

# Inhaltsübersicht

	Seite
1 Einleitung . . . . .	1
2 Erbbaurecht . . . . .	15
3 Erbbaurecht nach WertR 2006. . . . .	79
4 Zusammenfassende Gegenüberstellungen zum Erbbaurecht. . .	117
5 Erbbaurecht in der Beleihungswertermittlung . . . . .	133
6 Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht . . . . .	145
7 Wohnungsrecht . . . . .	159
8 Wohnungsrecht nach WertR 2006. . . . .	205
9 Nießbrauch. . . . .	221
10 Wegerecht . . . . .	261
11 Notweg . . . . .	289
12 Leitungsrecht . . . . .	299
13 Überbau . . . . .	313
14 Reallast . . . . .	343
15 Baulast . . . . .	371
16 Denkmalschutz. . . . .	425
17 Angemessene Renten für Grundstücksbelastungen . . . . .	487
18 Angemessene Kapitalisierungszinssätze. . . . .	497
19 Leibrentenbarwertfaktoren und Sterbetafeln . . . . .	507
20 Tabellierte Barwert-, Aufzinsungs- und Abzinsungsfaktoren . . .	549
21 Übungsaufgaben mit Lösungsvorschlägen . . . . .	557
22 Fragen mit Lösungsvorschlägen . . . . .	623
23 Wichtige Begriffe zu Rechten und Belastungen. . . . .	643
24 Wertweisheiten. . . . .	659

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	IX
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Abkürzungsverzeichnis .....	XXIX
Literaturverzeichnis .....	XXXIII
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Rechte und Belastungen im Kontext der Verkehrswert- ermittlung .....	1
1.2 Unterscheidung der Rechte und Belastungen nach Rechtsgrundlage .....	3
1.3 Grundsätzliche Vorgehensweise in der Bewertung .....	4
1.3.1 Allgemeine Hinweise .....	4
1.3.2 Verkehrswert des belasteten Grundstücks .....	5
1.3.3 Verkehrswert bzw. Wert des Rechts .....	5
1.4 Erfordernis einer zusätzlichen Marktanpassung .....	6
1.4.1 Marktanpassung bei der Bewertung des belasteten Grundstücks .....	7
1.4.2 Marktanpassung bei der Bewertung des Rechts .....	8
1.4.3 Empirisch ermittelte Marktanpassungsfaktoren .....	9
1.4.4 Anwendung empirisch ermittelter Markt- anpassungsfaktoren .....	11
1.4.5 Vorschlag zur Ableitung der Marktanpassung bei Fehlen empirischer Daten .....	11
1.5 Notwendige Kenntnisse zur Bewertung von Rechten und Belastungen .....	13
1.6 Zusammenfassung .....	14
<b>2 Erbbaurecht .....</b>	<b>15</b>
2.1 Definition und wesentliche Aspekte .....	15
2.2 Inhalte des Erbbaurechts .....	17
2.2.1 Gesetzlicher Inhalt .....	17
2.2.2 Vertragsmäßiger Inhalt .....	18
2.2.3 Beurteilung der Inhalte .....	19
2.3 Weitere Aspekte zum Erbbaurecht .....	20
2.3.1 Gründe für die Bestellung von Erbbaurechten .....	20
2.3.2 Rechtliche Zuordnung des Bauwerks .....	20
2.3.3 Grundbücher .....	21
2.3.4 Ende der Laufzeit des Erbbaurechts .....	23
2.3.5 Heimfall .....	23
2.3.6 Entschädigung am Ende der Laufzeit des Erbbau- rechts und bei Heimfall .....	24
	XI

	Seite
2.4 Erbbauzins	25
2.4.1 Vorbemerkungen	25
2.4.2 Absicherung der Erhöhung des Erbbauzinses im Wandel der Zeit	27
2.4.3 Anpassungsklauseln zur Erhöhung des Erbbauzinses	30
2.4.4 Erhöhung des Erbbauzinses aufgrund vertraglicher Vereinbarungen	32
2.4.5 Grenzen der Erhöhung des Erbbauzinses nach §9 a ErbbauRG	33
2.4.6 Allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse nach §9 a ErbbauRG	34
2.4.7 Erhöhung des Erbbauzinses bei Störung der Geschäftsgrundlage	38
2.4.8 Beurteilung und Anwendung der Anpassungsmöglichkeit	41
2.5 Vorbemerkungen zur Wertermittlung	41
2.5.1 Überlegungen zum Bodenwert	41
2.5.2 Allgemeine Anmerkungen zur Marktanpassung	42
2.5.3 Marktanpassung für das Erbaurecht	44
2.5.4 Marktanpassung für das belastete Grundstück	46
2.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	47
2.6 Verkehrswert des Erbaurechts, $RLZ \geq RND$	48
2.6.1 Bewertungsmodell	48
2.6.2 Beispiel für ein Ertragswertobjekt	50
2.6.3 Beispiel für ein Sachwertobjekt	51
2.7 Verkehrswert des Erbaurechts, $RLZ < RND$	53
2.7.1 Bewertungsmodell	53
2.7.2 Beispiel für ein Ertragswertobjekt	58
2.7.3 Beispiel für ein Sachwertobjekt	60
2.8 Verkehrswert des belasteten Grundstücks, $RLZ \geq RND$	62
2.8.1 Bewertungsmodell	62
2.8.2 Beispiele	63
2.9 Verkehrswert des belasteten Grundstücks, $RLZ < RND$	65
2.9.1 Bewertungsmodell	65
2.9.2 Beispiel für ein Ertragswertobjekt	68
2.9.3 Beispiel für ein Sachwertobjekt	70
2.10 Beispielgutachten über den Verkehrswert eines Erbaurechts	71
2.11 Zusammenfassung	78

