Marek Jordan
Gutachter für Immobilienbewertung

An der Ölmühle 25 · 52074 Aachen
marekjordan.de

GUTACHTEN ÜBER DEN WERT EINES NIESSBRAUCHS UND DES BELASTETEN GRUNDSTÜCKS (§§ 46–51 IMMOWERTV)

Bewertung eines Nießbrauchs

Mustergutachten · fiktives Dreifamilienhaus

Musterstraße 1 · 00000 Musterstadt (fiktiv)



Foto 1: Straßenansicht (mit KI erzeugt)

Wertermittlungsstichtag **15.10.2026**

Wert des belasteten Grundstücks

173.000 €

Wert des Nießbrauchs

297.000 €

Wert ohne Nießbrauch

491.000 €

Mustergutachten: Objekt, Personen, Unterlagen, Marktdaten und Besichtigung sind erfunden
Zweck: Übertragung an die Tochter unter Vorbehalt des Nießbrauchs, Ausgleich in der Familie

MUSTER

Marek Jordan
Gutachter für Immobilienbewertung
M. Sc. Economics

An der Ölmühle 25 · 52074 Aachen
Telefon 0241 92 7878 06
gutachten@marekjordan.de

Erstellt am 12.11.2026

Auf einen Blick

> **Mustergutachten.** Haus, Adresse, Personen, Unterlagen, Marktdaten, Besichtigung und Fotos (mit KI erzeugt) sind erfunden. Aufbau, Rechenweg und Würdigung entsprechen einem echten Gutachten über ein Recht.

ERGEBNIS ZUM STICHTAG 15.10.2026

Wert	Betrag	Herleitung
Wert des mit dem Nießbrauch belasteten Grundstücks	**173.000 €**	**S. 7**
Wert des Nießbrauchs für die Eltern	**297.000 €**	**S. 7**
Wert des Grundstücks ohne Nießbrauch	491.000 €	S. 6

Der **Nießbrauch** gibt den Eltern das Recht, das Haus bis zum Tod des Letztversterbenden zu nutzen und die Mieten zu behalten; dafür tragen sie die Kosten des Hauses. Die Tochter wird Eigentümerin, erhält aber bis dahin keinen Ertrag. Deshalb ist das Haus mit Nießbrauch weniger wert als ohne, und der Nießbrauch selbst hat einen Wert.

Annahme. Bewertet wird der Nießbrauch so, wie ihn der Entwurf des Übertragungsvertrags vorsieht (Abschnitt 1); beurkundet ist der Vertrag am Stichtag noch nicht.

OBJEKT

Objekt	Dreifamilienhaus mit drei vermieteten Wohnungen, Baujahr 1962, Wohnfläche 236 m²; fiktives Musterobjekt
Grundstück	748 m², Gemarkung Musterstadt, Flur 1, Flurstück 411; Grundbuch von Musterstadt Blatt 0000 (fiktiv)
Lage	Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv)
Recht	Nießbrauch für die Eltern (73 und 69 Jahre) bis zum Tod des Letztversterbenden; Kosten tragen die Berechtigten
Zweck	Übertragung an die Tochter unter Vorbehalt des Nießbrauchs; Grundlage für den Ausgleich unter den Geschwistern
Verfahren	§§ 46–51 ImmoWertV, Rechenweg der ImmoWertA Anhang D (Nießbrauch)
Gutachter	Marek Jordan, Gutachter für Immobilienbewertung, M. Sc. Economics

MUSTER

Inhalt

1	Auftrag, Zweck und Stichtag	4
2	Grundlagen und Ortsbesichtigung	4
3	Grundbuch und Recht	5
4	Wert ohne Nießbrauch	6
5	Verfahren	6
6	Wert des belasteten Grundstücks	7
7	Wert des Nießbrauchs	7
8	Würdigung	8
9	Ergebnis	9
10	Annahmen und Vorbehalte	9
11	Quellen und Literatur	10
	Zur Person	10
	Abkürzungen	10
	ANLAGEN	
	Lageplan	11
	Fotos	12
	Unterlagen	13

MUSTER

1 Auftrag, Zweck und Stichtag

Auftrag. Auftraggeber sind die Eigentümer, die Eheleute Musterauftraggeber (fiktiv); Auftrag vom 01.10.2026, Gutachten-Nr. MUSTER-RECHT. Das Gutachten umfasst den Textteil und drei Anlagen (Lageplan, Fotos, Unterlagen) und wird als PDF und in drei gedruckten Ausfertigungen geliefert, je eine für die Eltern und die beiden Kinder.

