Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover

Inhalt

Erbbaurechte 1

Begründung von Erbbaurechten 1

Verkäufe von Erbbaugrundstücken an Erbbaurechtsnehmer 2

Erbbaugrundstückskoeffizienten 3

Erbbaurechtskoeffizienten 8

Ein- und Zweifamilienhäuser 8

Reihenhäuser und Doppelhaushälften 11

Wohnungseigentum 15

Erbbaurechte

Mit der Begründung eines Erbbaurechts erhält der Erbbauberechtigte das Recht, auf dem belasteten Grundstück ein Bauwerk zu errichten und für die Dauer des Erbbaurechts zu nutzen. Erbbaurechtsverträge wurden in der Vergangenheit in den meisten Fällen über eine Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen. Heute kommen auch kürzere Laufzeiten von 80 oder auch nur 60 Jahren vor.

Erbbaurechtsausgeber und Erbbauberechtigter können über das Grundstück bzw. das Erbbaurecht frei verfügen, soweit sich aus dem Erbbaurecht und dem Erbbaurechtsvertrag keine Beschränkungen ergeben. Daher sind

- das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück **(Erbbaugrundstück)** und
- das Erbbaurecht einschließlich der baulichen und sonstigen Anlagen **(Erbbaurecht)**

auch selbstständige Gegenstände der Wertermittlung.

Begründung von Erbbaurechten

Die Anzahl der Erstbegründungen von Erbbaurechten ist im gesamten Berichtsgebiet sehr gering. Diese Rechtsform, mit der ursprünglich die Bildung von Eigentum erleichtert werden sollte, hat in der Region Hannover und den Landkreisen Hameln Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg eine untergeordnete Bedeutung.

Die Anzahl der Verträge liegt in der Regel weit unter 10 pro Jahr. Die neu begründeten Erbbaurechte dienen überwiegend der Bebauung mit Einfamilienhäusern. Der Erbbauzins hat in der Regel eine anfängliche mittlere Höhe von 2,0 bis 5,5 % vom Bodenwert bei einer Laufzeit zwischen 50 bis 99 Jahren.

Der Erbbauzins wird in den Verträgen regelmäßig als Jahresbetrag für das Erbbaugrundstück angegeben. Zum statistischen Vergleich werden nachfolgend die vereinbarten Erbbauzinsen als Betrag (in €/m²) und als Prozentsatz zum Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (basierend auf dem jeweiligen Bodenrichtwert) angegeben.

Nach § 134 Baugesetzbuch trägt bei einem Erbbaurecht der Erbbauberechtigte anstelle des Grundstückseigentümers die Erschließungskosten. Daher wird der Erbbauzinssatz in der Regel aus dem erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert ermittelt. Nur in Einzelfällen, wenn

das Erbbaurecht an einem erschlossenen, beitragsfreien Grundstück begründet wird, wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert zu Grunde gelegt.

Erbbauzins und Erbbauzinssatz 2019 bis 2021 – Wohngrundstücke						
Anzahl	jährlicher Erbbauzins in €/m²			Erbbauzins in % vom Bodenwert		
	mittlerer Wert	Minimum	Maximum	mittlerer Wert	Minimum	Maximum
Begründungen an **erschließungsbeitragspflichtigen** Grundstücken						
13	5,08	1,50	9,33	3,7	0,8	5,2
Begründungen an **erschließungsbeitragsfreien** Grundstücken						
9	1,80	1,50	5,11	3,3	0,4	5,0

Für **Gewerbegrundstücke** wurden im Jahr 2021 im Berichtsgebiet 3 Erstbegründungen (erschließungsbeitragspflichtig) von Erbbaurechten registriert.

Verkäufe von Erbbaugrundstücken an Erbbaurechtsnehmer

Seit 2017 wurden rund 420 Kauffälle im Berichtsgebiet registriert. Die nachfolgende Tabelle stellt das durchschnittliche Preisniveau von Erbbaugrundstücken in Bezug auf den Bodenrichtwert für Bauland bei einem Verkauf des Erbbaugrundstücks an den Erbbaurechtsnehmer dar. Nachrichtlich werden die Restlaufzeit der Erbbaurechtsverträge und die absoluten Kaufpreise aufgeführt.

Verkäufe von Erbbaugrundstücken an Erbbaurechtsnehmer					
Landkreis	% - Anteil vom Baulandrichtwert		Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren	Kaufpreis (€/m²)	
	mittlerer Wert	Spanne	Spanne	mittlerer Wert	Spanne
Region Hannover	55	23 - 108	7 - 83	125	34 - 506
Hameln-Pyrmont	75	18 - 113	8 - 86	70	20 - 160
Hildesheim	77	53 - 100	41 - 44	100	64 - 100
Schaumburg	78	24 - 109	28 - 71	50	11 - 131

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover 2022
Kontakt: https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/kontakt-88078.html

Erbbaugrundstückskoeffizienten

Erbbaugrundstückskoeffizienten wurden nur in der Region Hannover ermittelt. Die nachfolgenden Angaben sind daher nur für die Region Hannover uneingeschränkt geeignet.

Zur Ermittlung der Bodenwertanteile des Erbbaugrundstücks und des Erbbaurechts werden in der Wertermittlungsliteratur verschiedene Verfahren beschrieben:

- direkte Vergleichswertverfahren,
- indirekte Vergleichswertverfahren und
- finanzmathematische Verfahren.

