

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 BauGB · Grundstück mit lebenslangem Wohnungsrecht



WERTERMITTLUNGSOBJEKT (FIKTIV)

Einfamilienhaus (Baujahr 1939) · Dorfteich

Entenstraße 9 in 15000 Dorfteich (fiktive Anschrift), Grundstück 820 m²,
belastet mit einem lebenslangen, unentgeltlichen Wohnungsrecht (§ 1093 BGB)

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	17.09.2026
Objektbesichtigung	17.09.2026
Gutachtenzweck	Vermögensübersicht und Übertragung auf die Kinder
Auftrag / Gutachten	Auftrag vom 01.09.2026, Gutachten vom 01.10.2026
Gutachten-Nr.	Muster 2026-314

Verkehrswert (Marktwert) belastet, rd. 143.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

Verkehrswert unbelastet (nachrichtlich), rd. **217.000 €**

Muster-Gutachten von Otto & Kollegen. Das Objekt ist fiktiv; Adressen, Personen, Grundbuch-, Miet- und Vertragsangaben sind frei erfunden. Aufbau, Methode und Berechnungswege folgen der ImmoWertV 2021. Die Lebenserwartung stammt aus der Sterbetafel 2023/2025 des Statistischen Bundesamtes. Bodenrichtwert, Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Mietansatz und Kapitalisierungszinssätze sind Beispielannahmen zur Veranschaulichung und keine amtlichen Werte. Keine Verwendung für reale Bewertungen.

Ergebnisübersicht

– Muster-Verkehrswertgutachten vom 01.10.2026, Fassung vom 14.10.2026 –

Bewertungsobjekt

Objektart:	Einfamilienhaus (freistehend), Hochparterre, voll unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut (nutzbar), Baujahr 1939
Lage:	Dorfteich (fiktiv), Berliner Umland, rund 6.000 Einwohner, nördlicher Ortsrand, einfache Wohnlage
Grundstück:	820 m ² , baureifes Land
Wohnfläche:	69,38 m ² (nach WoFIV, davon 5,36 m ² Terrasse zu einem Viertel), drei Zimmer, Terrasse
Zustand:	unterdurchschnittlich; Instandsetzungsbedarf (Abschnitt 2.5 und 3.3)
Belastung:	lebenslanges, unentgeltliches Wohnungsrecht am Haus und Nutzungsrecht am Garten zugunsten der Mutter des Eigentümers (Grundbuch Abt. II)
Energieausweis:	Verbrauchsausweis, Klasse G (205 kWh/(m ² ·a))

Ergebnis

Wertermittlungstichtag:	17.09.2026
Verkehrswert unbelastet:	217.000 € (3.128 €/m ² Wohnfläche einschließlich Terrassenanteil; ohne ihn 3.389 €/m ²)
Wertminderung durch das Wohnungsrecht:	74.000 € (34 %)
Verkehrswert belastet:	143.000 €

Kennzahlen

Kennzahl	Ergebnis	Anmerkung
Bodenwert	185.000 €	85 % des unbelasteten Verkehrswerts
Sachwert	229.000 €	Gewicht 1,0
Ertragswert	193.000 €	Gewicht 0,5
Verkehrswert unbelastet / Jahresrohertrag	27,4	Vervielfältiger, Plausibilisierung
Verkehrswert unbelastet / Grundstücksfläche	265 €/m ²	Plausibilisierung
Wohnungsrecht, Verfahren 1 (Wertdifferenz)	75.000 €	belasteter Wert 142.000 €; Gewicht 50 %
Wohnungsrecht, Verfahren 2 (Nutzungsvorteil)	74.000 €	belasteter Wert 143.000 €; Gewicht 50 %

Das Gebäude steht am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer; der Wert wird überwiegend vom Boden bestimmt. Das Wohnungsrecht verschiebt die Nutzung des Hauses um die Lebenszeit der Berechtigten und belastet den Eigentümer mit laufenden Kosten. Beides wird in Abschnitt 4 in zwei Rechenwegen bewertet.

Inhaltsübersicht

Textteil und Anlagen

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Besichtigung	4
1.3	Besonderheiten	4
1.4	Leistungsabgrenzung	4
1.5	Verwendete Unterlagen und Quellen	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.2	Erschließung	6
2.3	Grund und Boden	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.	Ermittlung des Verkehrswerts (unbelastet)	9
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	9
3.2	Bodenwertermittlung	9
3.3	Sachwertermittlung	10
3.4	Ertragswertermittlung	13
3.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	14
4.	Bewertung des belasteten Grundstücks	15
4.1	Rechtlicher Rahmen	15
4.2	Bewertungsmodelle	15
4.3	Eingangsgroßen	16
4.4	Verfahren 1: Wertdifferenz	17
4.5	Verfahren 2: Barwert des Nutzungsvorteils	18
4.6	Ableitung des belasteten Verkehrswerts	18
4.7	Plausibilisierung und Empfindlichkeit	19
4.8	Hinweise zur Verwendung	19
5.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	20
A1	Fotoanlage	21
A2	Wohnflächen- und Brutto-Grundflächenberechnung	22
A3	Leibrentenbarwertfaktor aus der Sterbetafel	23
A4	Nicht abgebildete Anlagen	24
A5	Checkliste: Unterlagen für die Bewertung eines Wohnungsrechts	25
A6	Erläuterungen der verwendeten Wertermittlungsverfahren	26
A7	Hinweis zur Verantwortung	26

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Eigentümer (fiktiv)
Eingang des Auftrags:	01.09.2026
Gutachterliche Leistung:	Verkehrswert nach § 194 BauGB, unbelastet und belastet mit dem Wohnungsrecht
Anlass der Gutachtenerstellung:	Vermögensübersicht und Überlegungen zur Übertragung des Grundstücks auf die Kinder unter Fortbestand des Wohnungsrechts
Wertermittlungstichtag:	17.09.2026 (Qualitätsstichtag = Wertermittlungstichtag)
Eigentümer lt. Grundbuchauszug:	Eigentümer (fiktiv)

1.2 Besichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	17.09.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	die Wohnungsberechtigte, der Eigentümer und die unterzeichnende Sachverständige bzw. der unterzeichnende Sachverständige
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Sachverständigen (fiktiv). Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und vollständigen Verantwortung erstellt.

Das Gebäude war zum Besichtigungszeitpunkt bewohnt und vollständig möbliert. Die Besichtigung bezieht sich daher auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden; dem Eigentümer sind nach seiner Auskunft keine bekannt. Der Dachboden war über die Einschubtreppe zugänglich, wurde aber wegen fehlender Beleuchtung nur eingeschränkt besichtigt. Er ist über der Holzbalkendecke begehbar und im mittleren Bereich deutlich höher als 1,25 m (Abschnitt 3.3.1).

1.3 Besonderheiten

Nach Abteilung II des Grundbuches besteht ein lebenslanges, unentgeltliches Wohnungsrecht für das Wohnhaus und ein Nutzungsrecht am Garten zugunsten der Mutter des Eigentümers. Das Grundstück ist weder vermietet noch verpachtet. Der Wert des belasteten Grundstücks wird in Abschnitt 4 gesondert ermittelt. Maßgebend für den Eigentümer ist der belastete Wert; der unbelastete Wert wird als Zwischenschritt und nachrichtlich ausgewiesen.