	Seite
<b>3 Erbaurecht nach WertR 2006</b> .....	79
3.1 Gegenüberstellung WertR 2002 und WertR 2006 .....	79
3.1.1 Verkehrswert des belasteten Grundstücks .....	79
3.1.2 Verkehrswert des Erbaurechts .....	80
3.2 Vorbemerkungen zur Wertermittlung nach WertR 2006 .....	81
3.2.1 Ausgangssituation .....	81
3.2.2 Bodenwertanteil .....	82
3.2.3 Gebäudewertanteil .....	84
3.2.4 Marktanpassungsfaktoren .....	85
3.2.5 Zu- oder Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen .....	85
3.3 Verkehrswert des Erbaurechts nach WertR 2006, RLZ $\geq$ RND .....	85
3.3.1 Bewertungsmodell .....	85
3.3.2 Beispiel für ein Ertragswertobjekt .....	88
3.3.3 Beispiel für ein Sachwertobjekt .....	89
3.4 Verkehrswert des Erbaurechts nach WertR 2006, RLZ $<$ RND .....	91
3.4.1 Vorbemerkung .....	91
3.4.2 Bewertungsmodell .....	91
3.4.3 Beispiel für ein Ertragswertobjekt .....	95
3.4.4 Beispiel für ein Sachwertobjekt .....	97
3.5 Verkehrswert des belasteten Grundstücks nach WertR 2006, RLZ $\geq$ RND .....	99
3.5.1 Bewertungsmodell .....	99
3.5.2 Beispiel .....	101
3.6 Verkehrswert des belasteten Grundstücks nach WertR 2006, RLZ $<$ RND .....	102
3.6.1 Bewertungsmodell .....	102
3.6.2 Beispiel für ein Ertragswertobjekt .....	105
3.6.3 Beispiel für ein Sachwertobjekt .....	107
3.7 Kritik an der Vorgehensweise nach WertR 2006 .....	108
3.7.1 Bodenwertanteil des Erbaurechts .....	108
3.7.2 Fehlende einheitliche Systematik .....	109
3.7.3 Modellfehler im Ertragswertverfahren .....	109
3.7.4 Modellfehler im Sachwertverfahren .....	112
3.7.5 Fazit .....	115
3.8 Zusammenfassung .....	116
<b>4 Zusammenfassende Gegenüberstellungen zum Erbaurecht</b> .....	117
4.1 Verkehrswert des Erbaurechts, RLZ $\geq$ RND .....	118
4.1.1 Gegenüberstellung Bewertungsmodell nach Kapitel 2 und 3 .....	118

	Seite	
4.1.2	Gegenüberstellung Beispielrechnung Ertragswert nach Kapitel 2 und 3 . . . . .	120
4.1.3	Auswertung der Gegenüberstellung im Ertragswertverfahren . . . . .	121
4.1.4	Gegenüberstellung Beispielrechnung Sachwert nach Kapitel 2 und 3 . . . . .	122
4.1.5	Auswertung der Gegenüberstellung im Sachwertverfahren . . . . .	123
4.2	Verkehrswert des Erbbaurechts, RLZ < RND . . . . .	124
4.2.1	Gegenüberstellung Bewertungsmodell (Ertragswert) nach Kapitel 2 und 3 . . . . .	124
4.2.2	Gegenüberstellung Beispielrechnung Ertragswert nach Kapitel 2 und 3 . . . . .	125
4.2.3	Auswertung der Gegenüberstellung im Ertragswertverfahren . . . . .	126
4.2.4	Gegenüberstellung Bewertungsmodell (Sachwert) nach Kapitel 2 und 3 . . . . .	128
4.2.5	Gegenüberstellung Beispielrechnung Sachwert nach Kapitel 2 und 3 . . . . .	129
4.2.6	Auswertung der Gegenüberstellung im Sachwertverfahren . . . . .	130
4.3	Zusammenfassung . . . . .	131
<b>5</b>	<b>Erbbaurecht in der Beleihungswertermittlung . . . . .</b>	<b>133</b>
5.1	Grundlagen . . . . .	133
5.2	Münchener Modell . . . . .	135
5.2.1	Beleihungswert des Volleigentums . . . . .	136
5.2.2	Abschlag 1 . . . . .	136
5.2.3	Abschlag 2 . . . . .	137
5.2.4	Abschlag 3 . . . . .	138
5.2.5	Berücksichtigung des Erbbauzinses . . . . .	138
5.3	Beispiele . . . . .	140
5.3.1	Beispiel für ein Ertragswertobjekt . . . . .	140
5.3.2	Beispiel für ein Sachwertobjekt . . . . .	142
5.4	Zusammenfassung . . . . .	144
<b>6</b>	<b>Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht . . . . .</b>	<b>145</b>
6.1	Grundlagen . . . . .	145
6.2	Verkehrswertermittlung . . . . .	145
6.3	Beispielgutachten über den Verkehrswert eines Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts . . . . .	148
<b>7</b>	<b>Wohnungsrecht . . . . .</b>	<b>159</b>
7.1	Grundlagen . . . . .	159

