

Bewertung von Wart- und Pflegeverpflichtungen im Rahmen von Altenteilen

Einleitung

Sachverständige im Bereich Immobilienbewertung, die mit der Bewertung von Leibgedingen bzw. Altenteilen betraut werden, stehen einem Bewertungsproblem gegenüber, für das es auf den ersten Blick keine Lösung zu geben scheint.

Altenteile sind längst nicht mehr nur beschränkt auf den ländlichen Bereich, wo es um die Altersversorgung des Altbauern nach Übergabe des Hofes geht. Längst hat sich dieses Instrument der Alterssicherung auch auf den städtischen Bereich ausgebreitet. Im Entstehen sind auch die Vereinbarung von Altenteilen bei Übergaben von Gewerbebetrieben und die Ausweitung auf juristische Personen.¹ Was ursprünglich im familiären Kontext vereinbart wurde, geht somit immer häufiger über diesen Bereich hinaus. Denn keineswegs ist ein familiäres Verhältnis Voraussetzung für die Vereinbarung eines Altenteils. Auch besteht kein Höchstpersönlichkeitsgrundsatz, was die Erbringung der vereinbarten Leistungen durch den Verpflichteten betrifft.

Unter einem Altenteil versteht man gemeinhin eine Ansammlung von mehreren Rechten, die im Rahmen der Übergabe von Immobilienvermögen zu Lasten des Übernehmers bzw. neuen Eigentümers und zu Gunsten des Übergebers bewilligt werden. Die häufigsten in einem Altenteil enthaltenen Rechte sind Wohnungsrechte, Mitbenützungsrechte sowie Reallasten, bestehend aus Unterhaltszahlungen, Naturallieferungen oder Pflegeverpflichtungen.

Problematisch ist die Bewertung von Altenteilen deshalb, weil sie in der Regel nicht am Markt gehandelt werden. Es gibt also keine ausreichenden und verlässlichen Vergleichswerte, an denen man sich orientieren kann.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV zwingt uns jedoch nunmehr explizit, auch für Wertermittlungsobjekte, für die es keinen Markt gibt, marktgerechte Modelle zu finden (siehe § 1 Abs. 2 ImmoWertV).

Sofern bei der Bewertung zumindest auf Marktdaten zurückgegriffen werden kann, wie dies beispielsweise bei einem Wohnungsrecht durch Einbeziehung marktüblicher Mieten der Fall ist, wird indirekt ein Marktbezug hergestellt. Bei Reallasten als Leibrenten, bestehen die Unwägbarkeiten in erster Linie in der Einschätzung der Lebenserwartung des Berechtigten und somit der voraussichtlichen Dauer der Leistungspflicht. Hier ist man auf die Angaben des Statistischen Bundesamtes angewiesen.

Kopfzerbrechen bereitet regelmäßig die Bewertung von Wart- und Pflegeverpflichtungen.

Der Arbeitskreis Wart und Pflege des LVS Bayern² hat sich daher sehr intensiv mit diesem Thema auseinandergesetzt und Modellansätze entwickelt, die eine marktgerechte und praxisorientierte Bewertung ermöglichen.

Begrifflichkeiten

Reallast

Gemäß § 1105 BGB umfasst eine Reallast wiederkehrende Leistungen in Form von Geldleistungen (Rentenzahlung), Sachleistungen (z.B. Naturalien) oder Dienstleistungen (z.B. Pflegeverpflichtungen). Die Formulierung, dass diese Leistung aus dem Grundstück erbracht werden müssen, bedeutet lediglich, dass das Grundstück für die Leistungen haftet und als eine Art Pfand dient. Es bedeutet jedoch nicht, dass eine örtliche Verbindung zwischen Verpflichtung und Grundstück bestehen muss.³ Im Fall eines Wohnungsrechtes ist dies meist gegeben, im Falle von anderen Leistungen sind jedoch auch andere Konstellationen denkbar.