Zweck. Die Eltern wollen das Haus an ihre Tochter übertragen und sich den Nießbrauch vorbehalten. Das Gutachten ermittelt den Wert des belasteten Grundstücks und den Wert des Nießbrauchs als Grundlage für den Ausgleich mit dem Sohn. Eine steuerliche Bewertung (Kapitalwert nach dem Bewertungsgesetz) ist nicht Gegenstand des Auftrags.

Besondere Maßgaben. Bewertet wird der Nießbrauch mit dem Inhalt des Vertragsentwurfs (B6), als wäre er am Stichtag im Grundbuch eingetragen.

Stichtag. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der **15.10.2026**, der Tag der Ortsbesichtigung und der Stichtag des Verkehrswertgutachtens (B5).

Mitwirkung Dritter. Keine. Feststellungen, Ansätze und Ergebnisse verantwortet der Gutachter allein.

Unparteilichkeit. Ich erstatte dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen, für alle Beteiligten gleichermaßen. Mein Honorar ist ein Festpreis und hängt nicht vom Ergebnis ab.

2 Grundlagen und Ortsbesichtigung

Rechtsgrundlagen. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), §§ 46–51; Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) vom 20.09.2023, Anhang D; Bürgerliches Gesetzbuch §§ 1030 ff.

Unterlagen. Grundbuchauszug, Auskünfte zu Baulasten, Altlasten, Denkmal und Satzungen, Wohnflächenberechnung, das Verkehrswertgutachten zum selben Stichtag und der Entwurf des Übertragungsvertrags. Die Nummern (B…) verweisen auf das Unterlagenverzeichnis (Anlage 3).

Ortsbesichtigung. Am 15.10.2026 im Beisein der Eigentümer (B7): alle drei Wohnungen, Keller, Treppenhaus, Dachboden und Garten. Privatgutachten, keine Ladung von Beteiligten. Bauteile wurden nicht geöffnet.

MUSTER

3 Grundbuch und Recht

Grundbuch (B1). Grundbuch von Musterstadt Blatt 0000; Bestandsverzeichnis: Gemarkung Musterstadt, Flur 1, Flurstück 411, Gebäude- und Freifläche, 748 m². Abt. I: die Eheleute Musterauftraggeber. Abt. II: bisher ohne Eintragungen; der Nießbrauch soll im ersten Rang eingetragen werden. Grundpfandrechte in Abt. III berühren den Wert des Rechts nicht.

Inhalt des Nießbrauchs nach dem Vertragsentwurf (B6):

Merkmal	Inhalt
Berechtigte	Vater, geboren 12.03.1954, und Mutter, geboren 30.08.1957, als Gesamtberechtigte
Dauer	bis zum Tod des Letztversterbenden; am Stichtag 73 und 69 Jahre alt (versicherungsmathematisch)
Umfang	ganzes Grundstück; die Berechtigten ziehen alle Mieten
Kosten und Lasten	tragen die Berechtigten, auch außergewöhnliche Ausbesserungen und Erneuerungen (abweichend von § 1041 BGB)
Rang	erste Rangstelle in Abt. II

MUSTER

4 Wert ohne Nießbrauch

Der Wert des unbelasteten Grundstücks ist im Verkehrswertgutachten MUSTER-VW zum selben Stichtag ermittelt (B5): **491.000 €** im Ertragswertverfahren mit dem Bodenwert 231.600 €, dem marktüblichen Rohertrag 23.390 € im Jahr, dem Reinertrag 18.423 €, dem Liegenschaftszins 2 % und einer Restnutzungsdauer von 24,3 Jahren. Lage, Grundstück, Gebäude, öffentliches Recht und Markt sind dort beschrieben; seitdem hat sich nichts geändert.

5 Verfahren

Der Wert eines Nießbrauchs und des belasteten Grundstücks wird nach den §§ 46 bis 51 ImmoWertV ermittelt; gewählt ist der Rechenweg der ImmoWertA, Anhang D, weil er für den Nießbrauch an einem vermieteten Objekt beschrieben ist:

- **Belastetes Grundstück:** Wert ohne Nießbrauch, minus Barwert der Mieten, die der Eigentümerin entgehen, plus Barwert der Kosten, die sie nicht tragen muss; danach eine Marktanpassung, weil Käufer belastete Grundstücke wegen der ungewissen Dauer meiden.
- **Nießbrauch:** Barwert der Mieten, die den Eltern zustehen, minus Barwert der Kosten, die sie tragen.

