

BestValue Immobilienbewertung
Petronia-Steiner-Str. 23, 67346 Speyer
Tel: 0176 48 08 44 18
Fax: 06232 31 28 89 7
Email: info@bestvalue-immobilienbewertung.de



Gutachten-Nr.: 2024-04-06-V-30

Aktenzeichen: 1 K 106/23

Amtsgericht: Landau in der Pfalz

Ergänzung zum Verkehrswertgutachten

Wertermittlung des Wohnungsrechts für das folgende Objekt



Hegenbarthstr. 13, 76744 Wörth am Rhein

Zweifamilienhaus

nebst Keller, Garten und Garage

Verkehrswert (belastet): 240.000,00 EUR

Wertminderung durch das Recht: 105.000,00 EUR

(zum Stichtag 29.04.2024)

Digitale Ausfertigung

Selina Butz, M.Sc.

Personenzertifizierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(EuroZert - DIN EN ISO/IEC 17024)

Zertifizierte Sachverständige nach Dekra D1 und D2

Zusammenfassung

Objektadresse	Hegenbarthstr. 13, 76744 Wörth am Rhein
Amtsgericht	Kandel
Grundbuch von	Wörth
Grundbuchblatt	1537
Flurstück	1257/63
Grundstücksfläche	372 m ²
Objektart	Zweifamilienhaus
Wohnfläche	ca. 160 m ²
Baujahr	1967
Tag der Ortsbesichtigung	29.04.2024
Wertermittlungsstichtag	29.04.2024
Qualitätsstichtag	29.04.2024
Erstellungsdatum	14.06.2024
Vermietungsstand	EG leerstehend, DG eigengenutzt
Bodenwert	175.000 €
Verkehrswert (unbelastet)	345.000 €
Verkehrswert (belastet)	240.000 €
Wertminderung durch das Recht	105.000 €

Wertermittlung des mit einem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks

Das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und das Nießbrauchrecht (§§ 1030 ff. BGB) werden zugunsten einer bestimmten Person bestellt. Der Unterschied besteht vorwiegend darin, dass das Wohnrecht nur das Recht beinhaltet, eine Immobilie persönlich zu bewohnen. Während das Nießbrauchrecht darüber hinaus das Recht gewährt, auch den Ertrag („Früchte“) aus dem Objekt zu ziehen. Sie erlöschen in der Regel mit dem Tod des Berechtigten und damit zu einem unbestimmten Zeitpunkt oder aber mit dem Ablauf einer vertraglichen Befristung. Das Wohnungsrecht und der Nießbrauch sind regelmäßig an das Leben des oder der Berechtigten gebunden und grundsätzlich nicht übertragbar. Für natürliche Personen erfolgt deshalb die Ermittlung des Werts des Rechts mit Hilfe von Leibrentenbarwertfaktoren.

Das lebenslängliche und unentgeltliche Wohnungsrecht im vorliegenden Fall hat laut Notarvertrag folgenden Inhalt:

Der Wohnungsrechtsinhaber ist berechtigt, die in sich abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoss (bestehend aus 2 Zimmer, Küche, Bad/WC) unter Ausschluss des Eigentümers zu bewohnen und sämtliche zum gemeinschaftlichen Gebrauch aller Hausbewohner bestimmte Anlagen und Einrichtungen mitzubenutzen. Ein Recht zur Überlassung des Ausübungsrechts an Dritte, insbesondere zur Vermietung besteht nicht. § 1093 Abs. 2 BGB besteht fort, insbesondere die Aufnahme eines dauerhaften Lebensgefährten ist gestattet.

Die Wertermittlung des mit einem Wohnungsrecht oder einem Nießbrauch belasteten Grundstücks erfolgt insbesondere ausgehend vom Wert eines fiktiv unbelasteten Grundstücks durch Berücksichtigung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile.

Die wirtschaftliche Wertminderung durch das Recht ergibt sich insbesondere aus

- den entgangenen Mieten oder Pachten und
- ggf. aus weiteren Aufwendungen, soweit sie nicht bereits beim Ansatz der Mieten oder Pachten berücksichtigt wurden (z. B. Bewirtschaftungskosten).

Die Wertminderung durch das Recht ergibt sich aus den kapitalisierten Vor- und Nachteilen für den Grundstückseigentümer über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts.

Wertermittlung des Wohnungsrechts

Ermittlung Leibrentenbarwertfaktor

	Wert
Geburtsdatum der berechtigten Person	19.08.1970
Wertermittlungstichtag	29.04.2024
Alter der Person	53 Jahre
Restlebenserwartung	24 Jahre
Geschlecht der Person	Mann
Zinssatz	0,86 %
Abzinsungsfaktor	0,7977
Leibrentenbarwertfaktor	24,0621

Werteinfluss des Wohnungsrechts

	Wert
Verkehrswert (unbelastet)	345.000,00 €

Wirtschaftlicher Nachteil (jährl.)

Wohnfläche	43,61 m ²
Miete monatlich	348,92 €
Übernahme von Kosten und Belastungen	± 0,00 €
Wirtschaftlicher Nachteil gesamt (jährl.)	4.187,00 €
Kapitalisierter wirtschaftlicher Nachteil	100.748,05 €

Wirtschaftlicher Vorteil (jährl.)

Übernahme von Kosten und Belastungen durch den Berechtigten	± 0,00 €
Entfall von Lasten (§ 1047 BGB) sowie weitere Kosten und Lasten	360,60 €
Weitere wirtschaftliche Vorteile	± 0,00 €
Wirtschaftlicher Vorteil gesamt (jährl.)	360,60 €
Kapitalisierter wirtschaftlicher Vorteil	8.676,79 €

Wert des Wohnungsrechts	92.000,00 €
--------------------------------	--------------------

Vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Zweifamilienhauses	253.000,00 €
Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse: 5 % Abschlag wegen eingeschr. Marktgängigkeit	12.650,00 €

Verkehrswert des belasteten Grundstücks	240.000,00 €
--	---------------------

Differenz zu unbelasteten Verkehrswert	105.000,00 €
---	---------------------

Speyer, 14.06.2024

Ort, Datum



Selina Butz, M.Sc.

Personenzertifizierte Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Personenzertifiziert und überwacht durch SVG Euro-Zert GmbH

Zertifizierungsnummer: ZN – 2022 - 28 - 03 – 1580

Gültig bis: März 2027

Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)

