

1 Einleitung

In dieser Einleitung wird gezeigt:

- dass Rechte und Belastungen als wertbeeinflussende Zustandsmerkmale in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen sind
- dass bei Rechten und Belastungen zwischen dem Privatrecht und dem öffentlichen Recht unterschieden werden muss
- dass neben den wirtschaftlichen Auswirkungen von Rechten und Belastungen immer noch das Verhalten der Marktteilnehmer berücksichtigt werden muss
- dass neben dem Verkehrswert eines belasteten oder begünstigten Grundstücks oftmals auch der Verkehrswert einer Belastung oder Begünstigung ermittelt werden muss
- dass man umfangreiche Kenntnisse benötigt, um die Auswirkungen von Rechten und Belastungen fundiert ermitteln zu können

1.1 Rechte und Belastungen in der Verkehrswertermittlung

Die grundlegende Systematik jeder Verkehrswertermittlung besteht darin, zunächst die Zustandsmerkmale eines Bewertungsobjekts zu ermitteln (Tatsachenfeststellung) und diesen Zustandsmerkmalen dann Werte zuzuordnen (Wertermittlung). So ist beispielsweise die Lage des Bewertungsobjekts ein Zustandsmerkmal, das es zu recherchieren gilt. Der recherchierten Lage ist dann ein entsprechender Bodenwert zuzuordnen.

Die Zustandsmerkmale, die im Allgemeinen festzustellen sind, werden in § 3 Abs. 2 WertV genannt:

- rechtliche Gegebenheiten
- tatsächliche Eigenschaften
- sonstige Beschaffenheit
- Lage

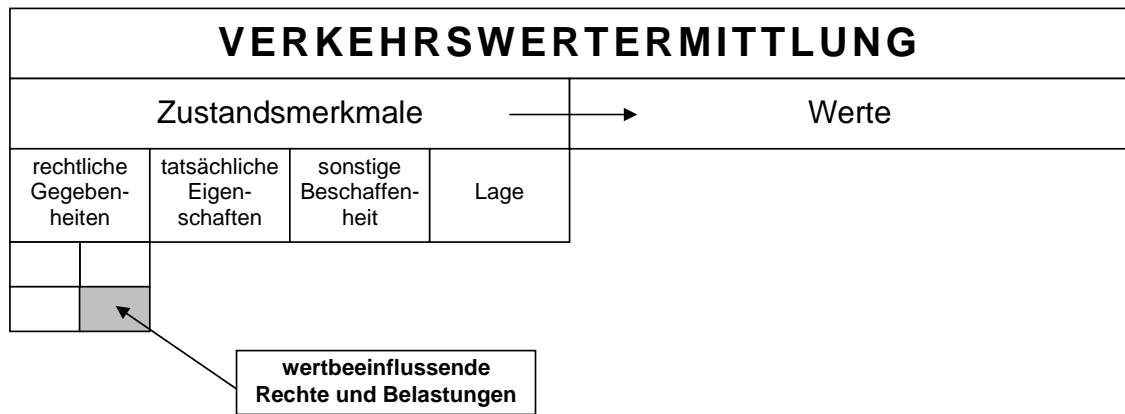
Von diesen vier Zustandsmerkmalen werden in dem vorliegenden Buch hauptsächlich die "rechtlichen Gegebenheiten" behandelt.

Was unter "rechtlichen Gegebenheiten" zu verstehen ist, wird in der WertV beschrieben. Dort werden in den §§ 4 und 5 insbesondere folgende "rechtlichen Gegebenheiten" genannt:

- Entwicklungszustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Mit den "wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen", die demnach bei einer Verkehrswertermittlung als rechtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen sind, können nun die Rechte und Belastungen in den umfangreichen Komplex "Verkehrswertermittlung" eingeordnet werden. Dabei wird deutlich, dass die Rechte und Belastungen lediglich einen Bruchteil der Verkehrswertermittlung ausmachen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass "Rechte und Belastungen" von untergeordneter Bedeutung sind. Die richtige Recherche und Berücksichtigung von Rechten und Belastungen ist vielmehr von ausschlaggebender Bedeutung für den resultierenden Verkehrswert. Geringfügige Fehler bei der Berücksichtigung von Rechten und Belastungen können dazu führen, dass der Verkehrswert völlig unbrauchbar wird.