Die Dauer ist an das Leben der Eltern gebunden. Der Barwert wird deshalb mit einem **Leibrentenfaktor** gerechnet: Er gibt an, wie viele Jahresbeträge der Nießbrauch nach der Lebenserwartung beider Eltern heute wert ist, bis zum Tod des Letztversterbenden. Grundlage ist die Sterbetafel 2019/21 des Statistischen Bundesamts; die Faktoren sind daraus selbst gerechnet, weil die amtliche Reihe der Leibrentenbarwerte nicht fortgeführt wird.

Faktor	Zins	Zahlungsweise	Wert
belastetes Grundstück	2,0 % (Liegenschaftszins, B8)	jährlich nachschüssig (ImmoWertA D.I.6)	15,585
Nießbrauch	2,0 % (Liegenschaftszins, B8)	monatlich vorschüssig wie die Mieten (ImmoWertA D.I.7)	16,122

MUSTER

6 Wert des belasteten Grundstücks

Schritt	Betrag
Wert ohne Nießbrauch (Abschnitt 4)	491.000 €
− Barwert der entgehenden Mieten: 23.390 € × 15,585	-364.533 €
+ Barwert der Kosten, die die Eltern tragen: 4.967 € × 15,585	77.411 €
= vorläufiger Wert	203.878 €
Marktanpassung -15 %	-30.582 €
= Wert des belasteten Grundstücks, gerundet	**173.000 €**

Die Kosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis) entsprechen den Modellansätzen des Verkehrswertgutachtens (B5); nach dem Vertragsentwurf tragen sie die Eltern vollständig (B6).

Marktanpassung. Der Gutachterausschuss veröffentlicht keine Daten zu nießbrauchsbelasteten Grundstücken (B8). Ein Käufer übernähme ein Haus, das er auf unbestimmte Zeit nicht nutzen kann und dessen Erhaltung er nicht in der Hand hat. Angesetzt sind sachverständig −15 %, in Anlehnung an das Beispiel der ImmoWertA (Anhang D.IV.2).

7 Wert des Nießbrauchs

Schritt	Betrag
Barwert der Mieten, die den Eltern zustehen: 23.390 € × 16,122	377.094 €
− Barwert der Kosten, die sie tragen: 4.967 € × 16,122	-80.078 €
= Wert des Nießbrauchs, gerundet	**297.000 €**

MUSTER

8 Würdigung

Beide Werte zusammen ergeben weniger als der Wert ohne Nießbrauch. Das ist kein Rechenfehler: Das belastete Grundstück trägt die Marktanpassung, weil ein Käufer die ungewisse Dauer scheut; für die Eltern gibt es diesen Abschlag nicht. Außerdem werden die Mieten für die Eltern monatlich im Voraus gezahlt, beim Grundstück einmal im Jahr nachträglich gerechnet.

Am stärksten wirken die Lebenserwartung (Leibrentenfaktor) und der Zins. Lebten die Eltern kürzer als statistisch erwartet, wäre der Nießbrauch im Nachhinein weniger wert gewesen, lebten sie länger, mehr. Der Wert am Stichtag beruht auf der Erwartung, nicht auf dem tatsächlichen Verlauf.

WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN

Die folgenden Ansätze liegen im Ermessen des Gutachters. Sie wurden vor der Rechnung festgelegt und sind fachlich begründet:

Kapitalisierungszins für das belastete Grundstück (§ 47 Abs. 5 ImmoWertV; ImmoWertA D.I.6). Gewählt: 2,0 % (Liegenschaftszins). Zulässiger Rahmen: in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszins, Leibrentenfaktor dann jährlich nachschüssig; Raster der Leibrentenfaktoren 1,00–6,00 % in Viertelprozent. Begründung: Liegenschaftszins des Gutachterausschusses für Mehrfamilienhäuser (B8), wie im Verkehrswertgutachten; ImmoWertA D.I.6 sieht für das Grundstück den Liegenschaftszins vor

Kapitalisierungszins für den Wert des Rechts (§ 47 Abs. 5 ImmoWertV; ImmoWertA Nr. 47.13, D.I.7). Gewählt: 2,0 %, monatlich vorschüssig. Zulässiger Rahmen: geeigneter Zinssatz, der der Nutzung durch den Berechtigten und dem Marktverhalten entspricht; Wahl begründen. Bei monatlich vorschüssiger Zahlungsweise nach den tatsächlichen Zahlungsströmen (Miete). Begründung: Die Eltern beziehen die Mieten wie ein Eigentümer; derselbe Zins wie für das Grundstück, monatlich vorschüssig nach den tatsächlichen Mietzahlungen (ImmoWertA D.I.7)