In einer umfangreichen Marktuntersuchung aus Kaufpreisen für Erbbaugrundstücke aus der Region Hannover wurden Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Verkehrswertes von Erbbaugrundstücken ermittelt. Für die Analyse wurde der jeweilige Kaufpreis des Erbbaugrundstücks dem Bodenwert eines nicht mit einem Erbbaurecht belasteten, gleichartigen Grundstücks gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien diesen Koeffizienten $(Kaufpreis_{Erbbaugrundstück} / Bodenwert_{unbelastet})$ beeinflussen. Diese Erbbaugrundstückskoeffizienten entsprechen den Anforderungen nach § 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Für den Untersuchungszeitraum 2004 bis 2013 wurden Kauffälle von Erbbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Region Hannover analysiert. Von den insgesamt 401 registrierten Kauffällen betrafen 93,2 % den Verkauf des Erbbaugrundstücks an den Erbbauberechtigten und nur 27 den Verkauf an Dritte. Die Auswertung musste auf die Fälle beschränkt werden, bei denen das Erbbaugrundstück von den Erbbauberechtigten erworben wurde, weil für den Verkaufsfall an einen Dritten keine ausreichende Anzahl von Kauffällen zur Verfügung stand.
Für die Auswertung konnten weiterhin nur die Kauffälle herangezogen werden, bei denen mindestens folgende wertrelevante Merkmale zum Erbbaugrundstück bekannt sind:

- Restlaufzeit des Erbbaurechts und
- der tatsächliche Erbbauzins zum Verkaufszeitpunkt

Ausgangsstichprobe zur Ermittlung von Erbbaugrundstückskoeffizienten		
Merkmal	**Bereich**	**Mittelwert**
Art des Verkaufs	Verkauf an den Erbbauberechtigten	
Kaufzeitpunkt	2004 - 2013	2009
Anzahl der Kauffälle	140	
Lagewert = Bodenrichtwert	42 €/m² - 330 €/m²	178 €/m²
Grundstücksgröße	130 m² - 2.550 m²	620 m²
Kaufpreis	21 - 243 €/m²	106 €/m²
Restlaufzeit	0 Jahre - 93 Jahre	43 Jahre
Rendite	0,01 % - 5,7 %	1,30 %
Vergleichsfaktor $_{Erbbaugrundstück}$	0,15 - 1,55	0,61

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover 2022
Kontakt: https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/kontakt-88078.html

Der Erbbaugrundstückskoeffizient zur Bestimmung des Verkehrswertes des Erbbaugrundstücks ist wie folgt definiert:

$$\text{Koeffizient}_{\text{Erbbaugrundstück}} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{Erbbaugrundstück}}}{\text{unbelasteter Bodenwert}_{\text{erschließungsbeitragsfrei}}}$$

Als Bodenwert des unbelasteten Grundstücks wurde der Bodenrichtwert des jeweiligen Gebiets zu Grunde gelegt.

Die Auswertung mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse zeigte signifikante Abhängigkeiten des Erbbaugrundstückskoeffizienten von folgenden Einflussgrößen:

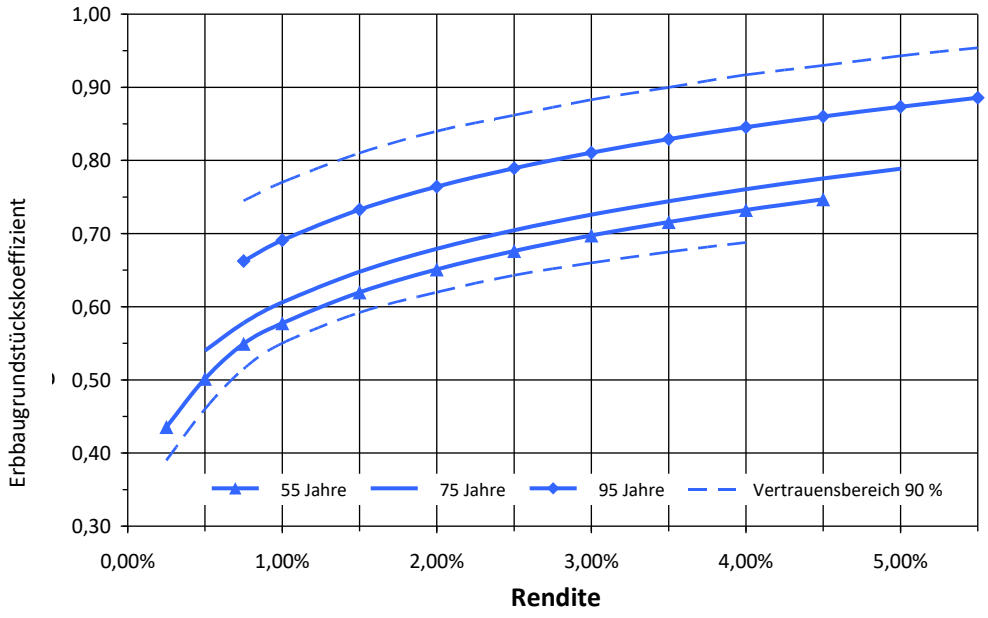
- $\text{Rendite (in \%)} = \frac{\text{jährlicher Erbbauzins}}{\text{unbelasteter Bodenwert}_{\text{erschließungsbeitragsfrei}}} \times 100$ [1]
- Restlaufzeit des Erbbaurechts (in Jahren)
- dem jeweiligen Ausgeber des Erbbaurechts
  (Kirche und Klosterfonds, Kommune, sonstige)

Die gemeinsame Auswertung der zur Verfügung stehenden Kauffälle ergab – abhängig von der Restlaufzeit – drei Bereiche, die getrennt betrachtet werden müssen. Die funktionalen Abhängigkeiten von der Restlaufzeit des Erbbaurechts, der Rendite und dem Ausgeber des Erbbaurechts auf den Vergleichsfaktor sind nachfolgend grafisch und tabellarisch dargestellt.