Die nachfolgende Abbildung soll nochmals verdeutlichen, wie die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen in das Gefüge der Verkehrswertermittlung einzuordnen sind.



1.2 Welche Rechte und Belastungen gibt es?

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Natur sein.

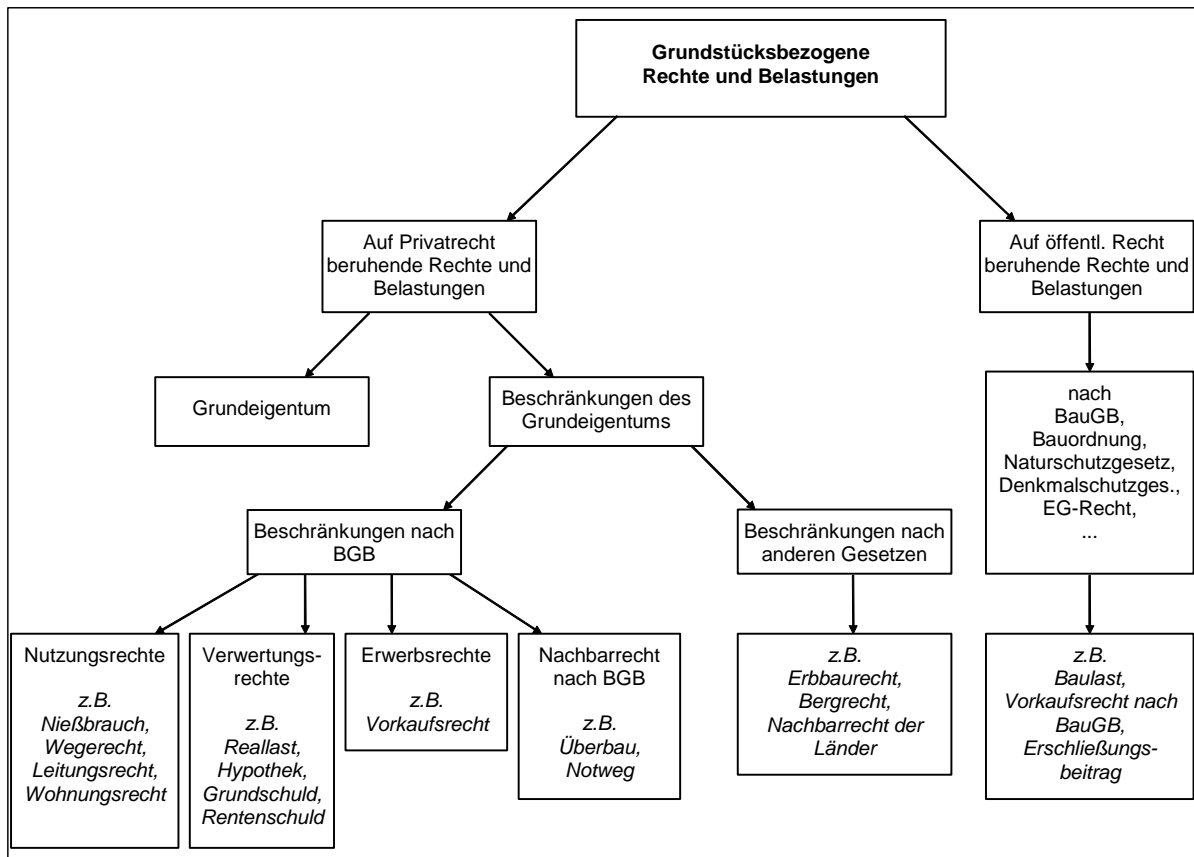
Die auf dem Privatrecht beruhenden Rechte und Belastungen werden hauptsächlich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) behandelt. Dort wird unterschieden zwischen dem Grundeigentum, welches eine umfassende Herrschaft über ein Grundstück begründet und den Beschränkungen des Grundeigentums, die nur eine Teilherrschaft über das Grundstück ermöglichen. Das Grundeigentum sowie die Beschränkungen des Grundeigentums werden in das Grundbuch eingetragen.

Neben dem BGB gibt es noch verschiedene andere Gesetze und Verordnungen, in denen privatrechtliche Beschränkungen des Grundeigentums enthalten sind. Hier sind zum Beispiel die Erbbaurechtsverordnung und das Bundesberggesetz zu nennen.

