

Bewertung eines durch Nießbrauch belasteten Grundstücks

Stephanie Schäfer,
Rheinbach

Sachverständige treffen bei der Bewertung eines mit einem Nießbrauchrecht belasteten Grundstücks häufig auf Regelungen im zugrunde gelegten Notarvertrag, die von der gesetzlichen Regelung abweichen. Zum Beispiel werden die Kostentragungen zur Instandhaltung auf den Nießbraucher überwält. Dieser Artikel zeigt auf, wie die am häufigsten anzutreffenden Vereinbarungen interpretiert und wertmäßig beim belasteten Grundstück berücksichtigt werden können. Es wird eine praktische Hilfestellung im »Dickicht« der zahlreichen Tabellen und wenigen verfügbaren Marktdaten gegeben. Dieser Artikel beschäftigt sich ausschließlich mit dem Werteinfluss auf das belastete Grundstück.

1. Gesetzliche Regelungen rund um den Nießbrauch

1.1 Zweck des Nießbrauchs

Der typische Fall ist die vorweggenommene Erbfolge. Ein Nießbrauch wird zwischen den Parteien vereinbart, um bei einer Grundstücksschenkung den Eigentümer und Schenkenden abzusichern. So kann der Schenkende weiterhin das Objekt bewohnen oder sogar die verschenkte Immobilie vermieten und die finanziellen Einkünfte verwenden.

Durch den Nießbrauch soll aber auch die Schenkungssteuer für den Erben minimiert werden, da der Wert des bebauten Grundstücks durch die rechtliche Belastung stark gemindert wird. Indem möglichst viele wirtschaftliche Erträge und Nutzungsrechte auf den Nießbraucher (= den Berechtigten) verschoben werden, mindert sich der Wert der übertragenen Immobilie.

1.2 Definition des Nießbrauchs (§ 1030 BGB und folgende)

Der Nießbrauch ist nach dem Volleigentum das umfassendste Recht. Der eigentliche Eigentümer ist von der Nutzung seines Eigentums ausgeschlossen. Das Eigentum besteht zwar »auf dem Papier«, defacto verhält sich aber der Nießbraucher wie ein Eigentümer. Die Vorteile liegen auf Seiten des Nießbrauchers (= Berechtigter), denn während der Laufzeit des Rechts darf er die Nutzung aus der Sache teilweise oder ganz ziehen. Er darf die Immobilie selber bewohnen, vermieten oder bei einem Grundstück oder einem Gewerbeobjekt verpachten.

Der Nießbrauch ist nicht veräußerlich und vererblich. Er endet bei Personen im Allgemeinen mit dem Tod des Berechtigten. Dies ist die längste anzunehmende Laufzeit und führt auf Gut-

achterseite zur Anwendung von Abzinsungsfaktoren, die die Lebenswahrscheinlichkeit mit einbeziehen.

Der Nießbrauch kann entgeltlich oder unentgeltlich vereinbart werden. Die Entstehung des Rechts erfolgt durch notarielle Einigung und Eintragung im Grundbuch (Verdinglichung).

1.3 Die wesentlichen Unterschiede zum Volleigentum sind:

- a) Die Sache darf von keiner der beiden Seiten wesentlich verändert werden (§ 1037 BGB). Somit sind beide Seiten, wenn sie sich nicht einigen, an den bei Begründung des Nießbrauchs bestehenden Zustand gebunden. Relevant wird dies bei gewünschten nachträglichen Vergrößerungen des Gebäudes oder einer Nutzungsänderung (z.B. von Wohnen in Gewerbe). Ohne Vereinbarung ist dies nicht möglich.
- b) Der Nießbraucher erhält alle Einnahmen aus dem Grundstück. Der Grundstückseigentümer ist zwar Eigentümer der Immobilie, kann sie dennoch wirtschaftlich nicht nutzen oder vermieten. Er ist von der Nutzung der Sache ausgeschlossen.
- c) Es kann eine Entgeltlichkeit des Nießbrauchs vereinbart werden. Sehr häufig ist jedoch die unentgeltliche Version zu finden.
- d) Der Nießbraucher trägt gem. § 1041 BGB alle zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Kosten. Die Sache muss in ihrem wirtschaftlichen Bestand erhalten bleiben, braucht aber durch den Nießbraucher nicht verbessert zu werden. Die außerordentlichen Instandhaltungen obliegen dem Grundstückseigentümer. Diese Kostentragung kann durch die Parteien geändert werden, was in der Realität auch tatsächlich sehr häufig erfolgt.

- e) Der Nießbraucher trägt, wenn nichts Abweichendes vereinbart ist, immer die Kosten der Grundsteuer und Gebäudeversicherung. Dies gilt gleichermaßen für den entgeltlichen und unentgeltlichen Nießbrauch (§ 1047 BGB).