	Seite	
7.1.1	Definition . . . . .	159
7.1.2	Gesetzlicher Inhalt des Wohnungsrechts. . . . .	160
7.1.3	Lastentragung im Kontext der Wertermittlung. . . . .	164
7.1.4	Eintragungsbewilligung . . . . .	166
7.1.5	Mitbenutzung gemeinschaftlicher Anlagen . . . . .	166
7.1.6	Unterscheidung Wohnungsrecht und Wohnrecht . . . . .	166
7.2	Verkehrswert des belasteten Grundstücks . . . . .	167
7.2.1	Vorgehensweise . . . . .	167
7.2.2	Wirtschaftliche Vor- und Nachteile bei Ertragswertobjekten. . . . .	168
7.2.3	Wirtschaftliche Vor- und Nachteile bei Sachwertobjekten . . . . .	172
7.2.4	Kapitalisierung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile . . . . .	175
7.2.5	Marktanpassung . . . . .	177
7.2.6	Beispiel für ein Ertragswertobjekt . . . . .	179
7.2.7	Beispiel für ein Sachwertobjekt . . . . .	181
7.2.8	Beispieltext zur Wertminderung durch ein Wohnungsrecht . . . . .	183
7.3	Wert des Wohnungsrechts. . . . .	186
7.3.1	Vorgehensweise . . . . .	186
7.3.2	Allgemeine Ertrags- und Kostenüberlegungen . . . . .	186
7.3.3	Beispiele zu allgemeinen Ertrags- und Kostenüberlegungen . . . . .	190
7.3.4	Individuelle Ertrags- und Kostenüberlegungen . . . . .	191
7.3.5	Kapitalisierung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile . . . . .	192
7.3.6	Marktanpassung. . . . .	193
7.3.7	Beispielgutachten über den Wert eines Wohnungsrechts. . . . .	193
7.4	Sonderfall: Wohnungsrecht an einem überalterten Gebäude . . . . .	197
7.4.1	Vorgehensweise . . . . .	197
7.4.2	Beispiel. . . . .	198
7.4.3	Wertermittlung. . . . .	199
7.4.4	Alternativer Ansatz. . . . .	200
7.5	Dauerwohnrecht/Dauernutzungsrecht . . . . .	201
7.5.1	Definition . . . . .	201
7.5.2	Wesentliche Aspekte . . . . .	201
7.5.3	Wertermittlung. . . . .	203
7.6	Zusammenfassung . . . . .	204
<b>8</b>	<b>Wohnungsrecht nach WertR 2006. . . . .</b>	<b>205</b>
8.1	Verkehrswert des belasteten Grundstücks . . . . .	205

	Seite	
8.1.1	Vorgehensweise bei Ertragswertobjekten . . . . .	205
8.1.2	Vorgehensweise bei üblicherweise selbst genutzten Objekten. . . . .	206
8.1.3	An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor . . . . .	208
8.1.4	Wirtschaftliche Vor- und Nachteile bei Ertragswertobjekten. . . . .	209
8.1.5	Wirtschaftliche Vor- und Nachteile bei Sachwertobjekten. . . . .	210
8.1.6	Kapitalisierung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile . . . . .	210
8.1.7	Marktanpassung . . . . .	210
8.1.8	Beispiel für ein Sachwertobjekt (üblicherweise selbst genutztes Objekt) . . . . .	211
8.1.9	Beispiel für ein Ertragswertobjekt . . . . .	212
8.2	Wert des Wohnungsrechts. . . . .	214
8.2.1	Vorgehensweise . . . . .	214
8.2.2	Wirtschaftliche Vor- und Nachteile. . . . .	215
8.2.3	Marktanpassung. . . . .	215
8.2.4	Beispiel. . . . .	215
8.3	Kritik an der Vorgehensweise nach WertR 2006 . . . . .	216
8.3.1	Fehlende Marktanpassung. . . . .	216
8.3.2	Fehlende einheitliche Systematik . . . . .	217
8.3.3	Prognose des Verkehrswerts üblicherweise selbst genutzter Objekte bei Ablauf des Rechts . . . . .	218
8.3.4	Fazit . . . . .	219
8.4	Zusammenfassung . . . . .	219
<b>9</b>	<b>Nießbrauch . . . . .</b>	<b>221</b>
9.1	Grundlagen. . . . .	221
9.1.1	Definition . . . . .	221
9.1.2	Gesetzlicher Inhalt des Nießbrauchs . . . . .	222
9.1.3	Gesetzliche Regelung zur Lastentragung beim Nießbrauch . . . . .	226
9.1.4	Lastentragung im Kontext der Wertermittlung. . . . .	230
9.1.5	Formen des Nießbrauchs nach Lastentragung. . . . .	233
9.1.6	Formen des Nießbrauchs nach Art und Zweck der Bestellung . . . . .	235
9.1.7	Formen des Nießbrauchs nach Umfang . . . . .	236
9.2	Verkehrswert des belasteten Grundstücks . . . . .	238
9.2.1	Vorgehensweise. . . . .	238
9.2.2	Wirtschaftliche Vor- und Nachteile beim gewöhnlichen Nießbrauch . . . . .	238

