

Auswirkungen der neuen Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) auf die Praxis – am Beispiel des Nießbrauchs

Dietmar Weigt und Ulrich Homa

Zusammenfassung

Die Überarbeitung der Wertermittlungsrichtlinien 2002, durch die eine bessere Nachvollziehbarkeit hinsichtlich der Bewertung der grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen erreicht werden sollte, ist mittlerweile abgeschlossen. Mit der Novellierung ist das vierte Kapitel der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) grundlegend überarbeitet worden. Die neue WertR 2006 unterscheidet nun durchgängig zwischen Hinweisen zur Bewertung der grundstücksbezogenen Rechte bzw. des begünstigten Grundstücks einerseits und zur Bewertung des belasteten Grundstücks andererseits. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat die neue WertR 2006 am 1. März 2006 bekannt gemacht und auf ihren Internetseiten (www.bmvbs.de/artikel-,302.7628/Wertermittlungsrichtlinien.htm) bereitgestellt.

Summary

The revision of the Federal administrative regulations for valuation 2002 has been finalized meanwhile. Its aim was to achieve a better comprehension concerning the assessment of property rights and property charge. In the course of the amendment, chapter four of the Federal administrative regulations for valuation 2006 (WertR 2006) has been revised fundamentally. The new WertR 2006 is now generally making the following distinction: On the one hand it provides advice for the assessment of property rights or the favoured property respectively, on the other hand for the assessment of the charged property. The Federal Ministry of Transport, Building and Urban Affairs has published the new WertR 2006 on March 1, 2006 and made it available on its internet pages (www.bmvbs.de/artikel-,302.7628/Wertermittlungsrichtlinien.htm).

1 Anlass und Zielsetzung der Novellierung

Die Wertermittlung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen, die im vierten Kapitel der WertR behandelt werden, stand im Mittelpunkt der Überarbeitung. Die Regelungen dieses Kapitels bestanden schon unverändert seit 1976 und sind nur aufgrund der Ankündigung zur Fortentwicklung dieser Regelungen durch die Fachverbände von der Überarbeitung der WertR im Jahre 2002 zurückgestellt worden. Ziel der Überarbeitung war es, die Anregungen der Fachwelt in Bezug auf die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen in die WertR aufzunehmen (Stemmler und Menning 2006).

Bei der Bewertung von Wohnungsrächten und Nießbrauch nach dem Modell der WertR 2002 wurde auf die Zeitrentenrechnung zurückgegriffen, was zu erheblichen

Fehlern bei der Bewertung dieser Rechte führen kann. Mit der Novellierung der WertR Anfang März 2006 ist u.a. die von der Praxis schon lange geforderte Leibrentenrechnung übernommen worden (vgl. z.B. Strotkamp/Kiebig 2000; Strotkamp 2005; Möckel 2000), auf die im folgenden Beitrag näher eingegangen wird.

2 Dienstbarkeiten – Nießbrauch

Eine wichtige Gruppe der dinglichen Rechte und Belastungen für die Grundstücksbewertung stellen die im vierten Abschnitt des dritten Buchs des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geregelten Dienstbarkeiten dar. Dienstbarkeiten sind demnach beschränkte dingliche Rechte, die auf Nutzung einer Sache oder eines Rechts gerichtet sind (Pohlmann 2004) und werden folgendermaßen unterschieden:

- Grunddienstbarkeiten nach §§ 1018–1029 BGB, einzige mit dem Eigentum an einem anderen Grundstück verbundene Dienstbarkeit (siehe §§ 1018, 1019 BGB) und die beiden persönlichen Dienstbarkeiten in Form
- des Nießbrauchs nach §§ 1030–1089 BGB und
- der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach §§ 1090–1093 BGB.

Der Nießbrauch an Sachen ist das in den §§ 1030 bis 1067 BGB geregelte höchstpersönliche, d.h. nicht erbliche (§§ 1061, 1068 Abs. 2 BGB) und grundsätzlich nicht übertragbare (§§ 1059 Satz 1, 1068 Abs. 2 BGB) Recht, sämtliche Nutzungen aus dem belasteten Gegenstand zu ziehen.

Gegenstand des Nießbrauchs können nicht nur Sachen sein (Grundstücke und bewegliche Sachen §§ 1030–1067 BGB), sondern auch Rechte (§§ 1068–1084 BGB) und Vermögen oder Erbschaften (§§ 1085–1089 BGB). Wesentlicher Inhalt des Nießbrauchrechts an einem Grundstück ist, dass dem Berechtigten die in § 1036 Abs. 2 und § 1037 BGB gezogenen Grenzen sämtliche Nutzungen der Sachen, d.h. Früchte und Vorteile des Grundstücks zustehen. Dem Berechtigten gebühren, wenn er das Grundstück nicht selbst nutzt, demnach auch die Erträge.