1.4 Leistungsabgrenzung

- Baumängel und -schäden werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswerts nötig sind (visuelle, nicht zerstörende Untersuchung); das Gutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten.
- Die Baubeschreibung nennt nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale; Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen zur üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen wird unterstellt.
- Untersuchungen auf Schädlinge, Schadstoffe (z. B. Holzschutzmittel, Asbest) und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in den Bodenrichtwert eingeflossen ist.
- Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und den Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.
- Eine rechtliche Prüfung des Wohnungsrechtsvertrags findet nicht statt; er wird nur auf wertrelevante Inhalte (Dauer, Umfang, Kostentragung) ausgewertet. Das Gutachten ist keine Rechts- oder Steuerberatung.

1. Vorbemerkungen

1.5 Verwendete Unterlagen und Quellen

Unterlage / Quelle	Stand	Herkunft
Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis, Abt. I–III)	zum Stichtag	Eigentümer / Grundbuchamt
Wohnungs- und Nutzungsrechtsvertrag (notarielle Urkunde)	Bestellung 2012	Eigentümer
Bauakte, Bauzeichnungen, Flurkarte	Bestand	Bauaufsicht, Eigentümer
Energieausweis (Verbrauchsausweis)	04.02.2025	Eigentümer
Auskünfte zu Planungsrecht, Beiträgen, Altlasten, Denkmal- und Naturschutz	Stichtag	Gemeinde, Landkreis
Bodenrichtwert (Beispielwert, siehe Abschnitt 3.2)	01.01.2026	Gutachterausschuss (im Muster angenommen)
Sterbetafel 2023/2025, Frauen, Deutschland	veröffentlicht 07.2026	Statistisches Bundesamt (Destatis)
Umlaufrenditen Bundesanleihen (Restlaufzeit 9 bis 10 Jahre)	2026	Deutsche Bundesbank (gerundet, siehe Abschnitt 4.3)
Baupreisindex Wohngebäude (2021 = 100), Mai 2026	140,3	Statistisches Bundesamt

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Dorfteich (fiktiv), ca. 6.000 Einwohner; Berliner Umland, Landkreis (fiktiv)
Innerörtliche Lage:	nördlicher Ortsrand
Entfernung zu Geschäften des täglichen Bedarfs:	weit fußläufig (ca. 1,6 km)
Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln:	Bushaltestelle ca. 600 m; S-Bahn-Station weit fußläufig (ca. 2 km)
Wohnlage (sachverständige Einschätzung):	einfach
Geschäftslage:	nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	ausschließlich Wohnnutzung; offene, in der Regel ein- bis zweigeschossige Bauweise
Immissionen:	normal, durch Straßenverkehr

2.2 Erschließung

Straßenart:	Wohnsammelstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Natursteinpflaster, Gehwege beidseitig vorhanden und mit Gehwegplatten befestigt
Versorgungsanschlüsse:	Strom, Gas, Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung; Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung des Gebäudes; Schleppdach als Schuppen im hinteren Grundstücksbereich
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

2.3 Grund und Boden

Grundbuch:	Amtsgericht (fiktiv), Grundbuch von Dorfteich, Blatt 8888, laufende Nr. 1
Kataster:	Gemarkung Dorfteich, Flur 8, Flurstück 88, Fläche 820 m ²
Grundstückszuschnitt:	rechteckig

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen (Abteilung II):	lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbe-, Einrichtungs- und Betriebsbeschränkung) für einen Versorgungsträger. lfd. Nr. 2: lebenslanges, unentgeltliches Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) am Wohnhaus für die Mutter des Eigentümers. lfd. Nr. 3: Nutzungsrecht am Garten für dieselbe Berechtigte. Die Abbildung der Eintragungen ist aus Gründen des Datenschutzes im Muster nicht enthalten.
Wertrelevanz:	Die erste Eintragung beeinträchtigt die Nutzung des Bewertungsobjekts nicht und wird als nicht wertrelevant betrachtet. Die zweite und dritte Eintragung werden in Abschnitt 4 gesondert bewertet.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Abteilung III:	Schuldverhältnisse bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt; es wird davon ausgegangen, dass sie beim Verkauf oder bei der Beleihung sachgerecht behandelt werden.
Vermietungssituation:	Es besteht kein Mietvertrag. Das Haus wird von der Mutter des Eigentümers auf Grundlage des Wohnungs- und Nutzungsrechts bewohnt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht grundbuchlich eingetragene Lasten, begünstigende Rechte sowie Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Stichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen (schriftliche Auskunft der Gemeinde, fiktiv).

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bauplanungsrecht:	Es liegt kein Bebauungsplan vor; das Grundstück gehört zum unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Nach dem gemeindlichen Rahmenplan gilt ein allgemeines Wohngebiet in offener, zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2.
Satzungen und Gebote:	Es bestehen keine Sanierungs-, Entwicklungs- oder Erhaltungssatzungen und keine städtebaulichen Gebote (§§ 136 ff., 165 ff., 172 ff., 175 ff. BauGB). Im Bereich gilt eine Stellplatzsatzung.
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Baulasten:	In Brandenburg gibt es ein Baulastenverzeichnis; nach Auskunft der Bauaufsicht (fiktiv) sind für das Grundstück keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz:	Das Grundstück ist nicht in der Denkmalliste des Landkreises eingetragen.
Naturschutz:	Über die allgemeine Baumschutzsatzung hinaus bestehen keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen.
Wasserschutz:	Das Grundstück liegt in der Trinkwasserschutzzone III A. Die Schutzgebietsverordnung verbietet u. a. den Umgang mit radioaktiven Stoffen und das Einleiten oder Versenken von Abwasser und wassergefährdenden Stoffen. Diese Beschränkung gilt für zahlreiche Grundstücke der Bodenrichtwertzone und ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.
Beitragssituation:	Erschließungsbeiträge sind abgerechnet; das Grundstück ist beitrags- und abgabenfrei. Straßenausbaubeiträge werden im Land Brandenburg seit 2019 nicht mehr erhoben (Auskunft der Gemeinde, fiktiv).
Bodenbelastung:	Auskünfte aus dem Altlastenkataster wurden nicht eingeholt. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen; es wird von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäudetyp:	Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss (Hochparterre), voll unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut, aber nutzbar (Abstellraum)
Baujahr:	1939 (laut Eigentümer und Bauakte)
Bauweise:	massiv, Holzbalkendecken
Dach:	steil geneigtes Walmdach ohne Gauben, Holzkonstruktion, Tondachziegel; keine Wärmedämmung, auch die oberste Geschossdecke ist nicht gedämmt; Dachraum über eine Einschubtreppe zugänglich, über der Holzbalkendecke begehbar
Fassade:	geputzt, ohne Dämmung
Fenster:	überwiegend Doppelkistenfenster mit Klappläden; Kellerfenster aus Metall mit Einfachverglasung
Keller:	im für das Baujahr üblichen Maß leicht feucht; Boden Estrich; Sockelzone mit Putzabplatzungen
Sanitärbereich:	ein Bad mit Anstrich deckenhoch, freistehende Badewanne, stehendes WC, einfache Qualität
Fußböden:	Wohnräume Kunststoffboden, Nassräume Fliesen
Küche:	Einbauküche einfacher Qualität
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Brennwertkessel, 2014) mit Flachheizkörpern und Thermostatventilen
Energieausweis:	Verbrauchsausweis, Klasse G, 205 kWh/(m ² ·a)
Besonderheiten:	Terrasse mit Markise, Eingangsstufen, Innentreppe (Hochparterre), erkerartiges Blumenfenster, leicht verwilderter Garten
Modernisierungen:	Heizung 2014, Bad 2009; sonst keine wesentlichen Modernisierungen seit der Errichtung

