



Gedanken der AGVGA.NRW zur Bewertung von Nießbrauchrechten nach ImmoWertV/ImmoWertA

Referent:

Julian Vollmert



Agenda

- Gesetzliche Vorschriften
- Rechte und Belastungen
- Ablaufschema bei der Wertermittlung von Rechten und Belastungen
- Beispiele der ImmoWertA: Nießbrauch
- Ergänzung von Beispielen von der AG Bewertungsmodelle der AGVGA.NRW



Vorschriften

aktuell

- ImmoWertV (2021)
 - ImmoWertA
- ➔ Einheitliche Grundsätze der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- ➔ Zwingende Anwendung der ImmoWertA durch Erlass IM, sowie § 29 (3) GrundWertVO
- ➔ In Erarbeitung: Anwendungshilfe der AG Bewertungsmodelle der AGVGA.NRW

vormals

- ImmoWertV (2010)
 - BRW-RL
 - SW-RL
 - VW-RL
 - EW-RL
 - WertR
- ➔ Lediglich Empfehlungscharakter



Rechte und Belastungen

■ § 46 ImmoWertV – Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

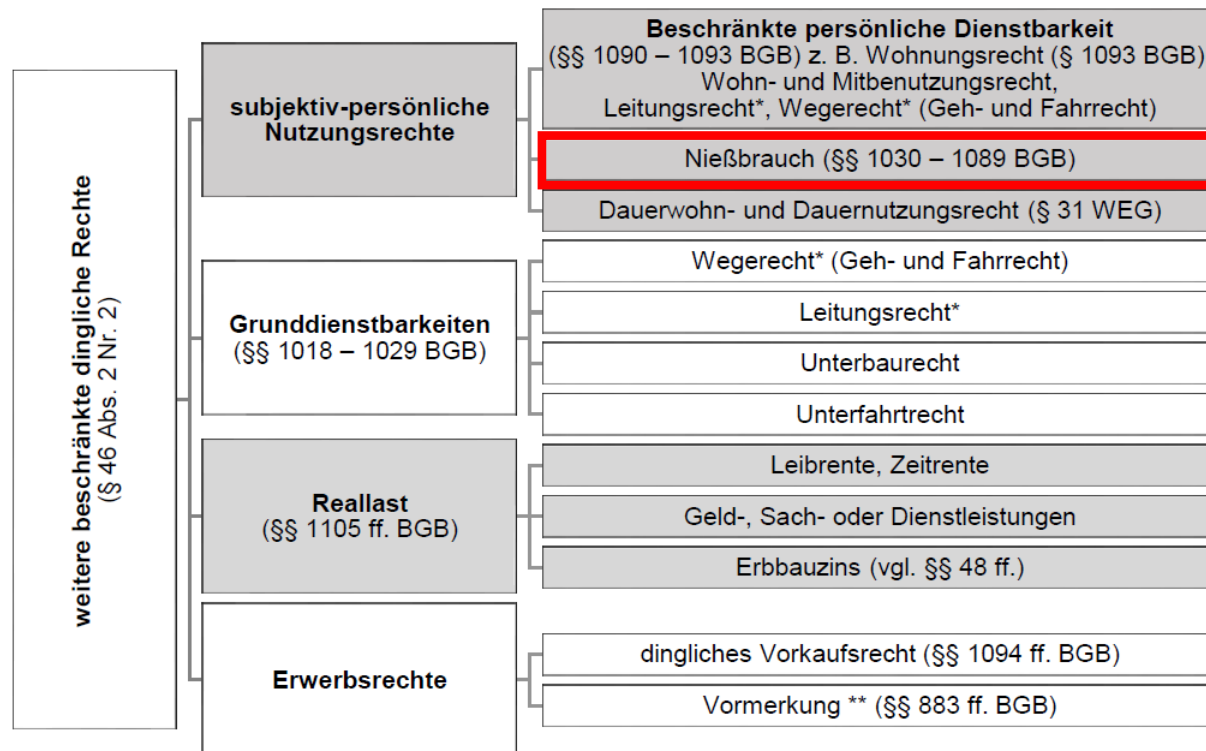
(2) Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen insbesondere in Betracht

1. grundstücksgleiche Rechte,
2. weitere beschränkte dingliche Rechte,
3. Baulasten,
4. grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie
5. miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen.