¹ vgl. hierzu Wirich, A. (2006)

² Landesverband Bayern öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V., www.lvs-bayern.de

³ vgl. Kröll, R./Hausmann, A. (2011), S. 267 f und Wirich, A. (2006)

LVS/Standpunkt 5/2012

Was aber sind nun Wart und Pflegevereinbarungen? Häufig findet man in Übergabeverträgen folgende Formulierungen:

„Der Erwerber hat den Übergeber seinen Bedürfnissen entsprechend, besonders bei Krankheit und Altersgebrechen, zu warten und zu pflegen, Kleidung und Wäsche zu reinigen, die tägliche Tischkost zuzubereiten und sonstige Hausarbeiten zu verrichten und alles zu tun, was das geistige und leibliche Wohl des Übergebers erfordert, soweit er selbst hierzu nicht mehr in der Lage ist.“

Wart

Zunächst ist der Begriff „Wart“ zu definieren.

Unter Wart oder Wartung versteht man gemeinhin „Maßnahmen zur Bewahrung des Sollzustands (engl. maintenance, servicing)“.⁴ Warten bedeutet auch unterstützen, in gutem Zustand erhalten.

Wart umfasst also „mitwirkende Leistungen in der Haushaltsführung wie Reinigen der Wohnung, Einkäufe und sonstige Besorgungen außer Haus, Wäschepflege, Zubereitung von Mahlzeiten, letztes tlw. auch anteilig bei Teilnahme am gemeinsamen Tisch u.a.“, sich kümmern, „Pflege“ auch an gesunden Tagen.⁵ Kleiber spricht hier auch vom „normalen Aufwand für Versorgungs- und Sachleistungen“.⁶

Pflege

Von den Hilfsverpflichtungen sind die Pflegeverpflichtungen zu unterscheiden. Durch Einführung des Pflegeversicherungsgesetzes im Jahre 1995 verfügen wir in Deutschland über eine recht klare Definition des Begriffes.

Pflegebedürftig im Sinne von § 14 SGB XI „sind Personen, die wegen einer körperlichen, geistigen oder seelischen Krankheit oder Behinderung für die gewöhnlichen und regelmäßig wiederkehrenden Verrichtungen im Ablauf des täglichen Lebens auf Dauer, voraussichtlich für mindestens sechs Monate, in erheblichem oder höherem Maße (§ 15) der Hilfe bedürfen.“ Je nach Schweregrad werden gemäß § 15 SGB XI drei Pflegestufen unterschieden. Bereits in Pflegestufe I geht man von einer erheblichen Pflegebedürftigkeit aus, d.h. es besteht mindestens einmal täglich Unterstützungsbedarf im Bereich der Körperpflege, Ernährung oder Mobilität und mehrfach in der Woche bei der hauswirtschaftlichen Versorgung.

Pflege im Sinne des SGB XI (Sozialgesetzbuch XI - Soziale Pflegeversicherung) besteht aber erst dann, wenn eine entsprechende Begutachtung und Einstufung durch den MDK (Medizinischer Dienst der Krankenkassen) stattgefunden hat.

Wart- und Pflegeverpflichtungen fangen jedoch bereits viel früher an. Die Pflegebedürftigkeit tritt meist schleichend ein und kann auch nur vorübergehend im Falle von Krankheit bestehen. Eine Einstufung durch den MDK bedeutet das noch lange nicht. Ein weiteres Problem besteht dadurch, dass der Pflegebedarf in Folge demenzieller Erkrankungen noch nicht ausreichend berücksichtigt wird, tatsächlich jedoch regelmäßig entsteht. Die Pflegestatistiken bringen uns also bei der Bewertung von Wart und Pflege nicht wesentlich weiter, da sie nur einen kleinen Teil der Leistungspflicht im Rahmen von Wart- und Pflegeverpflichtungen abbilden.

Wenn es also darum geht, sich um den Berechtigten zu kümmern, so tritt eine Leistungspflicht bereits zu einem wesentlich früheren Zeitpunkt ein. Man denke hier an die sog. Stufe 0. Der Berechtigte ist bereits in einem gewissen Umfang pflegebedürftig, erfüllt jedoch die Voraussetzungen von Stufe I bis III noch nicht. Die Stufe 0 wird in der Pflegestatistik nicht erfasst.

