

Ersatzwertermittlungen für Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs von Münster Blatt 8959

Grundbuch Abt. II, lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 6 des BV:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht und Mitbenutzungsrecht an einem Werkstattgebäude) für Tischlermeister Friedrich Rehrmann, Münster. Gemäß Bewilligung vom 11. März 1985 eingetragen am 19. März 1985.

Auszug aus dem Vertrag vom 11.03.1985:

"Mein Ehemann Tischlermeister Friedrich Rehrmann soll das lebenslängliche unentgeltliche Recht erhalten, das Einfamilienhaus gemeinsam mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu bewohnen und das Werkstattgebäude gemeinsam mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu nutzen."

Bei dem vorhandenen Wohnhaus handelt es abweichend von dem vorgenannten Vertrag nicht um ein Einfamilienhaus, sondern um ein Mehrfamilienhaus. Was mit der im Vertrag aufgeführten gemeinsamen Nutzung gemeint ist, ist uneindeutig. Der Berechtigte ist bereits verstorben. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird von der Nutzung ausgegangen, wie sie laut Ortsterminteilnehmer zuletzt vom Berechtigten ausgeübt wurde:

Der Berechtigte hat vom Wohnhaus das Erdgeschoss mit Garten bewohnt und das Werkstattgebäude/Garage allein genutzt.

Hinsichtlich des Inhalts des Wohnungsrechtes sind keine weitergehenden vertraglichen Regelungen getroffen worden, so dass unterstellt wird, dass das Wohnungsrecht den gesetzlichen Inhalt hat. Dem Wohnungsrechtinhaber obliegt danach grundsätzlich nicht die ordnungsgemäße Bewirtschaftung, d. h. die Instandhaltung auf eigene Kosten. Es sind von ihm lediglich die Betriebskosten zu tragen.

Das Geburtsdatum des Berechtigten ist weder im Vertrag noch im Grundbuch aufgeführt. Nach Befragung der Ortsterminteilnehmer wurde der 09.04.1928 als Geburtsdatum genannt.

Das Alter des Berechtigten am Wertermittlungstichtag wäre demnach 96 Jahre.

Berechnung des Minderwertes aufgrund des Wohnungsrechts

Jährlicher Vorteil aus

- Übernahme von Kosten und Lasten durch d. Berechtigten
 (hier: Bewirtschaftungslosten) 0,00 €

Jährlicher Nachteil aus

- Entgangene, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete
 (siehe Punkte 7.1 und 8.1)

Wohnung	10.800,00 €
Werkstattgebäude/Garage	4.800,00 €

- Übernahme von Kosten und Lasten 0,00 €

Summe 15.600,00 €

Leibrentenbarwertfaktor für eine männliche Person von 96
 Jahren (finanzmathematisches Alter = gerundetes Alter)
 bei 2,0 % Liegenschaftszinssatz nach der Sterbetafel 2021-
 2023: x 2,15

33.586,80 €

Minderwert aufgrund des Wohnungsrechts rd. 34.000,00 €



Münster, 17.12.2024

Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch