

# Merkblatt 15-2018

## Rechte und Belastungen - Überbau

**Fachautor:** Dipl.-Ing. Tino Koch

**Beteiligte Gremien:** DVW Arbeitskreis 6

**Beschlussfassung:** Beschlossen vom DVW Arbeitskreis 6 am 16.03.2018

Verabschiedet vom Präsidium des DVW am 16.03.2018

Dokumentenstatus

verabschiedet

## 1. Zielsetzung

Die Bewertung von Rechten und Belastungen spielt in der täglichen Praxis eines Sachverständigen für Immobilienbewertung oftmals eine viel größere Rolle als vermutet. Rechte und Belastungen an Grundstücken entstehen gemäß § 873 BGB durch Einigung und Eintragung in das Grundbuch. Hat ein Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Bauwerks (z.B. Wohnhaus) über die Grenze gebaut, liegt ein „Überbau“ vor, der auch ein nachbarliches Erbbaurecht oder eine Dienstbarkeit beeinträchtigen kann. Ziel dieses Merkblattes ist es, dem interessierten Leser die rechtlichen und wesentlichen wertrelevanten Zusammenhänge, welche durch einen „Überbau“ entstehen könnten, aufzuzeigen sowie an Beispielen den resultierenden Werteeinfluss der Belastung darzustellen.

## 2. Grundlagen der Wertermittlung bei einem „Überbau“

Rechtliche Grundlagen zum Überbau finden sich in den §§ 912 – 916 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Daneben ist auch Landesrecht zu beachten, so wird z.B. im Art. 46a des bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) der Überbau durch Wärmedämmung geregelt. Ein Überbau kann ober- sowie unterirdisch möglich sein.

Besteht ein Überbau nach § 912 BGB, wird der Überbauende bzw. Begünstigte des Überbau-Rechts auch Eigentümer des überbauten Gebäude- bzw. Bauwerkteils. Aus § 912 BGB leitet sich eine Duldungspflicht des Überbaus für den Nachbarn (Eigentümer des belasteten Grundstücks) ab, sofern er nicht vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Aus dieser Pflicht des Nachbarn, einen Überbau zu dulden, kann eine Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB) bestellt werden, um mögliche künftige Streitigkeiten über das Eigentum an dem Bauwerk oder die Duldungspflicht des Nachbarn auszuschließen. Inhalt und Umfang einer Grunddienstbarkeit bestimmen sich nach der Eintragung im Grundbuch (Abteilung II), daher ist stets für die Wertermittlung die Bewilligungsurkunde für die Eintragung einzuholen. Hier sind z.B. wertrelevante Informationen über eine vereinbarte Geldrente (Überbaurente) oder ein Verzicht auf Überbaurente vermerkt. Daneben sind die Liegenschaftskarte und ein Lageplan für die Lageeinschätzung notwendig. Ist die Duldung des Nachbarn für den Überbau nicht gegeben, kann eine mögliche Lösung ein Abverkauf der Überbau-Teilfläche an den Überbauenden sein.

Sollte der Überbau mit dem Einverständnis des Nachbarn und ggf. einer Ausgleichszahlung erfolgt sein, ist im Hinblick des möglichen zukünftigen Verkaufs oder bei Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks der Werteeinfluss des Überbaus ebenfalls zu bestimmen.

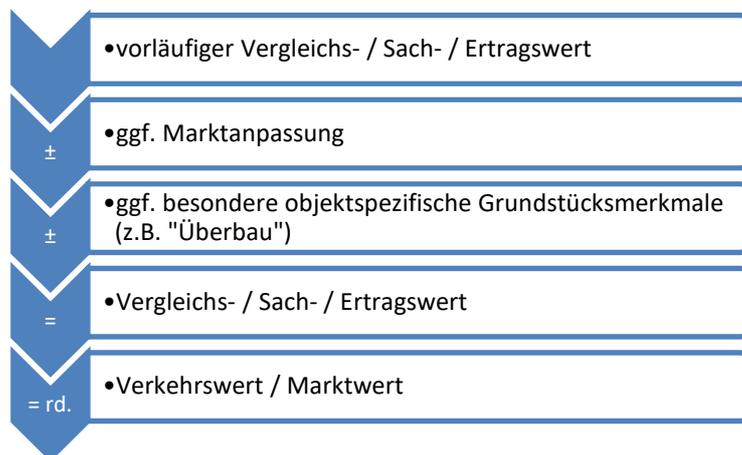
Bei einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Eigentumsstörung, die durch einen Überbau hervorgerufen wird, kann ein rechtskräftiger Widerspruch des Nachbarn gegen die rechtswidrige Grenzüberschreitung zum Rückbau des Überbaus führen. Die bestehende Grundstücksgrenze hat, solange der Überbau besteht, einen bauwerksteilenden Charakter.