Marktanpassung des belasteten Grundstücks (%) (§ 47 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV; ImmoWertA Nr. 47.5). Gewählt: −15 %. Zulässiger Rahmen: nur soweit die marktüblichen Wertansätze der Vor- und Nachteile die allgemeinen Wertverhältnisse nicht schon abbilden; marktübliche Zu- und Abschläge (Beispiel ImmoWertA D.IV: −15 % beim Nießbrauch). Begründung: keine Daten des Gutachterausschusses (B8); Käufer meiden die ungewisse Dauer und die fehlende Verfügung über die Erhaltung; in Anlehnung an das Beispiel der ImmoWertA (Anhang D.IV.2)

MUSTER

Sterbetafel der Leibrentenbarwertfaktoren (ImmoWertA D.I.4). Gewählt: Sterbetafel 2019/21. Zulässiger Rahmen: die am Stichtag aktuelle Veröffentlichung „Versicherungsbarwerte für Leibrenten“; Destatis hat die Reihe mit 2019/21 eingestellt — neuere Sterbetafeln nur mit eigener, offengelegter Ableitung der Faktoren. Begründung: letzte Veröffentlichung der Versicherungsbarwerte für Leibrenten; Destatis hat die Reihe eingestellt, die Faktoren sind daraus offengelegt selbst gerechnet

9 Ergebnis

Zum Stichtag 15.10.2026 beträgt für das Dreifamilienhaus Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv), Gemarkung Musterstadt, Flur 1, Flurstück 411,

- der **Wert des mit dem Nießbrauch belasteten Grundstücks 173.000 €**,
- der **Wert des Nießbrauchs für die Eltern 297.000 €**.

10 Annahmen und Vorbehalte

1. Der Nießbrauch wird mit dem Inhalt des Vertragsentwurfs bewertet (B6); ändert sich der Vertrag, ändern sich die Werte.
2. Der Wert ohne Nießbrauch und die Beschreibung des Grundstücks beruhen auf dem Verkehrswertgutachten zum selben Stichtag (B5) mit dessen Annahmen und Vorbehalten.
3. Die Lebenserwartung folgt der allgemeinen Sterbetafel; der Gesundheitszustand der Eltern ist nicht berücksichtigt.
4. Steuerliche Folgen (Schenkung, Kapitalwert nach dem Bewertungsgesetz) sind nicht Gegenstand des Gutachtens.
5. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt; die Auftraggeber dürfen es den Kindern, dem Notar und den steuerlichen Beratern vorlegen.

MUSTER

11 Quellen und Literatur

- Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), §§ 46–51; Bürgerliches Gesetzbuch §§ 1030 ff., § 1041.
- Statistisches Bundesamt: Sterbetafel 2019/21; Versicherungsbarwerte für Leibrenten 2019/21 (letzte Ausgabe).
- Verkehrswertgutachten MUSTER-VW (fiktiv, B5); Grundstücksmarktbericht 2026 (fiktiv, B8).
- Objektunterlagen gemäß Unterlagenverzeichnis (Anlage 3).

Literatur und Arbeitshilfen:

- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), 20.09.2023, Anhang D (Nießbrauch und Wohnungsrecht).

