

Österreichische Zeitschrift für

LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

Der Wert der Baurechtseinlage

im fokus

Straßen in Österreich

schwerpunkt

Picknick statt Parkplatz

befund & gutachten

Bewertung von Verkehrsflächen

preis & markt

Wohnimmobilienmarkt Steiermark/Graz

bewertung international

Marktübersicht Ungarn

bilanz & steuern

Eigenständige Straßen

finanzieren & investieren

Bewertung von Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze)

Andreas Rauscher/Natalia Woskowicz, BSc. (WU)
Immobilienbewerter der CONTEC Immobiliengruppe

Der Wert der Baurechtseinlage

Vereinigungswert und Findung des Verkehrswerts bei der Bewertung von Baurechtseinlagen. Bei der Bewertung von Baurechtseinlagen wird in der Gutachtenspraxis der „externe Wert“ bzw Wert für jedermann ermittelt. Aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen des Grundstückseigentümers/Eigentümers der Stammeinlage ist dieser bereit, einen „Wiedereinigungswert“ zu bezahlen. Dieser Wert („innerer Wert“) liegt oberhalb des Werts, den das Baurecht für fremde Dritte besitzt.

Einleitung

Aufgrund steigender Grundstückspreise und strategischer Überlegungen einzelner Marktteilnehmer (zB öffentliche Körperschaften) ist zu beobachten, dass immer mehr Baurechte iS des Baurechtsgesetzes (BauRG BGBl 1912/86, zuletzt geändert durch BGBl 1990/258) auf dem jeweiligen Teilmarkt eingeräumt werden. Der Immobilienbewerter ist daher angehalten, bei der Bewertung von Baurechten auf Hinweise bezüglich des ermittelten Werts Rücksicht zu nehmen.

Das Baurecht

Gem § 1 Abs 1 BauRG ist das Baurecht das Recht, ein Grundstück mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, zu belasten. Das Baurecht gilt als unbewegliche Sache und das errichtete Bauwerk ist als Zubehör des Baurechts zu sehen. Gem § 3 Abs 1 BauRG muss Baurecht für eine bestimmte Zeit begründet werden, die hierbei nicht kürzer als zehn Jahre und nicht länger als 100 Jahre betragen darf. Das Baurecht entsteht durch Eintragung in das Grundbuch auf Basis eines Baurechtsvertrags.

In der Regel wird für die Bestellung des Baurechts ein angemessener Bauzins vereinbart. Bei Erlöschen des Baurechts fallen die Baulichkeiten an den Grundeigentümer, wobei gesetzliche Pfand- und Vorzugsrechte auf das Grundstück übergehen. Sofern nichts anderes vereinbart wurde, ist dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Viertelteiles des vorhandenen Bauwerts zu leisten.

Lt ÖNORM B 1802-1:2019 wird der Bauwert aus der Summe des Neubauwerts, der Wertminderung infolge Alters sowie Wertminderung infolge Baumängel, Schä-

den oder aufgrund eines rückgestauten Reparaturbedarfs errechnet. Das Baurecht wird in der Einlage des Grundstücks im C-Blatt einverleibt und es erfolgt die Eröffnung einer neuen Einlage, in der anstelle eines Grundstücks als Grundbuchkörper das Baurecht eingetragen wird. Die Liegenschaft mit dem Grundstück im A-Blatt wird als **Stammeinlage**, die Liegenschaft mit dem Baurecht als **Baurechtseinlage** bezeichnet.

Bei der Bewertung eines Baurechts kann zwischen der Bewertung der Baurechtseinlage, des Baurechts und der mit dem Baurecht belasteten Liegenschaft unterschieden werden.

Innerer Wert bzw Vereinigungswert

Von einem inneren Wert bzw Vereinigungswert („marriage value“) wird dann gesprochen, wenn aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen und Wertzuwächse höhere Preise bezahlt werden, die sich durch die Vereinigung der Baurechtseinlage und der Stammeinlage ergeben.

Jedes Gutachten hat daher bei der Bewertung von Baurechtseinlagen einen Hinweis zu enthalten, ob der „innere Wert“ bzw Vereinigungswert oder der „externe Wert“ bzw Wert für jedermann ermittelt wird.

Dieser Umstand ist aus Grundeigentümersituation eine „rechtliche Gegebenheit“, die auch gem § 2 Abs 2 LBG bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen ist. Hierbei handelt es sich nicht um eine besondere Vorliebe oder ideelle Wertzumessungen ei-

nes einzelnen Marktteilnehmers, da die Vereinigung aufgrund wirtschaftlicher und rationaler Überlegungen einen vermögensrechtlichen Vorteil für den Grundstückseigentümer darstellen kann. Der „innere Wert“ bzw „Vereinigungswert“ liegt daher oberhalb des Werts, den die Baurechtseinlage für Dritte besitzt, weil bei dieser „Wiedervereinigung“ der Baurechtseinlage und der Stammliegenschaft de facto wieder Volleigentum geschaffen werden kann und die durch das Baurecht gegebenen möglichen Beeinträchtigungen wegfallen.

Externer Wert bzw Verkehrswert

Der Verkehrswert wird häufig als Wert für jedermann (Jedermann-Prinzip) bezeichnet. Darunter versteht man den freien Grundstückshandel, der weder durch Zeitdruck noch durch Not beeinflusst wird und bei dem keine besonderen individuellen Interessen gegeben sind. Der „externe Wert“ liegt daher unterhalb der Preise, die Grundstückseigentümer bzw Eigentümer der Stammliegenschaft für Baurechtseinlagen zu zahlen bereit sind.

Schlusswort

In Anbetracht des Grundstücksmarkts ist der Baurechtsbewerter in seiner Gutachter-tätigkeit angehalten, den Auftraggeber über mögliche Unklarheiten und Chancen aufzuklären. Jedes Gutachten hat daher bei der Bewertung von Baurechten einen Hinweis zu enthalten, ob der „innere Wert“ bzw Vereinigungswert oder der „externe Wert“ bzw Wert für jedermann („Verkehrswert“) ermittelt wird. Dieser Hinweis kann in den „besonderen Bewertungsannahmen“¹ festgehalten werden.

ZLB 2020/2

¹ ÖNORM B 1802-1:2019 Pkt 4.2.1.2: „Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. [...] Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit Wertbegriffen hinzuweisen.“