Darüber hinaus können öffentlich-rechtliche Rechte und Belastungen an Grundstücken den Verkehrswert eines Grundstücks mindern oder erhöhen. Hierbei handelt es sich zum Beispiel um Baulasten, die Abstandsflächen- oder Stellplatzverpflichtungen sowie die Erschließung eines Grundstücks besichern. Auch Auflagen des Denkmalschutzes und des Naturschutzes können den Verkehrswert stark beeinflussen.

Die öffentlich-rechtlichen Rechte und Belastungen sind nicht im Grundbuch eingetragen. Im Rahmen der Recherche ist es demnach hinsichtlich möglicher Rechte und Belastungen erforderlich, nicht nur das Grundbuch einzusehen, sondern auch z.B. bezüglich bestehender Baulasten eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis einzuholen oder das Denkmalregister einzusehen. Detaillierte Hinweise dazu finden Sie im Kapitel "Baulasten".

Nachfolgend finden Sie eine Übersicht über die wesentlichen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Rechte Belastungen. Diese Übersicht erhebt jedoch keinesfalls den Anspruch auf Vollständigkeit.



1.3 Grundsätzliche Vorgehensweise

Die WertV sagt zwar, dass Rechte und Belastungen als Zustandsmerkmale eines begünstigten bzw. belasteten Grundstücks bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen sind. Sie gibt jedoch keine konkreten Hinweise, **wie** dies geschehen soll. Derartige Grundsätze sind lediglich im Zweiten Teil der WertR zu finden.

Die dortigen Grundsätze sind jedoch wenig ausführlich. Lediglich die Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten wird etwas detaillierter beschrieben. Für alle anderen Rechte und Belastungen sind die Ausführungen wenig überzeugend, zumal die WertR in vielen Fällen immer noch davon ausgehen, dass die Auswirkungen von Rechten und Belastungen lediglich auf der Grundlage von Ertrags- und Kostenüberlegungen ermittelt werden sollen.

Diese Auffassung steht jedoch im Widerspruch zum Marktverhalten, denn bei vielen Rechten und Belastungen machen die Marktteilnehmer weitaus höhere Zu- oder Abschläge als das nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten vernünftig wäre. Hier sei zum Beispiel an die Belastung durch ein Wohnungsrecht gedacht, bei der der Barwert einer entgangenen Miete zwar problemlos nach Ertragsüberlegungen ermittelt werden kann. Dieser Barwert führt jedoch in der Regel nicht zu einem marktgerechten Verkehrswert, denn die Marktteilnehmer sehen in dem Wohnungsrecht erfahrungsgemäß einen größeren Nachteil als es der Barwert ausdrücken kann. Der Barwert berücksichtigt zum Beispiel nicht das Risiko, dass der Berechtigte eventuell (viel) länger lebt, als es die Statistik aussagt. Er berücksichtigt auch nicht die höherwertige Rechtsposition des Wohnungsberechtigten gegenüber einem Mieter.

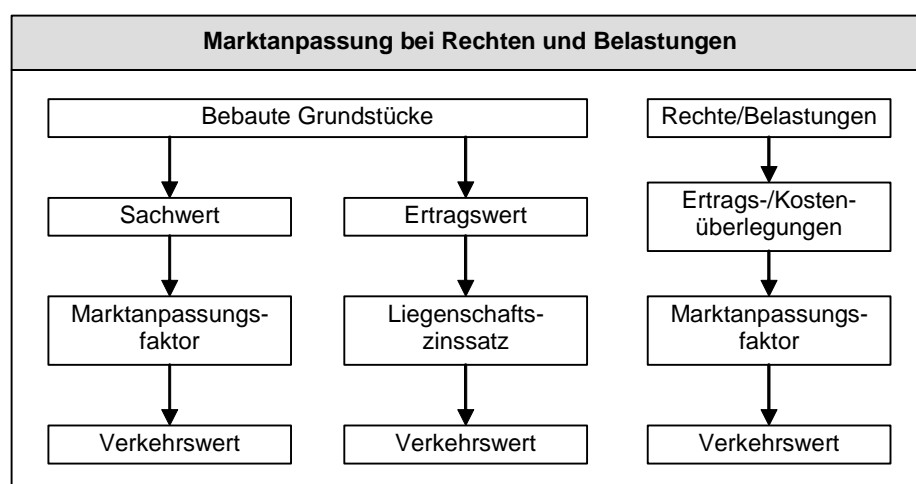
Insofern muss zusätzlich zu den Ertrags- und Kostenüberlegungen immer noch das Verhalten der Marktteilnehmer berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung der Marktanpassung ergibt sich die nachfolgend dargestellte grundsätzliche Vorgehensweise bei der Bewertung von Rechten und Belastungen. Diese Vorgehensweise kann auf fast alle Bewertungen im Zusammenhang mit Rechten und Belastungen übertragen werden.