	Seite	
9.2.3	Wirtschaftliche Vor- und Nachteile beim Nettonießbrauch . . . . .	239
9.2.4	Wirtschaftliche Vor- und Nachteile beim Bruttonießbrauch . . . . .	240
9.2.5	Kapitalisierung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile . . . . .	241
9.2.6	Marktanpassung. . . . .	241
9.2.7	Beispiel: Gewöhnlicher Nießbrauch . . . . .	242
9.2.8	Beispiel: Nettonießbrauch. . . . .	244
9.2.9	Beispiel: Bruttonießbrauch . . . . .	245
9.2.10	Zusammenfassende Übersicht zu den Beispiel- rechnungen . . . . .	246
9.2.11	Beispieltext zur Wertminderung durch einen Nießbrauch . . . . .	246
9.3	Wert des Nießbrauchs . . . . .	249
9.3.1	Vorgehensweise . . . . .	249
9.3.2	Allgemeine Ertrags- und Kostenüberlegungen . . . . .	249
9.3.3	Beispiele zu allgemeinen Kostenüberlegungen . . . . .	254
9.3.4	Individuelle Ertrags- und Kostenüberlegungen . . . . .	255
9.3.5	Kapitalisierung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile . . . . .	256
9.3.6	Marktanpassung. . . . .	256
9.3.7	Beispieltext zum Wert des Nießbrauchs. . . . .	256
9.4	Nießbrauch nach WertR 2006. . . . .	259
9.5	Zusammenfassung . . . . .	259
<b>10</b>	<b>Wegerecht . . . . .</b>	<b>261</b>
10.1	Grundlagen. . . . .	261
10.1.1	Wegerecht nach Privatrecht . . . . .	261
10.1.2	Wegerecht nach öffentlichem Recht . . . . .	264
10.1.3	Klassischer Fall. . . . .	264
10.2	Verkehrswert des belasteten Grundstücks . . . . .	265
10.2.1	Vorgehensweise . . . . .	265
10.2.2	Wirtschaftliche Vorteile . . . . .	265
10.2.3	Wirtschaftliche Nachteile. . . . .	266
10.2.4	Fall 1: Geringe Nachteile . . . . .	267
10.2.5	Fall 2: Vertretbare Nachteile . . . . .	269
10.2.6	Fall 3: Erhebliche Nachteile . . . . .	270
10.2.7	Fall 4: Nicht vertretbare Nachteile . . . . .	272
10.2.8	Marktanpassung. . . . .	274
10.2.9	Beispiel für ein belastetes Grundstück . . . . .	275
10.3	Verkehrswert des begünstigten Grundstücks . . . . .	275
10.3.1	Vorgehensweise . . . . .	275

	Seite
10.3.2 Beispiel: Begünstigung durch Wegerecht mit Baulast.....	278
10.3.3 Beispiel: Begünstigung durch Wegerecht ohne Baulast.....	280
10.4 Vorgehensweise nach WertR 2006 .....	282
10.4.1 Bodenwert des belasteten Grundstücks.....	282
10.4.2 Bodenwert des begünstigten Grundstücks .....	284
10.5 Kritik an der Vorgehensweise nach WertR 2006 .....	284
10.5.1 Belastetes Grundstück .....	284
10.5.2 Begünstigtes Grundstück .....	285
10.6 Ermittlung einer angemessenen Wegerente.....	286
10.7 Zusammenfassung .....	287
<b>11 Notweg .....</b>	<b>289</b>
11.1 Grundlagen.....	289
11.2 Vorbemerkung zur Wertermittlung .....	292
11.3 Verkehrswert des belasteten Grundstücks .....	292
11.3.1 Vorgehensweise .....	292
11.3.2 Beispiel für ein belastetes Grundstück .....	293
11.4 Verkehrswert des begünstigten Grundstücks.....	294
11.4.1 Vorgehensweise .....	294
11.4.2 Beispiel für ein begünstigtes Grundstück.....	294
11.5 Ermittlung einer angemessenen Notwegerente.....	295
11.5.1 Determinanten der Notwegerente .....	295
11.5.2 Beispiel für eine Notwegerente .....	296
11.6 Zusammenfassung .....	297
<b>12 Leitungsrecht .....</b>	<b>299</b>
12.1 Grundlagen.....	299
12.1.1 Leitungsrecht nach Privatrecht .....	299
12.1.2 Leitungsrecht nach öffentlichem Recht.....	301
12.2 Vorbemerkung zur Wertermittlung .....	301
12.3 Verkehrswert des belasteten Grundstücks .....	301
12.3.1 Vorgehensweise .....	301
12.3.2 Wirtschaftliche Vorteile .....	302
12.3.3 Wirtschaftliche Nachteile.....	302
12.3.4 Marktanpassung .....	304
12.3.5 Beispiel für ein belastetes Grundstück.....	305
12.4 Verkehrswert des begünstigten Grundstücks .....	305
12.4.1 Vorgehensweise .....	305
12.4.2 Beispiel für ein begünstigtes Grundstück.....	306
12.5 Öffentlich-rechtliche Sicherung von Leitungsrechten durch Baulasten .....	306
12.6 Vorgehensweise nach WertR 2006 .....	308