Der Nießbrauch entsteht in der Regel durch dingliche Einigung des Berechtigten mit dem Grundstücks-eigentümer und Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch (§ 873 BGB) und erlischt in der Regel durch Rechtsgeschäft (vgl. § 875 Abs. 1 BGB) oder kraft Ge-setzes bei Tod bzw. Erlöschen des Berechtigten (§ 1061 BGB). Inhaltliche Gestaltungen des Nießbrauchs nach

§ 1030 Abs. 2 BGB müssen mindestens gem. § 874 BGB durch Bezugnahme auf die Näheres enthaltende Eintragungsbewilligung aus dem Grundbuch ersichtlich sein. Nießbraucher können natürliche Personen, juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften sein.

Im Gegensatz zu einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann der Nießbraucher das Grundstück gemäß § 1059 BGB vermieten bzw. verpachten, es bedarf zur Überlassung der Sache keiner ausdrücklichen Gestattung des Eigentümers.

Da dem Nießbraucher der Reinertrag gebührt, ist er dem Eigentümer gegenüber verpflichtet, die Lasten zu tragen, deren Entrichtung aus den Erträgen der Sache erwartet werden darf. Dazu zählen

- die öffentlichen Lasten (auch wenn sie nach der Bestellung des Nießbrauchs entstanden sind) beispielsweise Grund- und Gewerbesteuer (allerdings keine außerordentlichen Lasten wie Erschließungsbeitrag (§ 127 BauGB) und Kostenerstattungsbeträge (§ 135 a BauGB) sowie Ausgleichsbeträge (§ 154 Abs. 1 BauGB)) und
- die privatrechtlichen Lasten, die schon zur Zeit der Bestellung des Nießbrauchs auf der Sache ruhten, z.B. Überbau- und Notwegerente.

Aufgrund der Tatsache, dass abweichende Regelungen zur Lastentragung zulässig sind, ist es bei der Ermittlung des Wertes eines Nießbrauchs oder des Verkehrswertes eines mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks besonders wichtig, nicht nur den Vertrag sorgfältig zu analysieren, sondern darüber hinaus auch Nießbraucher und Eigentümer zu den Vertragsinhalten zu befragen.

Der Umfang der Nutzungserwartung des Nießbrauchs ergibt sich aus der Lebenserwartung des oder der Berechtigten und der Nutzungsart und -dauer des Gebäudes. Insofern handelt es sich nicht – wie bisher in den Wertermittlungsrichtlinien dargestellt – um eine Zeitrente, sondern um eine Leibrente. Für den Fall, dass keine Wiederaufbauverpflichtung des Gebäudes existiert, kommt der Restnutzungsdauer des Gebäudes eine besondere Bedeutung zu. Es handelt sich in diesem Fall um eine Leibrente, die über eine Höchstlaufzeit (Restnutzungsdauer des Gebäudes) begrenzt ist (Strotkamp 2006). In der Literatur wird eine solche Leibrente auch als Höchstbetrag-Leibrente bezeichnet (Gerady/Möckel/Troff 2005).

3 Leibrente

Eine Rente ist eine regelmäßig periodische Zahlung mit offener Höhe und Laufzeit. Es werden folgende Renten unterschieden:

- Zeitrente – periodische Zahlung/ersparter Aufwand über eine im vorhinein feststehende Laufzeit,
- Leibrente – periodische Zahlung/ersparter Aufwand über eine Bindung an das Leben des oder der Berechtigten und

- Ewige Rente – periodische Zahlung/ersparter Aufwand über eine unbegrenzte Laufzeit.

Leibrenten sind regelmäßige Zahlungen, die an das Leben einer oder mehrerer Personen gebunden sind. Sie werden daher nicht für eine bestimmte, sondern für eine unbestimmte Laufzeit berechnet und sind nicht als Zeitrenten mit voraussichtlicher Lebensdauer einzustufen.

Bei einer Leibrente wird für jedes einzelne künftige Jahr, in dem eine Rente an den Empfänger gezahlt werden soll, berücksichtigt, mit welcher Wahrscheinlichkeit der Empfänger noch lebt. Die Überlebenswahrscheinlichkeit bildet die Grundlage zur Berechnung der Leibrentenbarwerte. Die Überlebenswahrscheinlichkeit ist ein statistisches Maß, das durch Ausgleichung in Abhängigkeit vom Lebensalter und Geschlecht aus den Zahlen der Überlebenden sowie der durchschnittlichen Zahlen der Lebenden nach Altersjahren ermittelt wurde. Die fälligen Zahlungen werden im Gegensatz zur Zeitrente nicht nur mit dem Zinsfaktor, sondern auch mit dem Faktor der Überlebenswahrscheinlichkeit auf den Bewertungsstichtag abgewertet.

