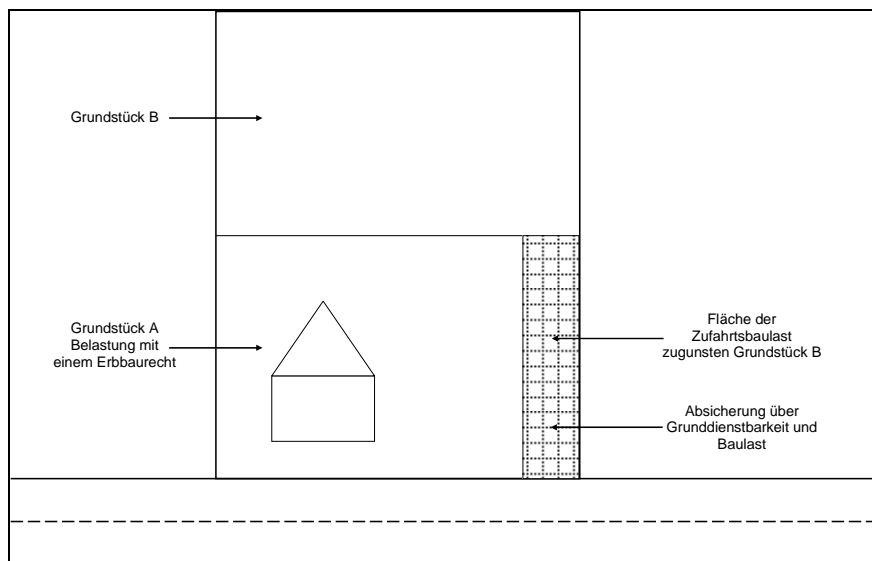


Baulastenproblematik bei Erbbaurechtsbewertungen

Wie weiter oben bereits ausgeführt wurde, ist ein Erbbaurecht baulastfähig. Das bedeutet, dass grundsätzlich sowohl das Erbbaurecht als auch das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück getrennt voneinander mit einer Baulast belastet werden können. Bei Erbbaurechten ist demnach zusätzlich beim Baulastenverzeichnis zu hinterfragen, ob auch oder unter Umständen nur das Erbbaurecht mit einer Baulast belastet ist.

Sofern das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück mit einer Baulast belastet ist, ist es von entscheidender Bedeutung, ob die Verpflichtung zur Übernahme einer Baulast ausschließlich durch den belasteten Grundstückseigentümer oder zusätzlich durch den Erbbauberechtigten erfolgt ist.

Zufahrtsbaulast ist zusätzlich über eine Grunddienstbarkeit gesichert



Trotz der Absicherung der Baulast über eine Grunddienstbarkeit sind zwei weitere erheblich wertrelevante Fallkonstellationen zu berücksichtigen.

Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter haben der Baulastübernahme zugestimmt

Sofern sowohl der Grundstückseigentümer, als auch der Erbbauberechtigte der Baulastübernahme zugestimmt haben, sind im vorliegenden Fall keine weiteren, über die bereits im Zusammenhang mit der Zufahrtsbaulast thematisierten Aspekte, zu berücksichtigen.

Nur der Grundstückseigentümer hat der Baulastübernahme zugestimmt

Bewertung des begünstigten Grundstücks

Es kann der Fall auftreten, dass ausschließlich der belastete Grundstückseigentümer der Baulastübernahme zugestimmt hat.

Der Erbbauberechtigte hat als Inhaber eines grundstücksgleichen Rechts die volle Verfügungsgewalt über das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück, sofern nicht bereits im Erbbaurechtsvertrag anders lautende Vereinbarungen getroffen wurden oder er nachträglich einer Änderung seiner Situation rechtsverbindlich zustimmt.

Das Recht des Erbbaurechtsnehmers kann sich grundsätzlich auch auf einen nicht für das eigentliche Erbbaurecht (= Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts) erforderlichen Grundstücksteil beziehen. So ist der Fall denkbar, dass der Erbbauberechtigte im Bereich der Zufahrtsbaulast bzw. des Wegerechts eigene Stellplätze, eine Garage, ein Gartenhaus oder ähnliches errichtet.

