

SERIE SONDERFÄLLE IN DER IMMOBILIENBEWERTUNG, TEIL 7

Die „süßen Seiten“ des Nießbrauchs und seine Folgen

Wohl kein anderes Recht kann so weitreichende Folgen für die Nutzung eines Grundstücks und infolgedessen für die Wertermittlung haben wie der Nießbrauch. Ist erst einmal ein Nießbrauch zugunsten einer Person im Grundbuch eingetragen, gibt es kein Zurück, denn das Recht ist sowohl unvererblich als auch unverkäuflich. Jochem Kierig erläutert in seinem Gastbeitrag, wie trotz eines fehlenden Marktes das Recht „marktgerecht“ bewertet werden kann.

Nießbrauch und Wohnungsrecht haben zwar viele Gemeinsamkeiten, in einem Punkt unterscheiden sie sich allerdings: Beim Nießbrauch kann der Berechtigte in der Regel alle Nutzungen aus dem Grundstück ziehen, während das Wohnungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Wesentlichen nur die Wohnnutzung eines Gebäudes oder Gebäudeteils gestattet. Anders als dem Wohnungsrecht liegt dem Nießbrauch nicht der Gedanke der Eigennutzung zugrunde. Somit kann beim Nießbrauch die Nutzungsausübung vom Nießbraucher grundsätzlich auch einem Dritten (z.B. einem Mieter) überlassen werden.

Der Nießbraucher ist anders als der Wohnungsberechtigte gemäß § 1047 BGB dem Eigentümer gegenüber verpflichtet, für die Dauer des Nießbrauchs die auf der Sache ruhenden öffentlichen Lasten mit Abschluss der außerordentlichen Lasten sowie diejenigen privatrechtlichen Lasten zu tragen, welche schon zur Zeit der Bestellung des Nießbrauchs auf der Sache ruhten. Dazu zählen insbesondere die Zinsen der Hypothekenforderungen und Grundschulden sowie die aufgrund einer Rentenschuld zu entrichtenden Leistungen.

Das Recht wird in Abteilung II des Grundbuchs des belasteten Grundstücks eingetragen. Bei der Wertermittlung ist grundsätzlich zu unterscheiden, ob der Wert des Nießbrauchs oder dessen Einfluss auf den Wert des belasteten Grundstücks zu ermitteln ist.

Für den Nießbrauch existiert kein Markt

Der Nießbrauch ist unveräußerlich und unvererblich. Es gibt somit keinen Markt für den Nießbrauch, in dem Angebot und Nachfrage den Preis des Rechts bestimmen. Obwohl der Nießbrauch nicht gehandelt werden kann, muss dennoch sein Wert bestimmt werden. Soll z.B. der Nießbraucher sein Recht aufgeben, so ist ihm der Wert des Rechts zu entschädigen. Es ist also ein angemessener Ablösebetrag zu ermitteln, der sich an dem wirtschaftlichen Vorteil orientiert, den das Recht dem Rechtsinhaber gewährt. Vorrangig besteht der wirtschaftliche Vorteil des Rechts in der unentgeltlichen oder günstigen Nutzung des Grundstücks. Es ist somit ein Marktverhalten fiktiv nachzuvollziehen.

Dies wird anhand eines Beispiels verdeutlicht: Der Wert eines Nießbrauchs an einem Einfamilienwohnhaus ist zu ermitteln. Die Berechtigten sind 65 Jahre (Frau) und 70 Jahre (Mann) alt und tragen sämtliche Bewirtschaftungskosten. Da zum Zeitpunkt der Bestellung des Rechts das Grundstück mit einer Grundschuld in Höhe von 60.000 Euro belastet war, haben die Nießbraucher gemäß § 1047 BGB (anders als beim Wohnungsrecht) die Zinslast (hier von 3.000 Euro p.a.) zu tragen. Für die Nutzung des Einfamilienhauses zahlen die Nießbraucher dem Eigentümer ein Nutzungsentgelt in Höhe von 200 Euro monatlich.