1.4 Die Einflussfaktoren auf die Höhe der Belastung durch den Nießbrauch

- 1) Handelt es sich um ein Sachwertobjekt oder Ertragswertobjekt
Hieraus ergeben sich zwei unterschiedliche Verfahren zur Ermittlung des Werteinflusses und später auch unterschiedlich hohe Marktanpassungen. Diese werden im Folgenden besprochen.
- 2) Das Alter der berechtigten Person zum Wertermittlungstichtag
Geburtsdaten sind im Notarvertrag, gewöhnlich auch im Grundbuch, genannt. Der Nießbrauch endet bei natürlichen Personen mit dem Tod und folglich ist die wahrscheinliche Lebenserwartung wertbestimmend. Dabei werden immer die Durchschnittswerte für Deutschland angesetzt und nicht die persönliche Lebenserwartung eingeschätzt.
- 3) Das Geschlecht der berechtigten Person
Da Frauen eine höhere Lebenserwartung als Männer aufweisen, ist die Belastung durch den Nießbrauch zugunsten einer Frau bei gleichen Rahmenbedingungen höher.
- 4) Die Anzahl der begünstigten Personen
Es ist durchaus üblich, dass anstatt nur einer begünstigten Person Ehepartner als Nießbraucher eingetragen sind und sich mit dem Tod des zuerst Versterbenden die Rahmendaten des Nießbrauchs ändern. Vereinzelt werden Zahlungen des Nießbrauchers nach dem Tod einer der berechtigten Personen reduziert. In diesem Aufsatz wird nur der Nießbrauch bei einer begünstigten Person abgehandelt.
- 5) Die Art und Höhe der übernommenen Belastungen
Leistet der Nießbraucher Zahlungen an den Grundstückseigentümer (entgeltlicher Nießbrauch) oder übernimmt er die Abzahlung von Finanzierungen des Eigentümers, ebenso wie die Übernahme der außerordentlichen Instandhaltung, so mindert dies die Belastung durch den Nießbrauch.
Praxistipp: Es ist daher unabdingbar, den Notarvertrag zu lesen und die von Vertrag zu Vertrag abweichenden Kostenträgungen zu interpretieren. Die Eintragung in Abteilung II hat nicht genügend Informationen.
- 6) Stichtag für die Bewertung
Es dürfen nur die Leibrentenbarwertfaktoren und Sterbetafeln verwendet werden, die zum Stichtag schon veröffentlicht waren.

1.5 Wer trägt welche Kosten

Beispiel für Nießbrauchsvereinbarungen:

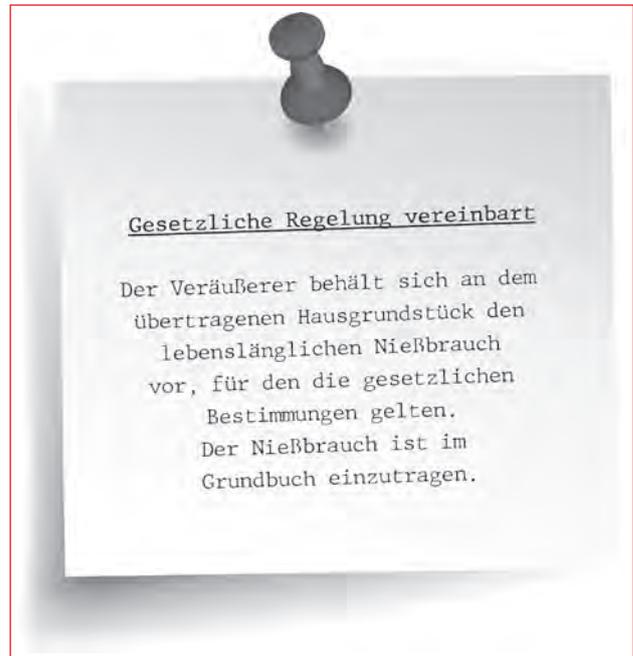


Abb. 1: Nießbrauchsvertrag mit gesetzlicher Regelung

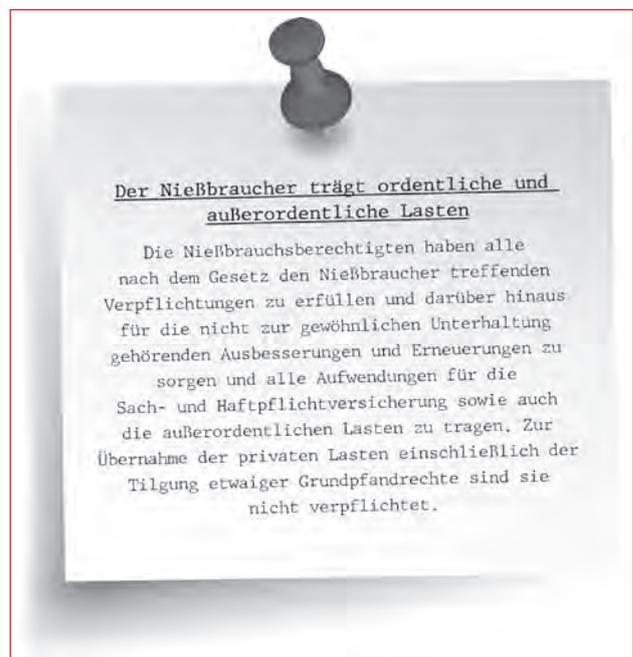


Abb. 2: Nießbraucher trägt ordentliche und außerordentliche Lasten

Wenn im Nießbrauchsvertrag keine Regelungen zur Kostenträgung getroffen wurden, ist die gesetzliche Konstellation an-

Kostenverteilung gemäß Gesetz, wenn nichts anderes vereinbart ist §1047 BGB

Grundstückseigentümer trägt:	Nießbraucher trägt:
<p>Außergewöhnliche Instandhaltung z.B. vollständige Dacherneuerung, Heizungsanlage, Elektroversorgung, Wärmedämmung Dach, Einbau von Isolierungsverglasung im gesamten Gebäude</p>	<p>Gewöhnliche Instandhaltung, da er zum Erhalt des wirtschaftlichen Gebrauchs verpflichtet ist. Normale Verschleißreparaturen, Schönheitsreparaturen, Anstricharbeiten</p>
<p>Öffentliche Lasten z.B. Erschließungsbeiträge, Werterhöhungen in Sanierungsgebieten</p>	<p>Private Lasten z.B. Grundsteuer, Gebäudeversicherung Beide sind auf den Mieter umlagefähig und damit als durchlaufender Posten wertneutral</p>
<p>Privatrechtliche Lasten, die zum Zeitpunkt der Vereinbarung des Rechts noch nicht auf der Sache lasteten z.B. Zinsen -nicht Tilgung- aus Grundschulden und Hypotheken, Rentenschulden</p>	<p>Privatrechtliche Lasten, die zum Zeitpunkt der Vereinbarung des Rechts schon auf der Sache lasteten z.B. Zinsen -nicht Tilgung- aus Grundschulden und Hypotheken, Rentenschulden</p>
	<p>Laufende Bewirtschaftungskosten</p>

Abb. 3: Gesetzliche Kostenverteilung zwischen den Parteien (mit Beispielen)

zunehmen. Diese Aufteilung ist disponibles Recht und abweichende Regelungen können vereinbart werden. In der Praxis trifft dies sogar häufig zu.

Die Berechnungsbeispiele der WertR06 basieren auf der gesetzlichen Kostenverteilung, bei der der Nießbraucher nur die gewöhnliche Instandhaltung trägt.

2. Leibrenten

Definition: Es handelt sich um monatliche oder jährliche Zahlungen, die bis an das Lebensende des Empfängers gezahlt werden. Sie werden verwendet, um die an das Leben gebundenen Zahlungen zu kapitalisieren. Sie können auf ein Leben (Mann oder Frau), verbundene Leben bei Eheleuten oder unabhängige Leben bei bspw. Verwandten vereinbart werden.

Barwert der Leibrente (B) = $R \times {}^{(m)}\ddot{a}_x$ bzw. ${}^{(m)}\ddot{a}_y$

R jährliche Rente

m Anzahl der unterjährigen Zahlungen

\ddot{a}_x Leibrentenbarwertfaktor für Mann, jährlich vorschüssige Zahlung

\ddot{a}_y Leibrentenbarwertfaktor für Frau, jährlich vorschüssige Zahlung

X Alter des Mannes

y Alter der Frau

Die Werte \ddot{a}_x und \ddot{a}_y können unmittelbar aus der Tabelle des statistischen Bundesamtes abgelesen werden.

Die Versicherungsbarwerte werden vom Statistischen Bundesamt aus den Sterblichkeitsverhältnissen abgeleitet. Diese sehr umfangreichen Tabellen (siehe unten) werden für zahlreiche Zinssätze und Lebensjahre sowie Männer und Frauen getrennt ausgewiesen und können kostenfrei beim statistischen Bundesamt (www.destatis.de) heruntergeladen werden.¹

Kommuntationszahlen und Versicherungsbarwerte einer lebenslänglich, vorschüssig zahlbaren Rente nach der Sterbetafel 2014/2016

Zinsfuß 2,5%

x	l_x	D_x	N_x	\ddot{a}_x (jährlich vorschüssig)	$\ddot{a}_x^{(12)}$ (monatlich vorschüssig)
50	96 033	27 952,713	701,160	20,989	20,526
51	95 740	27 175,52	558 747,917	20,381	20,098
52	95 371	26 410,340	531 572,394	20,127	19,665
53	94 949	25 652,161	505 162,054	19,693	19,230
54	94 475	24 901,709	479 509,893	19,256	18,794
55	93 949	24 158,930	454 608,184	18,817	18,355
56	93 371	23 424,774	430 449,254	18,376	17,913
57	92 733	22 697,340	407 024,480	17,933	17,470
58	92 034	21 976,774	384 327,140	17,488	17,025

Abb. 4: Informationen, die in den Kommuntationszahlen enthalten sind

Für die Gutachten sind aus der obigen Tabelle nur die jährlich vorschüssigen Zahlungen (\ddot{a}_x/\ddot{a}_y) im Sachwert und monatlich

¹ Statistisches Bundesamt Wiesbaden; Versicherungsbarwerte für Leibrenten, 2014/2016. Die aktuellen und alle älteren Tabellen können kostenlos auf www.destatis.de heruntergeladen werden.

vorschüssigen Zahlungen (⁽¹²⁾ \ddot{a}_x/\ddot{a}_y) im Sach- und Ertragswert relevant. Da vom Statistischen Bundesamt nur eine jährlich vorschüssige Zahlungsweise veröffentlicht wird, im Sachwertverfahren hingegen mit jährlich nachschüssiger Kapitalisierung gerechnet wird, ist der linke Tabellenwert in einem weiteren Schritt auf nachschüssig umzurechnen. Mehr dazu unter Ziffer 4.5.

Obwohl von vielen Rechtsanwälten und teilweise auch Notaren die Sterbetafeln des statistischen Bundesamtes für die Berechnung der Restdauer verwendet werden, so ist dies dennoch falsch. Die Sterbetafel weist die durchschnittliche Lebenserwartung nur als feste Zeitspanne aus und berücksichtigt nicht die sich von Jahr zu Jahr ändernde Erlebenswahrscheinlichkeit und dessen Einfluss auf die Abzinsung.

3. Nießbrauch bei Ertragswertobjekten

Der schematische Ablauf zur Berücksichtigung der Belastung eines Ertragswertobjekts mit Nießbrauch.



Abb. 5: Schematischer Ablauf der Bewertung eines mit Nießbrauch belasteten Ertragswertobjekts

Betrachten wir die einzelnen Positionen im Detail:

3.1 Entgangene Miete und Mietabweichungen

Bei der Berechnung des Ertragswerts der belasteten Immobilie werden beim unbelasteten Ertragswert und genauso bei der Kapitalisierung der entgangenen Mieten die marktüblich erzielbaren Erträge angesetzt.

Dabei ist es unerheblich welche hiervon abweichenden Miet-einkünfte der Nießbraucher erzielt. Over- und underrent-Positionen betreffen nur den Nießbraucher als Empfänger der Einnahmen und beeinflussen nicht das belastete Grundstück. Aufgrund der längeren Laufzeit eines Nießbrauchs fallen sie gewöhnlich bis Ende des Belastungszeitraums fort. Lediglich bei einer sehr kurzen Restlaufzeit des Nießbrauchs sollten Abschläge vorgenommen werden, um das Risiko für den Eigentümer zu berücksichtigen.

