

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 Erbbaurecht 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

- 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 – ErbbauRG) 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