Grundsätzliche Vorgehensweise bei Rechten und Belastungen	
Verkehrswert des belasteten Grundstücks	unbelasteter Verkehrswert
	± Ertrags- und Kostenüberlegungen
	= Zwischenwert
	± Lage auf dem Grundstücksmarkt
	= belasteter Verkehrswert
Verkehrswert des Rechts	Ertrags- und Kostenüberlegungen
	± Lage auf dem Grundstücksmarkt
	= Verkehrswert des Rechts

1.4 Marktanpassung

Die oben beschriebene grundsätzliche Vorgehensweise bei der Wertermittlung im Zusammenhang mit Rechten und Belastungen geht konform mit dem Grundsatz der Verkehrswertermittlung, dass wirtschaftliche Auswirkungen in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führen. Es ist stets noch die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Im Sachwertverfahren geschieht dies mittels eines Marktanpassungsfaktors und im Ertragswertverfahren mittels des Liegenschaftszinssatzes. Wenn man diese für die deutsche Wertermittlung typische Systematik auf die Bewertung im Zusammenhang mit Rechten und Belastungen überträgt, bleibt nur der Schluss, dass auch bei der Bewertung von Rechten und Belastungen stets die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen ist.

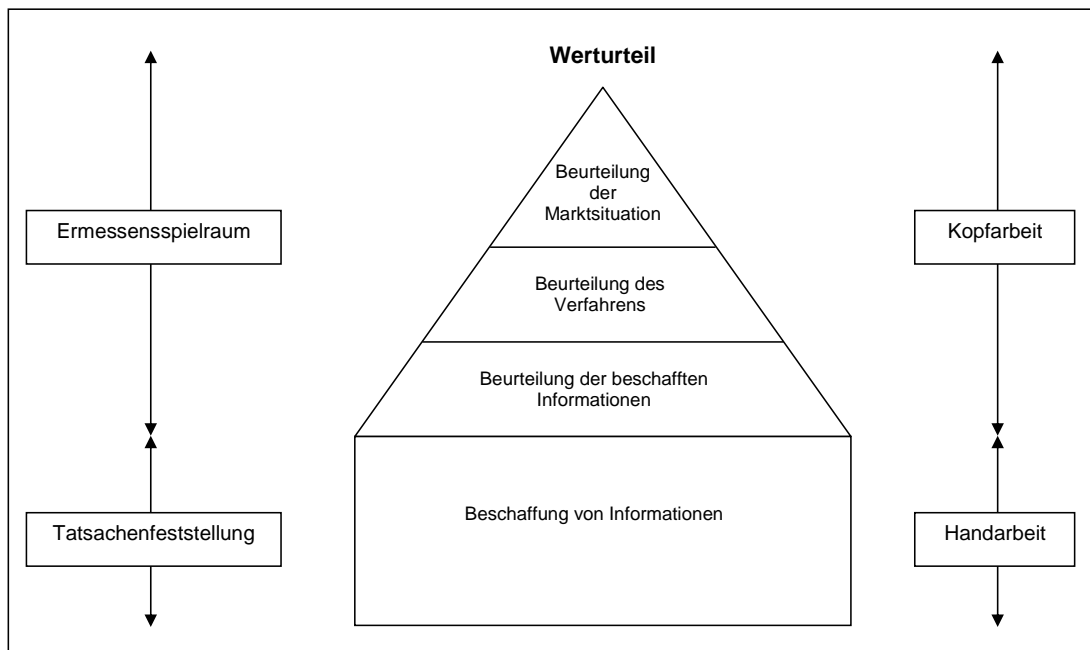
Bei Rechten und Belastungen besteht jedoch das Problem, dass kaum geeignete Verkaufspreise vorliegen, die statistisch ausgewertet werden könnten. Insofern kann man die Marktanpassungsfaktoren für Rechte und Belastungen nicht aus dem Marktgeschehen heraus ableiten. Gerade das aber ist die Stärke des Sach- und des Ertragswertverfahrens, dass nämlich durch die aus Kaufpreisen abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze bei richtiger Anwendung marktgerechte Verkehrswerte produziert werden.



