

Die Bewertung von selbständigen und dauernden Baurechten

Für die Bewertung von selbständigen und dauernden Baurechten im Sinn von ZGB Art. 779 bis 779 I werden finanzmathematische, rechtliche und marktbezogene Kenntnisse vorausgesetzt. Nachstehend wird erläutert, wie ein selbständiges 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 selbständigen und dauernden Baurechtes bedarf der öffentlichen Beurkundung und dem Eintrag im Grundbuch. Der Baurechtsvertrag und seine Bestimmungen beeinflussen den Wert des Baurechts 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 Baurechts-Immobilien der Grundsatz, wonach sich der Wert aus dem Nutzen ergibt, den sie in Zukunft noch erbringen wird. 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%	
Nettozinssatz / Nettoertrag				3,60%	765224
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
Brutto-Kapitalisierungssatz			4,79%		1017336

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

Die Schätzungsobjekte

Mit der Errichtung eines selbständigen 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 Baurechts-Wertelemente 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, also ob kein Baurecht bestünde, die so genannte «ungeteilte Immobilie». Diese dürfte in der Regel aus den Wertelementen Er-

Verkehrswert ungeteilte Immobilie

Ertragswert	21 256 234
Entwertung	-2 414 848
Verkehrswert	18 841 386

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	22 599 m ³	à 540 /m ³	= 12 203 460
Gebäude	7 272 m ³	à 350 /m ³	= 2 545 200
Betriebseintrg.			= 0
Umgebung	1 704 m ²	à 115 /m ²	= 195 960
Total Reproduktionskosten (inkl. Baunebenkosten)			14 944 620

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.	7 163	RND 100 J.	Alter 0 J.	0	Alter 0 J.	0		
Dach	3%	442 460	GLD40 J.	5 113	RND 35 J.	Alter 5 J.	27 474	Alter 37 J.	383 621		
Fassade	4%	589 946	GLD40 J.	6 818	RND 20 J.	Alter 20 J.	194 792	Alter 12 J.	100 120		
Fenster	5%	737 433	GLD40 J.	8 522	RND 20 J.	Alter 20 J.	243 490	Alter 12 J.	125 150		
Wärmeerzeugung	6%	884 920	GLD30 J.	16 862	RND 25 J.	Alter 5 J.	90 602	Alter 17 J.	386 128		
Sanitär	9%	1 327 379	GLD60 J.	6 503	RND 30 J.	Alter 30 J.	341 290	Alter 42 J.	617 227		
Elektroinstallationen	4%	589 946	GLD40 J.	6 818	RND 20 J.	Alter 20 J.	194 792	Alter 12 J.	100 120		
Transportanlagen	3%	442 460	GLD30 J.	8 431	RND 15 J.	Alter 15 J.	163 886	Alter 27 J.	374 344		
Nasszellen	5%	737 433	GLD30 J.	14 052	RND 15 J.	Alter 15 J.	273 144	Alter 27 J.	623 906		
Küchen	6%	884 920	GLD30 J.	16 862	RND 15 J.	Alter 15 J.	327 773	Alter 27 J.	748 687		
Ausbau Substanz	10%	1 474 866	GLD30 J.	28 103	RND 15 J.	Alter 15 J.	546 288	Alter 27 J.	1 247 812		
Betriebseintrg.		0	GLD50 J.	0	RND 50 J.	Alter 0 J.	0	Alter 22 J.	0		
Umgebung		195 960	GLD60 J.	960	RND 50 J.	Alter 10 J.	11 315	Alter 22 J.	31 396		
Total / Durchschnitt	100%	14 944 620		126 206			2 414 848		4 738 511		

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
Verkehrswert belastetes Grundstück			5 589 458

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
Verkehrswert Baurecht			13 251 928

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
Differenz zu ungeteilter Immobilie (muss 0 sein)	0



Heinz Lanz

*1964, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, dipl. Immobilienökonom FH, Geschäftsführer ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung, Muri, Mitglied SIV, Schätzungsexperte SEK SVIT, Mitglied Schweiz. Fachprüfungskommission für Immobilienbewerter, Dozent an verschiedenen Privat- und Fachhochschulen, lanz@zibag.ch