Bei der Zeitrente dagegen erfolgt jede Rentenzahlung mit einer Wahrscheinlichkeit von eins; dies kann zu erheblichen Unterschieden bei der Ermittlung des Wertes eines Nießbrauchs bzw. eines Verkehrswertes eines mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks führen.

4 Sterbetafeln

Leibrenten werden auf der Grundlage statistischer Lebenserwartungen berechnet und basieren auf den allgemeinen Sterbetafeln des Statistischen Bundesamtes. In diesen Sterbetafeln sind die noch »Lebenden von 100.000 Geborenen« l_x (weiblich) bzw. l_y (männlich) aufgrund einer statistischen Analyse zu den Lebensaltern berechnet worden.

Bei der Grundstücksbewertung ist darauf zu achten, dass die jeweils am Wertermittlungsstichtag geltende Sterbetafel heranzuziehen ist (vgl. BGH, Urteil vom 1.10.1986 – IVbZR 69/85; OLG Koblenz, Urteil vom 13.7.1987 – 13 UF 10170/86; OLG Naumburg, Urteil vom 2.3.2000 – 11U142/99). Bei Bewertungen auf einen zurückliegenden Stichtag ist sicherzustellen, dass die Sterbetafeln, die herangezogen werden, am Wertermittlungsstichtag veröffentlicht waren. Ansonsten liegt ein Verstoß gegen das Stichtagsprinzip vor, welches besagt, dass der Sachverständige bei der Grundstücksbewertung auf einen zeitlich zurückliegenden Stichtag nur das verwenden darf, was am Stichtag bekannt war (Simon 2002). In Tab. 1 werden die Unterschiede der Sterbetafeln und die Entwicklung der Lebenserwartung (Steigerung um rund acht Jahre bei Männern und Frauen in den letzten 30 Jahren) bezogen auf das Lebensalter deutlich.

Tab. 1: Unterschiede der Sterbetafeln und Entwicklung der Lebenserwartung
 (Quelle: Sterbetafeln des Statistischen Bundesamtes und eigene Darstellung)

Lebensalter Sterbetafel	0 Jahre		20 Jahre		40 Jahre		60 Jahre		80 Jahre		90 Jahre	
	M	W	M	W	M	W	M	W	M	W	M	W
1970/1972	67,4	73,8	50,2	56,1	31,8	36,8	15,3	19,1	5,36	6,16	2,81	3,16
1986/1988	72,2	78,7	53,4	59,6	34,5	40,1	17,6	22	6,06	7,57	3,25	3,74
2001/2003	75,6	81,3	56,3	61,9	37,1	42,3	19,8	23,9	7,14	8,57	3,62	4,01
2002/2004	75,9	81,6	56,6	62,1	37,4	42,5	20,1	24,1	7,24	8,64	3,64	4,02

Bei der Ermittlung des Wertes eines Nießbrauchs bzw. des Verkehrswertes eines mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks kommt es nicht auf den Gesundheitszustand des Berechtigten an. Bis auf das Alter und das Geschlecht bleiben die persönlichen Lebensumstände von begünstigten Personen unberücksichtigt. Ein zwischen Wertermittlungsstichtag und Zeitpunkt der Gutachten erstellung erfolgtes Ableben bleibt ebenfalls unberücksichtigt (vgl. BGH, Urteil vom 1.10.1986 – IVb ZR 69/85; besprochen in Strotkamp/Sprengnetter; »Ex-Post-Schätzung«).

5 Zahlungsweise und Kapitalisierung

Da bei Renten nicht nur ein Betrag, sondern mindestens zwei Raten gezahlt werden, ist die Zahlungsweise (Zahlungstermin) von Interesse. Zahlungen können sowohl

am Anfang (vorschüssig) als auch am Ende (nachschüssig) der Zinsperiode erfolgen.

Die Zahlungsweise, die dem Leibrentenbarwertfaktor zur Kapitalisierung eines etwaigen Entgelts zugrunde gelegt werden muss, ist dem Vertrag zu entnehmen. In der Regel werden die Leibrentenbarwertfaktoren zur Kapitalisierung des Mietwerts in monatlich vorschüssiger Zahlungsweise angegeben, da dies der üblichen Zahlungsweise einer Miete entspricht.