	Seite
12.6.1 Die bauliche Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt . . .	309
12.6.2 Die bauliche Nutzbarkeit wird eingeschränkt . . . . .	309
12.7 Kritik an der Vorgehensweise nach WertR 2006 . . . . .	310
12.8 Ermittlung einer angemessenen Entschädigung . . . . .	312
12.9 Zusammenfassung . . . . .	312
<b>13 Überbau . . . . .</b>	<b>313</b>
13.1 Grundlagen . . . . .	313
13.1.1 Duldungspflicht . . . . .	315
13.1.2 Klassischer Fall . . . . .	318
13.2 Verkehrswert des belasteten Grundstücks . . . . .	319
13.2.1 Vorgehensweise . . . . .	319
13.2.2 Wirtschaftliche Vorteile . . . . .	319
13.2.3 Wirtschaftliche Nachteile . . . . .	319
13.2.4 Marktanpassung . . . . .	321
13.2.5 Beispiel für ein unbebautes Grundstück . . . . .	321
13.2.6 Beispiel Sachwertobjekt, RND Überbau $\leq$ RND Gebäude belastetes GrStk . . . . .	323
13.2.7 Beispiel Sachwertobjekt, RND Überbau $>$ RND Gebäude belastetes GrStk . . . . .	325
13.2.8 Beispiel Ertragswertobjekt, RND Überbau $\leq$ RND Gebäude belastetes GrStk . . . . .	327
13.2.9 Beispiel Ertragswertobjekt, RND Überbau $>$ RND Gebäude belastetes GrStk . . . . .	329
13.3 Verkehrswert des begünstigten Grundstücks . . . . .	331
13.3.1 Vorgehensweise . . . . .	331
13.3.2 Wirtschaftliche Vorteile . . . . .	332
13.3.3 Wirtschaftliche Nachteile . . . . .	334
13.3.4 Marktanpassung . . . . .	334
13.3.5 Beispiel für ein Sachwertobjekt . . . . .	335
13.3.6 Beispiel für ein Ertragswertobjekt . . . . .	335
13.4 Vorgehensweise nach WertR . . . . .	336
13.4.1 Verkehrswert des belasteten Grundstücks . . . . .	336
13.4.2 Verkehrswert des begünstigten Grundstücks . . . . .	337
13.5 Kritik an der Vorgehensweise nach WertR 2006 . . . . .	338
13.5.1 Berücksichtigung der Vor- und Nachteile im Bodenwert . . . . .	338
13.5.2 Uneinheitliche Vorgehensweise innerhalb der WertR . . . . .	339
13.5.3 Fehlende Marktanpassung . . . . .	340
13.6 Ermittlung einer angemessenen Überbaurente . . . . .	340
13.6.1 Determinanten der Überbaurente . . . . .	340
13.6.2 Beispiel für eine Überbaurente . . . . .	341

	Seite
13.7 Zusammenfassung .....	342
<b>14 Reallast</b> .....	<b>343</b>
14.1 Grundlagen .....	343
14.2 Schuldrechtlicher und dinglicher Anspruch .....	345
14.3 Fallkonstellationen beim Verkauf des belasteten Grundstücks .....	346
14.4 Verkehrswert des belasteten Grundstücks .....	347
14.4.1 Vorgehensweise .....	347
14.4.2 Kapitalisierung der wiederkehrenden Leistungen ...	348
14.4.3 Marktanpassung .....	349
14.4.4 Fall 1: Übernahme von schuldrechtlichem und dinglichem Anspruch .....	349
14.4.5 Fall 2: Übernahme nur des dinglichen Anspruchs ...	351
14.4.6 Fall 3: Übernahme weder des dinglichen noch schuldrechtlichen Anspruchs .....	353
14.4.7 Beispiel für einen Gutachtentext .....	353
14.5 Wert einer Rentenzahlung .....	355
14.6 Wert einer Naturallieferung .....	358
14.7 Wert einer Pflegeverpflichtung .....	360
14.7.1 Beurteilung einer Pflegeverpflichtung .....	360
14.7.2 Grundlegende Regelungen zur Pflegeversicherung	361
14.7.3 Vorbemerkungen zur Wertermittlung .....	363
14.7.4 Pflegebedürftigkeit ist bereits eingetreten .....	364
14.7.5 Pflegebedürftigkeit ist noch nicht eingetreten .....	365
14.7.6 Beispiel für einen Gutachtentext .....	367
14.8 Wert eines Altenteils .....	369
14.8.1 Vorbemerkungen .....	369
14.8.2 Wertermittlung .....	370
14.9 Zusammenfassung .....	370
<b>15 Baulast</b> .....	<b>371</b>
15.1 Grundlagen .....	371
15.1.1 Definition und Wesen .....	371
15.1.2 Landesrechtliche Besonderheiten .....	373
15.1.3 Formerfordernis .....	374
15.1.4 Wirksamkeit durch Eintragung .....	374
15.1.5 Baulastenverzeichnis .....	375
15.1.6 Löschen der Baulastverpflichtung .....	376
15.1.7 Vorhabenbezogenheit .....	376
15.1.8 Nutzungsentschädigung .....	377
15.2 Beteiligte und ihre Rechtsverhältnisse .....	378
15.2.1 Beteiligte und die Folgen aus einer Baulast .....	378
15.2.2 Rechtsverhältnisse zwischen den Beteiligten .....	380