Der wirtschaftliche Vorteil des Rechts wird ausgehend von der bei einer unentgeltlichen Nutzung ersparten, nachfolgend erzielbaren Nettokaltmiete in Höhe von 7.200 Euro p.a. kalkuliert. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass das Recht dem Berechtigten einen höheren Schutz als ein Mietvertrag gewährt, da es Kündigungen und künftige Preiserhöhungen ausschließt, das Risiko eines Währungsverfalls also auf den Eigentümer überwälzt. Ein hypothetischer Erwerber würde bei seiner Preiskalkulation mit Rücksicht auf diese höhere Sicherheit somit den normalen Mietwert des Grundstücks durch einen Zuschlag erhöhen.

Bei der Bemessung des Zuschlags greifen Sachverständige in der Regel auf Angaben der Standardliteratur zurück. Sprengnetter zum Beispiel empfiehlt in Abhängigkeit von der Art des Rechts (bei Nießbrauch wird ein höherer Zuschlag als beim Wohnungsrecht empfohlen) und vom Mietniveau Zuschläge zwischen 10% und 37,5%. Im vorliegenden Beispiel wird der Vorteil der Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen mit einem Zuschlag von 20% berücksichtigt. Weitere Vorteile – z.B. in der Übernahme von Betriebskosten durch den Eigentümer – bestehen vorliegend nicht. Hiervon sind die Kosten und Lasten, die die Berechtigten im Unterschied zu Mietern zusätzlich belasten, in Abzug zu bringen. Dies sind vorliegend die Instandhaltungskosten in Höhe von 800 Euro p.a.

Nießbrauch-Berechtigte haben geldwerten Vorteil

Da der Nießbrauch an das Leben der Berechtigten gebunden ist, ist der verbleibende Betrag als verbundene Leibrente zu kapitalisieren. Hierzu greift man auf so genannte Leibrentenbarwertfaktoren zurück, die auf der Grundlage der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Sterbetafeln ermittelt werden (Unter www.ec.destatis.de stehen die zur Kapitalisierung benötigten Leibrentenbarwertfaktoren als „Kommunikationszahlen und Versicherungsbewerte für Leibrenten“ zu den aktuellen Sterbetafeln zum kostenfreien Download zur Verfügung).

Aus Sicht des Berechtigten handelt es sich beim Wert des Nießbrauchs um einen geldwerten Vorteil. Demzufolge wird der Kapitalisierungszinssatz ausgehend vom Zinssatz für eine langfristige und sichere Kapitalanlage (z.B. Bundesschatzbriefe) abzüglich der durchschnittlichen Änderung der Mietpreise abgeleitet. Langfristige Beobachtungen haben gezeigt, dass die Differenz zwischen Kapitalzinsatz und Mietdynamik zeitlich relativ konstant ist und im Durchschnitt rund 3% beträgt. In der Praxis wird hier zum Teil auch der Liegenschaftszinssatz angesetzt, der aus realisierten Kaufpreisen für Einfamilienhäuser abgeleitet wurde. Wendet man diesen Zinssatz an, so gelangt man zum Wert des Volleigentums und nicht zum Wert des Nutzungsrechts. Einer der in der Wertermittlung zu berücksichtigenden Unterschiede zwischen Eigentum und Nutzungsrecht an einem Einfamilienhaus ist, dass der Eigentümer die Wertsteigerungen des Immobilienvermögens in Anspruch nehmen kann und der Nießbraucher nicht.

Da die Zinsen für die Grundschuld von 3.000 Euro/p.a. sowie das monatlich zu zahlende Nutzungsentgelt in Höhe von 200 Euro zeitlich konstant sind, sind diese

gesondert mit einem um die Mietdynamik höheren Zinssatz zu kapitalisieren und vom zuvor ermittelten Barwert in Abzug zu bringen. Geht man von einer durchschnittlichen Mietdynamik von 2,5% aus, so ergibt sich ein Kapitalisierungszinssatz von $(3\% + 2,5\%) = 5,5\%$.

Die Differenz aus dem Barwert der Vorteile aus dem Nießbrauch (ersparte Miete, Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhung) und dem Barwert der Nachteile (Zinslast für Grundschuld, Nutzungsentgelt) ergibt den Wert des Nießbrauchs, der im Rechenbeispiel rund 56.500 Euro beträgt (siehe Tabelle links unten).

Wertminderung orientiert sich am Mietwert

Bei der Bewertung einer mit Nießbrauch belasteten Immobilie ist wie bei Wohnungsrechten grundsätzlich zwischen eigen genutzten (Sachwertobjekte) und vermieteten Objekten (Ertragswertobjekte) zu unterscheiden.