Weiterhin hängt die Höhe des Nutzungswerts entscheidend von der Wahl des zur Kapitalisierung verwendeten Zinssatzes ab. Der bei der Ermittlung des Wertes eines Nießbrauchs anzusetzende Zinssatz war in den WertR 2002 bislang nur über Querverweise als Liegenschaftszinssatz zu erkennen. Mit der Überarbeitung ist in der WertR 2006 nun der Zinssatz entsprechend der Nutzung des Objekts heranzuziehen. Aufgrund der Tatsache, dass ein Nießbrauch jedoch nicht verkehrsgängig ist, kann der Kapitalisierungzinssatz wegen fehlender Kaufpreise

Tab. 2: Zinssätze zur Kapitalisierung (Quelle: Sprengnetter u.a. und eigene Darstellung)

Wohnungsrecht/ Nießbrauch	Kapitalzinssatz (k)	Dynamikzinssatz	Differenzzinssätze
unentgeltlich	liegt bei <ul style="list-style-type: none"> - Laufzeit > 20 Jahre bei rund 6% (durchschnittlicher Zinssatz für öffentliche Anleihen) - Laufzeit von rund 10 Jahren bei rund 4% - kurzer Laufzeit bei rund 1,5–2% (kurzfristige Festgelder) 	jährliche Mietpreisänderung, Mietpreisindex m <ul style="list-style-type: none"> - liegt bei Zeitraum > 20 Jahre zwischen rund 2,5 und 3% - bei kürzeren Zeiträumen zwischen rund 1 und 2,5% 	k – m <ul style="list-style-type: none"> - für mittel- bis langfristige Kapitalisierungen (Laufzeit > 10 Jahre liegt p = k – m zwischen 3 und 3,5 %) - für kurz- bis mittelfristige Kapitalisierungen (Laufzeit ≤ 10 Jahre liegt p = k – m zwischen 2 und 2,5 %)
entgeltlich	liegt bei <ul style="list-style-type: none"> - Laufzeit > 20 Jahre bei rund 6% (durchschnittlicher Zinssatz für öffentliche Anleihen) - Laufzeit von rund 10 Jahren bei rund 4% - kurzer Laufzeit bei rund 1,5–2% (kurzfristige Festgelder) 	vereinbarte Wertsicherungsklausel e <ul style="list-style-type: none"> - Verbraucherpreisindex liegt bei Zeitraum > 20 Jahre zwischen rund 2 und 3% - bei kürzeren Zeiträumen zwischen rund 1,5 und 2% - keine WSK e = 0 	k – e <ul style="list-style-type: none"> - für mittel- bis langfristige Kapitalisierungen (Laufzeit > 10 Jahre liegt p = k – e zwischen 3,5 und 4 %) - für kurz- bis mittelfristige Kapitalisierungen (Laufzeit ≤ 10 Jahre liegt p = k – e zwischen 2 und 2,5 %)

nicht durch Umkehrung des (Bewertungs-)Modells ermittelt werden.

Das Marktverhalten muss insofern anhand der Denkungsweise eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers fiktiv nachvollzogen werden (vgl. Urteil des OLG Bremen vom 29.11.1967 – UB c 5/67), d. h., es ist ein plausibler Zinssatz zu schätzen. In der Regel besteht der Vorteil des durch den Nießbrauch Begünstigten darin, dass er den eingesparten Mietzins (Mietwert) (langfristig) anlegen kann, so dass sich seine Anlage (eingesparte Mietzahlungen) mit dem Kapitalzinssatz verzinst (in diesem Sinne auch das Bundesverwaltungsgericht – Urteil vom 24.11.1978 – 4 C 56.76).

Da sich aber der eingesparte Mietzins aufgrund dynamischer Marktentwicklungen (Mietpreisänderungen, vereinbarter Wertsicherungsklauseln oder aufgrund dynamischer Marktentwicklungen) verändert, ist für die Kapitalisierung neben dem Kapitalzinssatz der diesbezügliche Dynamikzinssatz (Mietpreisänderung) zu schätzen (Strotkamp 2006). In der Tab. 2 werden Größenordnungen für die für die Kapitalisierung benötigten Zinssätze in Anlehnung an die in Sprengnetter u. a. veröffentlichten zusammengefasst dargestellt.

Auch wenn in der aktuellen WertR 2006 der Liegenschaftszinssatz als der zur Kapitalisierung heranzuhende Zinssatz angenommen wird, sollte bei der Ermittlung des Wertes eines Nießbrauchs bzw. des Verkehrswertes eines mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks aus den oben genannten Gründen auf den von Strotkamp propagierten Kapitalzinssatz unter Berücksichtigung eines dynamischen Anteils (Differenzzinssatz) zurückgegriffen werden. Nur in Ausnahmefällen kann der für vermietete Einfamilienhäuser bestimmte Liegenschaftszinssatz zumindest als hinreichende Näherung angenommen werden (Strotkamp 2005).

6 Grundstücksbewertung

Bei der Grundstücksbewertung eines Nießbrauchs ist grundsätzlich zwischen

- dem Wert des Nießbrauchs und
 - dem Wert des mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks
- zu unterscheiden.

6.1 Wert des Nießbrauchs

Bei der Ermittlung des Werts des Nießbrauchs werden grundsätzlich zwei Fälle unterschieden. Zum einen existiert eine Wiederaufbauverpflichtung und zum anderen nicht. Eine Unterscheidung in eigengenutzte oder fremdgenutzte Objekte erfolgt nicht.