Gesamtbeurteilung: Das Gebäude befindet sich in unterdurchschnittlichem Zustand. Einige Arbeiten sind kurzfristig auszuführen, um einen guten baulichen Zustand und eine nachhaltige Nutzung zu sichern (Dach und oberste Geschossdecke, Kellerabdichtung, Elektroinstallation, Fassadenanstrich). Sie werden in Abschnitt 3.3 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Hinweis zum Rechtsstand: Maßgeblich für energetische Anforderungen an Bestandsgebäude ist zum Stichtag das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG, verkündet am 28.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 226); es hat das Gebäudeenergiegesetz abgelöst. Eine Austauschpflicht für alte Heizkessel und die 65%-Vorgabe beim Heizungstausch bestehen danach nicht mehr. Ein Austausch der Heizung ist nach dem Alter der Anlage (2014) nicht kurzfristig zu erwarten und wird nicht angesetzt.

Die oberste Geschossdecke ist nach § 35 GModG zu dämmen (U-Wert 0,24 W/(m²K)). Ausgenommen sind Eigentümer, die das Haus am 1. Februar 2002 selbst bewohnt haben; nach einem Eigentümerwechsel ist die Dämmung innerhalb von zwei Jahren nachzuholen. Spätestens nach der geplanten Übertragung auf die Kinder ist sie daher auszuführen; ob die Pflicht schon für den heutigen Eigentümer gilt, hängt von seinem Erwerb ab und ist im realen Gutachten zu prüfen. Die Kosten sind in Abschnitt 3.3.3 berücksichtigt.

3. Ermittlung des Verkehrswerts (unbelastet)

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert. Er wird bestimmt durch den Preis, der zum Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das Verfahren richtet sich nach zwei Fragen: Welche Verfahren bilden die Preisbildung für dieses Objekt nach, und für welche Verfahren liegen belastbare Marktdaten vor?

Bodenwert: Für die Lage liegt ein Bodenrichtwert vor. Das Niveau wurde mit Richtwerten vergleichbarer Lagen verglichen und für plausibel befunden. Der Bodenwert wird daher aus dem Bodenrichtwert abgeleitet (§§ 40 bis 45 ImmoWertV).

Sachwertverfahren: Das Objekt wird üblicherweise zur Eigennutzung erworben, nicht zur Renditeerzielung. Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird daher vorrangig angewendet.

Ertragswertverfahren: Einfamilienhäuser dieser Art werden auch vermietet; die erzielbare Miete ist belegt. Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird deshalb ergänzend angewendet und mit geringerem Gewicht in die Ableitung einbezogen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) scheidet aus: Im Ortsteil liegen für ältere Einfamilienhäuser keine ausreichend vergleichbaren Kaufpreise oder Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses vor (Annahme des Musters). In einem realen Gutachten ist zu prüfen, ob der zuständige Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht; liegen geeignete Faktoren vor, ist das Vergleichswertverfahren durchzuführen oder der Verzicht am konkreten Objekt zu begründen.

3.2 Bodenwertermittlung

Hinweis zu den Beispielwerten. Der Bodenrichtwert von 210 €/m² ist ein Beispielwert für eine einfache Wohnlage im Berliner Umland und kein amtlicher Wert. In einem realen Gutachten ist der Bodenrichtwert dem Bodenrichtwertportal des Landes Brandenburg (BORIS) für den Stichtag 01.01.2026 zu entnehmen und mit dem Umrechnungskoeffizienten des zuständigen Gutachterausschusses an die Grundstücksgröße anzupassen. Der Umrechnungskoeffizient für die Grundstücksfläche (hier 0,93 für 1.000 m² und 1,00 für 820 m²) ist ebenfalls ein Beispielansatz.

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert (01.01.2026)	210 €/m ²	–
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche
Beitragszustand	frei	frei
Grundstücksfläche	1.000 m ²	820 m ²
Umrechnungskoeffizient (Fläche)	0,93	1,00

3. Ermittlung des Verkehrswerts (unbelastet)

Rechenschritt	Wert
Bodenrichtwert zum 01.01.2026	210,00 €/m ²
Zeitliche Anpassung bis zum Stichtag (Preisniveau seit Jahresbeginn unverändert)	0,0 %
Anpassung an die Grundstücksfläche (Faktor 1,00 : 0,93)	+7,5 %
Angepasster Bodenrichtwert	225,81 €/m ²
× Grundstücksfläche	820 m ²
Bodenwert (rechnerisch)	185.161,29 €
Bodenwert, gerundet	185.000 €

Erläuterung: Der Bodenrichtwert gilt für ein Grundstück von 1.000 m². Auf dem Markt zeigt sich, dass für größere Grundstücke ein geringerer Quadratmeterpreis gezahlt wird und für kleinere ein etwas höherer. Der Richtwert wird deshalb mit den Umrechnungskoeffizienten an die tatsächliche Größe angepasst. Das Grundstück ist beitrags- und abgabefrei (Abschnitt 2.4.2). Die Lage in der Wasserschutzzone ist im Bodenrichtwert enthalten.

3.3 Sachwertermittlung

3.3.1 Brutto-Grundfläche und Normalherstellungskosten

Die Brutto-Grundfläche (BGF) beträgt 249,00 m² (Keller-, Erd- und Dachgeschoss je 8,30 m × 10,00 m; Anlage A2). Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, aber nutzbar: Es ist über eine Einschubtreppe zugänglich, über der Holzbalkendecke begehbar und hat im mittleren Bereich eine lichte Höhe von deutlich mehr als 1,25 m. Nach Anlage 4 Nr. I ImmoWertV gehört ein nutzbares Dachgeschoss zur BGF. Das Gebäude entspricht dem Typ 1.02 der NHK 2010 (freistehendes Einfamilienhaus, Keller- und Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut); dessen Kostenkennwerte beziehen sich auf die BGF einschließlich des Dachgeschosses. Die Kostenkennwerte der Standardstufen 1 bis 5 (€ je m² BGF, einschließlich Baunebenkosten, Kostenstand 2010) betragen 545 / 605 / 695 / 840 / 1.050. Die Ausstattung wird anhand der Bauteile den Standardstufen zugeordnet; die Wägungsanteile der Bauteile stammen aus Anlage 4 ImmoWertV.