Eigentümer eines Ertragswertobjekts verliert durch den unentgeltlichen Nießbrauch die ihm sonst unter Berücksichtigung der Miethöherregelung des BGB zustehende, ortsüblich nachhaltig erzielbare Miete; das heißt, die Wertminderung ist vorrangig am Mietwert zu orientieren. Das Modell für die Ermittlung der Grundstückswertminderung entspricht von daher dem Modell zur Ermittlung des Werts des Nießbrauchs.

Auch bei der Ermittlung der Wertminderung ist die entgangene Miete um einen Zuschlag wegen Unkündbarkeit des Berechtigten und Übernahme des Währungsrisikos durch den Eigentümer zu erhöhen. Denn diese für den Berechtigten vorteilhaft ist (siehe Beispiel zum Wert des Nießbrauchs), belastet den Eigentümer. Die prozentualen Zuschläge einerseits am Wert des Nießbrauchs und an der Wertminderung durch das Recht andererseits können aber durchaus unterschiedlich ausfallen.

Auch bei der Ermittlung der Wertminderung kann der Kapitalisierungszinssatz kalkulatorisch als Differenzzinssatz ermittelt werden. In der Praxis wird hier hingegen oft der Liegenschaftszinssatz für die jeweilige Nutzungsart (z.B. für Mehrfamilienhäuser) angesetzt.

Die so ermittelte Wertminderung wird abschließend als sonstiger wertbeeinflussender Umstand vom Wert der unbelasteten Immobilie in Abzug gebracht. Da es auch entgeltlichen Nießbrauch gibt, ist es theoretisch denkbar, dass der Nießbrauch zu einer Werterhöhung führt. In der Praxis kommt das jedoch äußerst selten vor.

Bei Sachwertobjekten (z.B. Einfamilienhäuser oder Gewerbehallen in ländlichen Regionen) orientiert sich weder der Wert der unbelasteten Immobilie noch die Wertminderung durch einen Nießbrauch vorrangig an dem Mietwert des Grundstücks. Vielmehr ist hier die entgangene Nutzung wertmindernd zu berücksichtigen. Jemand, der beispielsweise ein mit einem Nießbrauch belastetes Einfamilienwohnhaus kauft, erwirbt quasi nur eine Option auf die Immobilie. Er kauft die Immobilie jetzt; nutzen kann er sie erst, wenn der oder die Berechtigten versterben sind.

In diesem Fall ist zunächst der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks meist mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermit-

teln. Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre zugrunde gelegt, den das Gebäude nach Ablauf des Rechts noch hat. Der so ermittelte Wert wird mit Hilfe des vom Stroukamp entwickelten „an das Leben gebundene Abzinsungsfaktors“ abgezinst. Damit wird berücksichtigt, dass der Erwerber die Immobilie erst nach einer zum Zeitpunkt des Kaufs ungewissen Zeit in Besitz nehmen und die Immobilie zwischenzeitlich nicht nutzen kann. Zusätzlich sind die vom Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten und Lasten wertmindernd zu berücksichtigen. Der so ermittelte Wert der belasteten Immobilie ist im Hinblick auf die eingeschränkte Nachfrage nach mit Nießbrauch belasteten Objekten mit einem Abschlag an die Marktverhältnisse anzupassen. Ein entsprechendes Beispiel wurde bereits in Teil 5 dieser Serie „Sonderfälle in der Immobilienbewertung“ veröffentlicht.

Nießbrauch in der Ehescheidung: Kein Vermögenszuwachs

Ist im Rahmen einer Ehescheidung der Zugewinn ausgleichend zu ermitteln, ist in bestimmten Fällen die Belastung der Immobilie durch einen Nießbrauch bei der Bewertung nicht wertmindernd zu berücksichtigen.