Rechte und Belastungen

2. weitere beschränkte dingliche Rechte





Wertermittlung bei Wohnungs- und Nießbrauchrechten

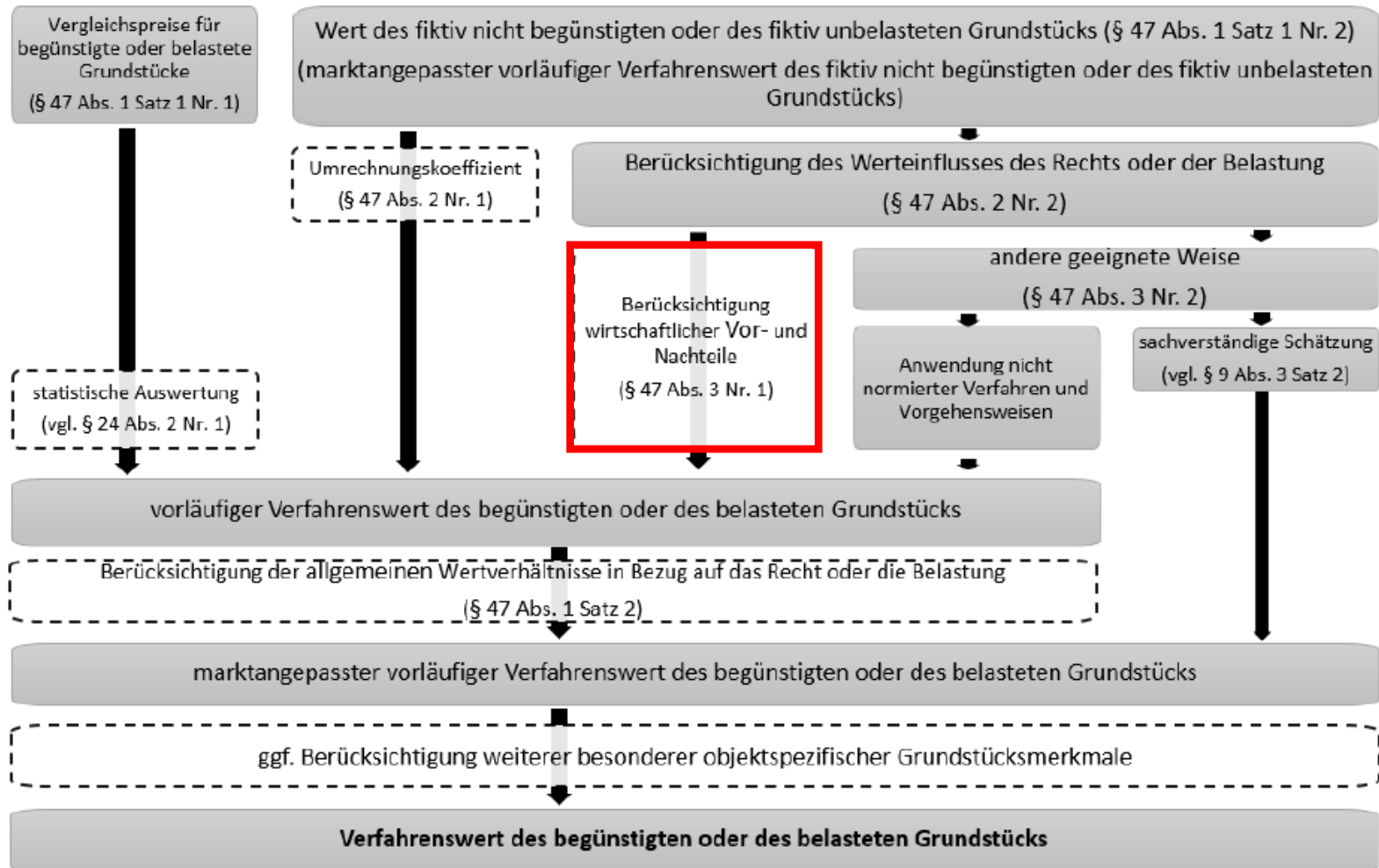
Kritik an der WertR

- Fehlende einheitliche Systematik
 - Unterschiedliche Modelle in Abhängigkeit vom Objekttyp
 - Unsichere Prognose aufgrund mögliche Änderung von Eingangsparameter während Laufzeit des Rechts
- Fehlende Marktanpassung