Region Hannover

Erbbaugrundstückskoeffizienten

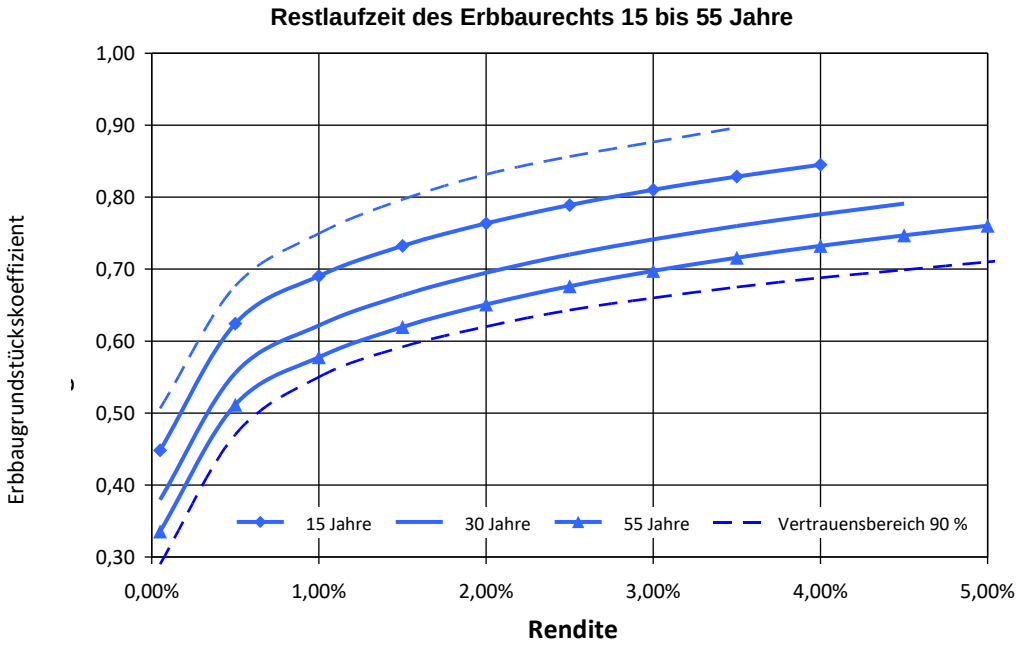
Restlaufzeit des Erbbaurechts 55 bis 95 Jahre



* siehe Fußnote unter nachfolgendem Diagramm

[1] Zum Zeitpunkt des Verkaufs der Erbbaugrundstücke sind diese in der Regel voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover 2022
Kontakt: https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/kontakt-88078.html



* Die statistisch wahrscheinlichsten Werte sind in den Diagrammen durch die fettgedruckten Linien dargestellt. Für Bewertungen können bei vom Üblichen abweichenden Rahmenbedingungen die Faktoren nach sachverständigem Ermessen zwischen den in den Diagrammen zusätzlich dargestellten gestrichelten Begleitlinien entnommen werden. Diese stellen den statistischen Vertrauensbereich 90 % dar.

Region Hannover

Erbbaugrundstückskoeffizient

Restlaufzeit des Erbbaurechts unter 15 Jahre

Spätestens in diesem Zeitraum treten beim Verkauf der Erbbaugrundstücke Faktoren in den Vordergrund, die sowohl im persönlichen Bereich der Beteiligten liegen, als auch aus den Vertragsbedingungen beim Ablauf des Erbbaurechts sowie dem Zustand des Gebäudes resultieren können. Diese Faktoren sind sehr vielfältig und können, soweit es sich um persönliche Umstände handelt, in der Kaufpreissammlung nicht erfasst werden. Das vorhandene Kaufpreismaterial ist daher sehr heterogen.

Im Folgenden können daher nur die Kennzahlen der in diesen Bereich fallenden Verkäufe angegeben werden:

Kennzahlen der Stichprobe bei Restlaufzeit ≤ 15 Jahre

	Restlaufzeit [Jahre]	Rendite [%]	Erbbaugrund-stückskoeffizient	Anzahl der Fälle nach Ausgeber
Anzahl			16	
Medianwert	1,5	0,20 %	0,71	
Minimum	0	0,04 %	0,56	privat, sonst. = 89 Kommunen = 45 institutionelle = 11 (Kirche, Klosterfond)
Maximum	15	4,45 %	0,88	
Mittelwert	3,9	1,15 %	0,71	
Variationskoeffizient			15,1 %	

Korrekturwert bei abweichendem Ausgeber des Erbbaurechts

Aus der Regressionsanalyse zeigte sich, dass die Höhe des Koeffizienten auch vom Ausgeber des Erbbaurechts abhängig ist. Es ist zu unterscheiden zwischen

1. institutionellen Erbbaurechtsausgebern (Kirche und Klosterfonds, …),
2. den Kommunen und
3. privaten und sonstigen

