

Korrektur/ Anpassung der Daten an das Lebensalter

5.5. Information zum Wert des Nießbrauchsrechts

Grundbuchlich wurde das Nießbrauchsrecht gesichert.

Denkmodell:

Vorgaben:

Unentgeltliches, persönliches Nießbrauchsrecht auf Lebenszeit für den Nießbrauchberechtigten, geb. am 13.08.1943

Alter am Stichtag (25.10.2022): **79 Jahre**

Es wird unterstellt, daß die anfallenden Instandhaltungskosten an der Wohnung der Nießbrauchberechtigte selbst trägt.

Die Nutzung bezieht sich somit auf alle vorhandenen Baulichkeiten (wie im Gutachten beschrieben) und im Ertragswert berücksichtigt!

Unterstellt wird folgende Mietpreissituation (siehe Beschreibung und Ertragswertermittlung):

WOHNUNGSMIETE: 6,00 €/ m² , Gesamtwohnfläche: ca. 80 m²
STELLPLATZMIETE: 35,00 €/ m²

angesetzter Liegenschaftszinssatz: 3,0 %
(entsprechend der mittleren Bandbreite der Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser)

Jährlich erzielbare Nettokaltmiete					
80 m ²	*	6,00 €/ m ²	*	12 Monate	= 5 760,00 €
1	*	35,00 €/ Monat/Stellplatz.	*	12 Monate	= 420,00 €
					6 180,00 €

Berechnung

Jährlicher Vorteil

Ersparte nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete p.a.	6 180,00 €
Ersparnis von Kosten und Lasten p.a.	+0 €
Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen (hier 10 % der Nettokaltmiete)	+ 618,00 €

Jährlicher Nachteil

Tragung von Kosten und Lasten p.a.	- 0 €
------------------------------------	-------

Summe: 6 798,00 €

Quelle:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel, Leibrentenbarwertfaktor für einen Mann

Leibrentenbarwertfaktor 2017 - 2019

Ansatz: Zinssatz 3,0 % , vorschüssige Zahlung, 12 Zinsperioden, somit LBF = 7,3731

Wert des Nießbrauchsrechts für den Berechtigten

6 798,00 € * 7,3731 (Leibrentenbarwertfaktor) = 50 122,33 €

gerundet: 50 000,00