Der Fall: Von ihren Eltern bekommt eine verheiratete Frau ein Zweifamilienwohnhaus geschenkt. Im notariellen Übertragungsvertrag lassen sich die Eltern einen unentgeltlichen Nießbrauch bis zum Tode des Letztlebenden einräumen. Das Recht wurde im Grundbuch eingetragen. Die Eltern versterben noch während der Ehe. Kurze Zeit später lassen sich die Ehegatten scheiden. Anlässlich der Scheidung ist der Zugewinn zu bestimmen, wofür das Anfangs- und Endvermögen zu ermitteln ist.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem ähnlich gelagerten Fall entschieden, dass die Belastung durch den Nießbrauch im Anfangsvermögen nicht wertmindernd zu berücksichtigen ist. Andernfalls würde die mit dem Wegfall des Nießbrauchs einhergehende Wertsteigerung der Immobilie den Zugewinn der Ehefrau erhöhen. Dies ist jedoch nicht gewollt, weil es sich hierbei im Sinne des § 1374 Abs. 2 BGB um Vermögen handelt, das der ererbende bzw. erwerbende Ehegatte nach Eintritt des Güterstands von Tode wegen bzw. mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht erhalten hat. Der Gesetzgeber und der BGH empfinden einen Vermögenszuwachs dieser Art nicht als einen Erwerb, an dem der andere Ehegatte im Rahmen des Zugewinnausgleichs beteiligt werden soll. Der BGH nennt das dann „privilegiertes Anfangsvermögen“.

Der Autor: Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig leitet die Sprengnetter GmbH, die Software und Fachliteratur sowie Marktdaten zur Immobilienbewertung entwickelt und vertreibt. Darüber hinaus ist er Sachverständiger für Immobilienbewertung, Mitglied des Gutachterausschusses Ahrweiler, Dozent und Mitautor (u.a. in Sprengnetter: Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar).

In der kommenden Ausgabe erklärt Roland Fischer, warum der Barwert von Verkehrswerten zwar den Grundstückswert mindert, aber nicht immer zu einem Entschädigungsanspruch führt.

Beispielberechnung: Vorteile überwiegen

Jährlicher Vorteil aus

• ersparte, nachteilige Nettokaltmiete bei unentgeltlicher Nutzung	7.200 Euro p.a.
• Ersparnis von Kosten und Lasten (u.a. Bewirtschaftungskosten nach BetrVG)	+ 0 Euro p.a.
• Zuschlag für Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen (hier 20% der Nettokaltmiete)	+ 1.440 Euro p.a.

Jährlicher Nachteil aus

• Tragung sonstiger Lasten und Kosten (hier Instandhaltungskosten)	- 800 Euro p.a.
Summe	7.840 Euro p.a.

Barwertfaktor für eine verbundene Leibrente einer 65-jährigen Frau und eines 70-jährigen Mannes ermittelt auf der Grundlage der Sterbetafel 2004/2006 für einen Zinssatz von 3%	x 12,859
Barwert der dynamischen Rente	124.335 Euro

Jährlicher Nachteil (nicht dynamisch)

• Aufwendungen für Lasten nach § 1047 BGB (hier Zinslast für eine Grundschuld)	3.000 Euro p.a.
• Jahrsbetrag des mit Nutzungsentgelts	2.400 Euro p.a.
Summe	5.400 Euro p.a.

Barwertfaktor für eine verbundene Leibrente einer 65-jährigen Frau und eines 70-jährigen Mannes ermittelt auf der Grundlage der Sterbetafel 2004/2006 für einen Zinssatz von 5,5%	x 12,577
Barwert der statischen Rente	- 67.916 Euro

Wert des Nießbrauchs für den Berechtigten	56.419 Euro
rd. 56.500 Euro	

© Immobilien Zeitung; Quelle: Kierig

Der Nießbrauch

Der Nießbrauch ist das höchstpersönliche (d.h. nicht vererbliche und grundsätzlich nicht übertragbare) Recht, sämtliche Nutzungen aus dem belasteten Gegenstand zu ziehen. Gegenstand des Nießbrauchs können nicht nur Sachen sein (z.B. Grundstücke oder bewegliche Sachen), sondern auch Rechte und Vermögen. In diesem Beitrag wird nur der Nießbrauch an Grundstücken behandelt. Dieser Nießbrauch ist im BGB in den §§ 1030 bis 1067 geregelt. Der Nießbrauch wird zugunsten einer oder mehrerer bestimmter Personen bestellt. Er erlischt i.d.R. mit dem Tod des oder der Berechtigten und damit zu einem unbestimmten Zeitpunkt.

© Immobilien Zeitung