Hat der Nießbraucher ohne Zustimmung unberechtigte Investitionen getätigt, z.B. eine Gebäudeerweiterung geschaffen, so

bleiben die dadurch erzielten zusätzlichen Einnahmen unberücksichtigt.

3.2 Bewirtschaftungskosten

Zur Erinnerung: Laut BGB sind die gewöhnlichen Bewirtschaftungskosten vom Nießbraucher zu tragen (Standardfall).

Im Ertragswertmodell trägt der Grundstückseigentümer die Bewirtschaftungskosten für seine Immobilie, auf dieser Annahme basiert auch der Liegenschaftszinssatz. Würde man jetzt einen Abzug als Belastung beim belasteten Objekt vornehmen, würde dies zu einer Doppelberücksichtigung führen.

In der WertR werden keine Aussagen zur Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses und der Verwaltung getroffen. Führt man den Gedanken fort, dass die Bewirtschaftungskosten zu Lasten des Eigentümers bereits indirekt im Verkehrswert enthalten sind, so bleiben diese bei der Ermittlung der jährlichen Belastung unberücksichtigt.

3.3 Instandhaltungskosten

Bei der Ermittlung der Instandhaltung sollte man nicht die Ansätze der Ertragswert-Richtlinie oder der AGVGA-NRW ansetzen, da diese nur Modellansätze sind. Es müssen realistische Kosten berücksichtigt werden.

In den nachfolgenden Quellen a) und b) sind Angaben zu tatsächlichen Instandhaltungskosten (gewöhnliche und außergewöhnliche) zu finden, die man hilfsweise heranziehen kann. In Quelle c) wird eine Aufteilungsmöglichkeit vorgeschlagen.

- a) In Anlage 1 zu § 11 Abs. 2 der BelWertV orientieren sich die jährlichen Instandhaltungskosten an der Höhe der Baukosten. Die Spanne beträgt 0,5 % bis 1 % der aktuellen Herstellungskosten (ohne BauNK oder Außenanlagen).
- b) Von Sprengnetter werden alternativ Prozentsätze von der Nettokaltmiete angegeben.²

	> 80%	> 20%
EFH	15%	25%
ZFH	18%	28%
MFH	19%	30%
ETW (50-70 qm)	+ 3% höher	+ 3% höher

Bei Bodenwertniveau > 200€ - 400€ / qm

Abb. 6: Prozentualer Anteil der Bewirtschaftungskosten in Abhängigkeit von Alter und Objekttyp (gemäß Sprengnetter)

² Vgl. Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, 100. Ergänzung, S. 3.05/4/3 ff.

In diesen Ansätzen sind jedoch Verwaltungskosten, größere Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis enthalten. Diese wären herauszurechnen.

Die beiden obigen Ansätze für die Bewirtschaftungskosten beinhalten jeweils die gewöhnliche und außergewöhnliche Instandhaltung. Diese Gesamtbeträge sind je nach der vereinbarten Kostentragung in Teilpositionen zu splitten. In der EW-RL gibt es hierzu keine Anhaltspunkte, welcher Prozentsatz anzuwenden ist.

- c) Eine von Hans-Peter Strotkamp Mitte der 80er Jahre initiierte Untersuchung für das nördliche Rheinland-Pfalz über die Verteilung von Instandhaltungskosten über die Lebensdauer eines Gebäudes ergibt eine Aufteilung von 45 % (gewöhnliche) zu 55 % (außerordentliche). Eine gerundete Aufteilung von 50 % zu 50 % ist meiner Meinung nach angemessen und vermeidet den Anschein einer Scheingenauigkeit.

3.4 Einflüsse der Kostenverteilung auf das belastete Grundstück

Wer trägt was im EW?	
Nießbraucher trägt:	Einfluss auf Belastung:
...keine Instandhaltung	Belastungsneutral, da bereits im VW berücksichtigt.
...gewöhnliche Instandhaltung	Eigentümer trägt nur außergewöhnliche Instandhaltung. Erhöht jährlichen Vorteil bei Nießbrauch (ca. 50% der Instandhaltungskosten).
...alle Instandhaltungskosten (gewöhnlich und außergewöhnlich)	Eigentümer hat doppelten Vorteil. Erhöht jährlichen Vorteil bei Nießbrauch um 100% der Instandhaltungskosten.

Abb. 7: Einfluss der Vereinbarung zur Kostentragung bei einem Ertragswertobjekt

- a) Nießbraucher trägt keine Instandhaltung
Es erfolgt keine Erhöhung der jährlichen Belastung beim Eigentümer, da ein Eigentümer von Volleigentum diese Kosten selbst auch tragen müsste. Dieser Umstand ist schon im Marktwert des Volleigentums und den Liegenschaftszinssätzen eingepreist.
- b) Nießbrauchsberechtigter trägt nur gewöhnliche Instandhaltung
Dies entspricht den Regelungen des § 1047 BGB. Der Eigentümer hat den Vorteil, dass er hier nur mit der außergewöhnlichen Instandhaltung belastet wird. Die vom Nießbraucher zu tragenden gewöhnlichen Instandhaltungskosten sind beim Eigentümer als jährlicher Vorteil zu erfassen.
- c) Nießbraucher trägt sämtliche Instandhaltungskosten

Dies ist eine in der Praxis sehr häufig gewählte Lösung für eigengenutzte Immobilien im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge. Der Grundstückseigentümer hat den zweifachen Vorteil, dass er sich die gewöhnliche und außergewöhnliche Instandhaltung spart. Die gesamten ersparten Instandhaltungskosten sind als jährlicher Vorteil zu erfassen.

3.5 Welchen Zinssatz setzt man an?

In der WertR06 wird der »nutzungstypische Liegenschaftszinssatz« empfohlen. Dieser sollte immer angewendet werden, wenn es sich um den Einfluss des Rechts auf ein belastetes Grundstück handelt, da man hier die Perspektive der Immobilie einnimmt. Durch die Wahl dieses Liegenschaftszinssatzes ist die Marktanpassung auch schon indirekt enthalten.

