrecht belasteten Einfamilienhausgrundstücks nach Nr. 4.4.2

Annahmen

Herstellungswert der baulichen Anlagen	150.000 €
Bodenwert	60.000 €
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	50 Jahre
Alter des Berechtigten	65 Jahre
durchschnittliche Lebenserwartung des Berechtigten ¹⁾	16 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen in 16 Jahren	34 Jahre
Alterswertminderung entsprechend Anlage 8a (GND 100 Jahre, RND 34 Jahre)	55%
Liegenschaftszinssatz	4%

B E R E C H N U N G

Herstellungswert der baulichen Anlagen		150.000 €
Alterswertminderung (GND 100 Jahre; RND 34 Jahre)	55%	
	-	82.500 €
Sachwert der baulichen Anlagen bei einer RND von 34 Jahren		67.500 €
Bodenwert	+	60.000 €
Sachwert		127.500 €
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	X	1,10
Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks (zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts)		140.250 €
an das Leben gebundener Abzinsungsfaktor ²⁾ (65 Jahre, 4%)	X	0,57120

abgezinster Verkehrswert **80.111 €**

jährlicher Vorteil aus

• Übernahme von Kosten und Belastungen durch den Berechtigten	+	0 €
---	----------	-----

jährlicher Nachteil aus

• Übernahme von Kosten und Belastungen (hier Bewirtschaftungskosten nach § 18 WertV, hier Instandhaltungskosten)	-	800 €
---	---	-------

Summe		800 €
--------------	--	--------------

Leibrentenbarwertfaktor ³⁾ für einen 65jährigen Mannes (4%)	X	11,255
--	----------	--------

Belastung des Grundstücks durch das Recht	-	9.004 €
--	---	---------

71.107 €

Verkehrswert des mit einem Wohnungsrecht belasteten Einfamilienhausgrundstücks **71.000 €**

2) Berechnungsgrundlage: Versicherungsbarwert einer lebenslänglich, nachschüssig zahlbaren Rente nach der Sterbetafel 2001/ 2003

3) vgl. Anlage 16 Fußnote 1

Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Wohnungsrecht belasteten Grundstücks

Beispielrechnung Nr. 13: Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Wohnungsrecht an einer Wohnung belasteten Mehrfamilienhausgrundstücks nach Nr. 4.4.2

Annahmen

Verkehrswert des unbelasteten bebauten Mehrfamilienhausgrundstücks	740.000 €
jährlich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für die Wohnung (Mehrfamilienhaus)	4.800 €
Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhaus)	5,0%

B E R E C H N U N G

Verkehrswert des unbelasteten bebauten Grundstücks		740.000 €
<u>jährlicher Vorteil aus</u>		
• Übernahme von Kosten und Lasten durch den Berechtigten	+	0 €
<u>jährlicher Nachteil aus</u>		
• entgangene, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	-	4.800 €
• Übernahme von Kosten und Lasten	-	0 €
Summe		<u>4.800 €</u>
Leibrentenbarwertfaktor ⁴⁾ für einen 65jährigen Mannes (5%)	X	10,418
Belastung des Grundstücks durch das Recht	-	<u>50.006 €</u>
		689.994 €
Verkehrswert des mit einem Wohnungsrecht belasteten Mehrfamilienhausgrundstücks		690.000 €

4) vgl. Anlage 16 Fußnote 1

Wert eines unentgeltlichen Nießbrauchs für die Berechtigten

Es ist der Wert eines unentgeltlichen Nießbrauchs an einem vom Berechtigten selbst bewohnten Einfamilienhaus (Beispielrechnung Nr. 14) bzw. an einem Mehrfamilienhaus (Beispielrechnung Nr. 15) zu ermitteln.

Beispielrechnung Nr. 14: Wert des unentgeltlichen Nießbrauchs an einem Einfamilienhaus nach Nr. 4.4.1

Annahmen

jährlich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für das Einfamilienhaus	7.200 €
Liegenschaftszinssatz (Einfamilienhaus)	3,0%

Die Berechtigte ist 70 Jahre alt und trägt **sämtliche** Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV, BetrKV)