Die in den vorstehenden Diagrammen dargestellten Erbbaugrundstückskoeffizienten beziehen sich auf private und sonstige Ausgeber. Für die nachfolgend aufgezählten Ausgeber sind die angegebenen Zuschläge erforderlich.

institutionelle Ausgeber (Kirche, Klosterfonds, andere Träger öffentlichen Rechts)	Zuschlag = 0,16
kommunale Ausgeber (andere Gebietskörperschaften sind nicht enthalten)	Zuschlag = 0,11

Anwendungsbeispiel 1:

Bodenwert: Erschließungszustand = beitragsfrei Grundstück = 500 m² (nicht teilbar, keine weitere Bebauung möglich)	120 €/m²
Ausgeber des Erbbaurechts:	Kommune
Grundstücksgröße:	500 m²
Bodenwert: 120 €/m² x 500 m² = unbelastet, voll erschlossen, beitragsfrei	60.000 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	30 Jahre
jährlicher Erbbauzins:	300 €
Rendite (in %): 300 € / 60.000 € =	0,5 %
$\text{Koeffizient}_{\text{Erbbaugrundstück:}}$ (aus Diagramm entnommen)	0,56
Zuschlag für Ausgeber = Kommune	0,11
Summe:	0,67

Bodenwert des Erbbaugrundstücks:

60.000 € x 0,67 = **40.200 €**

Anwendungsbeispiel 2:

Bodenwert: Erschließungszustand = beitragsfrei Grundstück = 750 m² (nicht teilbar, keine weitere Bebauung möglich)	300 €/m²
Ausgeber des Erbbaurechts	privat
Grundstücksgröße:	750 m²
Bodenwert: 300 €/m² x 750 m² = unbelastet, voll erschlossen, beitragsfrei	225.000 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	80 Jahre
jährlicher Erbbauzins:	9.000 €
Rendite (in %): 9.000 € / 225.000 € =	4,0 %
$\text{Koeffizient}_{\text{Erbbaugrundstück}}$: (aus Diagramm entnommen)	0,78
Zuschlag für Ausgeber = privat	0,00
Summe:	0,78

Bodenwert des Erbbaugrundstücks:

225.000 € x 0,78 = **175.500 €**

Erbbaurechtskoeffizienten
Ein- und Zweifamilienhäuser

Region Hannover

Die Erbbaurechtskoeffizienten wurden für den Grundstücksmarktbericht 2017 neu berechnet. Für die Untersuchung standen 73 Kauffälle von freistehenden Einfamilienhäusern, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, zur Verfügung.

Die Stichprobe hat folgende Kennzahlen:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2014
Gebäudeart	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Wohnflächenpreis (Normaleigentum)	810 - 3.300 €/m²	1.650 €/m²
Lage (Bodenrichtwert)	50 - 320 €/m²	155 €/m²
Bodenwertanteil am Normaleigentum	20 % - 90 %	53 %
Restlaufzeit	13 - 81 Jahre	48 Jahre
Erbbauzins	0,02 - 5,6 %	1,20 %

Für die Analyse wurden der jeweilige Kaufpreis eines bebauten Erbbaurechts dem eines gleichartigen bebauten Grundstücks im Normaleigentum gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien den Koeffizienten *(Kaufpreis$_{bebautes\ Erbbaurecht}$ / Vergleichswert$_{Normaleigentum}$)* beeinflussen.

Der Koeffizient zur Bestimmung des Verkehrswertes des bebauten Erbbaurechts wurde wie folgt definiert:

$$\text{Koeffizient}_{\text{Erbbaurecht}} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{bebautes Erbbaurecht}}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

Die Auswertung mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse zeigte eine signifikante Abhängigkeit des Faktors nur von folgender Einflussgröße:

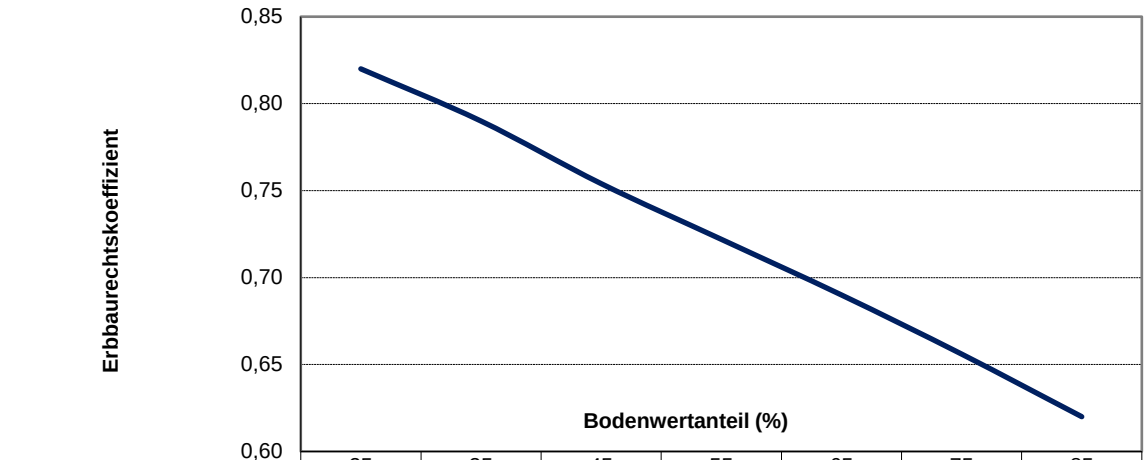
- *Bodenwertanteil am Normaleigentum in %*

$$\text{Bodenwertanteil (\%)} = \frac{\text{Bodenrichtwert} * \text{Fläche}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie z. B. der Restlaufzeit des Erbbaurechts (die überwiegende Anzahl der Kauffälle der Stichprobe weist eine gleichartige Restlaufzeit von 40 bis 55 Jahren auf) oder dem tatsächlichen Erbbauzins ist zurzeit nicht nachweisbar.