Bauteil	Anteil	Standardstufe	Beschreibung	€/m ²
Außenwände	23 %	Stufe 2 (100 %)	Putz auf Mauerwerk 1939, ungedämmt	139,15
Dächer	15 %	Stufe 2 (100 %)	Walmdach, Tondachziegel, Holzkonstruktion, ohne Dämmung	90,75
Außentüren und Fenster	11 %	Stufe 1 (30 %) / Stufe 2 (70 %)	überwiegend Doppelkassenfenster; Kellerfenster Metall, einfach verglast	64,57
Innenwände und -türen	11 %	Stufe 2 (100 %)	Putz, Füllungstüren	66,55
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	Stufe 1 (50 %) / Stufe 2 (50 %)	Holzbalkendecken, einfache Treppen	63,25
Fußböden	5 %	Stufe 1 (50 %) / Stufe 2 (50 %)	Kunststoffboden, Fliesen in Nassräumen	28,75
Sanitäreinrichtungen	9 %	Stufe 1 (50 %) / Stufe 2 (50 %)	ein Bad, einfache Qualität, freistehende Wanne	51,75
Heizung	9 %	Stufe 2 (50 %) / Stufe 3 (50 %)	Gas-Zentralheizung (Brennwert, 2014), Flachheizkörper, Thermostatventile	58,50
Sonstige technische Ausstattung	6 %	Stufe 1 (100 %)	Elektroinstallation einfach, Bestand	32,70
Summe	100 %		Kostenkennwert, gewichtet (2010)	595,97

3. Ermittlung des Verkehrswerts (unbelastet)

Rechenschritt	Wert
Kostenkennwert gewichtet (Kostenstand 2010)	595,97 €/m² BGF
× Baupreisindex Wohngebäude Mai 2026 (140,3) : Basis 2010 (70,8, umbasiert auf 2021 = 100), Faktor 1,982	1.181,00 €/m² BGF
Normalherstellungskosten zum Stichtag, gerundet	1.181 €/m² BGF
× Brutto-Grundfläche (Keller-, Erd- und Dachgeschoss)	249,00 m²
Herstellungskosten des Gebäudes	294.069 €

Die Normalherstellungskosten 2010 enthalten die Baunebenkosten und die Umsatzsteuer; ein gesonderter Zuschlag entfällt. Die Anpassung an den Stichtag erfolgt mit dem Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (Stand Mai 2026, zuletzt vor dem Stichtag veröffentlicht).

3.3.2 Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer eines Einfamilienhauses beträgt 80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV). Das Gebäudealter beträgt 87 Jahre (Baujahr 1939, Stichtag 2026) und liegt damit über der Gesamtnutzungsdauer. Modernisiert wurden nur einzelne Elemente. Die Punkte richten sich nach dem Zustand, der der Wertermittlung zugrunde liegt: Wo Kosten einer Maßnahme als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal abgezogen werden (3.3.3), ist der Zustand nach der Maßnahme anzusetzen, sonst der tatsächliche Zustand.

Modernisierungselement (Anlage 2)	Maximal	Angesetzt	Begründung
Heizungsanlage	2,0	1,0	Brennwertkessel 2014, Alter über 10 Jahre
Bäder	2,0	1,0	Bad 2009, einfache Qualität, Alter über 15 Jahre
Dach / oberste Geschossdecke	4,0	1,0	Dämmung der obersten Geschossdecke (§ 35 GModG); Kosten als boG abgezogen, daher Zustand nach der Maßnahme; anteilig
übrige Elemente	12,0	0,0	nicht modernisiert; Elektroverteilung und Dach: Instandsetzung, keine Modernisierung
Modernisierungspunktzahl	3,0	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	

Die übrigen abgezogenen Maßnahmen (Dachinstandsetzung, Abdichtung der Kellerwände, Erneuerung der Elektroverteilung mit Prüfung der Leitungen, Überarbeitung der Fassade) stellen einen ordnungsgemäßen Zustand her. Sie sind Instandsetzung und keine Modernisierung; die Leitungen selbst werden nicht erneuert.

Rechenweg (Anlage 2 ImmoWertV, Tabelle 3, 3 Modernisierungspunkte: $a = 0,9033$, $b = 1,9263$, $c = 1,2505$):
 $(0,9033 \cdot 87^2 / 80) - (1,9263 \cdot 87) + (1,2505 \cdot 80) = \text{rd. } 17,9 \text{ Jahre, angesetzt } 18 \text{ Jahre. Die Alterswertminderung beträgt linear } 1 - 18/80 = 77,50 \text{ \%.}$

3. Ermittlung des Verkehrswerts (unbelastet)

3.3.3 Sachwert

Position	Betrag
Herstellungskosten des Gebäudes	294.069 €
abzüglich Alterswertminderung (77,50 %)	– 227.903 €
Zeitwert des Gebäudes	66.166 €
Besondere Bauteile (Zeitwert): Eingangstreppe 2.500 €, Erker (Blumenfenster) 3.500 €	6.000 €
Außenanlagen (5 % des Zeitwerts der baulichen Anlagen: Terrasse, Zaun, Wege, Schuppen)	3.608 €
Bodenwert (Abschnitt 3.2)	185.000 €
Vorläufiger Sachwert	260.774 €
× Sachwertfaktor (Beispielwert 1,00)	260.774 €
abzüglich besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (siehe unten)	– 32.000 €
Sachwert	228.774 €
Sachwert, gerundet	229.000 €

Hinweis zum Sachwertfaktor. Der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) wird vom örtlichen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Für ältere Häuser mit geringem Gebäudewert in einfacher Lage liegt er häufig nahe 1,0. Der Wert von 1,00 ist ein Beispielansatz ohne Zu- oder Abschläge; im realen Gutachten ist der Faktor des Gutachterausschusses für die Objektart, die Lage und die Höhe des vorläufigen Sachwerts zu verwenden und zu begründen. Dabei gilt der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV): Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Ansatz der Außenanlagen sind so zu wählen, wie es die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses vorgibt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Instandsetzungsbedarf und Nachrüstpflicht, Beispielansätze; § 8 Abs. 3 ImmoWertV, nach der Marktanpassung):

Maßnahme	Betrag
Dämmung der obersten Geschossdecke (§ 35 GModG, begehbar ausgeführt) und Dachinstandsetzung	9.000 €
Trockenlegung/Abdichtung Kellerwände (Sockelfeuchte)	11.000 €
Erneuerung der Elektroverteilung und Prüfung der Leitungen	7.000 €
Überarbeitung Fassade, Außenanstrich, Kellerfenster	5.000 €
Summe	32.000 €

Die Ansätze sind pauschal geschätzt (Kostenrahmen, keine Angebote). Sie berücksichtigen die Maßnahmen, die ein Erwerber zur nachhaltigen Nutzung kurzfristig ausführen müsste, und die Dämmung der obersten Geschossdecke, die nach § 35 GModG Pflicht ist (Abschnitt 2.5); für sie ist bei den Modernisierungspunkten der gedämmte Zustand angesetzt (3.3.2). Modernisierungen, die über die Erhaltung hinausgehen (z. B. Heizungsumstellung, Fassadendämmung), sind nicht angesetzt.

3. Ermittlung des Verkehrswerts (unbelastet)

3.4 Ertragswertermittlung

Die ortsübliche Nettokaltmiete wird für ein freistehendes Einfamilienhaus dieser Größe und Ausstattung in einfacher Lage mit 9,50 €/m² angesetzt (Beispielwert; kleine Häuser erzielen je m² höhere Mieten als große, daher oberhalb des Durchschnitts der Mietpreissammlung). Sie bezieht sich auf die Wohnfläche nach WoFIV von 69,38 m², die die Terrasse zu einem Viertel (5,36 m²) enthält. Die Bewirtschaftungskosten folgen Anlage 3 ImmoWertV, fortgeschrieben mit dem Verbraucherpreisindex auf 2026.