ImmoWertV/A

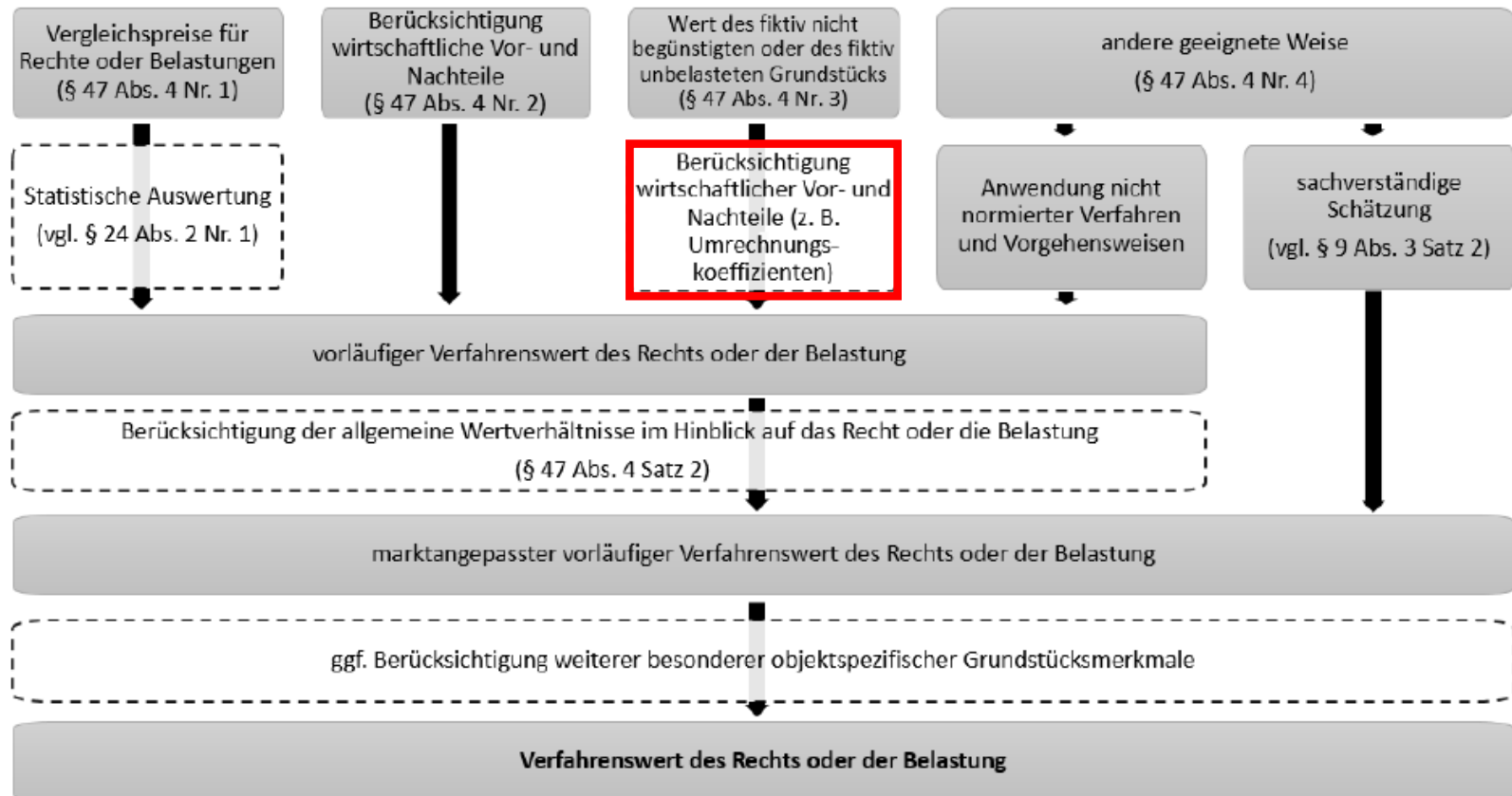
- Einheitliches Modell unabhängig von Wertermittlungsobjekt
 - grundsätzliche Vorgehensweise
 - Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)

Ablaufschema bei der Wertermittlung von Rechten und Belastungen





Ablaufschema bei der Wertermittlung von Rechten und Belastungen





Beispiel aus der ImmoWertA

Anhang D Nießbrauch

- Wertermittlung von Nießbrauch nach gleichen Grundsätzen
- Vereinbarungen zu beachten
→ Vertrag einzusehen
- Fallbeschreibung

(Zinssatz 3,5%; jährlich nachschüssig; $a_y = \ddot{a}_y - 1 = 10,204 - 1$)	
- für das Recht (Zinssatz 3,0%; monatlich vorschüssig; $^{(12)}\ddot{a}_y = 10,088$)	10,088

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

- Wert des belasteten Grundstücks: Abschlag im Hinblick auf den Nießbrauch für die belastete Eigentumswohnung (§ 47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)	15%
- Wert des Rechts: Zu-/ Abschlag im Hinblick auf den Nießbrauch (§ 47 Abs. 4 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)	+/- 0%

Weitere Annahmen:

- keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
- keine weiteren wirtschaftlichen Vor- und Nachteile	

Wertermittlungsstichtag	15.08.2023
Art der Belastung	Unentgeltlicher Nießbrauch
Berechtigte	Frau - Alter 76 Jahre
Wohnfläche	140 m ²
Nettokaltmiete	11.000 €/Jahr

Kosten und Lasten

- Die Berechtigte trägt die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32); dazu gehören neben den Kosten der ordentlich Unterhaltung (§ 1041 BGB) kraft vertraglicher Vereinbarung auch die Kosten für außergewöhnliche Ausbesserungen und somit die vollen Instandhaltungskosten.

Folgende Kostenansätze sind zu berücksichtigen (§ 32 i.V.m. Anlage 3)

- Verwaltungskosten	373 €/Jahr
- Instandhaltungskosten: 12,20 €/m ²	1.708 €/Jahr
- Mietausfallwagnis: 2 Prozent des Rohertrags	220 €/Jahr

- Tragung von Lasten (§ 1047 BGB): Gemäß vertraglicher Vereinbarung trägt die Berechtigte auch die außergewöhnlichen öffentlichen Lasten (z.B. Erschließungsbeiträge nach BauGB).

- Hier: keine Kosten zu erwarten	
----------------------------------	--

- Weitere Kosten und Lasten fallen nicht an.

Restnutzungsdauer	30 Jahre
--------------------------	-----------------

Restnutzungsdauer (30 Jahre) > Lebenserwartung (12,44 Jahre)
(Sterbetafel 2019/21)

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert der fiktiv unbelasteten Eigentumswohnung	320.000 €
---	------------------

Kapitalisierungszinssätze (Nr. D.I.6)

- für die belastete Eigentumswohnung	3,5%
- für das Recht	3,0%

Leibrentenbarwertfaktor (Sterbetafel 2019/21)

- für die belastete Eigentumswohnung	9,204
--------------------------------------	-------

Beispiel der ImmoWertA

- Wert der mit einem Nießbrauch belasteten Eigentumswohnung

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert der fiktiv unbelasteten Eigentumswohnung	320.000 €
--	-----------