Das Recht Überbau ist als Grunddienstbarkeit nicht marktfähig. Ein Verkehrswert / Marktwert nach § 194 BauGB kann für das Recht daher im eigentlichen Sinne nicht ermittelt werden.

### 3. Einordnung des „Überbaus“ in der Wertermittlung (Verkehrswert / Marktwert)

Im Rahmen der Grundstückswertermittlung ist zunächst der unbelastete Verkehrswert des mit dem Überbau (dingliches Recht) belasteten Grundstücks nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) zu ermitteln. Dazu ist das Wertermittlungsverfahren (oder mehrere) nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Markt-anpassung) sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) des zu bewertenden Grundstücks sind mit zu berücksichtigen.

Ein Überbau ist ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal, dessen Wert (Barwert, Grundstückswert) mit Hilfe der relevanten Unterlagen (u.a. Bewilligungsurkunde, Liegen-schaftskarte und Lageplan) zu ermitteln ist.



#### 3.1 Überbaurente

Ist eine Überbaurente vereinbart, ist diese jährlich im Voraus zu entrichten. Das Recht auf die Rente geht allen Rechten an dem belasteten Grundstück vor. Es wird nicht in das Grundbuch eingetragen und erlischt mit der Beseitigung des Überbaus. Zum Verzicht auf das Recht sowie zur Feststellung der Höhe der Rente durch Vertrag ist die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs erforderlich. Die Überbaurente wird als Reallast gewertet und ihr Barwert ist als boG in Ansatz zu bringen.

Der Rentenberechtigte kann jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teil des Grundstücks den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat. Für die Zeit bis zur Übertragung des Eigentums ist die Rente für den Überbau weiterhin zu zahlen.

## 3.2 Grundstückswertermittlung bei einem „Überbau“

Bei Verkauf oder im Zwangsversteigerungsfall von benachbarten Grundstücken, die mit einem Überbau belastet sind, ist für die Einzelverwertung der Grundstücke eine Verkehrswertermittlung beider Grundstücke notwendig. So ergeben sich ein mit einem Überbau belastetes und ein mit einem Überbau begünstigtes Grundstück. Oft tritt so ein Fall auf, wo der Verkäufer auch Eigentümer beider Grundstücke ist und der Überbau als Eigengrenzüberbau für die bisherige Nutzung unschädlich war. Die Regelungen nach §§ 912 ff. BGB finden hier Anwendung. Für die Ermittlung des Überbau-Wertes sind die wertrelevanten Gegebenheiten zum Zeitpunkt des erfolgten Überbaus als Basis einer Berechnung relevant. Sollte der Überbau aus einer Grundstücksteilung resultieren, wäre der Zeitpunkt der Teilung und die zu dem Zeitpunkt geltenden wertrelevanten Parameter maßgebend.

Sollte eine Überbaurente nicht vereinbart worden sein, wird diese auf Basis des Nutzungsverlustes, welches die überbaute Grundstücksfläche des belasteten Grundstücks tatsächlich hat, als Jahreswert ermittelt. Dazu wird der Bodenwertverzinsungsbetrag der Überbaufläche zum Zeitpunkt des Überbaus bestimmt. Zum aktuellen Wertermittlungstichtag (WST) ergibt sich der Barwert der Überbaurente durch Kapitalisierung des Jahreswertes. Da die Überbaurente vorschüssig zu entrichten ist, wird der Barwertfaktor der Kapitalisierung (BFK) aus Restnutzungsdauer (RND) und Liegenschaftszinssatz (LZS), RND und LZS vom aktuellen WST, wie folgt ermittelt:

$$BFK = \frac{((1 + LZS)^{RND} - 1)}{((1 + LZS)^{RND-1} \times LZS)}$$

$$\text{Barwert der Überbaurente} = \text{Überbaufläche} \times \text{Bodenwert} \times LZS \times BFK$$

### Beispiel 1: Berechnung der Überbaurente (Barwert)

Ein auf die Grenze gebautes Wohnhaus (GND 70 Jahre) wurde nach 5 bzw. vor 15 Jahren durch einen Anbau mit 60 m<sup>2</sup> Überbaufläche erweitert (Eigengrenzüberbau). Der Bodenwert betrug damals 80 €/m<sup>2</sup> und der Liegenschaftszinssatz 5%. Der Restnutzungsdauer wird zugrunde gelegt, dass der Anbau wesentlicher Bestandteil des Wohnhauses ist. Zum aktuellen WST werden die RND mit 50 Jahre und der LZS mit 3% eingeschätzt.

$$BFK = \frac{((1 + 0,03)^{50} - 1)}{((1 + 0,03)^{49} \times 0,03)} = rd. 26,50$$

$$\text{Barwert der Überbaurente} = 60 \text{ m}^2 \times 80 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 0,05 \times 26,50 = 6.360 \text{ €}$$

jährliche Überbaurente

Zur Ermittlung der Bodenwerte des mit dem Überbau begünstigten bzw. belasteten Grundstücks ist der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (WST) notwendig. Für das Beispiel wird ein Bodenwert zum WST in Höhe von 200 €/m<sup>2</sup> angenommen. Die Grundstücksgröße des begünstigten Grundstücks A ist 800 m<sup>2</sup> und die des belasteten Grundstücks B 500 m<sup>2</sup>.

#### Beispiel 2: Berechnung Bodenwert begünstigtes Grundstück

Bei dem mit dem Überbau begünstigten Grundstück A wird vom ermittelten Bodenwert zum WST aufgrund des Nutzungsgewinns der Barwert der Überbaurente in Abzug gebracht.

$$\text{Bodenwert A} = 800 \text{ m}^2 \times 200 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} - 6.360 \text{ €} = \text{rd. } 154.000 \text{ €}$$

#### Beispiel 3: Berechnung Bodenwert belastetes Grundstück

Bei dem mit dem Überbau belasteten Grundstück B wird zunächst der abgezinsten Bodenwert des überbauten Grundstücksteils (ABWÜ) zum aktuellen WST ermittelt.

$$\text{ABWÜ} = \text{Überbaufläche} \times \text{Bodenwert} \times \text{Barwertfaktor für Abzinsung}$$

$$\text{ABWÜ} = 60 \text{ m}^2 \times 200 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 0,2281 \text{ (50 Jahre/3\%)} = \text{rd. } 2.740 \text{ €}$$

Aufgrund der fehlenden Nutzbarkeit der überbauten Teilfläche wird diese von der gesamten Grundstücksgröße abgezogen. Der Bodenwert des mit dem Überbau belasteten Grundstücks ergibt sich aus Multiplikation des Bodenwerts zum WST mit der reduzierten Grundstücksfläche zuzüglich (als Ausgleich aufgrund des Flächenverlustes) der ermittelten Beträge aus abgezinstem Bodenwert (ABWÜ) und Barwert der Überbaurente.

$$\text{Bodenwert B} = (500 \text{ m}^2 - 60 \text{ m}^2) \times 200 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} + 2.740 \text{ €} + 6.360 \text{ €} = \text{rd. } 97.000 \text{ €}$$

### 3.3 Resümee

Gegenstand der Wertermittlung kann sowohl das mit dem Überbau-Recht belastete als auch das begünstigte Grundstück sein. Der Wertvorteil, den das begünstigte Grundstück durch das Recht erfährt, bzw. die Wertminderung, die das belastete Grundstück erleidet, ergibt sich aus dem wirtschaftlichen Vor- bzw. Nachteil. Aufgrund der Vielfalt der denkbaren Situationen sind pauschale Regelungen zur Bestimmung des Werteeinflusses nicht möglich. Im Einzelfall muss geprüft werden, wie sich das Überbau-Recht wertrelevant auswirkt.

Im Sinne der einzuhaltenden Modellkonformität sind die ermittelten Zu- bzw. Abschläge stets nach einer Marktanpassung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) vom unbelasteten Verkehrswert des bebauten oder unbebauten Grundstücks abzuziehen.

## 4. Abkürzungen

ABWÜ	abgezinster Bodenwert des überbauten Grundstückteils
BFK	Barwertfaktor der Kapitalisierung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
ggf.	gegebenenfalls
GND	Gesamtnutzungsdauer
LZS	Liegenschaftszinssatz
RND	Restnutzungsdauer
WST	Wertermittlungsstichtag

## 5. Literatur

AGBGB	Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 20.09.1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.2016 (GVBl. S. 318)
BauGB	Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2787)
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung), vom 01.07.2010
WertR	Wertermittlungsrichtlinien, vom 01.03.2006