Wie weiter vorne in diesem Kapitel beschrieben wurde, bestehen erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der rechtlichen Bindung des Erbbauberechtigten. Es kann in der Wertermittlung nicht zweifelsfrei davon ausgegangen werden, dass die Baulastverpflichtung auch gegen ihn wirkt. Dies wirkt sich insbesondere bei der Bewertung des durch die Baulast begünstigten Grundstücks aus.

Es empfiehlt sich, davon auszugehen, dass die Baulastverpflichtung in diesem Fall mangels der Übernahmeerklärung des Erbbauberechtigten ausschließlich gegen den Grundstückseigentümer wirkt. Für den durch die Baulast begünstigten Grundstückseigentümer B ergibt sich somit die Unsicherheit, ob er tatsächlich eine Baugenehmigung für das von ihm geplante Bauvorhaben erhalten wird. Denn schließlich muss je nach Rechtsauffassung auch der Erbbauberechtigte, da er unmittelbar von der Baulast betroffen ist, der Begründung der Baulast mit einer entsprechenden Nutzungseinschränkung zustimmen.

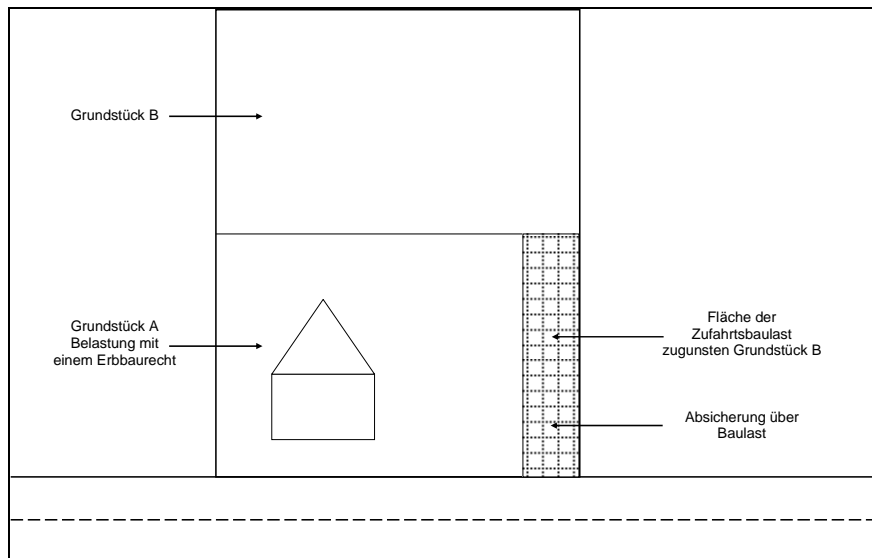
Auch in diesem Fall besteht das Risiko, dass kein „baureifes Land“ im Sinne des § 4 Abs. 4 WertV vorliegt, da die Erschließung als nicht gesichert eingestuft werden muss. Es empfiehlt sich demnach, auch in diesem Bewertungsfall analog der Vorgehensweise des durch ein Wegerecht begünstigten Grundstücks von einem Bodenwert auszugehen, der zwischen dem Wert für „Rohbauland“ und „baureifes Land“ liegt.

Bewertung des belasteten Grundstücks

Bei der Bewertung des belasteten Grundstücks ergeben sich keine Schwierigkeiten, da die Bauaufsichtsbehörde den Inhalt der Baulast gegenüber dem Grundstückseigentümer mittels Ordnungsverfügung durchsetzen kann. Da das Grundstück und das Erbbaurecht separat voneinander bewertet werden, kann also davon ausgegangen werden, dass aus der fehlenden Zustimmung des Erbbauberechtigten zur Baulasteintragung keine Probleme erwachsen können, die in einer Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Insofern kann in diesem Fall ebenfalls wie bei der Wertermittlung für ein mit einem Wegerecht belastetes Grundstück vorgegangen werden, da auch in diesem Bewertungsfall eine Nutzungseinschränkung vorliegen kann und je nach Nutzungsintensität mit Immissionen zu rechnen ist. Hinsichtlich der Bemessung des wirtschaftlichen Nachteils verweisen wir auf das Kapitel „Wegerecht“. Die Besonderheit besteht darin, dass je nach angewandtem Modell des Erbbaurechts (praxiserprobte Vorgehensweise oder Vorgehensweise nach WertR 06) Auswirkungen im Verkehrswert des Erbbaurechts und im Verkehrswert des belasteten Grundstücks zu verzeichnen sein können.