Werteinfluss des Rechts

- wirtschaftlicher Nachteil des Nießbrauchs für den Wohnungseigentümer**

entgangene marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		11.000 €/Jahr	
Leibrentenbarwertfaktor (jährlich nachschüssig)	x	9,204	
Barwert der entgangenen Nettokaltmiete			- 101.244 €

- wirtschaftlicher Vorteil des Nießbrauchs für den Wohnungseigentümer**

Entfall von nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten			
- Verwaltungskosten		373 €/Jahr	
- Instandhaltungskosten	+	1.708 €/Jahr	
- Mietausfallwagnis	+	220 €/Jahr	
Summe der Bewirtschaftungskosten	=	2.301 €	
Leibrentenbarwertfaktor (jährlich nachschüssig)	x	9,204	
Barwert der Bewirtschaftungskosten			+ 21.178 €
Entfall von Lasten (§ 1047 BGB) sowie weiterer Kosten und Lasten			+ 0 €
ggf. weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile			+/- 0 €

Vorläufiger Verfahrenswert der belasteten Eigentumswohnung	=	239.934 €
--	---	-----------

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse:	x	0,15	
--	---	------	--

Abschlag im Hinblick auf den Nießbrauch für die belastete Eigentumswohnung (§ 47 Abs. 1 Satz2; vgl. auch Nr. 47.5)	-	35.990 €
--	---	----------

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert der belasteten Eigentumswohnung	=	203.944 €
---	---	-----------

ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0 €
--	-----	-----

Verfahrenswert der belasteten Eigentumswohnung	=	203.944 €
--	---	-----------

Verkehrswert der belasteten Eigentumswohnung	204.000 €
--	-----------

Beispiel der ImmoWertA

▪ Wert des Nießbrauchrechts

Wert des Rechts für die Berechtigte

▪ wirtschaftlicher Vorteil des Nießbrauchs für die Berechtigte		
Entfall der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete		11.000 €/Jahr
Leibrentenbarwertfaktor (monatlich vorschüssig)	x	10,068
Barwert der Nettokaltmiete		= 110.726 €
▪ wirtschaftlicher Nachteil des Nießbrauchs für die Berechtigte		
Tragung von nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten		
- Verwaltungskosten		373 €/Jahr
- Instandhaltungskosten	+	1.708 €/Jahr
- Mietausfallwagnis	+	220 €/Jahr
Summe der Bewirtschaftungskosten	=	2.301 €
Leibrentenbarwertfaktor (monatlich vorschüssig)	x	10,068
Barwert der Bewirtschaftungskosten	-	23.162 €
Tragung von Lasten (§ 1047 BGB) sowie weiterer Kosten und Lasten	-	0 €
▪ ggf. weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile	+/-	0 €
Vorläufiger Verfahrenswert des Nießbrauchs	=	87.564 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse: im Hinblick auf den Nießbrauch (§ 47 Abs. 4 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)		
	+/-	0 €
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des Nießbrauchs	=	87.564 €
ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0 €
Verfahrenswert des Nießbrauchs	=	87.564 €
Wert des Nießbrauchs		88.000 €



Problemstellung der Beispiele

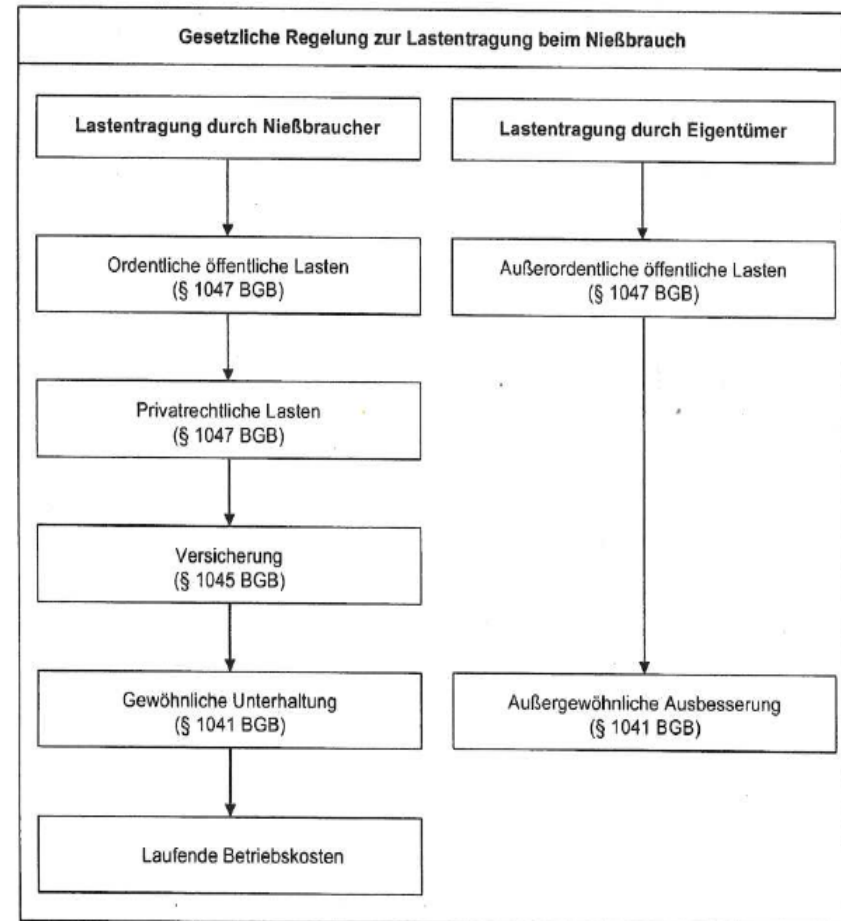
Beispiel spiegelt nicht die Realität von begründeten Nießbrauchrechten wieder:

- Allgemeine Überlegungen
- Umgang mit Zinssatz/Alter bei Leibrentenberechnung
- Umgang mit der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)
- Standardfall Nießbrauch nach BGB
- Eigentümer trägt alle Kosten
- Umgang mit Liquidations-/überalterten Objekten
- Kurze Laufzeit Nießbrauchrecht (Sonderfall D.II.2)



Nießbrauch nach Regelungen BGB

- Verteilung der Lastentragung beim Nießbrauch

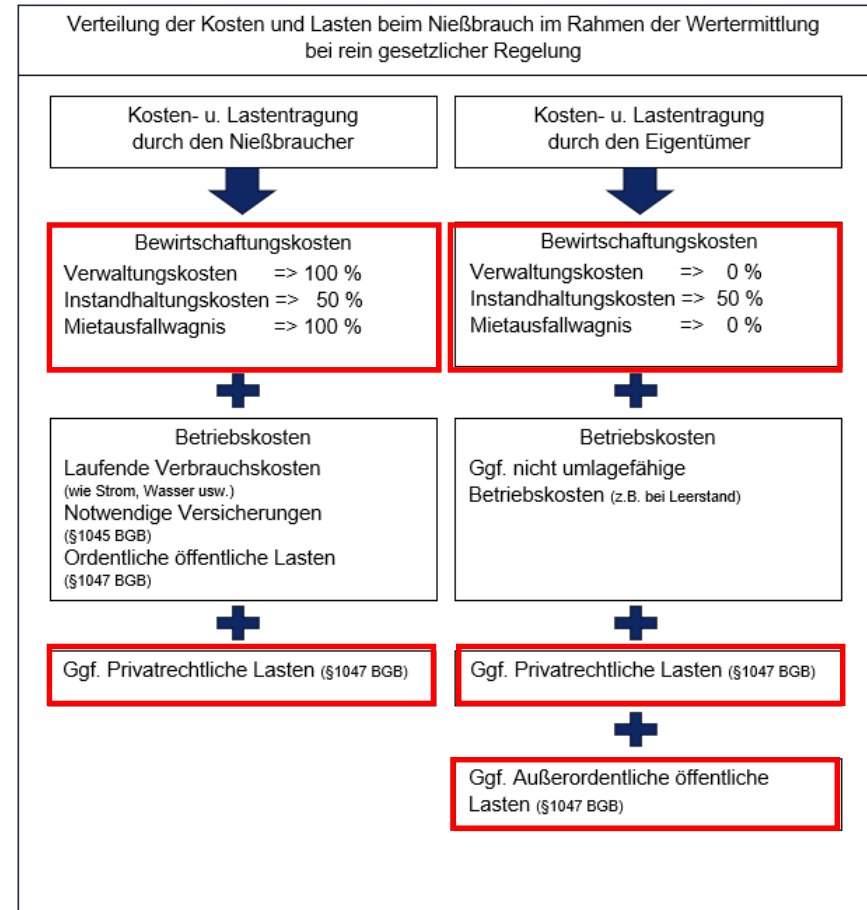




Nießbrauch nach BGB

Verteilung der Kosten und Lasten im Rahmen der Wertermittlung

- Berechtigte: gewöhnliche Unterhaltung (§ 1041 BGB)
 - Eigentümer: Kosten für außergewöhnliche Unterhaltung (Ausbesserungen und Erneuerungen, Dach und Fach)
- ➔ Differenzierung der Instandhaltungskosten





Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile

Mit einem Nießbrauch belasteten Grundstück

wirtschaftl. Nachteil

- entgangene Miete oder Pachten bzw. Erträge
- sonstige jährliche Nachteile
- ➔ An die Lebenserwartung kapitalisierter Barwert

wirtschaftl. Vorteil

- anrechenbare Bewirtschaftungskosten
- sonstige jährliche Vorteile
- ➔ An die Lebenserwartung kapitalisierter Barwert

- Sonstige wirtschaftlichen Vor- und Nachteile (Erschließungskosten, über anr. BWK hinausgehende etwa Baumängel/Schäden)



Leibrentenbarwertfaktor

- Kapitalisierung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile mit dem an die Lebenserwartung (ggf. verbunden) gebundenen Barwertfaktor
- **Versicherungsmathematisches** Alter ist zu verwenden
- Bei belasteten Grundstücken: jährlich nachschüssig Leibrentenbarwertfaktor (mit Liegenschaftszinssatz)
- Bei Wert des Rechts: monatlich vorschüssig Leibrentenbarwertfaktor (entspr. tatsächlicher Zahlungsströme: Kapitalisierungszinssatz – Dynamikzinssatz = näherungsweise Liegenschaftszinssatz für vermietete Objekte)



Marktanpassung

- Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Bezug auf das Recht oder die Belastung (§ 47 Abs. 1 Satz 2)
 - Bei einem mit einem Nießbrauchrecht belasteten Grundstück