3.6 Marktanpassung bei Ertragswertobjekten

Eine Fremdnutzung oder auch der Nießbrauch ist bei Ertragswertobjekten weniger belastend als bei einer für Eigennutzung konzipierten Immobilie. Umso größer die Ertragswertimmobilie, umso weniger fallen einige oder mehrere belastete Einheiten ins Gewicht. Schließlich ist die Fremdnutzung bei derartigen Immobilien gewollt. In der WertR werden keine Anhaltspunkte gegeben. Die Literaturempfehlungen sind recht betagt.

Von Sprengnetter³ werden nachfolgende Abschlagsfaktoren für Ertragswertobjekte empfohlen, die sich nach der Lebenserwartung der Begünstigten richten.

Objektyp	Lebenserwartung der Begünstigten (ungefähre Angabe in Jahren)			
	60	40	23	bis zu 10
3 - Fam - Haus	0,97	0,97	0,98	0,98
8 - Fam - Haus	0,99	0,99	0,99	0,99

Abb. 8: Marktanpassungsfaktoren bei Ertragswertobjekten gemäß Sprengnetter

Von Gerardy/Möckel⁴ werden wesentlich höhere Abschläge vorgeschlagen, die sich aus der eingeschränkten Beleihung durch Banken und einem eingeschränkten Käuferkreis ergeben können. Ausdrücklich handelt es sich um eine freie Schätzung, die bei mehreren Begünstigten auch noch erhöht werden kann.

Alter des Berechtigten	50 und jünger	60	70	80
Abschlag vom abgezinsten Ertragswert	25%	20%	10%	5%

Abb. 9: Marktanpassungsabschlag bei Ertragswertobjekten gemäß Gerardy/Möckel

³ Vgl. *Sprengnetter*, Marktdaten und Praxishilfen (Loseblattsammlung), 100. Ergänzung, S. 3.05/4/3.

⁴ Vgl. *Gerardy/Möckel*, Praxis der Grundstücksbewertung (Möckel), 80. Ausgabe, 12/2007, S. 5.2.4/37.

3.7 Praktisches Beispiel für ein Ertragswertobjekt

Ausgangssituation: Ertragswertobjekt, Stichtag Juli 2018, 50-jähriger Begünstigter, männlich, gesamte Instandhaltung vom Nießbraucher zu tragen, nachhaltige Miete 2.000 € monatlich. Die Baukosten (400.000 €) und der Liegenschaftszinssatz (2,5 %) wurden von mir frei gewählt, so dass die Tabellenwerte auch im Sachwert angewendet werden können.

Werteinfluss des Nießbrauchs im Ertragswertverfahren	
Jährlicher Vorteil	
Übernahme von Kosten und Belastungen durch Nießbraucher	
Instandhaltung (gewöhnlich und außergewöhnlich wird vom N. getragen): 1% der Herstellungskosten Gebäude in Höhe von 400.000 €	4.000 €
= Ersparte jährliche Aufwendungen	4.000 €
Jährlicher Nachteil	
Entgangene nachhaltig erzielbare Miete (2.000 € x 12 Monate)	-24.000 €
Summe der jährlichen Vor- und Nachteile	-20.000 €
multipliziert mit Leibrentenbarwertfaktor ⁽¹²⁾ _ä = monatlich vorschüssig	
Zahlweise	20,989
Sterbetafel 2014/2016, 50 Jahre alt, männlich, 2,5%	
Liegenschaftszinssatz	
Zwischensumme: rechnerische Belastung durch Nießbrauch	-419.780 €
Verkehrswert des unbelasteten EW-Grundstücks	500.000 €
Belastung durch Nießbrauch	-419.780 €
Zwischenwert	80.220 €
Marktanpassung (statistische Unsicherheit), -20%	-16.044 €
Verkehrswert des belasteten Grundstücks, ungerundet	64.176 €
Verkehrswert des mit Nießbrauch belasteten Grundstücks	64.000 €

Abb. 10: Wertermittlung für ein Ertragswertobjekt

4. Nießbrauch bei Sachwertobjekten

Die Denkweise bei einer eigen genutzten Immobilie weicht vom reinen Bewerten der Ertragsströme ab. Ein Einfamilienhaus wird überwiegend für eine Eigennutzung gekauft. Der Einfluss des Nießbrauchs ist



gedanklich mit einer Belastung durch ein unbefristetes Mietverhältnis zu vergleichen. Auch dort wird ein Sachwertobjekt deutlicher im Wert gemindert als ein Ertragswertobjekt, bei dem die Vermietung der eigentliche Zweck ist.

Würde man bei einem Sachwertobjekt nur die entgangene Marktmiete kapitalisieren, so würde die Belastung nicht ausreichend berücksichtigt. Die Immobilie wäre im Verhältnis zu ihrer Belastung zu teuer und fände keine Käufer. Darum wählt man in der Bewertung einen Umweg, der sich an den Kosten der Immobilie und nicht den Einnahmen orientiert.

Der Eigentümer erhält seine Immobilie erst nach Ablauf des Nießbrauchs zurück, also mit dem Tod des Berechtigten. Es gilt die Frage zu beantworten: **Welches Kapital muss ich für den Erwerb der Immobilie heute anlegen, damit es sich über diese Wartezeit verzinst und ich die Immobilie nach Ablauf des Nießbrauchs kaufen kann?**

Das Statistische Bundesamt weist den Leibrentendiskontierungsfaktor nicht unmittelbar aus, so dass hierfür der Leibrentenbarwertfaktor (monatlich vorschüssig) auf jährlich nachschüssig umgerechnet werden muss.