Zufahrtsbaulast ist nicht zusätzlich über eine Grunddienstbarkeit gesichert



Auch hierbei sind zwei weitere erheblich wertrelevante Fallkonstellationen zu berücksichtigen.

Bewertung des begünstigten Grundstücks, wenn nur der Grundstückseigentümer der Baulastübernahme zugestimmt hat

Auch bei einer fehlenden privatrechtlichen Absicherung der Baulast durch Belastung des Erbbaugrundstücks mit einer Grunddienstbarkeit kann der Fall auftreten, dass ausschließlich der belastete Grundstückseigentümer der Baulastübernahme zugestimmt hat.

Wie weiter vorne in diesem Kapitel beschrieben wurde, bestehen in diesem Fall erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der rechtlichen Bindung des Erbbauberechtigten. Es kann in der Wertermittlung nicht zweifelsfrei davon ausgegangen werden, dass die Baulastverpflichtung auch gegen ihn wirkt. Dies wirkt sich insbesondere bei der Bewertung des durch die Baulast begünstigten Grundstücks aus.

Zusätzlich ist in diesem Fall zu berücksichtigen, dass die Rechtsbeziehung zwischen dem Baulastbegünstigten und dem Baulastverpflichteten sowie dem Erbbauberechtigten ungeklärt ist. Insofern kann nicht sicher bestimmt werden, inwieweit seitens des begünstigten Grundstückseigentümers aufgrund der fehlenden privatrechtlichen Sicherung der Zufahrt eine Zugriffsmöglichkeit auf den belasteten Grundstückseigentümer bzw. den Erbbauberechtigten besteht.

Es empfiehlt sich einerseits, davon auszugehen, dass die Baulastverpflichtung in diesem Fall mangels der Übernahmeerklärung des Erbbauberechtigten ausschließlich gegen den Grundstückseigentümer wirkt. Für den durch die Baulast begünstigten Grundstückseigentümer B ergibt sich somit die Unsicherheit, ob er tatsächlich eine Baugenehmigung für das von ihm geplante Bauvorhaben erhalten wird. Denn schließlich muss je nach Rechtsauffassung auch der Erbbauberechtigte, da er unmittelbar von der Baulast betroffen ist, der Begründung der Baulast mit einer entsprechenden Nutzungseinschränkung zustimmen.

Auch in diesem Fall besteht in Folge dessen das Risiko, dass kein „baureifes Land“ im Sinne des § 4 Abs. 4 WertV vorliegt, da die Erschließung als nicht gesichert eingestuft werden muss. Es sollte in diesem Bewertungsfall analog der Vorgehensweise des durch ein Wegerecht begünstigten Grundstücks von einem Bodenwert ausgegangen werden, der zwischen dem Wert für „Rohbauland“ und „baureifes Land“ liegt.

Zusätzlich ist über einen angemessenen Marktanpassungsabschlag zu berücksichtigen, dass, mangels der Eintragung einer Grunddienstbarkeit, keine gesicherte Rechtsbeziehung zwischen dem Baulastverpflichteten und dem Baulastbegünstigten besteht.

Bewertung des belasteten Grundstücks, wenn nur der Grundstückseigentümer der Baulastübernahme zugestimmt hat

Bei der Bewertung des belasteten Grundstücks ergeben sich auch in diesem Fall keine Schwierigkeiten, da die Bauaufsichtsbehörde den Inhalt der Baulast gegenüber dem Grundstückseigentümer mittels Ordnungsverfügung durchsetzen kann.

Insofern kann in diesem Fall ebenfalls wie bei der Wertermittlung für ein mit einem Wegerecht belastetes Grundstück vorgegangen werden, da auch in diesem Bewertungsfall eine Nutzungseinschränkung vorliegen kann und je nach Nutzungsintensität mit Immissionen zu rechnen ist. Hinsichtlich der Bemessung des wirtschaftlichen Nachteils verweisen wir auf das Kapitel „Wegerecht“. Die Besonderheit besteht darin, dass je nach angewandtem Modell des Erbbaurechts (praxiserprobte Vorgehensweise oder Vorgehensweise nach WertR 06) Auswirkungen im Verkehrswert des Erbbaurechts und im Verkehrswert des belasteten Grundstücks zu verzeichnen sein können.