

# Die Bewertung von selbstständigen und dauernden Baurechten

Für die Bewertung von selbstständigen und dauernden Baurechten im Sinn von ZGB Art. 779 bis 779 I werden finanzmathematische, rechtliche und marktbezogene Kenntnisse vorausgesetzt. Nachstehend wird erläutert, wie ein selbstständiges und dauerndes Baurecht sowie das belastete Grundstück möglichst einfach und zweckmässig, aber korrekt bewertet werden kann. Alle Berechnungen basieren auf dem bekannten MEV(Multi Element Value)-System. Selbstverständlich können diese auch in einem DCF-System abgebildet werden.

Die Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes bedarf der öffentlichen Beurkundung und dem Eintrag im Grundbuch. Der Baurechtsvertrag und seine Bestimmungen beeinflussen den Wert des Baurechtes und des belasteten Grundstücks entscheidend. Der Bewerter darf einen Vertrag im Gutachten kommentieren, sich aber nicht über die vertraglichen Gegebenheiten hinwegsetzen, da diese in jedem Fall bindend sind.

## Allgemeine Grundsätze

Wie bei allen Wertgütern gilt auch bei Baurechtsimmobilien der Grundsatz, wonach sich der Wert aus dem Nutzen ergibt, den sie in Zukunft noch erbringen wurden. Die wichtigste Eigenschaft von Baurechten und von baurechtsbelasteten Grundstücken ist die Zeitlimite: Jedes Baurechtsverhältnis beruht auf einer bestimmten befristeten Dauer. Jedes Baurechtsobjekt enthält befristete Elemente (Baurechtsdauer, Anzahl Bau-

## Ertragsübersicht

Mietwert nachhaltig	1017336
---------------------	---------

## Bruttokapitalisierung

Fremdkapital	70%	zu	3,00%	2,10%	
Eigenkapital	30%	zu	5,00%	1,50%	
<b>Nettozinssatz / Nettoertrag</b>				<b>3,60%</b>	<b>765224</b>
Betriebskosten in % vom Mietwert			2,00%	0,10%	20347
Mietzinsrisiko in % vom Mietwert			1,00%	0,05%	10173
Verwaltungskosten in % vom Mietwert			3,50%	0,17%	35607
Unterhalt und Reparaturen in % der Reprokosten			0,40%	0,28%	59778
Rückstellungen				0,59%	126206
<b>Brutto-Kapitalisierungssatz</b>			<b>4,79%</b>		<b>1017336</b>

rechtszinsszahlungen usw.), die durch vertragliche Vereinbarung unter den Vertragsparteien entstanden sind. Sie sind grundsätzlich immer mit Barwertmethode zu schätzen.

## Die Schätzungsobjekte

Mit der Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes erfolgt eine Teilung der Immobilie und es werden aus einem Objekt neu zwei verschiedene Objekte geschaffen: das eigentliche «Baurecht» und das «belastete Grundstück». Der Wert der beiden kann einzeln ermittelt werden, beide Objekte weisen mehrere Wertelemente auf. Die Summe aller Wertelemente der beiden Objekte ergibt den Verkehrswert der ungeteilten Immobilie.

## Der Zinssatz

Für die Berechnungen der befristeten Baurechtswertelemente wird immer der Nettozinssatz des Baurechtsobjektes verwendet. Als Nettozinssatz gilt der objekttypische Zinssatz aus Fremdkapital und Eigenkapital oder allenfalls ein solcher, basierend auf einem Opportunitätskostenmodell. Der Nettozinssatz kann wegen der Nachteile, wie z.B. erschwerte Verkäuflichkeit, geringe Akzeptanz bei Baurechtsobjekten und ähnliches, höher sein als bei gleichen Objekten ohne Baurecht.

## Vorgehen / Wertelemente

Zuerst wird sinnvollerweise die Immobilie immer so bewertet, als ob kein Baurecht bestünde, die sogenannte «ungeteilte Immobilie». Diese dürfte in der Regel aus den Wertelementen Er-

## Verkehrswert ungeteilte Immobilie

Ertragswert	21 256 234
Entwertung	-2 414 848
<b>Verkehrswert</b>	<b>18 841 386</b>

## Basisdaten Baurecht

Ablauf Baurecht	2084
Bewertungsjahr	2012
Restdauer Baurecht	72
Baurechtszins	190000
Heimfallentschädigung	80%

## Relativer Landwert / relativer Bauwert

Lageklasse	5.6
Relativer Landwert	35,0%
Relativer Bauwert neuwertig	65,0%

Reproduktionskosten				
Gebäude	22599 m <sup>3</sup>	à 540 /m <sup>3</sup>	=	12203460
Gebäude	7272 m <sup>3</sup>	à 350 /m <sup>3</sup>	=	2545200
Betriebseinrtg.			=	0
Umgebung	1704 m <sup>2</sup>	à 115 /m <sup>2</sup>	=	195960
<b>Total Reproduktionskosten</b> (inkl. Baunebenkosten)				<b>14944620</b>

tragswert und Technische Entwertung bestehen.