Position	Betrag
Rohertrag: 69,38 m ² × 9,50 €/m ² × 12 Monate	7.909,32 €
Verwaltungskosten (Ein- und Zweifamilienhaus)	– 366,00 €
Instandhaltungskosten (69,38 m ² × 14,40 €/m ²)	– 999,07 €
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags)	– 158,19 €
Bewirtschaftungskosten gesamt (19,3 % des Rohertrags)	– 1.523,26 €
Jahresreinertrag	6.386,06 €
abzüglich Reinertragsanteil des Bodens (185.000 € × 2,0 % Liegenschaftszinssatz)	– 3.700,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	2.686,06 €
× Vervielfältiger (Restnutzungsdauer 18 Jahre, 2,0 %)	14,992
Ertragswert der baulichen Anlagen	40.269,41 €
+ Bodenwert	185.000 €
Vorläufiger Ertragswert	225.269,41 €
abzüglich besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (wie Sachwert)	– 32.000 €
Ertragswert	193.269,41 €
Ertragswert, gerundet	193.000 €

Hinweis zum Liegenschaftszinssatz. Der Liegenschaftszinssatz wird vom Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleitet. Für Ein- und Zweifamilienhäuser in einfacher Lage im Umland liegt er erfahrungsgemäß im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Der Ansatz von 2,0 % ist ein Beispielwert; im realen Gutachten ist der Zinssatz des Gutachterausschusses für die Objektart und Lage zu verwenden. Der Vervielfältiger folgt aus Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV.

Die Restnutzungsdauer entspricht dem Sachwertverfahren (Abschnitt 3.3.2). Die Miete ist bei Instandsetzung der in Abschnitt 3.3 genannten Mängel nachhaltig erzielbar.

3. Ermittlung des Verkehrswerts (unbelastet)

3.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Wurden mehrere Verfahren angewendet, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Gewichte richten sich nach der Art des Objekts (Preisbildung im Teilmarkt) und der Datenlage.

Verfahren	Wert	Gewicht	gewichteter Wert	Begründung
Sachwert	229.000 €	1,0	229.000 €	Eigennutzung; genauer Bodenwert; Sachwertfaktor angenommen
Ertragswert	193.000 €	0,5	96.500 €	Vermietung möglich; Miete und Liegenschaftszins unsicherer
Summe		1,5	325.500 €	
Gewogenes Ergebnis			217.000 €	gerundet: 217.000 €

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks wird zum Wertermittlungstichtag 17.09.2026 mit rd. 217.000 € ermittelt (3.128 €/m² Wohnfläche einschließlich Terrassenanteil, ohne ihn 3.389 €/m²; 265 €/m² Grundstücksfläche).

Plausibilisierung: Der Bodenwert macht 85 % des Verkehrswerts aus; das Gebäude hat nur noch einen geringen Restwert. Das ist bei einem Haus von 1939 ohne umfassende Modernisierung marktüblich. Ein Erwerber würde in einem solchen Fall mit Blick auf Sanierung oder Neubau kalkulieren. Eine Freilegung (Abriss) ist nicht angesetzt, da das Haus nutzbar ist und vermietet werden könnte; dieser Ansatz wäre erst bei einer Wertrelevanz der Abbruchkosten zu prüfen.

4. Bewertung des belasteten Grundstücks

4.1 Rechtlicher Rahmen

Das Wohnungsrecht ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1093 BGB). Es berechtigt dazu, ein Gebäude oder einen Teil davon unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu nutzen. Für die Bewertung sind folgende Eigenschaften maßgeblich:

- Das Recht ist an die Person der Berechtigten gebunden: Es kann nicht übertragen und nicht vererbt werden und erlischt mit ihrem Tod (§§ 1090, 1092, 1061 BGB). Die Ausübung kann einem anderen nur überlassen werden, wenn der Eigentümer dies gestattet hat (§ 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB).
- Die Berechtigte darf ihre Familie sowie die zur Bedienung und Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufnehmen (§ 1093 Abs. 2 BGB).
- Für das Wohnungsrecht gelten über § 1093 Abs. 1 Satz 2 BGB einzelne Vorschriften des Nießbrauchs entsprechend, darunter § 1041 BGB (gewöhnliche Unterhaltung der Sache durch den Berechtigten). Abweichende vertragliche Regelungen zur Kostentragung sind üblich und für die Bewertung maßgeblich.
- Ein Markt für Wohnungsrechte besteht nicht, weil das Recht nicht übertragbar ist. Der Wert der Belastung kann deshalb nicht aus Preisen abgelesen werden, sondern wird finanzmathematisch bestimmt. Die ImmoWertV lässt dies ausdrücklich zu (§§ 46, 47 ImmoWertV): Die Auswirkung eines Rechts kann aus dem Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks oder aus den kapitalisierten wirtschaftlichen Vor- und Nachteilen abgeleitet werden.

4.2 Bewertungsmodelle

Es werden zwei Rechenwege angewendet, die denselben Sachverhalt aus verschiedenen Richtungen erfassen. Ihre Ergebnisse werden verglichen und gewichtet.

Verfahren 1: Wertdifferenz (Modell Strotkamp)

Ein Erwerber zahlt für das belastete Grundstück nur so viel, wie er nach dem Ende des Rechts in der Zukunft erhält, abgezinst auf heute, abzüglich der laufenden Kosten, die er bis dahin tragen muss. Alternativ könnte er den Kaufpreis am Kapitalmarkt anlegen und dafür Zinsen (k) erhalten; das Preisniveau für bebaute Grundstücke verändert sich aber gleichzeitig mit der Rate s , sodass für den Zeitraum nur der Differenzzins ($k - s$) wirkt.

$$\text{VW}(\text{belastet}) = - \text{Barwert der Kosten} + [1 / (1 + k - s)^{nl}] \times (\text{Wert des Gebäudes nach Ablauf} + \text{Bodenwert})$$

- nl = Dauer des Wohnungsrechts (hier: durchschnittliche Lebenserwartung der Berechtigten), k = Kapitalisierungszinssatz, s = erwartete jährliche Veränderung der Preise bebauter Grundstücke
- Der Gebäudewert nach Ablauf wird gegenüber heute um die zwischenzeitliche Alterung vermindert (Restnutzungsdauer sinkt um nl Jahre); der Boden altert nicht.

Verfahren 2: Barwert des Nutzungsvorteils

Der Eigentümer verzichtet während der Dauer des Rechts auf die Nutzung oder Vermietung des Hauses und trägt Kosten, die er sonst auf einen Mieter umlegen könnte. Dieser jährliche Nachteil (entgangener Reinertrag plus vom Eigentümer getragene Betriebskosten) wird mit dem Leibrentenbarwertfaktor über die Lebenszeit der Berechtigten kapitalisiert und vom unbelasteten Verkehrswert abgezogen.

$$\text{VW}(\text{belastet}) = \text{VW}(\text{unbelastet}) - \text{Jahreswert} \times \text{Leibrentenbarwertfaktor}$$

4. Bewertung des belasteten Grundstücks

4.3 Eingangsgrößen

Größe	Ansatz	Quelle / Begründung
Berechtigte	Mutter des Eigentümers, weiblich	Grundbuch, Rechtsvertrag
Geburtsjahr, vollendetes Alter x	1947, 79 Jahre	Auskunft des Eigentümers
Fernere Lebenserwartung	10,40 Jahre	Sterbetafel 2023/2025, Frauen, Deutschland (Destatis); Alter 79
Dauer nI für die Abzinsung	10 Jahre	10,40 gerundet; Leibrente rechnet mit der vollen Sterbetafel
Zahlungsweise der Rente	monatlich, vorschüssig	Näherung $\ddot{a}(12) = \ddot{a} - 11/24$
Kapitalisierungszinssatz k	2,7 %	Orientierung: Umlaufrendite Bundesanleihen (Restlaufzeit 9 bis 10 Jahre), Bundesbank, 2026 (Beispielwert)
Preisänderungsrate s (Immobilien)	1,0 %	Beispielannahme: nach dem Preisanstieg bis 2022 seitdem Seitwärtsbewegung
Kostensteigerung s (laufende Kosten)	2,0 %	Beispielannahme: langfristige Preissteigerung
Zins für Verfahren 2	2,0 %	wie Liegenschaftszinssatz (Abschnitt 3.4)