	Seite	
15.2.3	Rechtsposition des Baulastbegünstigten gegenüber der Baubehörde . . . . .	380
15.2.4	Rechtsposition des Baulastbegünstigten gegenüber dem Baulastverpflichteten. . . . .	382
15.3	Grundsätzliche Vorgehensweise. . . . .	384
15.3.1	Belastetes Grundstück . . . . .	384
15.3.2	Begünstigtes Grundstück . . . . .	384
15.4	Verhältnis Baulast und Grunddienstbarkeit. . . . .	385
15.4.1	Unterscheidung Baulast und Grunddienstbarkeit. . .	385
15.4.2	Mögliche Ansprüche bei Vorhandensein von nur einem von beiden. . . . .	387
15.4.3	Baulast und Grunddienstbarkeit in der Zwangsversteigerung . . . . .	388
15.4.4	Bewertungsgrundsätze je nach Absicherung mittels Grunddienstbarkeit. . . . .	389
15.5	Zufahrtsbaulast . . . . .	392
15.5.1	Grundlage . . . . .	392
15.5.2	Belastetes Grundstück . . . . .	392
15.5.3	Begünstigtes Grundstück . . . . .	393
15.5.4	Beispiel: Zufahrtsbaulast, mittels Grunddienstbarkeit gesichert. . . . .	394
15.5.5	Beispiel: Zufahrtsbaulast, nicht mittels Grunddienstbarkeit gesichert. . . . .	394
15.6	Leitungsbaulast . . . . .	397
15.6.1	Grundlage . . . . .	397
15.6.2	Ähnlichkeit zur Zufahrtsbaulast . . . . .	397
15.7	Stellplatzbaulast. . . . .	398
15.7.1	Grundlage . . . . .	398
15.7.2	Belastetes Grundstück . . . . .	398
15.7.3	Begünstigtes Grundstück . . . . .	399
15.7.4	Beispiel: Stellplatzbaulast, mittels Grunddienstbarkeit gesichert. . . . .	401
15.7.5	Beispiel: Stellplatzbaulast, nicht mittels Grunddienstbarkeit gesichert. . . . .	402
15.8	Abstandsflächenbaulast. . . . .	404
15.8.1	Grundlage . . . . .	404
15.8.2	Belastetes Grundstück . . . . .	404
15.8.3	Beispiel: Abstandsflächenbaulast, belastetes Grundstück . . . . .	407
15.8.4	Begünstigtes Grundstück . . . . .	409
15.8.5	Beispiel: Abstandsflächenbaulast, begünstigtes Grundstück . . . . .	410
15.9	Flächenbaulast bzw. Nutzungsmaßbaulast . . . . .	412

	Seite	
15.9.1	Grundlage . . . . .	412
15.9.2	Belastetes Grundstück . . . . .	412
15.9.3	Beispiel: Flächen- bzw. Nutzungsmaßbaulast, belastetes Grundstück. . . . .	414
15.9.4	Begünstigtes Grundstück . . . . .	415
15.9.5	Beispiel: Flächen- bzw. Nutzungsmaßbaulast, begünstigtes Grundstück . . . . .	415
15.10	Vereinigungsbaulast . . . . .	415
15.10.1	Grundlage . . . . .	415
15.10.2	Wertermittlung. . . . .	416
15.11	Baulasten im Zusammenhang mit Erbbaurechten. . . . .	417
15.11.1	Belastung eines Erbbaurechts mit einer Baulast . . . . .	417
15.11.2	Bindungswirkung von Baulasten gegen den Erbbauberechtigten . . . . .	418
15.11.3	Bewertungsgrundsätze je nach Baulastverpflichtung des Erbbauberechtigten . . . . .	420
15.12	Zusammenfassung . . . . .	423
<b>16</b>	<b>Denkmalschutz</b> . . . . .	<b>425</b>
16.1	Grundlagen. . . . .	425
16.1.1	Definition und Wesen des Denkmalschutzes . . . . .	425
16.1.2	Entstehung und Denkmalliste . . . . .	427
16.1.3	Auswirkungen des Denkmalschutzes . . . . .	429
16.1.4	Grenzen der Zulässigkeit . . . . .	431
16.1.5	Rechtsfolgen bei Unzumutbarkeit . . . . .	435
16.1.6	Öffentliche Förderung . . . . .	436
16.2	Vorbemerkungen zur Wertermittlung . . . . .	438
16.2.1	Einfluss der Denkmaleigenschaft auf den Verkehrswert. . . . .	438
16.2.2	Kein allgemeingültiger Wertermittlungsansatz . . . . .	443
16.2.3	Der Weg zum »denkmalgeprägten« Verkehrswert. . . . .	444
16.2.4	Verfahrensarten . . . . .	445
16.3	Ertragswertmodell mit unendlicher Restnutzungsdauer . . . . .	447
16.3.1	Grundsätzliche Vorgehensweise . . . . .	447
16.3.2	Denkmalspezifischer Erhaltungsmehraufwand . . . . .	448
16.3.3	Spezifischer Liegenschaftszinssatz . . . . .	452
16.3.4	Sonstige vom Denkmalschutz beeinflusste Parameter . . . . .	455
16.3.5	Kritische Würdigung des Modells . . . . .	456
16.4	Ertragswertmodell mit begrenzter Restnutzungsdauer. . . . .	457
16.4.1	Grundsätzliche Vorgehensweise . . . . .	457
16.4.2	Ableitung der Restnutzungsdauer . . . . .	458
16.4.3	Denkmalspezifischer Erhaltungsmehraufwand . . . . .	461