B E R E C H N U N G

jährlicher Vorteil aus

• ersparte, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	7.200 €	
• Ersparnis von Kosten und Lasten (u.a. Bewirtschaftungskosten nach BetrKV)	0 €	+
• Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen (hier 10% der Nettokaltmiete)	720 €	+

jährlicher Nachteil aus

Tragung sonstiger Kosten und Lasten (hier Bewirtschaftungskosten § 18 WertV- Instandhaltungskosten)	800 €	-
Aufwendungen für Lasten nach § 1047 BGB	0 €	-
Summe	7.120 €	
Leibrentenbarwertfaktor ⁵⁾ für eine 70jährigen Frau (3%)	12,015	X
	85.547 €	

Wert des Nießbrauchs für die Berechtigte

86.000 €

Beispielrechnung Nr. 15: Wert des unentgeltlichen Nießbrauchs an einem Mehrfamilienhaus nach Nr. 4.4.1

Annahmen

jährlich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für das Mehrfamilienhaus	31.200 €
Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhaus)	5,0%

Die Berechtigte ist 70 Jahre alt und trägt die Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)

B E R E C H N U N G

jährlicher Vorteil aus

• nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	31.200 €	
• Ersparnis von Kosten und Lasten (u.a. Bewirtschaftungskosten nach BetrKV)	0 €	+

jährlicher Nachteil aus

• Tragung sonstiger Kosten und Lasten (hier Bewirtschaftungskosten § 18 WertV)	7.800 €	-
• Aufwendungen für Lasten nach § 1047 BGB	0 €	-
Summe	23.400 €	
Leibrentenbarwertfaktor ⁶⁾ für eine 70jährige Frau (5%)	10,324	X
	241.582 €	

Wert des Nießbrauchs für die Berechtigte

242.000 €

4) vgl. Anlage 16 Fußnote 1

5) vgl. Anlage 16 Fußnote 1

Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Nießbrauch belasteten Grundstücks

Es ist der Verkehrswert eines mit einem unentgeltlichen Nießbrauch belasteten, von der Berechtigten selbst bewohnten Einfamilienhausgrundstücks (Beispielrechnung Nr. 16) bzw. eines, mit einem Nießbrauch belasteten Mehrfamilienhausgrundstücks (Beispielrechnung Nr. 17) zu ermitteln.

Beispielrechnung Nr. 16: Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Nießbrauch belasteten Einfamilienhausgrundstücks nach Nr. 4.4.2

Annahmen

Herstellungswert der baulichen Anlagen	150.000 €
Bodenwert	60.000 €
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	50 Jahre
Alter der Berechtigten	70 Jahre
durchschnittliche Lebenserwartung der Berechtigten ¹⁾	16 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen in 16 Jahren	34 Jahre
Alterswertminderung entsprechend Anlage 8a (GND 100 Jahre, RND 34 Jahre)	55%
Die Berechtigte ist 70 Jahre alt und trägt sämtliche Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV, BetrKV)	

BERECHNUNG

Herstellungswert der baulichen Anlagen	150.000 €
Alterswertminderung (GND 100 Jahre; RND 34 Jahre)	55%
	- 82.500 €
Sachwert der baulichen Anlagen bei einer RND von 34 Jahren	67.500 €
Bodenwert	+ 60.000 €
Sachwert	127.500 €
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	X 1,10
Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks (zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts)	140.250 €
an das Leben gebundener Abzinsungsfaktor ⁷⁾ (70 Jahre, 4%)	0,5768

abgezinster Verkehrswert **80.896 €**

jährlicher Vorteil aus

- Übernahme von Kosten und Belastungen durch die Berechtigte

(hier Bewirtschaftungskosten nach § 18 WertV, hier Instandhaltungskosten)	800 €
	+
Übernahme von Lasten nach § 1047 BGB durch die Berechtigte	0 €
	+

jährlicher Nachteil aus

Übernahme von Kosten und Belastungen	0 €
	-
Summe	800 €

Leibrentenbarwertfaktor ⁸⁾ für eine 70jährigen Frau (4%)	X 11,115
Summe	+ 8.892 €
	89.788 €

Verkehrswert des mit einem Nießbrauch belasteten Einfamilienhausgrundstücks **90.000 €**

7) Berechnungsgrundlage: Versicherungsbarwert einer lebenslänglich, nachschüssig zahlbaren Rente nach der Sterbetafel 2001/2003

8) vgl. Anlage 16 Fußnote 1

Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Nießbrauch belasteten Grundstücks

Beispielrechnung Nr. 17: Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Nießbrauch belasteten Mehrfamilienhausgrundstücks nach Nr. 4.4.2