6.1.1 Mit Wiederaufbauverpflichtung

Der Wert eines Nießbrauchs für einen männlichen Berechtigten mit Wiederaufbauverpflichtung ermittelt sich gemäß folgender Formel (Strotkamp/Sprengnetter):

$$B_x = R \times \alpha_{1,x}^{(12)} \times f - E \times \alpha_{2,x}^{(t)}$$

mit:

B_x Barwert des Rechts

R jährlicher Mietwert der Räume/Wohnung

$\alpha_{1,x}^{(12)}$ monatlich vorschüssiger Leibrentenbarwertfaktor für einen Berechtigten im Alter x (zur Kapitalisierung des Mietwerts)

$\alpha_{2,x}^{(t)}$ Leibrentenbarwertfaktor des Berechtigten im Alter x einer vorschüssigen t-mal im Jahresintervall zahlbaren Rente (zur Kapitalisierung des Entgelts (E))

f »Marktanpassung« nach Bauer/Sprengnetter bei Nießbrauch Erhöhung um bis zu 50% möglich; bei Ertragswertobjekten gilt f=0 (Strotkamp/Baumann 2007).

E eventuelle Erträge (beispielsweise aus einer vom Nießbrauch unbelasteten Einliegerwohnung oder weil der Nießbrauch entgeltlich ist)

Die Marktanpassung erklärt sich dadurch, dass der Nießbrauch dem Berechtigten Schutz vor Kündigung und Mietsteigerungen bietet. Der Nutzungswert kann aus diesem Grund nicht allein an der Miete gemessen werden, die sonst üblicherweise gezahlt wird, sondern ist in der Regel durch einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu berücksichtigen (vgl. Tab. 3) (Strotkamp/Sprengnetter).

Tab. 3: Zuschlag nach Bauer und Sprengnetter für Wohnungsrecht

Mietniveau Monatsmiete [€]	Zuschlag [%]	
hoch (großstädtisch) niedrig (ländlich)		
unter 125	unter 75	25
über 125–250	über 75–150	20
über 250–500	über 150–300	15
über 500	über 300	10

Diese Zuschläge nach Bauer/Sprengnetter (zuletzt aktualisiert durch Strotkamp 2002) beziehen sich zunächst auf ein Wohnrecht. Aufgrund der Tatsache, dass der Nießbrauch in der Regel einen höheren Nutzungswert als das Wohnungsrecht aufweist, sind die Zuschläge in freier Schätzung zu erhöhen. Demnach sind diese Zuschläge beim Nießbrauch aufgrund der höheren Nutzungsbefugnis – beispielsweise durch die Möglichkeit der Überlassung – um bis zu 50% zu erhöhen.

Für den Fall, dass es sich um einen unentgeltlichen Nießbrauch handelt und sonst keine weiteren Erträge fließen, wird der zweite Term Null ($E \times \alpha_{2,x}^{(t)} = 0$).

6.1.2 Ohne Wiederaufbauverpflichtung

Der Wert eines Nießbrauchs für eine weibliche Berechtigte ohne Wiederaufbauverpflichtung ermittelt sich gemäß der Formel (Strotkamp/Sprengnetter):

$$B_y = R \times \left(\alpha_{1y}^{(12)} - \frac{l_{y+n}}{l_y \times q^n} \times \alpha_{1(y+n)}^{(12)} \right) \\ \times f - E \times \left(\alpha_{2y}^{(t)} - \frac{l_{y+n}}{l_y \times q^n} \times \alpha_{2(y+n)}^{(t)} \right)$$

Eine Näherung an folgende Formel ist zulässig, wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes größer als die Lebenserwartung der Berechtigten im Alter y ist.

$$B_y = R \times \alpha_{1y}^{(12)} \times f - E \times \alpha_{2y}^{(t)}$$

mit

B_y Barwert des Rechts

R jährlicher Mietwert der Räume/Wohnung

l_y von 100.000 Geborenen noch lebende weibliche Personen im Alter y

l_{y+n} Anzahl der Überlebenden im Alter y+n

$\alpha_{1y}^{(12)}$ monatlich vorschüssiger Leibrentenbarwertfaktor für eine Berechtigte im Alter y bzw. y+n (zur Kapitalisierung des Mietwerts)

$\alpha_{2y}^{(t)}$ Leibrentenbarwertfaktor der Berechtigten im Alter y bzw. y+n einer vorschüssigen t-mal im Jahresintervall zahlbaren Rente (zur Kapitalisierung des Entgelts (E))

f »Marktanpassung« nach Bauer/Sprengnetter bei Nießbrauch Erhöhung um bis zu 50% möglich.

