

Anfragen zur Immobilienbewertung nach BelWertV

Nr. 10

Anfrage

Wie und in welcher Höhe ist der Erbbauzins bei der Beleihungswertermittlung von Erbbaurechten zu berücksichtigen?

Fundstellen: § 21 BelWertV

Stichwörter: Erbbaurecht, Erbbauzins

Abteilung/ Bereich: Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung

Ansprechpartner: Achim Reif, Annett Wünsche

Bestätigt durch: Ausschuss für Bewertungsfragen

Stand: 8. Juni 2009



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

vdp
Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.
Georgenstraße 21 | 10117 Berlin

Antwort

Begriff des Erbbauzinses

Für die Bestellung eines Erbbaurechtes wird regelmäßig die Zahlung eines Entgelts in wiederkehrenden Leistungen (Erbbauzins) vereinbart. Für den Erbbauzins gelten nach § 9 Abs. 1 ErbbauRG die Vorschriften über die Reallasten (§§ 1105 ff BGB). Der dingliche Erbbauzins ist demnach nicht Inhalt des Erbbaurechts, sondern stellt eine Belastung des Erbbaurechts dar.

Neben oder anstelle des dinglichen Erbbaurechtes können die Parteien auch einen schuldrechtlichen Erbbauzins vereinbaren.

Das Bestehenbleiben eines gleich- oder nachrangig zur Grundschuld eingetragenen Erbbauzinses kann gesichert werden durch eine Vereinbarung gemäß § 9 Abs. 3 ErbbauRG oder durch eine schuldrechtlich vereinbarte Stillhalteerklärung.

Berücksichtigung des Erbbauzinses

Bei der Berücksichtigung des Erbbauzinses im Rahmen der Beleihungswertermittlung eines Erbbaurechtes sind folgende Aspekte zu unterscheiden:

- Steht die Erbbauzinsreallast im Rang vor oder nach der Grundschuld der jeweiligen Bank?
- Existiert eine Vereinbarung zum Bestehenbleiben des Erbbauzinses im Falle der Zwangsversteigerung?

Aus diesen zwei Fragestellungen lassen sich die folgenden Fallkonstellationen mit der entsprechenden Vorgehensweise bei der Berücksichtigung des Erbbauzinses ableiten:

1. Vorrangiger Erbbauzins ohne Bestehenbleibenvereinbarung

Der dingliche Erbbauzins ist, „...wenn er dem auf dem Erbbaurecht lastenden Grundpfandrecht im Range vorgeht, in kapitalisierter Form als Vorlast von der Beleihungsgrenze in Abzug zu bringen; dingliche Vorlasten werden allgemein von der Beleihungsgrenze abgezogen.“¹

2. Vor- oder nachrangiger Erbbauzins mit Bestehenbleibenvereinbarung

„Anders ist die Sachlage, wenn eine dingliche Bestehenbleibenvereinbarung im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 ErbbauRG besteht, der Erbbauzins also auch nach einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts bestehen bleibt und demzufolge vom Erwerber weiterhin gezahlt werden muss. In diesem Fall muss er kapitalisiert als Wertminderung von dem Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts abgezogen werden, und zwar unabhängig davon, ob der Erbbauzins gegenüber dem Grundpfandrecht im Vorrang oder Nachrang steht. Dies ergibt sich daraus, dass bei einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts aller Voraussicht nach nur ein Erlös erzielt wird, der dem Wert des Erbbaurechts abzüglich des

¹ BaFin-Rundschreiben 13/2009 vom 8. Juni 2009, Gz: BA 32-FR 2670-2008/0001, Beleihungswertermittlung bei Erbbaurechten

kapitalisierten Wertes des weiter zu zahlenden Erbbauzinses entspricht. Dasselbe gilt, wenn nur eine schuldrechtliche Vereinbarung über das Bestehenbleiben des vorrangigen Erbbauzinses (sog. Stillhalteerklärung) getroffen wurde und der Erbbaurechtsausgeber eine juristische Person des öffentlichen Rechts (staatlich oder öffentlich-rechtliche Religionsgemeinschaft) ist. Es ist dann nämlich nicht damit zu rechnen, dass der Grundstückseigentümer den Erbbauzins in der Zwangsversteigerung anmelden wird; dementsprechend würde der Erbbauzins in einer Zwangsversteigerung nicht erlöschen, sondern wäre deshalb weiterhin zu zahlen.