4.1 Statischer Modellansatz

Zukünftige Wertsteigerungen/-senkungen im Markt werden nicht berücksichtigt, da es sich um einen statischen Modellansatz handelt.

Es werden die Wertverhältnisse und Bewertungsmodelle des örtlichen Gutachterausschusses von heute angesetzt, für:

- Gesamtnutzungsdauer und Alterswertminderung
- Außenanlagen (gleicher Prozentsatz bzw. alterswertgemindert)
- Marktanpassung des Gutachterausschusses (jedoch angepasst auf den unterschiedlichen vorläufigen Sachwert je Stichtag)

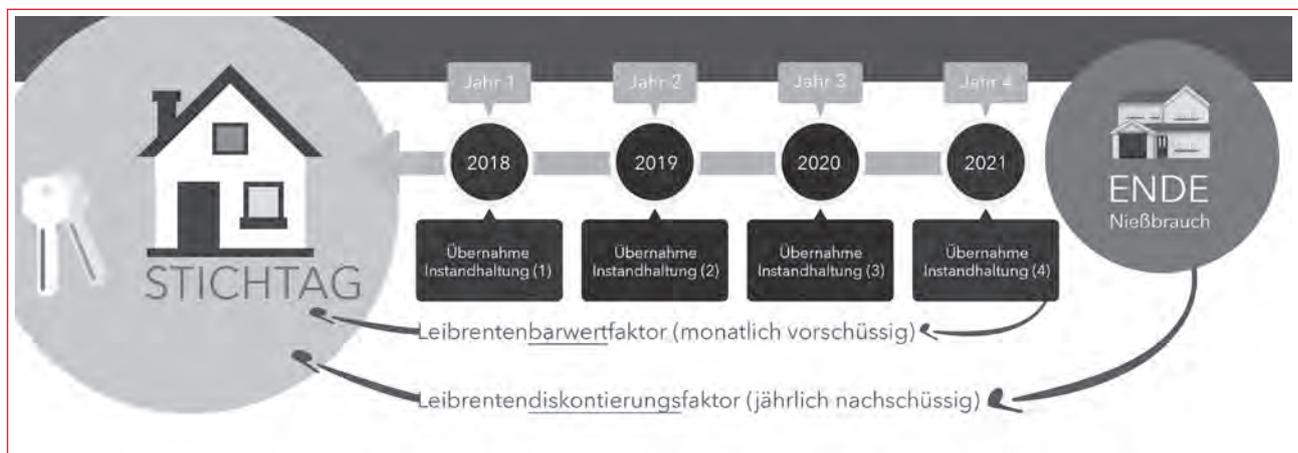


Abb. 11: Schematischer Ablauf der Bewertung eines mit Nießbrauch belasteten Sachwertobjekts

Wer trägt was im SW?	
Eigentümer trägt Instandhaltung (gewöhnlich, außergewöhnlich)	Einfluss auf Belastung: Wertneutral. Instandhaltung bereits indirekt im VW berücksichtigt. Kein Abzug bei jährlichen Kosten.
Nießbraucher trägt Instandhaltung	Vorteil der jährlichen eingesparten Instandhaltungskosten. Wird bei EFH werterhöhend kapitalisiert.
Mietausfall, Verwaltung	Keine Berücksichtigung. Indirekt im SW enthalten.

Abb. 12: Einfluss der Vereinbarung zur Kostentragung bei einem Sachwertobjekt

- d) Sanierungskosten werden nicht in die Zukunft projiziert oder alterswertgemindert, sondern als unmittelbar anfallend abgezogen.

Der statische Ansatz ist notwendig, da alle Marktdaten in diesem Modell abgeleitet sind, und die dynamische Wertermittlung und Zukunftsbetrachtung im Liegenschaftszinssatz bereits berücksichtigt werden.

4.2 Berücksichtigung der entgangenen Miete

Abweichend zum Ertragswertmodell erfolgt keine Berücksichtigung der entgangenen Miete, da dies indirekt über die Abzinsung des Gebäudewertes auf den Stichtag erfasst ist.

4.3 Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten

Bei der Ermittlung der Belastung durch den Nießbrauch werden Aspekte aus dem Sachwert mit dem Ertragswert vermischt. Die Bewirtschaftungskosten werden auch im unbelasteten Sachwert nicht explizit erfasst, denn dort wird davon ausgegangen, dass der Eigentümer sie sowieso trägt. Sie sind indirekt in die Kaufpreisfindung eingeflossen. Und so ist es auch bei der durch Nießbrauch belasteten Immobilie. Der Eigentümer trägt im Grundgedanken sämtliche Instandhaltungskosten, wird am Ende des Nießbrauchs aber mit einem höheren Sachwert aufgrund des besseren Zustands wegen der aufgewendeten Maßnahmen belohnt. Somit kompensieren sich die Aufwendungen ungefähr mit dem höheren Wert am Ende.

Trägt jetzt der Nießbraucher die Bewirtschaftungskosten, so sind diese als jährlich auftretender Ertrag beim belasteten Grundstück zu erfassen.

4.4 Ermittlung der Restnutzungsdauer des Gebäudes bei Ablauf des Nießbrauchs

Um das Gebäudealter bei Ablauf des Nießbrauchs errechnen zu können, wird die durchschnittliche Lebenserwartung des Berechtigten benötigt. Im zweiten Schritt wird die Alterswert-

minderung abgeleitet. Die Lebenserwartung ist in der gleichen Tabelle »Versicherungsbarwerte für Leibrenten« veröffentlicht, aus der auch die Kommutationszahlen entnommen wurden.⁵