	Seite
16.4.4 Sonstige vom Denkmalschutz beeinflusste Parameter .....	463
16.4.5 Kritische Würdigung des Modells .....	463
16.5 Vergleich der beiden Ertragswertmodelle .....	464
16.5.1 Beispielfall: Ertragswert nach dem Modell »unendliche Restnutzungsdauer« .....	464
16.5.2 Beispielfall: Ertragswert nach dem Modell »begrenzte Restnutzungsdauer« .....	465
16.5.3 Auswertung der beiden Beispielfälle .....	469
16.6 Alternatives Ertragswertmodell für denkmalgeschützte Objekte .....	470
16.6.1 Grundsätzliche Vorgehensweise .....	470
16.6.2 Denkmalspezifische bzw. objektspezifische Parameter .....	471
16.6.3 Beispielfall: Ertragswert nach alternativem Modell ..	471
16.6.4 Auswertung des Beispielfalles und Fazit .....	473
16.7 Sachwertverfahren .....	473
16.7.1 Ableitung der Herstellungskosten .....	474
16.7.2 Ableitung des Sachwertfaktors .....	475
16.7.3 Ableitung der Restnutzungsdauer .....	476
16.7.4 Besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale .....	476
16.7.5 Beispielfall: Sachwertverfahren .....	476
16.8 Weitere wertrelevante Aspekte der Denkmaleigenschaft . . . .	479
16.8.1 Über-/Unterschreitung der zulässigen Ausnutzung des Bodens .....	479
16.8.2 Vorteile aus Steuervergünstigungen .....	480
16.8.3 Beispielfall: Steuervorteile bei einem ertrags- orientierten Objekt .....	483
16.9 Zusammenfassung .....	484
<b>17 Angemessene Renten für Grundstücksbelastungen .....</b>	<b>487</b>
17.1 Unterschiedliche Fallkonstellationen .....	487
17.1.1 Von den Beteiligten nicht beeinflussbare Grundstücksbelastung .....	487
17.1.2 Zwischen den Beteiligten frei vereinbarte Grundstücksbelastung .....	488
17.2 Angemessene Entschädigung bei frei vereinbarter Grundstücksbelastung .....	488
17.2.1 Vorgehensweise .....	488
17.2.2 Wirtschaftlicher Nachteil des belasteten Grundstücks .....	490

	Seite	
17.2.3	Wirtschaftlicher Vorteil des begünstigten Grundstücks . . . . .	490
17.2.4	Zusammenfassung zur Ermittlung der Entschädigung . . . . .	490
17.3	Beispiel . . . . .	492
17.4	Zusammenfassung . . . . .	495
<b>18</b>	<b>Angemessene Kapitalisierungszinssätze . . . . .</b>	<b>497</b>
18.1	Vorbemerkungen . . . . .	497
18.2	Ableitung aus einem Kapitalzinssatz unter Berücksichtigung der Inflation . . . . .	499
18.3	Ableitung aus dem Liegenschaftszinssatz . . . . .	501
18.4	Zusammenhang zwischen Liegenschaftszinssatz, Kapitalzinssatz und Inflationsrate . . . . .	502
18.5	Zusammenfassung und abschließender Hinweis . . . . .	505
<b>19</b>	<b>Leibrentenbarwertfaktoren und Sterbetafeln . . . . .</b>	<b>507</b>
19.1	Verschiedene Rentenarten . . . . .	507
19.1.1	Zeitrente . . . . .	507
19.1.2	Leibrente . . . . .	508
19.1.3	Ewige Rente . . . . .	508
19.2	Barwertermittlung der unterschiedlichen Renten . . . . .	508
19.3	Verschiedene Sterbetafeln . . . . .	508
19.3.1	Vorbemerkung . . . . .	508
19.3.2	Sterbewahrscheinlichkeit und Lebenserwartung . . . . .	509
19.3.3	Allgemeine Sterbetafeln . . . . .	512
19.3.4	Abgekürzte Sterbetafeln . . . . .	513
19.3.5	Sterbetafeln . . . . .	514
19.3.6	Zusammenfassende Übersicht Sterbetafeln . . . . .	515
19.3.7	Folgen für die Wertermittlung aus den unterschiedlichen Sterbetafeln . . . . .	516
19.4	Ermittlung der Leibrentenbarwertfaktoren . . . . .	516
19.4.1	Leibrentenbarwertfaktoren des Statistischen Bundesamtes . . . . .	516
19.4.2	Berechnung der Leibrentenbarwertfaktoren . . . . .	517
19.4.3	Zusammenfassung zur Vorgehensweise . . . . .	520
19.5	Leibrentenbarwertfaktoren 1986/88 . . . . .	521
19.5.1	Allgemeine Sterbetafel 1986/88 (Gebietsstand vor dem 3.10.1990, Statistisches Bundesamt) . . . . .	521
19.5.2	Grundsätzliche Hinweise . . . . .	522
19.5.3	Leibrentenbarwertfaktoren für Einzelpersonen . . . . .	524
19.5.4	Leibrentenbarwertfaktoren für Ehepaare . . . . .	525
19.6	Leibrentenbarwertfaktoren 2010/2012 . . . . .	543
19.6.1	Allgemeine Sterbetafel 2010/2012 . . . . .	543