Ist die Erbbauzinsreallast gegenüber dem Grundpfandrecht im Nachrang und nicht versteigerungsfest, hat die Pfandbriefbank sich aber verpflichtet, in einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts für ein Bestehenbleiben des Erbbauzinses zu sorgen (sog. Stillhalteerklärung des Kreditinstituts), so muss der kapitalisierte Erbbauzins ebenfalls als Wertminderung berücksichtigt werden.“²

3. Nachrangiger Erbbauzins ohne Bestehenbleibenvereinbarung

Die Erbbauzinsreallast erlischt in der Zwangsversteigerung. Eventuell zu zahlende Entschädigungen werden aus Sicht der Bank nachrangig bedient. Aus diesem Grund ist der Erbbauzins weder als Vorlast bei der Beleihungsgrenze noch als Wertminderung beim Beleihungswert in Abzug zu bringen.

Kapitalisierung der Erbbauzinsreallast

Für die Berechnung des Barwerts des Erbbauzinses ist als Ausgangsgröße der vertraglich mögliche Erbbauzins heranzuziehen. Dies gilt auch dann, wenn von einer vereinbarten Erhöhungsmöglichkeit noch kein Gebrauch gemacht wurde.

„Der Erbbauzins stellt als Reallast einen regelmäßigen Kapitalfluss dar, dessen Barwert weitgehend unabhängig ist von der Nutzung des Grundstücks, auf welches sich die Last bezieht. Somit kann der Zinssatz zur Ermittlung des Barwerts des Erbbauzinses regelmäßig nicht gleichgesetzt werden mit dem Kapitalisierungszinssatz für die Ertragswertermittlung nach § 12 BelWertV. Ansonsten würde sich bei gleichem Erbbauzins und gleichem (erbbauzinsfreien) Beleihungswert für ein höher kapitalisiertes, also risikoreicheres Objekt im Vergleich zu einem niedriger kapitalisierten eine geringere Vorlast oder ein geringerer Abzug vom Beleihungswert und somit ein höherer deckungsfähiger Betrag ergeben, was nicht sachgerecht wäre.

Für die Ermittlung des Barwertes des Erbbauzinses sehe ich unter Würdigung der Praxis in der Zwangsversteigerung und des Zinsniveaus für langfristige Anlagen die Festlegung des Maximalzinssatzes von 5 % für sachlich geboten an.

Ich weise darauf hin, dass der Zinssatz für die Kapitalisierung des Erbbauzinses nach § 5 Abs. 3 BelWertV nachvollziehbar darzulegen und zu begründen ist, wobei auch darauf einzugehen ist, wie Erwartungen an mögliche Erbbauzinsänderungen, etwa durch Indexregelungen, hierbei berücksichtigt wurden.

Bei dem Zinssatz handelt es sich um einen Maximalzinssatz, der erforderlichenfalls, auch aufgrund anderer als bereits aufgezeigter Aspekte, niedriger anzusetzen ist.“³

² Wie 1.

³ Wie 1.

Weiterführende Informationen

In den o.a. Ausführungen sind die Standardfälle der Ausgestaltung der Erbbauzinsrealast und deren entsprechende Berücksichtigung in der Beleihungswertermittlung aufgezeigt. Aufgrund der Vertragsfreiheit bzgl. der Ausgestaltung des Erbbauzinses sind jedoch auch noch weitere Fallkonstellationen denkbar. Eine ausführlichere Behandlung des Themas „Erbbaurecht/ Erbbauzins in der Beleihungswertermittlung“ ist in der vdp-Schriftenreihe, Band 48, „Der Beleihungswert“ von Wolfgang Crimmann, S. 185 ff. sowie im BaFin-Rundschreiben 13/2009 enthalten, das über die Internetseite der BaFin oder des vdp zugänglich ist.