Vollendetes Alter in Jahren	Sterbe	Überlebende im Alter x	Gesetzliche im Alter x	Vom den Überlebenden im Alter x bis zum Alter x+1	Erwartete Lebensdauer in Jahren	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x
50	0,00351774	0,9648226	98 978	338	94 909	2 892 115
51	0,00354099	0,9613901	95 740	370	91 556	2 796 206
52	0,0042353	0,9557447	95 371	422	87 169	2 700 690
53	0,00458830	0,9501370	94 969	473	84 712	2 608 490
54	0,00557416	0,9442388	94 475	527	84 217	2 520 778
55	0,00614830	0,9381170	93 949	578	83 660	2 416 366
56	0,00683040	0,9318960	93 371	630	83 017	2 322 007
57	0,00754038	0,9254362	92 733	689	82 388	2 229 815
58	0,00840419	0,9187551	92 034	777	81 648	2 137 471
59	0,00925043	0,9117497	91 257	866	80 836	2 045 825

Abb. 13: Fundstelle für die Restnutzungsdauer des Gebäudes, abgeleitet aus der Lebenserwartung des Berechtigten

4.5 Wahl des Liegenschaftszinssatzes

In der WertR und von Kleiber⁶ werden die nutzungstypischen Liegenschaftszinssätze angesetzt. Dies ist sinnvoll, da man aus Sicht der belasteten Immobilie bewertet.

Es gibt jedoch auch abweichende Meinungen: Sprengnetter⁷ schlägt den Liegenschaftszinssatz für vermietete Einfamilienhäuser vor. Gerardy/Möckel⁸ führt aus, dass der Liegenschaftszinssatz zu erhöhen sei, da es sich ja nicht um ein Einfamilienhaus, sondern eine fiktive Konstellation handelt.

Umrechnung der jährlich vorschüssigen Leibrentenfaktoren in den Leibrentendiskontierungsfaktor (jährlich nachschüssig)

⁵ Statistisches Bundesamt Wiesbaden (www.destatis.de); Versicherungsbarwerte für Leibrenten, 2014/2016.

⁶ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Aufl., S. 1257 f.

⁷ Vgl. Sprengnetter, Lehrbuch (Strotkamp); 34. Ergänzung, S. 10/19/3/30.

⁸ Vgl. Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung (Möckel), 78. Ausgabe 6/2007, S. 5.2.4/27.

Die Umrechnung ist nötig, da vom Statistischen Bundesamt lediglich vorschüssige Zahlungen veröffentlicht werden.

$$p = 0,025 \quad \text{Liegenschaftszinssatz, dezimal dargestellt}$$

$$\ddot{a}_x = 20,989 \quad \text{jährlich vorschüssig (aus Tabelle entnommen)}$$

$$\ddot{a}_x - 1 = 19,989 \quad \text{jährlich nachschüssig}$$

$$(\ddot{a}_x - 1) \times p = 0,499725$$

$$1 - (\ddot{a}_x - 1) \times p = 0,50028 \quad \text{Leibrentendiskontierungsfaktor}$$

Der so errechnete Leibrentendiskontierungsfaktor dient zur Abzinsung des unbelasteten Sachwerts (bei Ablauf des Rechts) auf den Wertermittlungsstichtag. Es ist ein an das Leben gebundener Abzinsungsfaktor mit jährlich nachschüssiger Zahlung. Er wird in der nachfolgenden Tabelle eingesetzt.

4.6 Rechenbeispiel für Einfamilienhaus, mit Nießbrauch belastet

Beispiel: 50-jähriger Berechtigter, männlich, Stichtag 01.06.2018, Nießbraucher trägt nur die gewöhnliche Instandhaltung, Sterbetafel 2014/2016, Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser: 2,5 %, Instandsetzungsabschlag für Dachsanierung: 20.000 €. Gemäß Vertrag als außergewöhnliche Instandhaltung vom Eigentümer zu tragen.

4.7 Baugrundstücke

Eine wesentliche Veränderung ist beiden Seiten ohne Vereinbarung nicht gestattet. Auch wenn sich Gartenland zu Bauland entwickelt, sollte aus Gutachtersicht nicht von einer Bebauung

Schritt 1: Sachwertberechnung unbelasteter Verkehrswert + Abzinsung		
Herstellungswert		200.000 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80
Gebäudealter derzeit: 31 Jahre. Lebenserwartung aus Sterbetafel 2014/2015, 50 J., Mann, Deutschland gesamt = 30,10 Jahre. Alter bei Ablauf des Nießbrauchs in 2048 (2018 + 30 Jahre).		61
Restnutzungsdauer bei Ablauf des Rechts in 2048		19
Lineare Alterswertminderung		76,3%
Alterswertminderung		152.600
alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Stichtag		
Gebäude		47.400
Außenanlagen (Prozentsatz bleibt unverändert)	8,0%	3.792
Gebäude und Außenanlagen		51.192
Bodenwert (bleibt unverändert)		200.000
vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung		251.192
Marktanpassung gem. GAA (Tabelle wird unverändert angewendet, jedoch abweichenden vorläufigen Sachwert beachten)	24,0%	60.286
Marktangepasster vorläufiger Sachwert bei Ablauf des Rechts		311.478
Sachwert gerundet, bei Ablauf des Rechts		311.000
multipliziert m. Leibrentendiskontierungsfaktor (2,5%, 50 J., männlich), Sterbetafel 2014/2016	x	0,50028
$1 - (\ddot{a}_x - 1) \times p \rightarrow 1 - (20,989 - 1) \times 0,025$		
Unbelasteter Verkehrswert bei Ablauf des Rechts, abgezinst auf Wertermittlungsstichtag		155.587
Unbelasteter Verkehrswert bei Ablauf des Rechts, abgezinst auf Wertermittlungsstichtag, gerundet		156.000 €

Abb. 14: Wertermittlung für ein Sachwertobjekt (1)

