

Der vdp führt regelmäßig Gespräche mit der BaFin zu Fragestellungen der Methodik der Beleihungswertermittlung. Diese dienen dazu, ein gemeinsames Verständnis für die beleihungswertrelevanten Themen zu entwickeln. Dabei handelt es sich sowohl um die Klärung von Auslegungsfragen als auch um die Handhabung der BelWertV in der praktischen Umsetzung in den Pfandbriefbanken.

Der vdp informiert seine Mitgliedsinstitute über die Inhalte dieser Gespräche und stellt auf dieser Grundlage generelle Auslegungshinweise auch den anderen ZKA-Verbänden zur Verfügung.

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass es in Deckungsprüfungen bei Beachtung der nachstehenden Ausarbeitung zu keinen diesbezüglichen Beanstandungen kommen wird. Abweichende Entscheidungen der BaFin aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls sind jedoch nicht auszuschließen.

## Behandlung von Baulasten bei Bewertungen für Finanzierungszwecke

### 1. Definition, Wirkung und Arten der Baulast

#### 1.1. Definition der Baulast und rechtliche Grundlagen

Die Baulast ist eine (**freiwillig übernommene**) **öffentlich-rechtliche Verpflichtung**, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, das sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt.

Baulasten sind Bestandteil der öffentlich-rechtlichen Rechtsordnung.

In Bayern und Brandenburg gibt es keine Baulasten. Stattdessen werden in Abteilung II des Grundbuchs Grunddienstbarkeiten eingetragen, die im Rahmen der Bewertung - sofern sie wertbeeinflussend sind - berücksichtigt werden.

Die Vorschriften über die Baulasten sind gesetzlich in den Landesbauordnungen geregelt und im Wesentlichen gleich gefasst.

Die Baulast muss in den Baugenehmigungsverfahren wie eine baurechtliche Verpflichtung berücksichtigt werden.

Sie kommt insbesondere in den Fällen zur Anwendung, in denen eine rechtliche Sicherung einer bestimmten Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich ist.

Durch die Verwendung der Baulast kann die Bauaufsichtsbehörde ein Bauvorhaben genehmigen, das ohne eine solche unzulässig wäre (z.B. aufgrund einer unzureichenden Abstandsfläche oder einer fehlenden Erschließung).

## 1.2. Wirkung der Baulast

Die Baulast stellt eine baurechtliche Verpflichtung dar, die als (nur) öffentlich-rechtliche Baubeschränkung wirkt.

WICHTIG: Die Baulast stellt keinen Rechtsgrund für die tatsächliche, privatrechtliche Nutzung des Grundstücks dar - und vor allem nicht für eine unentgeltliche Nutzung.

Auch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bestätigt, dass die Baulast dem Begünstigten keinen zivilrechtlichen Anspruch z.B. auf Nutzung oder Duldung verschafft (BGH, 3.2.1989 - V ZR 224/87 - NJW 1989, 1607, 1609; BGH, 24.6.1993 - IX ZR 84/92 - NJW 1993, 2741, 2743).

### Folge:

Für eine gesicherte Rechtsposition des Berechtigten ist eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung notwendig, z.B. ein Pacht-/ Miet- oder Nutzungsvertrag oder zur dinglichen Absicherung eine entsprechende Grunddienstbarkeit.

Auch aus der Sicht eines Grundpfandrechtsgläubigers ist eine Absicherung durch eine Grunddienstbarkeit notwendig.

## 1.3. Arten von Baulasten

Fremdbaulast (begünstigende Baulast):

Eine Baulast, die ein Dritter auf seinem Grundstück bestellt, um ein Bauvorhaben auf dem Bewertungsgrundstück zu ermöglichen (z.B. Zufahrt, Grenzabstandsübernahme, Übernahme von Stellplätzen) wird im Folgenden aus Sicht des Bewertungsgrundstückes **Fremdbaulast oder begünstigende Baulast** genannt.

Eigenbaulast (belastende Baulast):

Eine Baulast, die auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen ist, wird hier im Folgenden **Eigenbaulast oder belastende Baulast** genannt.