Einflussgröße (bezogen auf den Wertermittlungsstichtag)	Ausprägung				Wert	Gewicht
	0,00	1,00	2,00			
Dauer der Belastung	kurz	mittel	lang	=>	1,50	0,20
Verhältnis Barwert der wirtschaftlichen Wertminderung zum unbelasteten Verkehrswert	gering	mittel	hoch	=>	2,00	0,60
Immobilienangebot	Nachfrageüberhang	ausgeglichen	Angebotsüberhang	=>	0,00	0,20
Marktanpassung rd.	25,00%	Min.	Max.	Summenprodukt		
		10%	30%	1,50		

$$25 \% = 10 \% + ((30 \% - 10 \%) / 2) \times (1,50 \times 0,20 + 2,00 \times 0,60 + 0,00 \times 0,20))$$



Marktanpassung

- Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Bezug auf das Recht oder die Belastung (§ 47 Abs. 1 Satz 2)
 - beim Wert Nießbrauchs

Einflussgröße (bezogen auf den Wertermittlungstichtag)		zeitliche Dauer des Rechts		
		kurz	mittel	lang
Gesamteinfluss des Nießbrauchs für den Berechtigten	negativ	-0,10	-0,20	-0,30
	neutral	0,00	0,00	0,00
	positiv	0,10	0,20	0,30
Marktanpassung rd.		Wert [%]		

Beispiel 1

- Verkehrswert des belasteten Grundstücks mit Nießbrauch nach BGB

Zusammenfassung der Ausgangsdaten

(1)	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des fiktiv unbelasteten Objekts		410.000 €
(2)	jährlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete des belasteten Objekts (Jahresrohertrag)		18.600 €
(3)	Wohnfläche		155
(4)	Restnutzungsdauer des belasteten Objekts		30 Jahre
(5)	Kapitalisierungszinssatz (entspr. hier dem Liegenschaftszinssatz)		3,0%
(6)	versicherungsmathematisches Alter der Berechtigten (Jahre) zum Wertermittlungsstichtag	Mann	86
		Frau	85
(7)	Lebenserwartung der Berechtigten (Jahre), Grundlage: allg. Sterbetafel 2019/2021	Mann	5
		Frau	7
(8)	Prüfung: RND (30 Jahr) > Lebenserwartung (5 bzw. 7 Jahre)		=> Normaler Berechnungsverlauf
(9)	Leibrentenbarwertfaktor (jährlich nachschüssig) für eine 85-jährige Frau bei einem Zinssatz von 3,0; Grundlage: Statistisches Bundesamt, Kumulationszahlen und Versicherungsbarewerte für Leibrenten 2019/2021		6,5284
(10)	Folgende Kosten und Lasten werden vom Berechtigten getragen:		
	anrechenbare Bewirtschaftungskosten:		
	Gewichtung der Instandhaltungskosten		
	=> Kosten der gewöhnlichen Unterhaltung	Gewicht	0,50
	=> Kosten für außergewöhnliche Ausbesserungen und Erneuerungen	Gewicht	0,00
		Gewichtssumme der übernommenen Instandhaltungskosten	0,50
	=> anrechenbare Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3		
	Verwaltungskosten	1 Wohneinheit x 344 €	= 344 €
	Instandhaltungskosten	155 m ² Wohnfläche x 13,50 € x Gewicht 0,50	= 1.046 €
	Mietausfallwagnis	2 % vom Jahresrohertrag	= 372 €
		Summe	1.762 €
-	privatrechtliche Lasten		
	=> nicht vorhanden		0 €
-	außerordentliche öffentliche Lasten		
	=> nicht anrechenbar		0 €
-	weitere Kosten und Lasten		
	=> nicht anrechenbar		0 €
(11)	Abschlagsfaktor im Hinblick auf den Nießbrauch / Marktanpassung		0,13
(12)	besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		
	- Abschlag wegen Erschließungsbeitrag nach BauGB		- 20.000 €
	- Abschlag wegen Baumängel/Bauschäden		- 10.000 €
	- Abschlag wegen Eintragung im Grundbuch, Abteilung II, lfd. Nr. 6 (Wegerecht)		- 26.000 €

Beispiel 1

- Verkehrswert des belasteten Grundstücks mit Nießbrauch nach BGB

Berechnung:		
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des fiktiv unbelasteten Objektes		410.000 €
Werteinflüsse durch das Recht		
jährlicher wirtschaftlicher Nachteil des Grundstückseigentümers aus:		
- entgangene, marküblich erzielbare Nettokaltmiete	-18.600 €	
- sonstige jährliche Nachteile sind nicht bekannt	0 €	
Summe der jährlichen Nachteile	-18.600 €	
Auf die Lebenserwartung der Berechtigten kapitalisierter Barwert		
-18.600 € x 6,5284 (Leibrentenbarwertfaktor)	=	-121.428 €
jährlicher wirtschaftlicher Vorteil des Grundstückseigentümers aus:		
- Entfall der anrechenbaren Bewirtschaftungskosten	1.762 €	
- sonstige jährliche Vorteile sind nicht bekannt	0 €	
Summe der jährlichen Vorteile	1.762 €	
Auf die Lebenserwartung der Berechtigten kapitalisierter Barwert		
1.762 € x 6,5284 (Leibrentenbarwertfaktor)	=	11.505 €
Sonstige wirtschaftliche Vor- und Nachteile des Grundstückseigentümers		
- => nicht vorhanden		0 €
Vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Objekts		
		300.076 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf den Nießbrauch	x 0,13	
Abschlag im Hinblick auf den Gesamteinfluss des Nießbrauchs (§ 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV; vgl. auch Nr. 47.5 ImmoWertA)	-	39.010 €
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Objekts		
		261.066 €
Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		
Abschlag wegen Erschließungsbeitrag nach BauGB	-	20.000 €
Abschlag wegen Baumängel/Bauschäden	-	10.000 €
Abschlag wegen Eintragung im Grundbuch, Abteilung II, lfd. Nr. 6 (Wegerecht)	-	26.000 €
Verfahrenswert des belasteten Objekts		
		205.066 €
Verkehrswert des belasteten Objekts		
	rd.	205.000 €



Beispiel 2

- Verkehrswert des belasteten Grundstücks mit Nießbrauch bei dem der Eigentümer alle Kosten und Lasten trägt

Zusammenfassung der Ausgangsdaten

(1)	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des fiktiv unbelasteten Objekts		410.000 €
(2)	jährlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete des belasteten Objekts (Jahresrohertrag)		18.600 €
3)	Wohnfläche		155
	Restnutzungsdauer des belasteten Objekts		30 Jahre
	Kapitalisierungszinssatz (entspr. hier dem Liegenschaftszinssatz)		3,0%
(6)	versicherungsmathematisches Alter der Berechtigten (Jahre) zum Wertermittlungsstichtag	Mann	86
		Frau	85
(7)	Lebenserwartung der Berechtigten (Jahre), Grundlage: allg. Sterbetafel 2019/2021	Mann	5
		Frau	7
(8)	Prüfung: RND (30 Jahr) > Lebenserwartung (5 bzw. 7 Jahre)		=> Normaler Berechnungsverlauf
(9)	Leibrentenbarwertfaktor (jährlich nachschüssig) für eine 85-jährige Frau bei einem Zinssatz von 3,0; Grundlage: Statistisches Bundesamt, Kumulationszahlen und Versicherungbarwerte für Leibrenten 2019/2021		6,5284
(10)	Folgende Kosten und Lasten werden vom Berechtigten getragen:		
	anrechenbare Bewirtschaftungskosten:		
	=> keine		0 €
	privatrechtliche Lasten		
	=> nicht vorhanden		0 €
	außerordentliche öffentliche Lasten		
	=> nicht anrechenbar		0 €
	weitere Kosten und Lasten		
	=> nicht anrechenbar		0 €
(11)	Abschlagsfaktor im Hinblick auf den Nießbrauch / Marktanpassung		0,16
(12)	besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		
	- Abschlag wegen Erschließungsbeitrag nach BauGB		-20.000 €
	- Abschlag wegen Baumängel/Bauschäden		-10.000 €
	- Abschlag wegen Eintragung im Grundbuch, Abteilung II, lfd. Nr. 6 (Wegerecht)		-26.000 €

Beispiel 2

- Verkehrswert des belasteten Grundstücks mit Nießbrauch bei dem der Eigentümer alle Kosten und Lasten trägt

Berechnung:	
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des fiktiv unbelasteten Objektes	410.000 €
Werteinflüsse durch das Recht	
jährlicher wirtschaftlicher <u>Nachteil</u> des Grundstückseigentümers aus:	
- entgangene, marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	-18.600 €
- sonstige jährliche Nachteile sind nicht bekannt	0 €
Summe der jährlichen Nachteile	-18.600 €
Auf die Lebenserwartung der Berechtigten kapitalisierter Barwert	
-18.600 € x 6,5284 (Leibrentenbarwertfaktor)	= -121.428 €
jährlicher wirtschaftlicher <u>Vorteil</u> des Grundstückseigentümers aus:	
entfall der anrechenbaren Bewirtschaftungskosten	0 €
- sonstige jährliche Vorteile sind nicht bekannt	0 €
Summe der jährlichen Vorteile	0 €
Auf die Lebenserwartung der Berechtigten kapitalisierter Barwert	
0 € x 6,5284 (Leibrentenbarwertfaktor)	= 0 €
Sonstige wirtschaftlichen Vor- und Nachteile des Grundstückseigentümers	
- => nicht vorhanden	= 0 €
Vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Objekts	288.572 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)	x 0,16
Abschlag im Hinblick auf den Gesamteinfluss des Nießbrauchs (§ 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV; vgl. auch Nr. 47.5 ImmoWertA)	- 46.171 €
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Objekts	242.400 €
Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
Abschlag wegen Erschließungsbeitrag nach BauGB	- 20.000 €
Abschlag wegen Baumängel/Bauschäden	- 10.000 €
Abschlag wegen Eintragung im Grundbuch, Abteilung II, lfd. Nr. 6 (Wegerecht)	- 26.000 €
Verfahrenswert des belasteten Objekts	186.400 €
Verkehrswert des belasteten Objekts	rd. 186.000 €