$1/q^n$ Abzinsungsfaktor

n Restnutzungsdauer des Objekts zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages

E eventuelle Erträge (beispielsweise aus einer vom Nießbrauch unbelasteten Einliegerwohnung oder weil das Recht entgeltlich ist)

Beispiel 1:

Es soll der Wert eines unentgeltlichen Nießbrauchs für eine sechzigjährige Frau an einem Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 160 m² und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren ermittelt werden.

nachhaltig erzielbare Miete: 6,70 €/m²

jährlicher Rohertrag: 12.864,00 €

Bewirtschaftungskosten: 2.557,00 €/Jahr

jährlicher Reinertrag (Mietertrag): 10.307,00 €

Kasten 1

Wirtschaftlicher Vorteil für Berechtigte:

Nachhaltig, ersparte Nettokaltmiete	12.864,00 €
Ersparnis von Kosten und Lasten (u. a. BWK)	0,00 €

Sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Unkündbarkeit und Sicherheit vor Miet erhöhungen (10% der Nettokaltmiete; + 50% Aufschlag für Nießbrauch)	1.929,60 €
---	------------

Wirtschaftlicher Nachteil für Berechtigte:

Tragung sonstiger Kosten und Lasten (hier Bewirtschaftungskosten § 18 Wertermittlungsverordnung (WertV) – Instandhaltungskosten)	– 2.557,00 €
Aufwendungen für Lasten nach § 1047 BGB	0,00 €

Summe:

12.236,60 €

Leibrentenbarwertfaktor

* 15,787

Der Wert des Nießbrauchs für die Berechtigte

193.179,20 €

rd. 193.000,00 €

von den Empfehlungen der WertR 2006 aus den in Abschnitt 5 genannten Gründen der Kapitalzinssatz unter Berücksichtigung eines dynamischen Anteils verwendet.

Kapitalzinssatz (k): 6,0 %

Mietdynamik (m): 2,5 %

Differenzzinssatz (k-m): 3,5 %

Der Leibrentenbarwertfaktor (monatlich vorschüssig) ergibt sich auf der Grundlage der Sterbetafel 2002/2004 und dem Differenzzinssatz in Höhe von 3,5% für die weibliche Berechtigte zu 15,787 (siehe Kasten 1).

Der Wert des Nießbrauchs für die Berechtigte ergibt sich durch Multiplikation der Zwischensumme in Höhe von 12.236,60 € mit dem Leibrentenbarwertfaktor für die weibliche Berechtigte in Höhe von 15,787 zu rund 193.000,00 €.

6.2 Verkehrswert eines mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks

In der Regel erfolgt bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks keine Unterscheidung, ob eine Wiederaufbauverpflichtung besteht oder nicht. Hierbei wird vielmehr zwischen üblicherweise eigengenutzten Objekten (Sachwertobjekte) und üblicherweise fremdgenutzten Objekten (Ertragswertobjekte) differenziert.

6.2.1 Sachwertobjekte

Der Verkehrswert eines mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks, das mit einem »Sachwertobjekt« bebaut ist, ermittelt sich gemäß der Formel (Strotkamp/Sprengnetter):

$$VW_{bel} = \sum E \times \alpha_{n1} \times f + f_x \times VW_{(n-n1)}$$

mit

VW_{bel} mit Nießbrauch belasteter Verkehrswert

$\sum E$ Summe aller kapitalisierten (positiven und negativen) Erträge (beispielsweise aus einer vom Nießbrauch unbelasteten Einliegerwohnung oder weil das Recht entgeltlich ist)

$n1$ »Dauer des Nießbrauchs« (z.B. statistische Lebenserwartung des Berechtigten)

n Restnutzungsdauer des Objekts zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages

α_{n1} jeweiliger Leibrentenbarwertfaktor (bezogen auf die »Dauer« des Nießbrauchs)

$VW_{(n-n1)}$ vom Nießbrauch unbelasteter Verkehrswert des Objekts unter der Fiktion, dass die Restnutzungsdauer nur noch $n-n1$ beträgt (zu heutigen Wertverhältnissen)

f Marktanpassungsfaktor

f_x an das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (Versicherungsbarwert einer lebenslänglich, nachschüssig zahlbaren Rente nach Sterbetafel 2002/2004) mit $f_x = (1 - a_x^{(1)} \cdot p)$

$a_x^{(1)}$ Leibrentenbarwertfaktor – jährlich nachschüssig

p angemessener Zinssatz (dezimal)

Beispiel 2:

Es soll der Verkehrswert eines mit einem Nießbrauch belasteten Einfamilienhauses ermittelt werden (siehe Kasten 2).