Die ermittelten Erbbaurechtskoeffizienten sind nachfolgend grafisch und numerisch dargestellt.

Koeffizienten für bebaute Erbbaurechte
(freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)
in der Region Hannover



Bodenwertanteil (%)	25	35	45	55	65	75	85
Erbbaurechtskoeffizient	0,82	0,79	0,75	0,72	0,69	0,66	0,62

Anwendungsbeispiel:

Vergleichswert Normaleigentum: 150.000 €

Bodenwertanteil (in %): 45 %

Koeffizient$_{\text{Erbbaurecht}}$: 0,75

(aus Diagramm entnommen)

Vergleichswert des bebauten Erbbaurechts:

150.000 € x 0,75 = **112.500 €**

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover 2022
Kontakt: https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/kontakt-88078.html

Landkreis Hameln-Pyrmont	Landkreis Hildesheim	Landkreis Schaumburg

Neben in Volleigentum befindlichen Ein- und Zweifamilienhäusern werden auch Ein- und Zweifamilienhäuser als Erbbaurechte gehandelt.

Analysen zeigen, dass für Ein- und Zweifamilienhäuser, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, ein mittlerer Wert von

- im Landkreis Hameln-Pyrmont **rd. 89 %**
- im Landkreis Hildesheim **rd. 87 %**
- im Landkreis Schaumburg **rd. 82 %**

des Kaufpreises der von in Volleigentum befindlichen Ein- und Zweifamilienhäusern erzielt wird.

Die Stichproben lassen sich wie folgt beschreiben:

	Landkreis Hameln-Pyrmont		**Landkreis Hildesheim**		**Landkreis Schaumburg**	
Merkmal	**Bereich**	**Mittelwert**	**Bereich**	**Mittelwert**	**Bereich**	**Mittelwert**
Anzahl der Kaufverträge	38		51		25	
Kaufzeitpunkt	ab 2019	2020	ab 2017	2019	ab 2016	2018
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m² - 190 €/m²	90 €/m²	30 €/m² - 265 €/m²	149 €/m²	39 €/m² - 120 €/m²	64 €/m²
Baujahr	1955 - 2004	1979	1953 - 2003	1975	1953 - 1996	1969
Wohnfläche	81 m² - 235 m²	160 m²	65 m² - 260 m²	145 m²	92 m² - 220 m²	127 m²
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages	26 Jahre - 86 Jahre	53 Jahre	15 Jahre - 82 Jahre	48 Jahre	12 Jahre - 72 Jahre	47 Jahre
Koeffizient	**0,89**		**0,87**		**0,82**	

Die Höhe des Erbbaurechtskoeffizienten ist konstant. Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie dem Wohnflächenpreis, der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages, dem Erbbauzins und dem Bodenrichtwert ist für die Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg nicht nachweisbar.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Region Hannover

Die Erbbaurechtskoeffizienten wurden für den Grundstücksmarktbericht 2017 neu berechnet. Für die Untersuchung standen 66 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, zur Verfügung.

Die Stichprobe hat folgende Kennzahlen:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2014
Gebäudeart	Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Gartenhofhäuser	
Wohnflächenpreis (Normaleigentum)	950 - 2.500 €/m²	1.590 €/m²
Lage (Bodenrichtwert)	95 - 370 €/m²	192 €/m²
Bodenwertanteil am Normaleigentum *	15 - 90 %	33 %
Restlaufzeit	16 - 88 Jahre	48 Jahre
Erbbauzins	0,08 - 5,3 %	1,57 %

$$*\text{Bodenwertanteil (\%)} = \frac{\text{Bodenrichtwert} * \text{Fläche}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

Für die Analyse wurde der jeweilige Kaufpreis eines bebauten Erbbaurechts dem eines gleichartigen bebauten Grundstücks im Normaleigentum gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien den Koeffizienten $(Kaufpreis_{bebautes\ Erbbaurecht} / Vergleichswert_{Normaleigentum})$ beeinflussen.

Der Koeffizient zur Bestimmung des Verkehrswertes des bebauten Erbbaurechts wurde wie folgt definiert:

$$\text{Koeffizient}_{\text{Erbbaurecht}} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{bebautes Erbbaurecht}}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

Die Auswertung mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse zeigte eine signifikante Abhängigkeit des Faktors nur von der Einflussgröße:

- *Restlaufzeit des Erbbaurechts (in Jahren)*

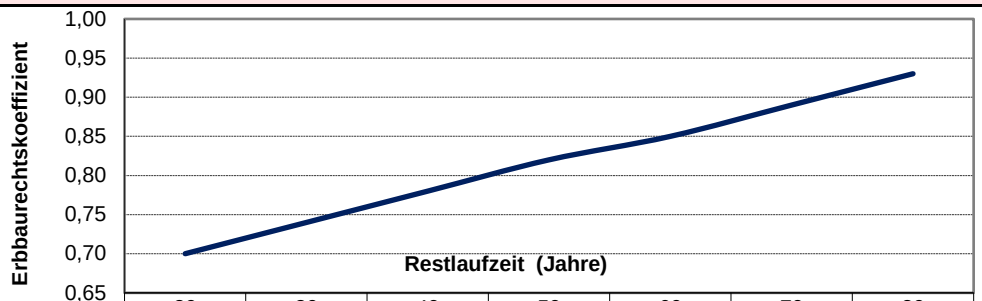
Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie z. B. dem tatsächlichen Erbbauzins ist zurzeit nicht nachweisbar.