Zur Person

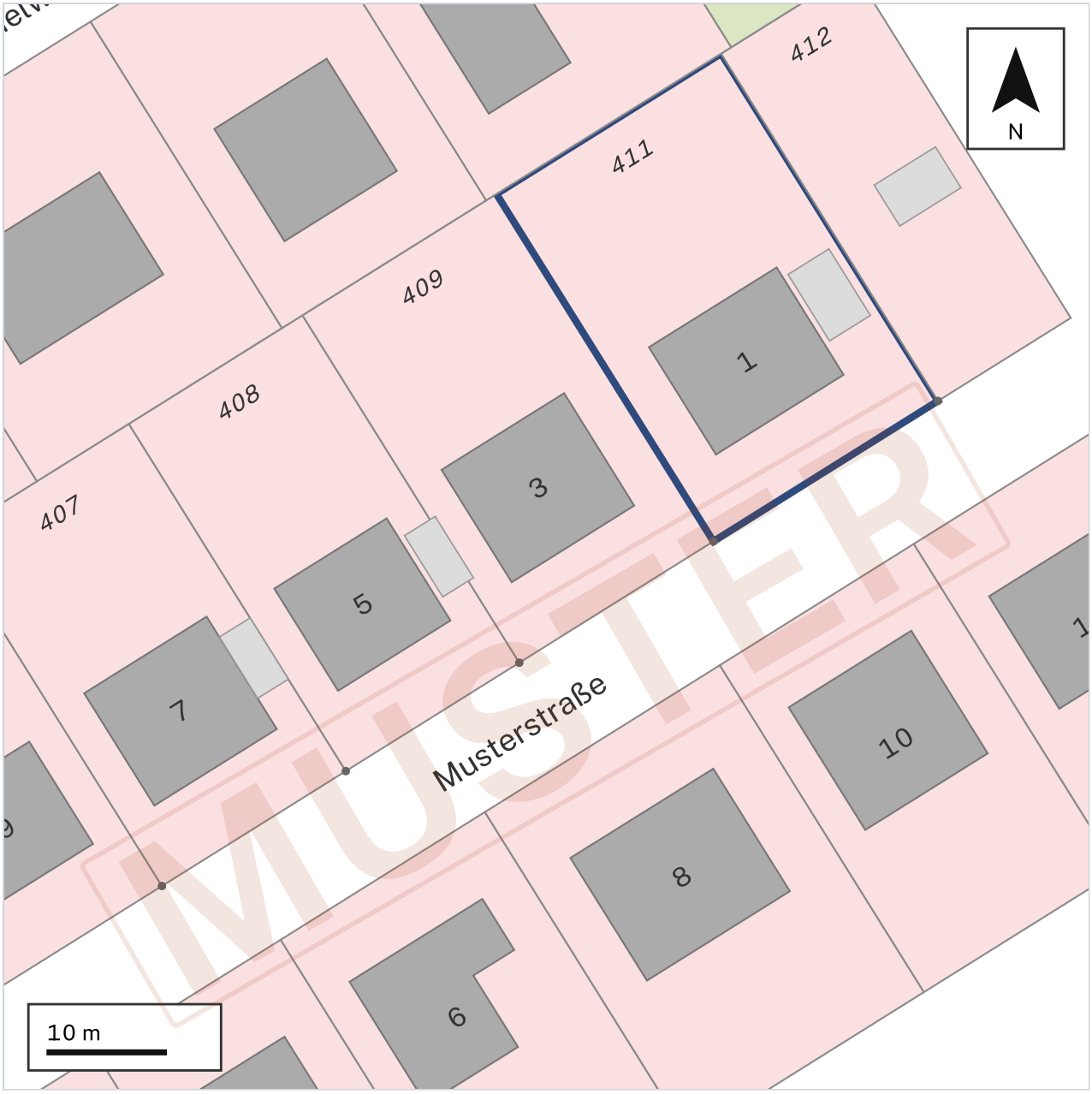
Marek Jordan, Volkswirt (M.Sc.), Gutachter für Immobilienbewertung in Aachen. Seit 2019 eigener Bestand an Wohnimmobilien in Aachen und Umgebung mit Kauf, Vermietung, Verwaltung, Aufteilung und Verkauf; 2023–2025 Geschäftsführer eines Maklerunternehmens (Erlaubnis nach § 34c GewO); 2023 Sachkundeprüfung „Geprüfter Fachmann für Immobiliardarlehensvermittlung IHK“ (§ 34i GewO); davor über 15 Jahre zugelassener Händler an der Energiebörse EEX.

Abkürzungen

Kürzel	Bedeutung
B1 … B8	Nummern im Unterlagenverzeichnis (Anlage 3)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
ImmoWertV / ImmoWertA	Immobilienwertermittlungsverordnung / Muster-Anwendungshinweise dazu

MUSTER

Anlage 1: Lageplan



Musterlageplan im Stil der Liegenschaftskarte: Flurstück 411 (Musterstraße 1) blau umrandet, Flurstücks- und Hausnummern fiktiv; kein amtlicher Auszug

Anlage 2: Fotos



Foto 1: Straßenansicht (mit KI erzeugt)



Foto 2: Dach: Betondachsteine von 1988 (mit KI erzeugt)



Foto 3: Treppenhaus aus der Bauzeit (mit KI erzeugt)



Foto 4: Gas-Brennwertkessel von 2016 (mit KI erzeugt)

Anlage 3: Unterlagen

Nr	Unterlage	Stand
B1	Grundbuchauszug, Grundbuch von Musterstadt Blatt 0000 (fiktiv)	15.09.2026
B2	Auskunft Baulasten-, Altlastenkataster und Beiträge (fiktiv)	20.09.2026
B3	Auskunft Denkmal und Satzungen (fiktiv)	22.09.2026
B4	Wohnflächenberechnung nach WoFlV (fiktiv)	30.09.2026
B5	Verkehrswertgutachten MUSTER-VW zum 15.10.2026 (fiktiv)	09.11.2026
B6	Übertragungsvertrag, Entwurf des Notars (fiktiv)	05.10.2026
B7	Ortsbesichtigung, Fotos 1–4 (fiktiv)	15.10.2026
B8	Grundstücksmarktbericht 2026 (fiktiv)	31.03.2026

MUSTER