Schritt 2: jährliche Belastung diskontieren	
jährlicher Vorteil für den Grundstückseigentümer:	
Tragung gewöhnliche Instandhaltung durch Nießbraucher. 200.000 € Herstellungskosten x 1% pro Jahr x 50 % für gewöhnliche Instandhaltg.	1.000 €
jährlicher Nachteil für den Grundstückseigentümer:	
keiner	0 €
Summe jährlicher Vorteil/Nachteil	1.000 €
multipliziert m. Leibrentenbarwertfaktor ⁽¹⁷⁾ a, für (2,5%, 50 J., männl.), Sterbetafel 2014/2016	x 20,526
Barwert der Zahlungen (lebenslänglich monatl. vorschüssige Zahlungen)	20.526 €
Gerundeter Barwert der Vor-/Nachteile aus Recht	21.000 €

Abb. 15 Wertermittlung für ein Sachwertobjekt (2)

Schritt 3: Verkehrswert des mit Nießbrauch belasteten Grundstücks	
Verkehrswert des Hauses bei Ablauf des Rechts, abgezinst auf Stichtag, unbelastet	156.000 €
Werteinfluss der kapitalisierten Vor- und Nachteile	21.000 €
Zwischenwert	177.000 €
Abschlag wegen eingeschränktem Markt, Unsicherheit der statistischen Lebensdauer (-20%)	-35.400 €
b.o.G.: Dachsanierung	-20.000 €
= Verkehrswert des Hauses, mit Nießbrauch belastet	121.600 €
Verkehrswert, mit Nießbrauch belastet, gerundet	122.000 €

Abb. 16 Wertermittlung für ein Sachwertobjekt (3)

ausgegangen werden, denn es handelt sich um eine wesentliche Veränderung.

Analog zur Vorgehensweise bei Einfamilienhäusern im Sachwert wird der Bodenwert bei Ablauf des Nießbrauchs auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Durch die statische Berechnungsweise werden die heutigen Wertverhältnisse unterstellt.

4.8 Zweifamilienhäuser

Bei dem Beispiel handelt es sich um ein 2-Familienhaus mit einer größeren und einer kleineren Wohnung.

- a) Variante 1: Die größere Wohnung ist mit dem Nießbrauch belastet

Die gesamte Immobilie wird nach dem sachwertorientierten Ansatz bewertet, da die Belastung für den Grundstückseigentümer aufgrund des überwiegenden Eigennutzungsaspektes mit der eines Einfamilienhauses vergleichbar ist.

Der Sachwert der Immobilie wird über die Laufzeit des Rechts mit dem Leibrentendiskontierungsfaktor analog zu Abbildung 11 abgezinst und die Kostentragung (z.B. jährliche Instandhaltung) zwischen den Parteien berechnet. Die Mieteinnahmen der nicht durch den Nießbrauch gebundenen kleineren Wohnung werden analog zu den jährlichen Instandhaltungskosten als Zusatzerträge mit dem Leibrentenbarwertfaktor über die Restlaufzeit des Nießbrauchs diskontiert.

- b) Variante 2: Die kleinere Wohnung ist mit dem Nießbrauch belastet

Es wird im ersten Schritt der unbelastete Sachwert ermittelt. Danach wird in das Ertragswertmodell umgeschwenkt und die jährlichen Vor- und Nachteile über die Restlaufzeit des Nießbrauches mit dem Leibrentenbarwertfaktor kapitalisiert und vom Sachwert abgezogen. Im letzten Schritt wird die Marktanpassung berücksichtigt. Der Marktabschlag für den eingeschränkten Käuferkreis sollte höher als beim Ertragswertmodell und geringer als beim Sachwertmodell eines Einfamilienhauses gewählt werden.

4.9 Sanierungsstau

Kein Berechtigter ist zur verbessernden Modernisierung verpflichtet, aber auch nicht zur wesentlichen Veränderung berechtigt. Dies führt in der Praxis zu einer Blockadesituation.

Besteht ein Sanierungsstau sollte dieser bei derjenigen Partei berücksichtigt werden, die die außerordentlichen Lasten trägt. Dies bedeutet bei einer Immobilie, bei der der Nießbraucher sämtliche Instandhaltungskosten übernommen hat, dass diese nicht den Wert der belasteten Immobilie beeinflussen, da sie vom Nießbraucher zu tragen sind.

4.10 Die Restlaufzeit des Gebäudes ist voraussichtlich kürzer als die Laufzeit des Nießbrauchs

In der Praxis stellt man fest, dass der Berechtigte über die Restlaufzeit des Rechts das Gebäude mit Minimalinves-

titionen zu erhalten versucht. Dementsprechend gering können auch die Mieterträge bei einer überalterten Immobilie sein.

Sollte sich ein Abbruch nicht vermeiden lassen, erfolgt die Bewertung nur noch als Baugrundstück, da eine Neuerrichtung des Gebäudes als wesentliche Veränderung anzusehen ist und durch den Nießbraucher ohne Vereinbarung nicht mehr zulässig ist. Der erst bei Ablauf des Nießbrauchs dem Grundstückseigentümer zufallende Wert des Grundstücks wird mit dem Leibrentendiskontierungsfaktor von der Zukunft auf den Stichtag abgezinst. Die Abrisskosten sind von derjenigen Partei zu tragen, die die außerordentlichen privaten Lasten übernommen hat. Es empfiehlt sich jedoch, einen Hinweis in das Gutachten aufzunehmen, dass es sich bei der Beurteilung dieser Kostentragung um die Interpretation einer juristischen Frage handelt. Ferner sollte vom Gutachter geprüft werden, ob in der derzeitigen guten Marktlage überhaupt Abrisskosten für das Baugrundstück auf Eigentümerseite berücksichtigt werden oder ob diese nicht vollständig von potentiellen Käufern übernommen werden.

Stephanie Schäfer

ö.b.u.v. Sachverständige, MRICS

Martinstr. 26 – 28,

53359 Rheinbach bei Bonn

E-Mail: post@schaefer-bewertung.de

www.schaefer-bewertung.de

Youtube-Videokanal »Immobilien verständlich«