Hinweis zu den Beispielwerten. Kapitalisierungszinssatz und Preisänderungsraten sind Annahmen des Musters. Im realen Gutachten sind die Umlaufrendite des Stichtagsmonats aus der Zeitreihe der Deutschen Bundesbank zu entnehmen und die Preisänderungsrate aus dem Immobilienpreisindex des Gutachterausschusses oder des Statistischen Bundesamtes abzuleiten. Die Wahl der Sterbetafel (hier Deutschland, Frauen; alternativ Länder- oder Ost-West-Tafel) und das Vorgehen bei Rechten auf mehrere Berechtigte (verbundene Leben) sind im Gutachten zu begründen.

Unterstellungen zum Rechtsinhalt:

- Das Wohnungsrecht ist unentgeltlich und gilt für das gesamte Wohnhaus und den Garten unter Ausschluss des Eigentümers.
- Der Eigentümer trägt die Instandhaltung (Dach und Fach) und die nicht verbrauchsabhängigen Grundstückskosten (Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Straßenreinigung, Niederschlagswasser, Schornsteinfeger). Die Berechtigte trägt die verbrauchsabhängigen Kosten (Strom, Heizung, Wasser, Müll) und die Schönheitsreparaturen.
- Das Recht erlischt mit dem Tod der Berechtigten; weitere Berechtigte bestehen nicht.
- Die Berechtigte bewohnt das Haus dauerhaft; eine Heimunterbringung oder ein dauerhafter Auszug ist nicht absehbar (Abschnitt 4.7).

Jährliche Kosten des Eigentümers	Ansatz	Betrag
Instandhaltung (Anlage 3 ImmoWertV, 2026)	$69,38 \text{ m}^2 \times 14,40 \text{ €/m}^2$	999,07 €
nicht umlegbare Grundstückskosten (Beispielansatz)	$69,38 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2 \times 12$	1.665,12 €
Jährliche Kostenrate des Eigentümers		2.664,19 €

Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis fallen bei einem unentgeltlichen Wohnungsrecht nicht an und sind nicht angesetzt.

4. Bewertung des belasteten Grundstücks

4.4 Verfahren 1: Wertdifferenz

a) Barwert der Kosten

Die Kostenrate von 2.664,19 € wird monatlich vorschüssig über die Lebenszeit der Berechtigten kapitalisiert. Der Leibrentenbarwertfaktor aus der Sterbetafel 2023/2025 (Frauen, Alter 79) beträgt bei $k = 2,7\%$ und $s = 2,0\%$ (Kostensteigerung) $\ddot{a}(12) = 9,950$ (jährlich vorschüssig 10,408 abzüglich 11/24). Die Berechnung der Barwerte je Lebensjahr ist in Anlage A3 dargestellt.

Position	Betrag
Jährliche Kostenrate	2.664,19 €
× Leibrentenbarwertfaktor $\ddot{a}(12)$	9,950
Barwert der Kosten	26.508,49 €
Barwert der Kosten, gerundet	27.000 €

b) Wert des Grundstücks nach Ablauf des Rechts (zu heutigen Wertverhältnissen)

Der Gebäudewert wird vereinfachend im Verhältnis der Restwerte fortgeschrieben: Heute beträgt der Restwert des Gebäudes $18/80 = 22,5\%$; nach 10 Jahren verbleiben 8 Jahre Restnutzungsdauer, also $10,00\%$. Der Bodenwert ändert sich nicht.

Position	Betrag
Verkehrswert unbelastet (Abschnitt 3.5)	217.000 €
abzüglich Bodenwert	– 185.000 €
Gebäudewert heute (Restwert 22,50 %)	32.000 €
Gebäudewert nach 10 Jahren (Restwert 10,00 %), Näherung	14.222 €
+ Bodenwert	185.000 €
Wert nach Ablauf des Rechts, heutiges Preisniveau	199.222 €

Der Gebäudewert ist gering, weil das Haus die Gesamtnutzungsdauer überschritten hat; die Näherung wirkt sich daher nur begrenzt aus. Ist das Gebäude nach Ablauf des Rechts nicht mehr wirtschaftlich nutzbar, bleibt der Bodenwert, zuzüglich oder abzüglich der Kosten einer Freilegung. Diese Frage ist im realen Gutachten gesondert zu prüfen.

c) Belasteter Verkehrswert

Position	Betrag
Abzinsungsfaktor $[(1 + s) / (1 + k)]^{10} = [(1 + 1,0\%) / (1 + 2,7\%)]^{10}$	0,8463
Wert nach Ablauf × Abzinsungsfaktor	168.595,93 €
abzüglich Barwert der Kosten	– 27.000 €
Verkehrswert belastet, Verfahren 1	141.595,93 €
Verfahren 1, gerundet	142.000 €

4. Bewertung des belasteten Grundstücks

4.5 Verfahren 2: Barwert des Nutzungsvorteils

Position	Betrag
Jahresreinertrag aus der Vermietung (Abschnitt 3.4): entgangener Ertrag	6.386,06 €
+ vom Eigentümer getragene Betriebskosten (Abschnitt 4.3)	1.665,12 €
Jährlicher Nachteil des Eigentümers (Jahreswert)	8.051,18 €
× Leibrentenbarwertfaktor $\ddot{a}(12)$, Alter 79, Zins 2,0 % (ohne Dynamik)	9,173
Barwert des Nutzungsvorteils (Wert des Wohnungsrechts)	73.850,14 €
Verkehrswert unbelastet	217.000 €
abzüglich Wert des Wohnungsrechts, gerundet	- 74.000 €
Verkehrswert belastet, Verfahren 2	143.000 €

Der Jahreswert fasst zwei Wirkungen zusammen: die entgangene Nettomiete nach Abzug der Kosten, die der Eigentümer ohnehin als Vermieter tragen würde, und die Betriebskosten, die er bei einem Mietverhältnis auf den Mieter umlegen könnte. Die Instandhaltung ist im Reinertrag bereits abgezogen.

4.6 Ableitung des belasteten Verkehrswerts

Verfahren	Belasteter Wert	Gewicht	gewichteter Wert	Begründung
1: Wertdifferenz	142.000 €	50 %	71.000 €	bildet die Marktsicht des Erwerbers ab; abhängig von k und s
2: Nutzungsvorteil	143.000 €	50 %	71.500 €	knüpft an Miete und Kosten an; abhängig vom Zinssatz
Gewogenes Ergebnis	142.500 €		gerundet: 143.000 €	

Beide Wege liegen mit 142.000 € und 143.000 € nah beieinander (Abweichung 0,7 %). Ihre Unterschiede erklären sich daraus, dass Verfahren 1 die Entwicklung der Grundstückspreise einbezieht und Verfahren 2 die laufenden Erträge. Beide Verfahren werden gleich gewichtet; das gewogene Ergebnis wird kaufmännisch auf volle 1.000 € gerundet.

