

## Gutachtencheck Altenteilsverpflichtungen

### – Seminar zur Berücksichtigung von Reallasten und Wohnrechten bei der Bewertung von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnimmobilien im ländlichen Raum

Bei der Bewertung von ganzen landwirtschaftlichen Betrieben oder einzelnen Wohnimmobilien im ländlichen Raum sind häufig Belastungen durch Altenteilsverpflichtungen zu berücksichtigen. Bei diesen Verpflichtungen handelt es sich in der Regel um ein Paket in Art und Umfang unterschiedlich ausgeprägter grundbuchrechtlich gesicherter Wohnrechte und Reallasten. In dem Seminar werden dazu in einem Einführungsblock zunächst rechtliche und bewertungsmethodische Grundlagen erörtert. Danach werden in 2 Halbtagesblöcken Fallbeispiele mit entsprechenden Bewertungsaufgaben aus der Gutachtenpraxis vorgestellt und die jeweilige Vorgehensweise erörtert. Die Teilnehmer sind aufgefordert, sich aus der Sicht des Gutachtenverwerters mit eigenen Fragen und Diskussionsbeiträgen aktiv einzubringen. Eigene gutachterliche Vorgehensweisen aus vergleichbaren Fällen sollen ebenso geschildert werden. Die fachliche Diskussion der relevanten Einzelaspekte erfolgt strukturiert anhand der vorgelegten Gutachten, aber ergebnisoffen.

**Freitag, 29.10.2021**

**14.00 - 14.15 Uhr**

**Einführung**

**14.15 - 18.00 Uhr**

**Überblick: Taxationsgrundlagen zur Berücksichtigung von Reallasten und Wohnrechten im Rahmen der Bewertung von Immobilien**

- Rechtsgrundlagen (Gestaltungs-, Sicherungs-, Ablösemöglichkeiten)
- Methodische Grundlagen (Berechnung der Belastungen und deren Berücksichtigung bei der Verkehrswertermittlung von Wohnimmobilien)
- Ausgewählte Einzelaspekte, u.a.: Umgang mit Sterbetafeln, Leibrentenbarwertfaktoren, Kapitalisierungszinssätzen, Pflegewahrscheinlichkeiten
- Hinweise zu Kalkulationshilfen und Datenquellen

**Schwerpunkt:**

Gesucht: Modell zur Berücksichtigung von Pflegeverpflichtungen bei der Verkehrswertermittlung, Ermittlung von ("Verkehrs")Werten von Pflegeverpflichtungen

- Grundsätzlich handelt es sich um eine Leibrentenproblem
- Kapitalisierungszinssatz?
  - Ideallösung: Rückrechnung des Zinssatzes aus Kaufpreisen (vgl. Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes)
  - Kaufpreise von mit Pflegeverpflichtungen belasteten Grundstücken fehlen aber in der Regel.
- Außerdem ist die Fehlerfortpflanzung ungünstig!
- "Kaufpreise für Pflegeverpflichtungen" sind ebenfalls nicht vorhanden, da Pflegeverpflichtungen nicht übertragbar sind.
- Als Lösung muss der "Grundstücksmarkt" modelliert werden!

Die Ausführungen zeigen **eine** Möglichkeit der Modellierung auf, die u. a. auch die Vorgaben der Rechtsprechung berücksichtigt.

**Referent: Hans-Peter Strotkamp, Leitender Vermessungsdirektor, ehemals Vorsitzender für den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz**

**Samstag, 30.10.2021**

**08.30 - 12.30 Uhr**

**Beispiele aus der Gutachtenpraxis:**

**13.30 - 17.30 Uhr**

**Bewertung der umfangreichen Altenteilsverpflichtungen eines landwirtschaftlichen Betriebes im Rahmen der Zwangsversteigerung**

- Wert des Altenteilsrechts vor der Reform der Pflegeversicherung (Pflegestufen) bis 31.12.2016
- Wert des Altenteilsrechts nach der Reform der Pflegeversicherung (Pflegegrade) ab 01.01.2017
- Wertermittlungstichtag beachten

**Bewertung einer Hofstelle mit Dauerwohnrecht in der Erbauseinandersetzung**

**Berücksichtigung eines Nießbrauchsrechts bei der Bewertung eines Landguts**

**Einzelaspekte u. a.:**

- Wahl des Zinssatzes bei welchem Bewertungsanlass?
- Dynamisierung Zinssatz?
- Wohnrecht, Nebenkosten, Mitbenutzung gesamtes Wohnhaus
- Hege und Pflege, Übernahme Kranken- und Pflegekosten
- Pflegegrad und Pflegestufe je nach Stichtag
- Versorgungslücke Pflegeversicherung
- Verminderte Barrente
- Dauerwohnrecht
- Sicherheitsabschlag OLG Hamm 27.02.2020 – 10 U 96/18

**Referent: Dr. Heinz Peter Jennissen, ö.b.v. SV, Bonn, mit Co-Beiträgen des Referenten vom Vortag Hans-Peter Strotkamp**

**Teilnahmegebühr:**

Anmeldung bis zum 31.07.2021: **490,00 €\* zzgl. USt**

Anmeldung ab dem 01.08.2021: **525,00 €\* zzgl. USt**

\*HLBS-Mitglieder erhalten 15 % Mitgliederrabatt.

**Termin:**

**29. bis 30. Oktober 2021**

**Ort:**

**Eden Hotel Göttingen  
Reinhäuser Landstraße 22A  
37083 Göttingen  
Tel.: 0551-5072 0  
Mail: info@eden-hotel.de**

Die Teilnehmer erhalten circa 2 Wochen vor Seminarbeginn die im Seminar behandelten Gutachten für die eigene Vorbereitung per Email.

Nach Erhalt der Gutachten (ganz oder teilumfänglich) ist eine Stornierung der Anmeldung nicht mehr möglich.

Im Seminarpreis sind mehrere Gutachten, Kaffeepausen, Tagungsgetränke und ein Lunchbuffet am 30.10.2021 enthalten!  
Programmänderungen, Referentenwechsel und Irrtum vorbehalten!

Plan\_SV-Spezial\_2021\_Gutachtencheck\_2021\_03\_02