Hinweis: Für Restlaufzeiten des Erbbaurechts von weniger als 20 Jahren darf der dargestellte Erbbaurechtskoeffizient nicht extrapoliert werden, da in diesen Fällen wegen der Kürze der Restlaufzeit die Kaufpreise offensichtlich durch Einflüsse geprägt werden, wie
z. B. Finanzierbarkeit des Kaufpreises, Nachhaltigkeit von meist erforderlichen Investitionen, die oft eine Verlängerung oder Neubegründung des Erbbaurechts bzw. sogar den Kauf des Erbbaurechtsgrundstücks erforderlich machen.

Die ermittelten Erbbaurechtskoeffizienten sind nachfolgend grafisch und numerisch dargestellt.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover 2022
Kontakt: https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/kontakt-88078.html

Koeffizienten für bebaute Erbbaurechte (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) in der Region Hannover



	20	30	40	50	60	70	80
Erbbaurechtskoeffizient	0,70	0,74	0,78	0,82	0,85	0,89	0,93

Anwendungsbeispiel:

Vergleichswert Normaleigentum: 130.000 €

Restlaufzeit des Erbbaurechts: 40 Jahre

$Koeffizient_{Erbbaurecht}$: 0,78

(aus Diagramm entnommen)

Vergleichswert des bebauten Erbbaurechts:

130.000 € x 0,78 = **101.400 €**

Landkreis Hameln

Für die Untersuchung standen 93 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, zur Verfügung.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

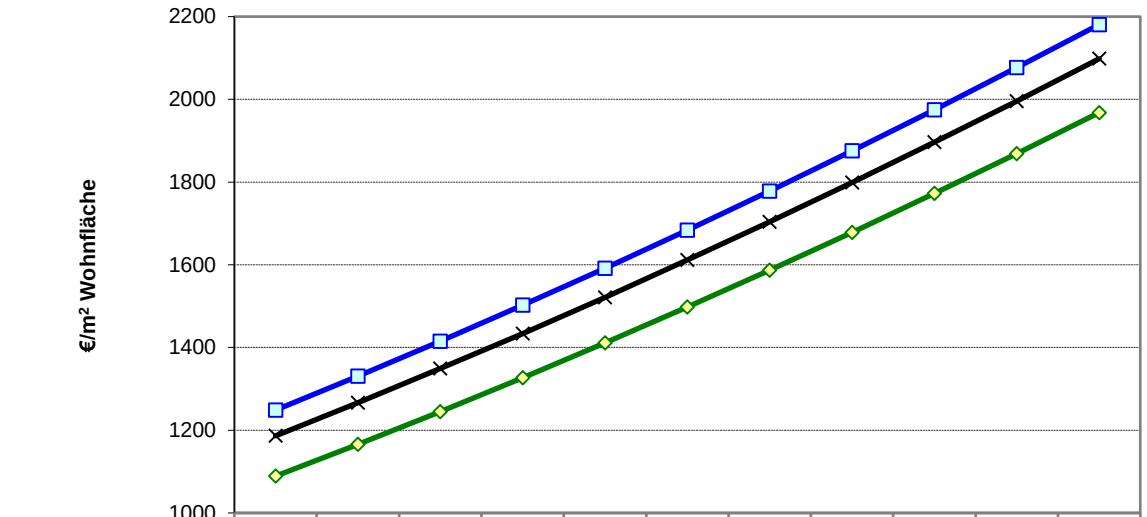
Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	seit 2010	2015
Lage (Bodenrichtwert)	35 €/m² - 155 €/m²	95 €/m²
Wohnfläche	60 m² - 160 m²	106 m²
Standardstufe	1,5 - 3,5	2,3
Grundstücksgröße	115 m² - 830 m²	350 m²
mod. Baujahr	1958 - 2010	1973

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover 2022
Kontakt: https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/kontakt-88078.html

Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit folgenden Eigenschaften:

Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2021
Wohnfläche	120 m²
Grundstücksgröße	350 m²
Standardstufe	2,5
Garage/Stellplatz	vorhanden (eine/ein)
regionale Lage	Stadt Hameln