Der Verkehrswert des mit dem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks Entenstraße 9 in 15000 Dorfteich ergibt sich zum Stichtag 17.09.2026 mit rd. 143.000 €. Die Wertminderung gegenüber dem unbelasteten Wert von 217.000 € beträgt 74.000 € (34 %).

4. Bewertung des belasteten Grundstücks

4.7 Plausibilisierung und Empfindlichkeit

Die Annahmen beeinflussen das Ergebnis. Die folgende Tabelle zeigt, wie sich der belastete Verkehrswert ändert, wenn einzelne Annahmen abweichen. Die Spalte „Dauer“ gibt bei festen Laufzeiten an, dass das Recht nach so vielen Jahren endet (z. B. durch Tod oder Verzicht).

Szenario	Dauer (Jahre)	Verfahren 1	Verfahren 2	Gewichtet	Minderung
Basisfall (Sterbetafel, k 2,7 %, s 1,0 %)	10,4 (statistisch)	142.000 €	143.000 €	143.000 €	34 %
Preisänderungsrate s = 0 %	10,4 (statistisch)	126.000 €	143.000 €	135.000 €	38 %
Preisänderungsrate s = 2 %	10,4 (statistisch)	159.000 €	143.000 €	151.000 €	30 %
Kapitalisierungszins k = 2,0 %	10,4 (statistisch)	153.000 €	143.000 €	148.000 €	32 %
Kapitalisierungszins k = 3,5 %	10,4 (statistisch)	131.000 €	143.000 €	137.000 €	37 %
Liegenschaftszins 3,0 % (Verfahren 2)	10,4 (statistisch)	142.000 €	147.000 €	145.000 €	33 %
Recht endet nach 5 Jahren	5 (fest)	178.000 €	179.000 €	179.000 €	18 %
Recht endet nach 15 Jahren	15 (fest)	110.000 €	112.000 €	111.000 €	49 %
Recht endet nach 20 Jahren	20 (fest)	82.000 €	84.000 €	83.000 €	62 %

Das Ergebnis reagiert deutlich auf die Dauer des Rechts und weniger stark auf die Zinssätze. Die tatsächliche Lebensdauer ist nicht vorhersehbar; die statistische Lebenserwartung ist nur ein Erwartungswert. Ein vorzeitiges Ende des Rechts ist kein Fehler der Bewertung. Die Wertspanne der Szenarien soll bei der Entscheidung (z. B. Übertragung auf die Kinder, Verkauf unter Vorbehalt des Rechts) berücksichtigt werden.

Nachrichtlich: Wird die Nutzungsmöglichkeit dauerhaft aufgegeben (z. B. Heimunterbringung), bleibt das Recht im Grundbuch bestehen, solange es nicht gelöscht oder aufgehoben wird. Die Folgen im Einzelfall (z. B. Anspruch auf Ersatz, Verzicht, Löschung gegen Entgelt) sind rechtlich zu klären und nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

4.8 Hinweise zur Verwendung

- Verkehrswert und steuerlicher Wert sind verschieden. Für die Schenkungsteuer wird der Kapitalwert eines lebenslangen Nutzungsrechts nach den §§ 13 bis 16 BewG mit den Vervielfältigern berechnet, die das Bundesfinanzministerium veröffentlicht; der Jahreswert ist dabei begrenzt (§ 16 BewG). Dieser Wert kann vom hier ermittelten Marktwert abweichen. Das Gutachten kann einen niedrigeren gemeinen Wert des Grundstücks belegen (§ 198 BewG); ob das Finanzamt es anerkennt, entscheidet es im Einzelfall.
- Für die Beleihung ist der belastete Wert maßgeblich; Banken verlangen in der Regel den Rang vor dem Grundpfandrecht oder eine Löschungsbewilligung. Das Gutachten ersetzt keine Beleihungswertermittlung.
- Die Wertminderung ist kein Preis, den die Berechtigte erhält oder zahlt. Sie beschreibt den wirtschaftlichen Nachteil des Eigentümers.
- Werden Rechtsinhalt oder Berechtigte geändert (z. B. Verzicht, Rangänderung, zusätzliche Berechtigte), ist die Bewertung anzupassen.

5. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen (Stand zum Wertermittlungsstichtag)

- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere § 194 (Verkehrswert) und § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich).
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) mit Anlagen 1 bis 4, insbesondere §§ 6, 8, 10, 21, 24 bis 47; Anlage 4 Nr. I (Brutto-Grundfläche, Dachgeschoss).
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), §§ 1090 bis 1093 (beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Wohnungsrecht) und die in § 1093 Abs. 1 Satz 2 BGB genannten Nießbrauchsvorschriften.
- Wohnflächenverordnung (WoFIV).
- Bewertungsgesetz (BewG), §§ 13 bis 16, 198.
- Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), verkündet am 28.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 226; insbesondere § 35 (Dämmung der obersten Geschossdecke). Es hat das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst.

Datengrundlagen

- Statistisches Bundesamt (Destatis): Sterbetafel 2023/2025, Deutschland nach Altersjahren, weiblich (Tabelle 12613-b02).
- Statistisches Bundesamt: Baupreisindex für Wohngebäude (2021 = 100), Mai 2026.
- Deutsche Bundesbank: Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg: Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktbericht (im Muster nicht ausgewertet; Beispielwerte).
- Bekanntmachung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Anlage 4 ImmoWertV.

Fachliteratur

- Strotkamp, H.-P.: Wertermittlung von Wohnungsrechten, in: Sprengnetter (Hrsg.): Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlung).
- Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag.



Straßenansicht (Hochparterre, Erker, Klappläden) **Musterfoto**



Gartenseite mit Terrasse und Markise **Musterfoto**



Wohnzimmer mit Blumenfenster **Musterfoto**



Küche (Einbauküche einfacher Qualität) **Musterfoto**



Bad (freistehende Wanne) **Musterfoto**



Keller mit Heizung, Sockelfeuchte **Musterfoto**

Die Fotos sind Musterfotos zur Veranschaulichung; sie zeigen kein reales Objekt.

A2 Wohnflächen- und Brutto-Grundflächenberechnung

Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Raummaße sind Rohbaumaße aus den Bauzeichnungen. Die WoFIV verlangt die lichten Maße ab Vorderkante der Bekleidung (§ 3 Abs. 1 und 4 WoFIV) und kennt keinen pauschalen Putzabzug; zur Umrechnung auf die Fertigmaße werden hier pauschal 3 % abgezogen (Näherung, im realen Gutachten durch Aufmaß zu prüfen). Die Terrasse wird mit einem Viertel angerechnet (§ 4 Nr. 4 WoFIV).

