

Berücksichtigung von Wegerechten bei der Verkehrswertermittlung

Von Immobilienwirt (Dipl.-E.I.A.) Andreas Habath, Gutachter (WF) für Grundstücksbewertung
Gesellschafter der IHR Immobilienwertung Habath & Ranft GbR

Das Wegerecht kommt in der täglichen Praxis der Wertermittlung vor. Dabei wird unterschieden zwischen einer öffentlich-rechtlichen Beschränkung (**Baulast**) und der privatrechtlichen Beschränkung (**Grunddienstbarkeit**). Bei der Grunddienstbarkeit handelt es sich um ein dingliches Recht, das vom Eigentümer des begünstigten Grundstücks eine beschränkte Nutzung am belasteten Grundstück gewährt. Die Baulast hingegen sichert nur die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorschriften und berechtigt privatrechtlich nicht zur Nutzung. Die Erschließungsbaulast (Wegerecht), ohne Grunddienstbarkeit, bewirkt keine bzw. keine umfassenden faktischen Einschränkungen. Die gesetzlichen Regelungen zur Grunddienstbarkeiten sind in den §§ 1018 – 1029 BGB niedergelegt.

1. Unterschiede zwischen Baulast und Grunddienstbarkeit

	Baulast	Grunddienstbarkeit
Rechtsform	öffentlich-rechtliche Verpflichtung	privat-rechtliche Verpflichtung
Begründung	schriftliche Erklärung des Eigentümers des dienenden Grundstücks gegenüber der Bauaufsichtsbehörde	notarieller Vertrag zwischen den beiden Grundstückseigentümern
Nachweis	Eintrag im Baulastenverzeichnis	Eintragung in Abt. II des Grundbuchs
Eintragung	i.d.R nur beim belasteten Grundstück ¹	beim belasteten Grundstück ²
Aufhebung	durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde ³	notarieller Vertrag der beiden Grundstückseigentümer
Wirkung	öffentlich-rechtlich (sichert Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorschriften)	privat-rechtlich (sichert tatsächliche privat-rechtliche Inanspruchnahme)

Grundsätzlich ist eine Baulast immer dann allein (d.h. ohne zusätzliche Grunddienstbarkeit) ausreichend, wenn nur eine öffentlich-rechtliche Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks notwendig und eine tatsächliche (faktische bzw. privat-rechtliche) Inanspruchnahme durch den Eigentümer des begünstigten Grundstücks nicht erforderlich ist. Es ist trotzdem wichtig zu klären, ob eine Baulast zusätzlich zur Grunddienstbarkeit besteht. Aufgrund einer fehlenden Baulast ist ein wirtschaftlicher Nachteil zu berücksichtigen, da das privat-rechtliche Wegerecht nicht öffentlich-rechtlich gesichert ist. Beim begünstigten Grundstück handelt es sich daher nicht um baureifes Land i.S.d. § 4 Abs. 4 WertV sondern ist vielmehr mit dem Entwicklungszustand Rohbauland i.S.d. § 4 Abs. 3 vergleichbar, da die öffentlich-rechtliche Erschließung nicht gesichert ist. Dem entgegen steht ein Urteil des BGH⁴, das besagt, dass der Eigentümer eines durch Grunddienstbarkeiten belasteten Grundstücks in der Regel auch eine den privatrechtlichen Begünstigungen entsprechende Baulast hinnehmen muss. Ob dies immer der Fall ist bleibt fraglich. Somit verbleibt letztendlich die Unsicherheit, ob ein Richter entgegen oder im Sinne der genannten Rechtsprechung urteilen würde.

2. Bewertung von Wegerechten

Um ein Wegerecht zu bewerten, sollten folgende Fragen geklärt werden, um die Auswirkung des Wegerechts prüfen zu können:

- 1) Welche Fläche ist vom Wegerecht betroffen? (Lage, Größe)
- 2) Wird die Bebauungsmöglichkeit eingeschränkt? In welchem Ausmaß? Wie könnte das Grundstück optimal genutzt werden?
- 3) Welche Kosten werden eingespart? Entstehen zusätzliche Kosten?
- 4) Wird die Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt?
- 5) Fallen zusätzliche Kosten für Einzäunung, Tore, Außenanlagen, Entwässerung an?
- 6) Entstehen Belästigungen durch Lärm, Abgase, Staub etc.? Folgen Ertragsverluste?
- 7) Ist eine Minderung des Verkaufspreises zu erwarten? Ist die Minderung des Verkaufspreises höher als der kapitalisierte Ertragsverlust nach Abzug der entfallenen und Addition der zusätzlichen Kosten?
- 8) Wird als Ausgleich oder Teilausgleich für die Belastung eine Rente gezahlt? (Höhe, Wertsicherungsklausel?)
- 9) Wird eine Beleihung erschwert? (Höhere Zinsen, kürzere Laufzeiten?)
- 10) Wer trägt die Kosten der Instandhaltung der Fläche?

¹ Für Bauaufsicht hinreichend; für Grundstücksverkehr unzureichend

² Es besteht auch die Möglichkeit, das Recht beim begünstigten Grundstück einzutragen (sog. Herrschvermerk)

³ Nur möglich, wenn Anlass für die Begründung der Baulast weggefallen ist.

⁴ BGH-Urteil vom 03.02.1989, V ZR 224/87

In jedem Einzelfall muss geprüft werden, welche Einschränkungen vorliegen und wie sie zu bewerten sind. Für die Entscheidung gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die sonstige Wertermittlung; eine Betrachtung muss sich an den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes orientieren und persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse ausschließen. Wie in der Tabelle 1.1 dargestellt, geht die dingliche Belastung (Grunddienstbarkeit) aus Abt. II des Grundbuchs hervor. Da aus der Eintragung nicht ohne weiteres der Umfang der Belastung durch das Wegerecht hervorgeht, sollte in jedem Fall in die den Grundakten beiliegende Eintragungsbewilligung eingesehen werden.

2.1. Wo wird der Werteinfluss des Wegerechts bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt?

Grundsätzlich ist zunächst der unbelastete Verfahrenswert (Sach- Ertrags- und Vergleichswert) zu ermitteln. Der Werteinfluss des Wegerechts ist bei den sonstigen besonderen wertbeeinflussenden Umständen zu berücksichtigen. Da dies immer zum Schluss eines jeden Verfahrens erfolgt, geht die Wertminderung bzw. Werterhöhung in allen Verfahren in gleicher Höhe ein.

2.2 Vorgehensweisen

Grundsätzliche Vorgehensweise	Wert des dienenden Grundstücks
unbelasteter Verkehrswert	Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wegerechts
Ertrags- und Kostenüberlegungen	Barwert der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile - wirtschaftlicher Nachteil + evtl. Nutzungsentgelt (Wegerente)
belasteter Verkehrswert	= Verkehrswert des belasteten Grundstücks
Grundsätzliche Vorgehensweise	Wert des herrschenden Grundstücks
unbelasteter Verkehrswert	Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wegerechts
Ertrags- und Kostenüberlegungen	Barwert der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile + wirtschaftlicher Vorteil (Entwicklungszustand) - evtl. Unterhaltungslast der Wegefläche - Nutzungsentgelt (Wegerente)
belasteter Verkehrswert	= Verkehrswert des herrschenden Grundstücks

3. Literaturlauswertung

Bei **Sprengnetter**⁵ sind folgende Sätze für die direkte Nutzung als Abschlag für die betroffene Wegerechtsfläche aufgeführt:

geringe Intensität der Beanspruchung (bis 10 x täglich)	bis 20 %
mittlere Intensität der Beanspruchung (bis 50 x täglich)	21 bis 40 %
starke Intensität der Beanspruchung (mehr als 50 x täglich)	41 bis 60 %

Darüber hinausgehend erfolgt eine Wertminderung wegen Immissionen:

Wohnfläche x niedrigere Netto-Kaltniete⁶ x 12 Monate x ewiger Rentenbarwertfaktor⁷

⁵ Sprengnetter, Hans-Otto, Grundstücksbewertung, Lehrbuch Teil 10, Sinzig

⁶ geschätzt z.B. anhand von Mietminderungstabellen

⁷ Der Kapitalisierungszinssatz ergibt sich näherungsweise aus $p = k - s$ mit k = Kapitalzinssatz und s = Dynamikzinssatz

Kröll⁸ hat nachfolgende Vorschläge zur Berücksichtigung von Nachteilen durch Wegerechte veröffentlicht:

	Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen	Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks
gering	<ul style="list-style-type: none"> Wegerecht verläuft am Rand des Grundstücks Wegerecht nimmt nur Bruchteil des Gesamtgrundstücks ein (< 15 %) die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten 	rd. 5 %
vertretbar	Über die geringen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> Wegerecht nimmt einen größeren Bereich des Gesamtgrundstücks ein (> 15 %) die (bauliche) Nutzbarkeit wird teilweise eingeschränkt 	5 bis 20 %
erheblich	Über die vertretbaren Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> Wegerecht verläuft nicht am Rand sondern im zentralen Bereich des Grundstücks es sind störende Immissionen zu erwarten die (bauliche) Nutzbarkeit wird stark eingeschränkt 	20 bis 40 %
nicht vertretbar	Über die vertretbaren Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> die (bauliche) Nutzbarkeit ist kaum bzw. nicht möglich es sind erheblich störende Immissionen zu erwarten 	40 bis 90 %

Kleiber⁹ hat folgende Erfahrungswerte (Wertminderungen) für die durch das Recht beanspruchte Fläche veröffentlicht. Danach ist der Gesamtbodenwert des Grundstücks wie folgt zu mindern:

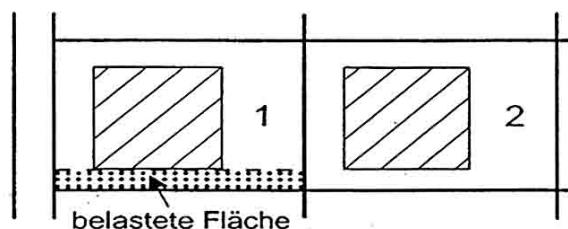
geringe Beanspruchung der Wegerechtsfläche	5 %
mittlere Beanspruchung der Wegerechtsfläche	10 bis 15 %
dauernde notwendige starke Beanspruchung	20 bis 30 %

Wird die bauliche Ausnutzung (GFZ) darüber hinaus eingeschränkt, wäre ein entsprechend höherer Abschlag vorzunehmen.

3. Beispielbewertung 1 - Berechnung mit Wegerente

Ausgangsdaten

Unbelasteter Verkehrswert:	€ 300.000
Grundstücksgröße:	600 m ²
Wohnfläche:	190 m ²
Bodenrichtwert:	200 €/m ² zum 01.01.2005 (GFZ: 0,4)
Belastet Fläche:	90 m ² (3 m breit und 30 m lang) → unbefristete Laufzeit
Wegerente:	€ 500 im Jahr (unbefristete Laufzeit des Wegerechts)
Liegenschaftszinssatz:	3 %



⁸ Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 2004, Luchterhand

⁹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2002, Bundesanzeiger Verlag

4. Lösung

Bodenwert ohne Berücksichtigung des Wegerechts: € 120.000 (600 m² x 200 €/m²)
 Bodenwert-Wegefläche: € 18.000
 Barwert der Wegerente: € 500 / 0,03 = rd. 16.500
 Nutzungseinschränkung: vertretbar, mittlere Beanspruchung
 Minderung wegen Immissionen: rd. 0,20 € (niedrigere Netto-Kaltmiete)
 190 m²x 0,20 € x 12 Monate x 33,3 = € 15.200

Lösungsweg 1 Ralf Kröll	Lösungsweg 2 Prof. Kleiber	Lösungsweg 3 Dr. Sprengnetter
Verkehrswert ohne Belastung = € 300.000	Verkehrswert ohne Belastung = € 300.000	Verkehrswert ohne Belastung = € 300.000
+ € 16.700 (Wegerente)	+ € 16.700 (Wegerente)	+ € 16.700 (Wegerente)
- € 18.000 (Nutzungseinschränkung)	- € 9.000 (Nutzungseinschränkung)	- € 5.400 (Nutzungseinschränkung)
./.. 15% (vom Gesamtbodenwert)	./.. 50% (von der Wegerechtsfläche)	./.. 30% (von der Wegerechtsfläche)
		- € 15.200 (Immissionen)
Verkehrswert mit Belastung = € 298.700	Verkehrswert mit Belastung = € 307.700	Verkehrswert mit Belastung = € 296.100