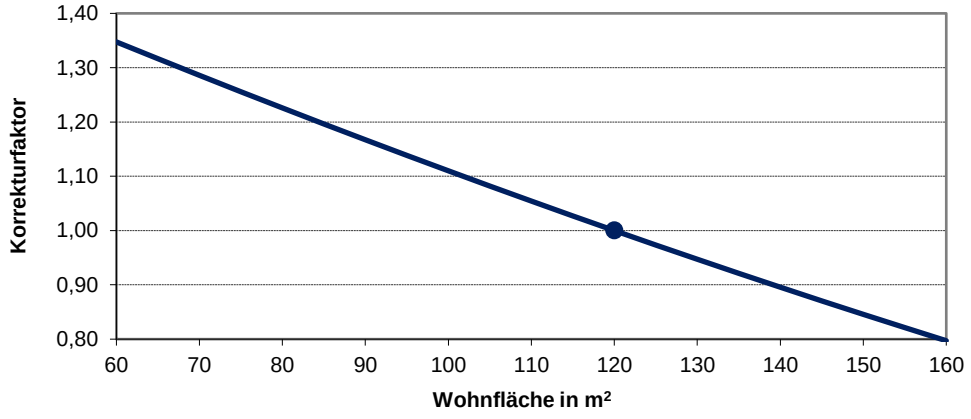
Vergleichsfaktoren für bebaute Erbbaurechte (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) in Abhängigkeit von Lage und modifiziertem Baujahr



modifiziertes Baujahr*	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
BRW 60 €/m²	1089	1166	1245	1327	1411	1498	1587	1678	1772	1869	1.968
BRW 100 €/m²	1186	1266	1349	1434	1521	1611	1704	1799	1896	1996	2.098
BRW 140 €/m²	1249	1331	1415	1502	1592	1684	1778	1875	1975	2076	2.181

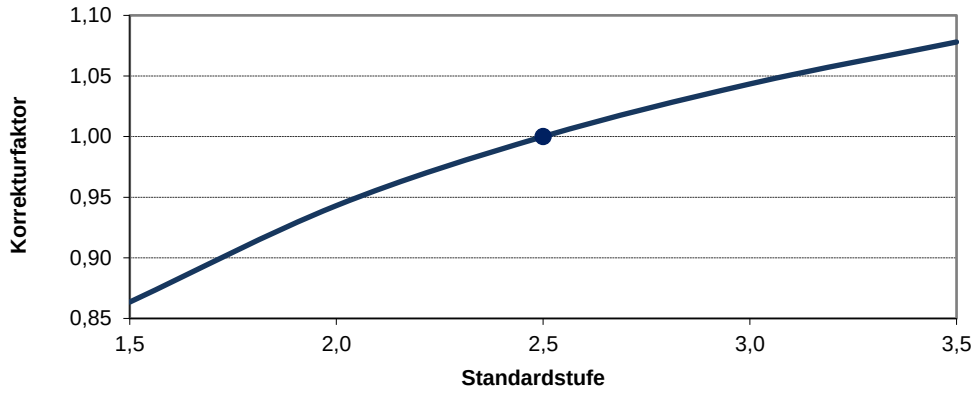
* Bitte die Hinweise zum modifizierten Baujahr bzw. zur Restnutzungsdauer in Anlage 2 ImmoWertV beachten

Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche

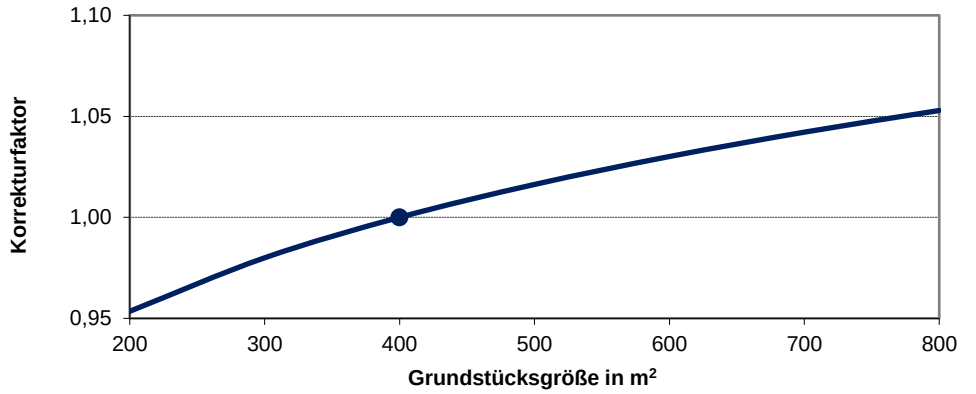


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover 2022
Kontakt: https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/kontakt-88078.html

Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe



Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße



Beispiel zur Anwendung der Wohnflächenpreise

Gesucht ist das Preisniveau eines Reihenhauses auf einem Erbbaurechtsgrundstück mit folgenden Eigenschaften:

Bodenrichtwert:	100 €/m²	modifiziertes Baujahr:	1980
Wohnfläche:	110 m²	Standardstufe:	3
Grundstücksgröße:	500 m²	regionale Lage:	Bad Pyrmont

Ausgangswerte für die Vergleichswerttabelle: Bodenrichtwert: 100 €/m², mod. Baujahr 1980

Vergleichswert laut Tabelle: **1.521 €/m²**

Korrekturfaktoren (Diagramme):

Wohnfläche (110 m²)	=	1,05
Standardstufe (3)	=	1,04
Grundstücksgröße (500 m²)	=	1,02

Wohnflächenpreis (= Vergleichswert x Korrekturfaktoren): 1.521 €/m² x 1,05 x 1,04 x 1,02

= **1.694 €/m²**

Wert des Reihenhauses (= Wohnfläche x Wohnflächenpreis): 110 m² x 1.694 €/m²

Gesamtwert: **= rd. 186.000 €**

Wohnungseigentum

Region Hannover

Für den Grundstücksmarktbericht 2017 wurden erstmals Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungserbbaurechte berechnet. Für die Untersuchung standen 151 Kauffälle von weiterverkauften
Eigentumswohnungen, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen, zur Verfügung.