	Seite
19.6.2 Grundsätzliche Hinweise .....	544
19.6.3 Leibrentenbarwertfaktoren für Einzelpersonen 2010/2012 .....	545
19.7 Zusammenfassung .....	548
<b>20 Tabellierte Barwert-, Aufzinsungs- und Abzinsungsfaktoren ..</b>	<b>549</b>
20.1 Barwertfaktoren .....	549
20.2 Aufzinsungsfaktoren .....	552
20.3 Abzinsungsfaktoren .....	554
<b>21 Übungsaufgaben mit Lösungsvorschlägen .....</b>	<b>557</b>
21.1 Finanzmathematik .....	557
21.1.1 Aufzinsen .....	557
21.1.2 Abzinsen .....	557
21.1.3 Barwert einer Rente .....	557
21.2 Erbbaurecht .....	558
21.2.1 Verkehrswert Erbbaurecht (Ertragswert), alternatives Modell, $RLZ \geq RND$ .....	558
21.2.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006 .....	559
21.2.3 Verkehrswert Erbbaurecht (Ertragswert) nach WertR 2006, $RLZ \geq RND$ .....	560
21.2.4 Verkehrswert Erbbaurecht (Sachwert) nach WertR 2006, $RLZ \geq RND$ .....	561
21.2.5 Verkehrswert Erbbaurecht (Ertragswert) nach WertR 2006, $RLZ < RND$ .....	563
21.2.6 Verkehrswert Erbbaurecht (Sachwert) nach WertR 2006, $RLZ < RND$ .....	565
21.2.7 Verkehrswert belastetes Grundstück (Ertrags-/Sachwert) nach WertR 2006, $RLZ \geq RND$ .	567
21.2.8 Verkehrswert belastetes Grundstück (Ertragswert) nach WertR 2006, $RLZ < RND$ .....	568
21.2.9 Verkehrswert belastetes Grundstück (Sachwert) nach WertR 2006, $RLZ < RND$ .....	569
21.2.10 Erbbauzins ohne Anpassungsklausel im Vertrag ...	571
21.2.11 Erbbauzinsanpassung .....	572
21.2.12 Erbbaurecht Mehrfamilienhaus .....	576
21.2.13 Plausibilitätsprüfung eines Gutachtens (Erbbaurecht – Sachwert) .....	582
21.2.14 Plausibilitätsprüfung eines Gutachtens (Wohnungserbbaurecht) .....	586
21.3 Wohnungsrecht .....	597
21.3.1 Verkehrswert belastetes Grundstücks (Ertragswert) nach alternativem Modell .....	597

	Seite
21.3.2 Wert Wohnungsrecht nach alternativem Modell . . . .	599
21.3.3 Wert Wohnungsrecht nach WertR 2006 . . . . .	601
21.3.4 Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors mittels Näherungslösung . . . . .	602
21.4 Nießbrauch . . . . .	604
21.4.1 Verkehrswert belastetes Grundstück nach alternativem Modell . . . . .	604
21.4.2 Wert Nießbrauch nach alternativem Modell . . . . .	606
21.5 Wegerecht . . . . .	608
21.5.1 Verkehrswert belastetes Grundstück nach alternativem Modell . . . . .	608
21.5.2 Verkehrswert begünstigtes Grundstück nach alternativem Modell . . . . .	610
21.5.3 Bodenwert belastetes Grundstück nach WertR 2006 . . . . .	611
21.5.4 Bodenwert begünstigtes Grundstück nach WertR 2006 . . . . .	612
21.6 Überbau . . . . .	613
21.6.1 Verkehrswert belastetes Grundstück (Ertragswert) .	613
21.6.2 Verkehrswert begünstigtes Grundstück (Ertragswert) . . . . .	614
21.7 Reallast . . . . .	615
21.7.1 Verkehrswert belastetes Grundstück . . . . .	615
21.7.2 Wert Reallast . . . . .	617
21.8 Multiple Choice . . . . .	618
<b>22 Fragen mit Lösungsvorschlägen . . . . .</b>	<b>623</b>
22.1 Fragen . . . . .	623
22.2 Lösungsvorschläge . . . . .	627
<b>23 Wichtige Begriffe zu Rechten und Belastungen . . . . .</b>	<b>643</b>
23.1 Öffentliches Recht und Privatrecht . . . . .	643
23.2 Sachenrecht . . . . .	643
23.3 Besitz und Eigentum . . . . .	643
23.3.1 Besitz . . . . .	643
23.3.2 Eigentum . . . . .	644
23.4 Beschränkt dingliche Rechte . . . . .	644
23.4.1 Grunddienstbarkeit . . . . .	644
23.4.2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit . . . . .	645
23.5 Dienstbarkeiten und Baulasten . . . . .	646
23.5.1 Dienstbarkeiten . . . . .	646
23.5.2 Baulasten . . . . .	646
23.6 Bewertungsgegenstand . . . . .	647
23.6.1 Übersicht . . . . .	647

	Seite
23.6.2 Grundstück .....	647
23.6.3 Flurstück .....	647
23.6.4 Bestandteil eines Grundstücks oder Gebäudes ....	648
23.6.5 Zubehör eines Grundstücks oder Gebäudes.....	648
23.7 Grundbuch .....	649
23.7.1 Vorbemerkung.....	649
23.7.2 Wo wird das Grundbuch geführt? .....	649
23.7.3 Ordnungsmerkmale des Grundbuchs.....	649
23.7.4 Das Grundbuchblatt als Grundbuch .....	650
23.7.5 Aufschrift .....	650
23.7.6 Bestandsverzeichnis .....	650
23.7.7 Erste Abteilung .....	651
23.7.8 Zweite Abteilung .....	652
23.7.9 Dritte Abteilung .....	653
23.7.10 Rangstelle der Eintragungen .....	653
23.7.11 Ungültige Eintragungen.....	653
23.7.12 Eintragungsbewilligung .....	654
23.7.13 Grundakten .....	654
23.7.14 Einsicht in das Grundbuch .....	655
23.7.15 Was ist zu tun, wenn das Grundbuch nicht eingesehen werden kann? .....	656
23.7.16 Welche Informationen stehen nicht im Grundbuch?.	656
23.7.17 Zusammenfassende Tabelle zum Grundbuch.....	657
23.8 Grundstücksgleiches Recht .....	657
23.9 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag.....	658
<b>24 Wertweisheiten.....</b>	<b>659</b>
<b>Stichwortverzeichnis.....</b>	<b>661</b>