Annahmen

Verkehrswert des unbelasteten bebauten Mehrfamilienhausgrundstücks	740.000 €
jährlich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für das Mehrfamilienhaus	31.200 €
Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienhaus)	5,0%
Die Berechtigte ist 70 Jahre alt und trägt die Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)	

B E R E C H N U N G

Verkehrswert des unbelasteten bebauten Grundstücks		740.000 €
<u>jährlicher Vorteil aus</u>		
• Übernahme von Kosten und Belastungen durch die Berechtigte (hier Bewirtschaftungskosten nach § 18 WertV)	+	7.800 €
Übernahme von Lasten nach § 1047 BGB durch die Berechtigte	+	0
<u>jährlicher Nachteil aus</u>		
• entgangene, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	-	31.200 €
• Übernahme von Kosten und Lasten	-	<u>0</u>
Summe	-	23.400 €
Leibrentenbarwertfaktor ⁹⁾ für eine 70jährige Frau (5%)	X	10,324
Belastung des Grundstücks durch das Recht	-	<u>- 241.582 €</u>
		498.418 €
Verkehrswert des mit einem Nießbrauch belasteten Mehrfamilienhausgrundstücks		500.000 €

9) vgl. Anlage 16 Fußnote 1

zeitlich unbefristetes Wegerecht Bodenwert des begünstigten bzw. des belasteten Grundstücks

Über das an einer öffentlichen Straße gelegenen Grundstücks A wurde ein Wegerecht zugunsten des dahinterliegenden Grundstücks B bestellt. Das Grundstück B wurde damit verkehrlich erschlossen. Beide Grundstücke wurden nach Bestellung des Wegerechts bebaut und haben jeweils eine Fläche von 650 m². Der unbelastete Bodenwert beträgt 150 €/ m². Es wurde eine jährliche Wegerechtsrente in Höhe von 300 € vereinbart. Die Kosten der Instandhaltung für den Weg betragen jährlich 100 € und sind vom Eigentümer des begünstigten Grundstücks B zu tragen. Der Weg ist 3 m breit und 20 m lang und verläuft am Rand des Grundstücks A. Die bauliche Nutzbarkeit wird nicht beeinträchtigt. Durch die Nutzung des Weges entstehen jedoch Immissionen, die bei Grundstück A zu einer sonstigen Nutzungsbeeinträchtigung führen. Auf Grund der Nutzungsintensität und der Lage des Weges wird die Wertminderung mit 15% des unbelasteten Bodenwerts angesetzt. Eine Minderung des Gebäudewerts ist nicht gegeben. Es wird von einem Liegenschaftszinssatz von 3% ausgegangen, der ewige Rentenbarwertfaktor beträgt 33,33.

Beispielrechnung Nr. 18: Bodenwert des begünstigten Grundstücks nach Nr. 4.5.1.2

Bodenwert des Grundstücks unter Berücksichtigung der geänderten Lagequalität (650 m² x 150 €/ m²)	97.500 €
abzüglich Barwert der Wegerechtsrente (300 € x 33,33)	- 9.999 €
abzüglich Barwert der Kosten für die Instandhaltung des Weges (100 € x 33,33)	- 3.333 €
	84.168 €
Bodenwert des begünstigten Grundstücks	84.000 €

Beispielrechnung Nr. 19: Bodenwert des belasteten Grundstücks nach Nr. 4.5.1.3

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (650 m² x 150 €/ m²)	97.500 €
abzüglich Beeinträchtigung des Grundstücks durch das Wegerecht (15% von 97.500 €)	- 14.625 €
zuzüglich Barwert der Wegerechtsrente (300 € x 33,33)	+ 9.999 €
	92.874 €
Bodenwert des belasteten Grundstücks	93.000 €

Bodenwertermittlung eines mit einem Leitungsrecht belasteten Grundstücks

Eine unterirdische Erdgasleitung durchquert ein Einfamilienhausgrundstück im rückwärtigen Bereich. Der Schutzstreifen ist 200 m² groß. Das 800 m² große Grundstück wird in seiner baulichen Ausnutzung nicht beeinträchtigt, die sonstige Ausnutzung wird nur geringfügig beeinträchtigt. Der Bodenwert beträgt 150 €/ m².