## 2. Berücksichtigung von Baulasten bei der Beleihungswertermittlung

Die Berücksichtigung von Baulasten wird in **§ 5 Abs. 4 BelWertV** vorgeschrieben für den Fall, dass sie den Sach- oder Ertragswert beeinflusst:

*"Alle den Sachwert oder den Ertragswert beeinflussenden Umstände, insbesondere auch etwaige Nutzungsbeschränkungen, Dienstbarkeiten, Duldungsverpflichtungen, Vorkaufsrechte, Baulasten, und alle sonstigen Beschränkungen sind zu nennen, zu beachten und gegebenenfalls wertmindernd zu berücksichtigen."*

### 2.1. Berücksichtigung von Fremdbaulasten in der Beleihungswertermittlung

Die Nutzung eines fremden Grundstückes ist durch eine Fremdbaulast nicht ausreichend gesichert. Bei der Beleihungswertermittlung findet aus diesem Grund und wegen der o.a. mangelnden rechtlichen Durchsetzbarkeit eine Fremdbaulast keine Berücksichtigung. Nur durch eine dingliche Absicherung wird das Nutzungsrecht ein Bestandteil des

Pfandgrundstücks im Sinne des § 96 BGB, das wiederum gemäß § 1120 BGB dem hypothekarischen Pfandumfang unterliegt.

Um das Bestehenbleiben der Grunddienstbarkeit zu sichern, wird empfohlen, im Bestandsverzeichnis des begünstigten (herrschenden) Grundstücks einen sog. Aktiv- oder Herrschvermerk nach § 9 GBO eintragen zu lassen.

## 2.2. Berücksichtigung von Eigenbaulasten in der Beleihungswertermittlung

Bei der Berücksichtigung von Eigenbaulasten in der Beleihungswertermittlung ist zu differenzieren nach:

- a) unbebauten Grundstücken mit Baurecht und bebauten Grundstücken mit Berücksichtigung eventueller Grundstücks- oder Baurechtsreserven und
- b) bebauten Grundstücken ohne Berücksichtigung von Grundstücks- oder Baurechtsreserven.

### Zu a)

Ein **unbebautes Grundstück mit Baurecht** liegt vor, wenn das Grundstück ein Baurecht nach den §§ 30, 33, 34 oder 35 BauGB hat und somit Bauland im Sinne der BelWertV darstellt.

Eine **Grundstücksreserve** liegt vor, wenn das Grundstück teilbar ist und somit mindestens zwei separat verwertbare Grundstücke (bebautes Grundstück und abtrennbares Areal mit Baurecht) gebildet werden können.

§ 9 Abs. 2 Satz 3 und 4 BelWertV führen hierzu aus: *"Ist das Grundstück wesentlich größer als es einer der baulichen Anlage angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen. In der Wertermittlung ist die zusätzliche Nutzung und Verwertung dieser Teilfläche auch in baurechtlicher Hinsicht nachvollziehbar darzulegen."*

Eine **Baurechtsreserve** liegt vor, wenn eine Gebäudeerweiterung oder eine (in der Praxis eher seltener auftretende) Gebäudeaufstockung baurechtlich zulässig, bautechnisch realisierbar und wirtschaftlich sinnvoll ist.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 der BelWertV führt hierzu aus: *"Bei der Ermittlung des Bodenwerts darf keine höherwertige Nutzung als zulässig zugrunde gelegt werden."*

Das Baurecht könnte in diesen Fällen durch eine Baulast beeinträchtigt oder verwirkt sein. Daher sind Baulasten in allen diesen Fällen zu beachten und ggf. wertmäßig zu berücksichtigen.

### Zu b)

Gegenstand der Beleihungswertermittlung bei bebauten Grundstücken außerhalb a) ist der vorhandene Bestand. Baulasten sind auch in diesen Fällen zu beachten und ggf. wertmäßig zu berücksichtigen. Die langjährige gutachterliche Praxis hat jedoch gezeigt, dass bei der Bewertung von Bestandsobjekten Eigenbaulasten nur in sehr seltenen Fällen wertbeeinträchtigend wirken.

### **3. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Zur Beurteilung der Auswirkungen einer Baulast auf den Sach- bzw. Ertragswert ist es grundsätzlich notwendig, sich Kenntnis über den Inhalt des Baulastenverzeichnisses zu verschaffen und dies nachvollziehbar zu dokumentieren.

Wie unter 2.2 b) beschrieben, ist in bestimmten Fällen eine Wertbeeinträchtigung durch Baulasten nicht zu erwarten.

Es erscheint daher in einem Einzelfall dieser Art unkritisch, im Rahmen des § 24 BelWertV (Kleindarlehen) sowie bei unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken (Acker, Grünland, Obst- und Weinbauflächen, Wald) auf eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis zu verzichten, soweit die konkreten Umstände das Vorliegen eines solchen Falls belegen und die diesbezügliche Prüfung aller erforderlichen Unterlagen und Erkenntnisse aus einer Besichtigung keine Hinweise auf eventuell wertmindernde Baulasten ergeben. Diese Prüfung ist zu dokumentieren.

Es ist zu erwarten, dass diese Vorgehensweise im Rahmen von Deckungsprüfungen nicht beanstandet wird.