Raum	Fläche (roh)	Faktor	Wohnfläche
Diele	4,20 m ²	1,00	4,20 m ²
Küche (Teil 1)	0,98 m ²	1,00	0,98 m ²
Küche (Teil 2)	7,32 m ²	1,00	7,32 m ²
Bad	3,08 m ²	1,00	3,08 m ²
Zimmer 1	19,43 m ²	1,00	19,43 m ²
Zimmer 2	13,40 m ²	1,00	13,40 m ²
Zimmer 3	17,60 m ²	1,00	17,60 m ²
Zwischensumme Räume			66,01 m ²
abzüglich Putz (3 %, Näherung)		0,97	64,03 m ²
Terrasse (4,20 m × 5,10 m)	21,42 m ²	0,25	5,36 m ²
Wohnfläche gesamt			69,38 m²
davon Terrasse (anteilig)			5,36 m ²

Geschoss	Länge	Breite	Faktor	BGF
Kellergeschoss	8,30 m	10,00 m	1	83,00 m ²
Erdgeschoss	8,30 m	10,00 m	1	83,00 m ²
Dachgeschoss (nicht ausgebaut, nutzbar: begehbar, lichte Höhe über 1,25 m)	8,30 m	10,00 m	1	83,00 m ²
Brutto-Grundfläche				249,00 m²

Die Wohnfläche ist aus den ungerundeten Werten summiert ($64,0297 \text{ m}^2 + 5,355 \text{ m}^2 = 69,3847 \text{ m}^2$, gerundet $69,38 \text{ m}^2$). Das nutzbare Dachgeschoss zählt nach Anlage 4 Nr. I ImmoWertV zur BGF (Abschnitt 3.3.1).

A3 Leibrentenbarwertfaktor aus der Sterbetafel

Die Tabelle zeigt die Berechnung des Leibrentenbarwertfaktors für die Kostenrate (Abschnitt 4.4) aus der Sterbetafel 2023/2025 des Statistischen Bundesamtes (Frauen, Deutschland). Jahr $t = 0$ entspricht dem Alter 79. Die Überlebenswahrscheinlichkeit ergibt sich aus $l(x+t) / l(x)$; der Abzinsungsfaktor $v = (1 + s) / (1 + k) = (1 + 2,0\%) / (1 + 2,7\%) = 0,99318$.

Alter	$l(x)$ je 100.000 Geburten	Überlebenswahrsch.	Abzinsungsfaktor	Barwertanteil
79	73.320	1,00000	1,00000	1,00000
80	70.929	0,96739	0,99318	0,96080
81	68.289	0,93138	0,98641	0,91873
82	65.438	0,89250	0,97969	0,87437
83	62.403	0,85110	0,97301	0,82814
84	59.132	0,80649	0,96638	0,77938
85	55.597	0,75828	0,95979	0,72779
86	51.744	0,70573	0,95325	0,67274
87	47.609	0,64933	0,94676	0,61476
88	43.194	0,58912	0,94030	0,55395
89	38.521	0,52538	0,93389	0,49065
90	33.773	0,46062	0,92753	0,42724
91	28.971	0,39513	0,92121	0,36400
92	24.305	0,33149	0,91493	0,30329
93	19.848	0,27070	0,90869	0,24599
94	15.773	0,21513	0,90250	0,19415
95	12.152	0,16574	0,89635	0,14856
96	9.059	0,12355	0,89024	0,10999
97	6.558	0,08944	0,88417	0,07908
98	4.566	0,06227	0,87814	0,05469
99	3.062	0,04176	0,87216	0,03642
100	1.993	0,02718	0,86621	0,02355
Summe $\ddot{a}$				10,408
- 11/24				- 0,458
$\ddot{a}(12)$				9,950

Für Verfahren 2 wird dieselbe Rechnung mit $v = 1 / (1 + \text{Liegenschaftszinssatz}) = 0,98039$ durchgeführt ($\ddot{a}(12) = 9,173$).

A4 Nicht abgebildete Anlagen

In einem realen Gutachten gehören folgende Anlagen zum Gutachten. Im Muster sind sie aus Gründen des Datenschutzes nicht abgebildet:

- Kartenauszüge (Übersichtskarte, Stadtplan, Lageplan, Bodenrichtwertkarte)
- Grundrisse und Schnitte des Gebäudes
- Auszug aus dem Grundbuch (Bestandsverzeichnis, Abteilungen I und II)
- Wohnungs- und Nutzungsrechtsvertrag (notarielle Urkunde, anonymisiert)
- Energieausweis
- Auszug aus der Sterbetafel (Originaltabelle des Statistischen Bundesamtes)
- Zeitreihe der Umlaufrendite (Bundesbank)

A5 Checkliste: Unterlagen für die Bewertung eines Wohnungsrechts

Je vollständiger die Unterlagen vorliegen, desto belastbarer wird das Gutachten. Das benötigen wir üblicherweise:

Unterlage	Warum wichtig	Woher
Grundbuchauszug	Eigentümer, Rechte und Lasten, Rang des Wohnungsrechts	Eigentümer, Grundbuchamt
Notarielle Urkunde zur Bestellung des Wohnungsrechts	Umfang (Haus, Garten), Kostentragung, Gestattung der Überlassung, Rückfallklauseln	Eigentümer, Notar
Geburtsdatum und Geschlecht der Berechtigten	Lebenserwartung (Sterbetafel)	Eigentümer
Angaben zu weiteren Berechtigten	gemeinsame Lebensdauer, Ehegatten	Eigentümer
Nachweise zu den laufenden Kosten	Grundsteuerbescheid, Versicherung, Abfall, Schornsteinfeger	Eigentümer
Bauzeichnungen, Wohnflächenberechnung	Wohnfläche nach WoFIV, Brutto-Grundfläche	Eigentümer, Bauakte
Energieausweis	Energieeffizienz, Pflichten nach GModG	Eigentümer
Nachweise zu Modernisierungen	Zustand, Restnutzungsdauer	Eigentümer
Auskünfte zu Planungsrecht, Beiträgen, Altlasten, Denkmalschutz	öffentlich-rechtliche Situation	Gemeinde, Landkreis

A6 Erläuterungen der Verfahren · A7 Hinweis zur Verantwortung

A6 Erläuterungen der verwendeten Wertermittlungsverfahren

Bodenwert (§§ 40–45 ImmoWertV)

Der Bodenwert wird in der Regel aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Weicht das Grundstück vom Richtwertgrundstück ab (Fläche, Zeitpunkt, Ausnutzung), wird der Richtwert mit Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen angepasst (§§ 18, 19 ImmoWertV).

Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Wert der baulichen Anlagen aus den Herstellungskosten abgeleitet (Normalherstellungskosten 2010, angepasst an das Preisniveau des Stichtags), gemindert um die Alterswertminderung. Zusammen mit Außenanlagen und Bodenwert ergibt sich der vorläufige Sachwert. Er wird mit dem Sachwertfaktor an den Markt angepasst; besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Instandsetzungsbedarf) werden danach berücksichtigt.

Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Wert aus dem Reinertrag abgeleitet: Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten, abzüglich der Verzinsung des Bodenwerts, kapitalisiert über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz; hinzu kommt der Bodenwert.

Bewertung grundstücksbezogener Rechte (§§ 46, 47 ImmoWertV)

Rechte und Belastungen, die den Wert eines Grundstücks beeinflussen, können aus Vergleichspreisen, aus dem Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks oder aus den kapitalisierten wirtschaftlichen Vor- und Nachteilen abgeleitet werden. Bei lebenslangen Rechten wird die Kapitalisierung mit Leibrentenbarwertfaktoren durchgeführt, die aus der aktuellen Sterbetafel berechnet werden.

Verkehrswertableitung (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Wird mehr als ein Verfahren angewandt, sind die Ergebnisse unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu gewichten. Die Gewichte richten sich nach der Art des Objekts und der Qualität der verfügbaren Daten.

A7 Hinweis zur Verantwortung

Für Inhalt, Ansätze und Ergebnis eines realen Gutachtens ist die unterzeichnende Sachverständige bzw. der unterzeichnende Sachverständige verantwortlich.