Anschliessend werden die nachfolgend beschriebenen vier baurechtsbezogenen Wertelemente berechnet und bei Bedarf mit weiteren Wertelementen (z.B. temporärer Mehr- oder Minderertrag, zusätzliches Land usw.) beim entsprechenden Objekt ergänzt.

Ein zusätzliches Wertelement kann z.B. auch entstehen, wenn der Baurechtszins nur teilweise oder nur in grossen Zeitabständen an die Teuerung angepasst werden kann. Dadurch erleidet die eine Partei einen Nachteil (= Verlust) auf Kosten der andern Partei. Diese Differenz entsteht, weil im Nettozinssatz die jährliche Teuerung berücksichtigt ist.

#### Wertelement 1: Ertragswertanteile

Der Baurechtsnehmer (BRN) nutzt die Immobilie während der Baurechtsdauer, der Baurechtsgeber (BRG) danach. Beim Ablauf des Baurechts fällt die Baute in das Eigentum des BRG zurück. Die Immobilie ist ab diesem Zeitpunkt unge-

teilt. Der Ertragswert wird über die Brutto- oder Nettokapitalisierung errechnet und zwischen dem BRG bzw. BRN wie folgt verteilt:

- beim BRG: Ertragswert ab Ende Baurecht = Ertragswert diskontiert,
- beim BRN: Ertragswert zwischen heute und dem Ende Baurecht = Ertragswert reduziert (oder Rentenbarwert des Nettoertrages),

wobei das Ganzheitsprinzip gilt: Ertragswert diskontiert (BRG) + Ertragswert reduziert (BRN) = Ertragswert ungeteilt.

#### Wertelement 2: Entwertungsanteile

Jede Baute entwertet sich über die Zeit und wird periodisch instand gesetzt. Für künftige Instandsetzungen werden Rückstellungen geäuft. Es erscheint erst einmal logisch, dass die Baute beim Baurechtsende eine andere Entwertung aufweisen kann als heute. Die dannzumalige Entwertung muss vom Bewerter zwingend geschätzt werden. Durch das ohnehin notwendige Fest-

legen der Gesamtlebensdauer eines Bauteils und seines heutigen Alters kann relativ einfach festgelegt werden, wie alt das Bauteil auch unter Berücksichtigung einer Erneuerung während der Baurechtsdauer im Zeitpunkt des Heimfalls sein wird.

Die Wertelemente der Entwertungsanteile werden wie folgt errechnet:

- beim BRG: Entwertung beim Heimfall, diskontiert auf heute,
- beim BRN: Entwertung beim Heimfall, diskontiert auf heute, abzüglich der technischen Entwertung (heute).

Auf Seiten BRG kann die Berechnung des Entwertungsanteils wie folgt begründet werden: Er nutzt die ungeteilte Immobilie ab dem Zeitpunkt des Heimfalls bis «unendlich». Der Wert einer solchen nachhaltigen Nutzung entspricht wie üblich dem Ertragswert abzüglich der technischen Entwertung, jedoch aus dannzumaliger Sicht.

Auf Seiten BRN kann die Berechnung des Entwertungsanteils wie folgt be-

Rückstellungsbedarf					Entwertung im Bewertungsjahr				Entwertung beim Heimfall		
Bauteil	Anteil in % an BKP 2	Anteil Fr.	GLD	Rückstellungen	RND	Techn. Alter	Entwertung		Techn. Alter	Entwertung	
Grundsubstanz	45%	6636897	GLD100 J.	7163	RND 100 J.	Alter 0 J.	0		Alter 0 J.	0	
Dach	3%	442460	GLD40 J.	5113	RND 35 J.	Alter 5 J.	27474		Alter 37 J.	383621	
Fassade	4%	589946	GLD40 J.	6818	RND 20 J.	Alter 20 J.	194792		Alter 12 J.	100120	
Fenster	5%	737433	GLD40 J.	8522	RND 20 J.	Alter 20 J.	243490		Alter 12 J.	125150	
Wärmeerzeugung	6%	884920	GLD30 J.	16862	RND 25 J.	Alter 5 J.	90602		Alter 17 J.	386128	
Sanitär	9%	1327379	GLD60 J.	6503	RND 30 J.	Alter 30 J.	341290		Alter 42 J.	617227	
Elektroinstallationen	4%	589946	GLD40 J.	6818	RND 20 J.	Alter 20 J.	194792		Alter 12 J.	100120	
Transportanlagen	3%	442460	GLD30 J.	8431	RND 15 J.	Alter 15 J.	163886		Alter 27 J.	374344	
Nasszellen	5%	737433	GLD30 J.	14052	RND 15 J.	Alter 15 J.	273144		Alter 27 J.	623906	
Küchen	6%	884920	GLD30 J.	16862	RND 15 J.	Alter 15 J.	327773		Alter 27 J.	748687	
Ausbau Substanz	10%	1474866	GLD30 J.	28103	RND 15 J.	Alter 15 J.	546288		Alter 27 J.	1247812	
Betriebseinrtg.		0	GLD50 J.	0	RND 50 J.	Alter 0 J.	0		Alter 22 J.	0	
Umgebung		195960	GLD60 J.	960	RND 50 J.	Alter 10 J.	11315		Alter 22 J.	31396	
<b>Total / Durchschnitt</b>	<b>100%</b>	<b>14944620</b>		<b>126206</b>			<b>2414848</b>			<b>4738511</b>	