Herstellungswert der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag:

200.000,00 €

Bodenwert:

80.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen:

80 Jahre

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:

50 Jahre

Alter der (weiblichen) Berechtigten:

60 Jahre

Kasten 2

Sachwertverfahren (vereinfacht):

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	200.000,00 €
- Alterswertminderung	- 113.062,50 €

Sachwert der baulichen Anlagen bei Restnutzungsdauer von 26 Jahren	= 86.937,50 €
+ Bodenwert	+ 80.000,00 €

Sachwert	= 166.937,50 €
* Marktanpassungsfaktor	1,1

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts	183.631,25 €
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor f_y	* 0,4662

Abgezinster Verkehrswert	85.611,64 €
--------------------------	-------------

Jährlicher Vorteil:

Übernahme von Kosten und Belastungen durch die Berechtigte	2.557,00 €
+ Übernahme von Lasten nach § 1047 BGB durch die Berechtigte	0,00 €

Jährlicher Nachteil:

Übernahme von Kosten und Belastungen	- 0,00 €
--------------------------------------	----------

Zwischensumme 1	2.557,00 €
-----------------	------------

Leibrentenbarwertfaktor auf der Grundlage der aktuellen Sterbetafel 2002/2004 für eine 60-jährige Frau (3,5 %)	* 15,787
--	----------

Zwischensumme 2	40.367,36 €
-----------------	-------------

Marktanpassungsfaktor (Mit den hier vorliegenden Marktdaten ist die Marktlage hinreichend berücksichtigt, eine Marktanpassung ist insoweit nicht erforderlich. Der Marktanpassungsfaktor wird demgemäß mit dem Wert 1 angesetzt.)	* 1
---	-----

Summe	40.367,36 €
-------	-------------

Abgezinster Verkehrswert	85.611,64 €
--------------------------	-------------

Summe	+ 40.367,36 €
-------	---------------

Verkehrswert des mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks	125.979,00 €
	rd. 126.000,00 €

Durchschnittliche Lebenserwartung der Berechtigten laut Sterbetafel 2002/2004	rd. 24 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach Ablauf des Nießbrauchs:	26 Jahre
Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre; Restnutzungsdauer 26 Jahre):	56,5 %
Kapitalzinssatz (k):	6,0 %
Mietdynamik (m):	2,5 %
Differenzzinssatz (k - m):	3,5 %
Zugehöriger Leibrentenbarwertfaktor (monatlich vorschüssig) auf Grundlage der aktuellen Sterbetafel 2002/2004 für eine sechzigjährige Frau:	15,787
Zur Ermittlung des Wertes des belasteten Grundstücks wird zunächst der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks – hier allerdings abweichend von der normalen Vorgehensweise zum Zeitpunkt beim Ablauf des Rechts – ermittelt. Da dieser Wert dem Eigentümer des belasteten Grundstücks jedoch erst bei Ableben der Berechtigten zur Verfügung steht, und es sich hier um eine unbestimmte Laufzeit handelt, wird mit einem an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktor auf den Wertermittlungstichtag abgezinst. Mit dieser geänderten Berechnungsweise wird auch die Wertminderung des Gebäudes nach Ablauf des Rechts berücksichtigt, indem die Restnutzungsdauer angesetzt wird, die sich am Ende der Laufzeit des Rechts (Laufzeit des Rechts = durchschnittliche Lebenserwartung des Berechtigten) ergibt. Im Folgenden wird der an das Leben gebundene Abzinsungsfaktor f_x abgeleitet und erläutert (vgl. Strotkamp 2005).	
Der zu verwendende Zinssatz entspricht bei Einfamilienhäusern dem Liegenschaftszinssatz für vermietete Einfamilienhäuser. Dieser Zinssatz liegt regelmäßig höher als bei einem unvermieteten Einfamilienhaus. Ein mit einem Nießbrauch belastetes Grundstück stellt auf die Dauer des Nießbrauchs ein »Ertragswertobjekt« dar. Für die Dauer des Rechts ist der Grundstückseigentümer von der Nutzung des Einfamilienhauses ausgeschlossen. Diese Situation ist insoweit vergleichbar mit der des Eigentümers eines vermieteten Einfamilienhauses. Der Liegenschaftszinssatz für vermietete Einfamilienhäuser liegt in vielen Regionen in Deutschland zwischen 3,5 und 4% (Strotkamp 2006).	
Liegenschaftszinssatz für vermietete Einfamilienhäuser:	3,5 %
Leibrentenbarwertfaktor (jährlich nachschüssig) auf der Grundlage der aktuellen Sterbetafel 2002/2004 für eine 60-jährige Frau (3,5 %):	15,251
an das Leben gebundener Abzinsungsfaktor f_y :	0,466

6.2.2 Ertragswertobjekte

Der Verkehrswert eines mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks, das mit einem »Ertragswertobjekt« bebaut ist, ermittelt sich aus dem Ertragswert des belasteten Grundstücks gemäß der Formel (Strotkamp/Sprengnetter):

$$EW_{bel} = EW_{unbel} - ((R + Z) \times \alpha_{1,x}^{(12)} - E \times \alpha_{2,x}^{(t)})$$

mit:

EW_{bel} mit Nießbrauch belasteter Ertragswert

EW_{unbel} mit Nießbrauch unbelasteter Ertragswert

R jährlicher Mietwert der Räume/Wohnung

Z Risikoabschlag (d.h. Zuschlag zum Mietwert)

$\alpha_{1,x}^{(12)}$ monatlich vorschüssiger Leibrentenbarwertfaktor für einen Berechtigten im Alter x (zur Kapitalisierung des Mietwerts)

$\alpha_{2,x}^{(t)}$ Leibrentenbarwertfaktor des Berechtigten im Alter x einer vorschüssigen t-mal im Jahresintervall zahlbaren Rente (zur Kapitalisierung des Entgelts (E))

E eventuelle Erträge (beispielsweise aus einer vom Nießbrauch unbelasteten Einliegerwohnung oder weil der Nießbrauch entgeltlich ist)

7 Fazit

Die Beispiele für die Ermittlung des Wertes des Nießbrauchs bzw. des Verkehrswertes eines mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks haben gezeigt, dass die Überarbeitung der Wertermittlungsrichtlinien nun endlich auch hinsichtlich der Bewertung des Nießbrauchs zu einer handhabbaren Richtlinie geführt haben.

Die in der WertR 2006 enthaltene Öffnungsklausel weist darauf hin, dass es sich bei den Beispielen der WertR 2006 (für den Nießbrauch die Anlagen 18 und 19) um schematisch vereinfachte Lösungen handelt und die in den Beispielen angesetzten Werte nicht verallgemeinerungsfähig, sondern für den jeweiligen Bewertungsfall individuell zu ermitteln sind. An dieser Stelle ist insofern darauf hinzuweisen, dass in den aufgezeigten Punkten auch von den Vorgaben der WertR 2006 durchaus abgewichen werden kann und auch sollte.

In diesem Zusammenhang wäre es wünschenswert gewesen, dass auch die zugehörigen Formeln Eingang in die WertR gefunden hätten, da sie einen wichtigen Beitrag zur Strukturierung der Problematik geleistet hätten.

Literatur

- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Wertermittlungsrichtlinie 2002 (WertR 2002).
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR 2006).
- Gerardy, Theo; Möckel, Rainer; Troff, Herbert (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung. Olzog Verlag, Loseblattsammlung Stand 3/2005.
- Gutachterausschuss Kiel: Leibrentenbarwertfaktoren 2002–2004. www.gutachterausschuss-kiel.de/documents/Leibrenten-2002-2004Internet.xls
- Simon, Jürgen, in: Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen; Weyers, Gustav (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Bundesanzeiger Verlag Köln, 4. Auflage 2002. (S. 2336).
- Möckel, Rainer: Der Barwert von Erträgen auf Lebenszeit in der Wertermittlung: Zeitrenten- oder Leibrentenbarwertfaktoren? Vortrag auf dem 413. Kurs des Instituts für Städtebau an der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung Berlin, 8.–10.11.2000.
- Pohlmann, Petra, in: Rebmann, Kurt; Säcker, Franz Jürgen; Rixecker, Roland (Hrsg.): Münchener Kommentar zum BGB. 4. Auflage 2004.
- Stemmler, Johannes; Mennig, Ulrike: Zur Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006). In: GuG 2/2006, S. 61–68.
- Strotkamp, Hans-Peter; Sprengnetter, Hans Otto, in: Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Bände IV bis XI, Loseblattsammlung. Verlag Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter GmbH, Sinzig.

- Strotkamp, Hans-Peter; Kierig, Jochem: Leibrenten – ein Buch mit sieben Siegeln? Dürfen Leibrenten näherungsweise mit Zeitrentenformeln bewertet werden? In: WFA, Heft 2/2000, S. 51 ff.
- Strotkamp, Hans-Peter: Der an das Leben gebundene Abzinsungs-/Aufzinsungsfaktor. In: WFA, Heft 1/2005, S. 22–28.
- Strotkamp, Hans-Peter: Bewertung von Wohnungsrechten unter Berücksichtigung aktueller Sterbetafeln – dargestellt an Praxisbeispielen. Vorlesungsskript SoSe 2006.
- Strotkamp, Hans-Peter; Baumann, Udo: Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) – Erläuterungen und Änderungsvorschläge, bisher nicht veröffentlicht, erscheint in FuB 2007.

Anschrift der Autoren

Verm.-Ass. Dipl.-Ing. Dietmar Weigt
Wissenschaftlicher Mitarbeiter der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn
Nussallee 1, 53115 Bonn
dweigt@uni-bonn.de | Tel.: 0228 73-4657

Verm.-Ass. Dipl.-Ing. Ulrich Homa
Geschäftsführer des Instituts für Baulandconsulting und Stadtumbau
Friedrichstraße 38, 53111 Bonn
homa@ibs-consulting.de | Tel.: 0228 73-3705