Somit besteht eine wesentliche Schwäche der Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Rechten und Belastungen darin, dass keine aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren vorhanden sind. Da bei der Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Rechten und Belastungen in der Regel keine empirischen Marktanpassungsfaktoren vorhanden sind, muss der Sachver-

ständige sich größtenteils auf Erfahrungswerte und Analogien stützen, die nicht statistisch gesichert und daher angreifbar sind.

Der Sachverständige sollte sich jedoch bewusst sein, dass der Rückgriff auf Erfahrungswerte und Analogien zu den wesentlichen Aufgaben der Wertermittlung gehört. Niemand kann etwas dagegen haben, dass ein Sachverständiger seine eigenen Erfahrungswerte in die Bewertung einfließen lässt, wenn die Erfahrungswerte nachvollziehbar dargelegt werden. Oder anders ausgedrückt: Es liegt im Ermessen des Sachverständigen, welche Marktanpassung er ansetzt; er muss die Marktanpassung nur für jedermann nachvollziehbar begründen.



1.5 Notwendige Kenntnisse zur Bewertung von Rechten und Belastungen

Wie bereits beschrieben, gibt es im Bewertungsrecht keine detaillierten und allgemein gültigen Vorschriften für die Bewertung von Rechten und Belastungen. Insofern sind in der Literatur zahlreiche Vorschläge zur vermeintlich sinnvollsten Vorgehensweise zu finden. Auch an dieser Stelle werden bezüglich der Wertermittlung von Rechten und Belastungen Lösungsansätze vorgestellt und anhand von Beispielen detailliert erläutert.

Das Ziel dieses Buchs ist es jedoch nicht, mit neuen Lösungsansätzen noch weiter zu verwirren. Es soll vielmehr sensibilisiert werden dafür, dass die Berücksichtigung der bereits vorgestellten grundsätzlichen Vorgehensweise im Allgemeinen zu einem sinnvollen Verkehrswert führt. Zudem sollen die vorgestellten Ansätze anregen, in Einzelfällen eigene sinnvolle Lösungsansätze zu finden. Dazu bedarf es vor allem folgender Kenntnisse:

- fundierte finanzmathematische Kenntnisse, um die wirtschaftlichen Auswirkungen einschätzen zu können
- Kenntnisse der rechtlichen Grundlagen, um die diesbezüglichen Auswirkungen einschätzen zu können
- Marktkenntnisse, um das Verhalten der Marktteilnehmer einschätzen zu können

Wenn der Sachverständige diese Kenntnisse besitzt und darüber hinaus die hier vorgestellten Lösungsansätze auf die Einzelfallproblematik zu projizieren lernt, steht der Ermittlung von rechtlich sicheren und marktgerechten Verkehrswerten nichts mehr im Weg.

1.6 Zusammenfassung

In der Einleitung wurde verdeutlicht,

- dass die Bewertung von Rechten und Belastungen zwar nur einen Bruchteil der Verkehrswertermittlung ausmacht; dass dieser oft vernachlässigte Randbereich jedoch erhebliche Auswirkungen auf den resultierenden Verkehrswert haben kann
- dass es eine systematische Vorgehensweise bei der Bewertung von Rechten und Belastungen gibt, die in den meisten Bewertungsfällen zu aussagefähigen Verkehrswerten führt
- dass es Marktanpassungsfaktoren (wie beispielsweise bei der Sachwertermittlung) in der Regel nicht gibt und dass deshalb eine marktgerechte Bewertung in den weitaus meisten Fällen mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist
- dass umfangreiche Kenntnisse notwendig sind, um die möglichen Fallkonstellationen richtig bewerten zu können