Die Stichprobe hat folgende Kennzahlen:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2012 - 2016	2014
Gebäudeart	Eigentumswohnungen, nur Weiterveräußerungen	
Wohnflächenpreis (Normaleigentum)	520 - 2.170 €/m²	1.135 €/m²
Lage (Bodenrichtwert)	95 - 340 €/m²	205 €/m²
Bodenwertanteil am Normaleigentum *	13 % - 46 %	26 %
Restlaufzeit	18 - 79 Jahre	47 Jahre
Erbbauzins	ca. 1,7 % (Spanne: 0,02 - 4,5 %) kann nicht mit Sicherheit angegeben werden, da lediglich bei 25 % der KF verlässliche Angaben zum Erbbauzins bekannt sind.	

$$*\text{Bodenwertanteil (\%)} = \frac{\text{Bodenrichtwert * anteiliger Fläche}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

Für die Analyse wurde der jeweilige Kaufpreis des Wohnungserbbaurechts dem Vergleichswert einer gleichartigen Eigentumswohnung im Normaleigentum gegenübergestellt und ermittelt, welche Kriterien den Koeffizient *(Kaufpreis$_{Wohnungserbbaurecht}$ / Vergleichswert$_{Normaleigentum}$)* beeinflussen.

Der Koeffizient zur Bestimmung des Verkehrswertes des Wohnungserbbaurechts wurde wie folgt definiert:

$$\text{Koeffizient}_{\text{Erbbaurecht}} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{bebautes Erbbaurecht}}}{\text{Vergleichswert}_{\text{Normaleigentum}}}$$

Die Auswertung mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse zeigte eine signifikante Abhängigkeit des Faktors nur von der Einflussgröße:

- *Restlaufzeit des Erbbaurechts (in Jahren)*

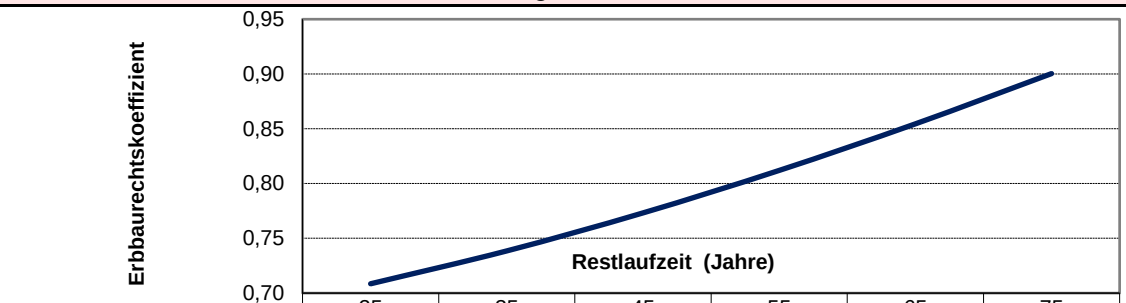
Eine Abhängigkeit von weiteren Merkmalen wie z. B. dem tatsächlichen Erbbauzins ist zurzeit nicht nachweisbar.

Hinweis: Für Restlaufzeiten des Erbbaurechts von weniger als 20 Jahren darf der dargestellte Erbbaurechtskoeffizient nicht extrapoliert werden, da in diesen Fällen wegen der Kürze der Restlaufzeit die Kaufpreise offensichtlich durch Einflüsse geprägt werden, wie z. B. Finanzierbarkeit des Kaufpreises, Nachhaltigkeit von meist erforderlichen Investitionen, die oft eine Verlängerung oder Neubegründung des Erbbaurechts bzw. sogar den Kauf des Erbbaurechtsgrundstücks erforderlich machen.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover 2022
Kontakt: https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/kontakt-88078.html

Die ermittelten Erbbaurechtskoeffizienten sind nachfolgend grafisch und numerisch dargestellt.

Erbaburechtskoeffizienten für Wohnungserbbaurechte (Eigentumswohnungen, Weiterveräußerungen) in der Region Hannover



	25	35	45	55	65	75
Erbbaurechtskoeffizient	0,71	0,74	0,77	0,81	0,85	0,90

Anwendungsbeispiel:

Vergleichswert Normaleigentum: 75.000 €

Restlaufzeit des Erbbaurechts: 45 Jahre

$Koeffizient_{Erbbaurecht}$: 0,77

(aus Diagramm entnommen)

Vergleichswert des bebauten Erbbaurechts:

75.000 € x 0,77 = **57.750 €**

Landkreis Hameln-Pyrmont | **Landkreis Hildesheim** | **Landkreis Schaumburg**

Im Bereich der Landkreise Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Schaumburg wurden seit 2020 insgesamt 43 Eigentumswohnungen aus Objekten, die auf Erbbaurechtsgrundstücken stehen (Wohnungserbbaurechte), veräußert.

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2020 - 2021	Ende 2020
Lage (Bodenrichtwert)	65 €/m² - 225 €/m²	90 €/m²
Alter	25 Jahre - 64 Jahre	51 Jahre
Wohnfläche	30 m² - 100 m²	72 m²
Wohneinheiten	4 - 28	10
Ausstattung	mittel	mittel (1 Bad, Zentralheizung, isolierverglaste Fenster)
Wohnflächenpreis	**400 €/m² - 1.985 €/m²**	**1.265 €/m²**

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover 2022
Kontakt: https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/kontakt-88078.html