Baurechtsbelastetes Grundstück			
WE1	Ertragswert Diskontfaktor Ertragswert diskontiert	21 256 234 0.078	1 665 651
WE2	Entwertung beim Heimfall Diskontfaktor Entwertung diskontiert	-4 738 511 0.078	-371 312
WE3	Baurechtszins pro Jahr Barwertfaktor Barwert der Baurechtszinse	190 000 25.601	4 864 208
WE4	Heimfallentschädigung Relativer Bauwert abzgl. TE beim Heimfall Heimfallentschädigung Anteil gemäss Vertrag Diskontierte HF-Entschädigung	-13 816 552 4 738 511 -9 078 041 -7 262 433	-569 088
<b>Verkehrswertbelastetes Grundstück</b>			<b>5 589 458</b>

Baurecht			
WE1	Ertragswert Reduktionsfaktor Ertragswert reduziert	21 256 234 0.922	19 590 583
WE2	Diskontierte Entwertung bei HF abzgl. TE Bewertungsjahr Entwertungsanteil	371 312 -2 414 848	-2 043 535
WE3	Baurechtszins pro Jahr Barwertfaktor Barwert der Baurechtszinse	-190 000 25.601	-4 864 208
WE4	Heimfallentschädigung Relativer Bauwert abzgl. TE beim Heimfall Heimfallentschädigung Anteil gemäss Vertrag Diskontierte HF-Entschädigung	-13 816 552 4 738 511 -9 078 041 -7 262 433	569 088
<b>Verkehrswert Baurecht</b>			<b>13 251 928</b>

gründet werden: Die Baute weist heute eine Entwertung in Höhe der technischen Entwertung aus. Beim Heimfall ist eine andere technische Entwertung wahrscheinlich. Die Differenz entspricht den nicht mehr investierten Rückstellungen. Es darf aber nicht einfach subtrahiert werden. Weil absolute Geldbeträge, die in der Zukunft anfallen, heute weniger wert sind, muss die Entwertung beim Heimfall ebenfalls zuerst auf heute diskontiert werden.

Dabei gilt es zu beachten, dass der Entwertungsanteil auf Seiten BRN nie genau CHF 0 betragen kann, auch wenn die technische Entwertung heute und diejenige beim Heimfall genau gleich gross sind. Ein künftiger Geldbetrag ist ja durch den Zins- und Zinseszins effekt weniger wert als ein Geldbetrag heute. Der Entwertungsanteil auf Seiten BRN kann durch denselben Zins- und Zinseszins effekt aber sehr wohl negativ ausfallen. Dies ist dann der Fall, wenn auf Seiten des BRN bis zum Ablauf ein Instandsetzungsmanko besteht, er also investieren muss, damit er bis zum Ablauf des Baurechts sein Grundstück nachhaltig betreiben kann. Es ist logisch, dass dieser Fall besonders bei langdauernden Baurechten auftreten wird.

Auch hier gilt das Ganzheitsprinzip: Die Summe beider Wertelemente entsprechen der technischen Entwertung der ungeteilten Immobilie.

### Wertelement 3: Baurechtszins

Errechnet wird der Rentenbarwert aus den Faktoren «jährlich zu bezahlender Baurechtszins», «Nettozinssatz des Baurechtsobjektes» und «Restdauer Baurecht».

- Der Baurechtsnehmer muss den Baurechtszins bezahlen, also wird der Barwert abgezogen.
- Der Baurechtsgeber erhält den Baurechtszins, der Barwert wird aufgerechnet.

Die beiden Beträge sind gleich hoch, deren Summe ist Null.

### Wertelement 4: Heimfallentschädigung

In der Regel handelt es sich um den Zeitwert der Baute beim Heimfall oder einen prozentualen Anteil davon. Der Zeitwert ergibt sich aus dem relativen Bauwert abzüglich der dann zumaligen Entwertung. Allenfalls ist im Baurechtsvertrag eine reduzierte Heimfallentschädigung vereinbart. Die Heimfallentschädigung ist entsprechend zu diskontieren.

- Der BRG muss die Heimfallentschädigung bezahlen, also wird die Heimfallentschädigung abgezogen.
- Der BRN erhält die Heimfallentschädigung, also wird die Heimfallentschädigung aufgerechnet.

Die beiden Beträge sind gleich hoch, deren Summe ist Null.

Das nachfolgende Zahlenbeispiel stellt die Berechnungen im Detail dar.

### Kontrollrechnung

Wert baurechtsbelastetes Grundstück	5 589 458
Wert Baurecht	13 251 928
Total	18 841 386
<b>Differenz zu ungeteilter Immobilie (muss 0 sein)</b>	<b>0</b>



**Heinz Lanz**

\*1964, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, dipl. Immobilienökonom FH, Geschäftsführer ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung, Muri, Mitglied SIV, Schätzungs-experte SEK/SVIT, Dozent an verschiedenen Privat- und Fachhochschulen, lanz@zibag.ch