Beispiel 3

- Wert des Nießbrauchs bei gesetzlicher Regelung nach BGB

Zusammenfassung der Ausgangsdaten

(1)	jährlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete des belasteten Objekts (Jahresrohertrag)			18.600 €
(2)	jährlicher Wertvorteil aus der Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen			1.860 €
(3)	Wohnfläche			155
(4)	Restnutzungsdauer des belasteten Objekts			30 Jahre
(5)	Kapitalisierungszinssatz (entspr. hier dem Liegenschaftszinssatz)			3,0%
(6)	versicherungsmathematisches Alter der Berechtigten (Jahre) zum Wertermittlungsstichtag	Mann	86	
		Frau	85	
(7)	Lebenserwartung der Berechtigten (Jahre), Grundlage: allg. Sterbetafel 2019/2021	Mann	5	
		Frau	7	
(8)	Prüfung: RND (30 Jahr) > Lebenserwartung (5 bzw. 7 Jahre)			=> Normaler Berechnungsverlauf
(9)	Leibrentenbarwertfaktor (jährlich nachschüssig) für eine 85-jährige Frau bei einem Zinssatz von 3,0; Grundlage: Statistisches Bundesamt, Kumulationszahlen und Versicherungswerte für Leibrenten 2019/2021			6,5284
(10)	Folgende Kosten und Lasten werden vom Berechtigten getragen:			
-	anrechenbare Bewirtschaftungskosten:			
	=> Kosten der gewöhnlichen Unterhaltung		Gewicht	0,50
	=> Kosten für außergewöhnliche Ausbesserungen und Erneuerungen		Gewicht	0,00
			Gewichtssumme der übernommenen Instandhaltungskosten	0,50
	=> anrechenbare Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3			
	Verwaltungskosten	1 Wohneinheit x	344 €	= 344 €
	Instandhaltungskosten	155 m ² Wohnfläche x	13,50 € x Gewicht 0,50	= 1.046 €
	Mietausfallwagnis	2 % vom Jahresrohertrag		= 372 €
			Summe	1.762 €
-	privatrechtliche Lasten			
	=> nicht vorhanden			0 €
-	außerordentliche öffentliche Lasten			
	=> nicht anrechenbar			0 €
-	weitere Kosten und Lasten			
	=> nicht anrechenbar			0 €
(11)	Folgende Kosten und Lasten werden vom Eigentümer getragen:			
-	privatrechtliche Lasten			
	=> nicht vorhanden			0 €
-	außerordentliche öffentliche Lasten			
	=> Erschließungsbeitrag nach BauGB			20.000 €
-	weitere Kosten und Lasten			
	=> über die anrechenbaren Bewirtschaftungskosten hinausgehende Baumängel/Bauschäden			10.000 €
(12)	Abschlagsfaktor im Hinblick auf den Nießbrauch / Marktanpassung			0,10
(13)	besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale			
	=> nicht vorhanden			- €

Beispiel 3

- Wert des Nießbrauchs bei gesetzlicher Regelung nach BGB

Werteinflüsse durch das Recht

jährlicher wirtschaftlicher Vorteil des Nießbrauchs für die Berechtigte:

- Entfall der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete	18.600 €
- Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen	1.860 €
- Entfall der Instandhaltungskosten für die außergewöhnliche Unterhaltung	1.046 €
- sonstige jährliche Vorteile sind nicht bekannt	0 €
Summe der jährlichen Vorteile	21.506 €

Auf die Lebenserwartung der Berechtigten kapitalisierter Barwert

$$21.506 \text{ €} \times 6,5284 \text{ (Leibrentenbarwertfaktor)} = 140.401 \text{ €}$$

jährlicher wirtschaftlicher Nachteil des Nießbrauchs für die Berechtigte:

- anrechenbare Bewirtschaftungskosten	1.762 €
- sonstige jährliche Nachteile sind nicht bekannt	0 €
Summe der jährlichen Nachteile	1.762 €

Auf die Lebenserwartung der Berechtigten kapitalisierter Barwert

$$1.762 \text{ €} \times 6,5284 \text{ (Leibrentenbarwertfaktor)} = -11.505 \text{ €}$$

Sonstige wirtschaftliche Vor- und Nachteile des Nießbrauchs für die Berechtigte:

- Vorteil: Vom Eigentümer zu tragende Erschließungskosten	=	20.000 €
- Vorteil: Vom Eigentümer zu tragende Kosten, welche über die anrechenbaren Bewirtschaftungskosten hinausgehen (Baumängel/Bauschäden)	=	10.000 €

Vorläufiger Verfahrenswert des Nießbrauchs

158.897 €

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf den Nießbrauch x 0,10

Zu- bzw. Abschlag im Hinblick auf den Gesamteinfluss des Nießbrauchs (§ 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV; vgl. auch Nr. 47.5 ImmoWertA)

15.890 €

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des Nießbrauchs

174.786 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

=> nicht vorhanden

- €

Verfahrenswert des Nießbrauchs

174.786 €

Wert des Nießbrauchs für die Berechtigte

rd. 175.000 €



Fazit und Ausblick

- Verbindliche Anwendung der ImmoWertV/A durch die Gutachterausschüsse
- Verbesserungen gegenüber der WertR: Klarstellungen und Schemata zur Bewertung von Nießbrauchrechten in der ImmoWertV/A
- Beispielrechnungen der ImmoWertA lassen jedoch Interpretationsspielraum, insbesondere bei der Wahl der Ansätze
- Klärung noch offener Fragen / Sonderfälle in der AG Bewertungsmodelle der AGVGA.NRW (u. a. kurze Restlaufzeit des Rechts)
- Veröffentlichung einer AGVGA-Anwendungshilfe auf BORIS.NRW



▪ **Haben Sie Fragen?**