Beispielrechnung Nr. 20: Bodenwert des belasteten Grundstücks nach Nr. 4.5.2

Bodenwert der Grundstücks ohne Berücksichtigung des Rechts (800 m ² x 150 €/ m ²)	120.000 €
---	-----------

Wertminderung der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche durch das Leitungsrecht wegen eingeschränkter sonstiger Nutzbarkeit (hier 15%)

15% x 200 m ² x 150 €/ m ²	- 4.500 €
	115.500 €

Bodenwert des belasteten Grundstücks

116.000 €

Das bisher unbebaute 600 m² große Grundstück (Wohnbauland) wird vom Schutzstreifen einer 220 KV-Freileitung berührt. Das Benutzungsrecht ist dinglich gesichert. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut werden. Die ohne das Recht tatsächlich und rechtlich mögliche GFZ von 0,65 ist durch diese Einschränkung nicht realisierbar, sondern nur eine eingeschränkte Bebaubarkeit mit einer GFZ von 0,5. Der unbelastete Bodenwert beträgt 100 €/ m².

Die direkte Nachbarschaft des Grundstücks zur Freileitung begründet noch einen zusätzlichen Wertabschlag in Höhe von 10% des unbelasteten Bodenwerts, da diese Tatsache im Bodenrichtwert noch nicht berücksichtigt wurde.

Wiederkehrende Entschädigungszahlungen werden nicht geleistet.

Beispielrechnung Nr. 21: Bodenwert belasteten Grundstücks Nr. 4.5.2

Bodenwert des Grundstücks ohne Berücksichtigung des Rechts (600 m ² x 100 €/ m ²)	60.000 €
---	----------

sonstige Wertminderung (hier 10% des Bodenwerts)	- 6.000 €
--	-----------

geminderter Bodenwert	54.000 €
-----------------------	----------

Wertminderung durch die eingeschränkte Bebaubarkeit (GFZ-Umrechnungskoeffizient der WertR 0,89)	X 0,89
---	--------

	48.060 €
--	----------

Bodenwert des belasteten Grundstücks

48.000 €

Wertermittlung im Fall eines Überbaus

Bei der Bebauung des Innenstadtgrundstücks B wurde ein Überbau vom Nachbargrundstück A um 3,00 m auf einer Länge von 20 m festgestellt. Der derzeitige Bodenwert beträgt 200 €/ m². Zum Zeitpunkt des Überbaus 1965 betrug der Bodenwert 60 €/ m².

Der Liegenschaftszinssatz betrug 6%. Die Grundstücke haben jeweils eine Fläche von 450 m². Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass der Überbau noch 100 Jahre bestehen bleibt, da der Eigentümer des herrschenden Grundstücks den Vorteil des Überbaus künftig nicht aufgeben wird. Der Berechnung ist der **vorschüssige** Rentenbarwertfaktor in Höhe von 17,61 (100 Jahre, 6%) zu Grunde zu legen.

Beispielrechnung Nr. 22: Ermittlung der Überbaurente nach Nr. 4.6.1

Jährlicher Nutzungsverlust der überbauten Grundstücksteilfläche - Bodenwertverzinsungsbetrag (60 m ² * 60 €/ m ² * 6%)	216 €
--	-------

jährliche Überbaurente	216 €
-------------------------------	--------------

Beispielrechnung Nr. 23: Bodenwert des begünstigten Grundstücks A nach Nr. 4.6.2

Bodenwert des Grundstücks (450 m ² x 200 €/m ²)		90.000 €		
Barwert der Überbaurente (216 € * 17,61)	-	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">3.804 €</td> </tr> <tr> <td>86.196 €</td> </tr> </table>	3.804 €	86.196 €
3.804 €				
86.196 €				

Bodenwert des begünstigten Grundstücks	86.000 €
---	-----------------

Beispielrechnung Nr. 24: Bodenwert des belasteten Grundstücks B nach Nr. 4.6.3

abgezinster Bodenwert des überbauten Grundstücksteils 200 €/ m ² x 60 m ² x 0,0029		35 €		
Barwert der Überbaurente (216 € * 17,61)	+	3.804 €		
Bodenwert des nicht überbauten Grundstücksteils (450 m ² - 60 m ²) x 200 €/ m ²	+	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">78.000 €</td> </tr> <tr> <td>81.839 €</td> </tr> </table>	78.000 €	81.839 €
78.000 €				
81.839 €				

Bodenwert des belasteten Grundstücks	82.000 €
---	-----------------