Wenn Pflegebedürftigkeit festgestellt wurde und Leistungen aus der Pflegeversicherung fließen, so kann sich die Verpflichtung im Rahmen der vertraglichen Wart- und Pflegevereinbarung nur auf den Bereich der Laienpflege beziehen. Professionelle Leistungen z.B. durch Pflegedienste im Rahmen einer ambulanten Pflege kann dies nicht umfassen.

Zu berücksichtigen ist bei Wart und Pflegevereinbarungen daher immer auch eine gewisse Zumutbarkeitsgrenze. Häufig sind in neueren Übergabeverträgen bereits explizite Regelungen getroffen worden, beispielsweise dass eine Wart- und Pflegeverpflichtung nur solange besteht, wie sie ohne professionelle Hilfe geleistet werden kann oder bis zum Eintritt einer bestimmten Pflegestufe.

Zwischenergebnis

Zu unterscheiden sind zum einen Hilfsverpflichtungen im Sinne von Wart. Dies umfasst im Wesentlichen die hauswirtschaftliche Versorgung und weiche Faktoren des sich Kümmerns allgemein. Zum anderen gibt es die Pflegeverpflichtungen im Sinne einer Laienpflege. Es ist davon auszugehen, dass bei Eintritt von Pflegebedürftigkeit ein erhöhter Aufwand in der Betreuung besteht, auch wenn sich hier die Verpflichtungen nur auf dem Niveau der Laienpflege bewegen können.

Die Hilfsverpflichtungen, d.h. die Leistungspflicht im Rahmen der Wart, tritt wesentlich früher ein als die Pflegebedürftigkeit im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes.

⁴ www.industrie-lexikon.de

⁵ Kühbach, H.-T. (1995), S. 138-140

⁶ Kleiber, W. (2010), S. 2901

Umgerechnet auf Stundenbasis und hochgerechnet auf das Jahr, ergibt sich der jeweilige Pflegeaufwand je Pflegestufe.

Eintrittswahrscheinlichkeiten Pflege

Der Aufwand für Pflegeverpflichtungen ist zu gewichten mit dem Pflegerisiko. Dabei ist das Pflegerisiko für jede Pflegestufe einzeln zu ermitteln, da auch der Aufwand je nach Pflegestufe unterschiedlich ist.

Das Pflegerisiko wird berechnet aus den Angaben der Pflegestatistik und der Bevölkerungszahlen des Statistischen Bundesamtes. Die Pflegestatistik wird alle zwei Jahre zum 15.12. herausgegeben und erschien erstmalig zum 15.12.1999. Die Bevölkerungszahlen erscheinen jährlich zum 31.12. eines Jahres.

Das Pflegerisiko ist nicht zu verwechseln mit der Pflegequote. Die Pflegequote ergibt sich als Quotient der Anzahl von Pflegebedürftigen einer Altersgruppe zur Bevölkerungszahl in dieser Altersgruppe (Abb. 2). Sie sagt letztlich nur aus, wie viel Prozent der Personen in einer Altersgruppe pflegebedürftig sind und kann auch noch differenziert für die einzelnen Pflegestufen ermittelt werden. Es handelt sich jedoch um eine statische Momentaufnahme, die nicht das Risiko abbildet, in den Folgejahren pflegebedürftig zu werden.

$$\text{Pflegequote} = \frac{\text{Pflegebedürftige im Alter } x}{\text{Einwohner im Alter } x}$$

Das Pflegerisiko ist daher als Quotient zweier Summen zu ermitteln (Abb. 3). Zunächst wird die Summe der Pflegebedürftigen ab einem Alter x gebildet. Hierfür werden alle Pflegebedürftigen ab dieser Altersgruppe addiert. Diese Summe wird ins Verhältnis gesetzt zur Summe der Einwohner ab dieser Altersgruppe.⁷

Das Pflegerisiko sagt somit aus, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person mit Alter x bis zum Lebensende pflegebedürftig wird.

Pflegerisiko

$$= \frac{\text{Summe Pflegebedürftige ab Alter } x}{\text{Summe Einwohner ab Alter } x}$$

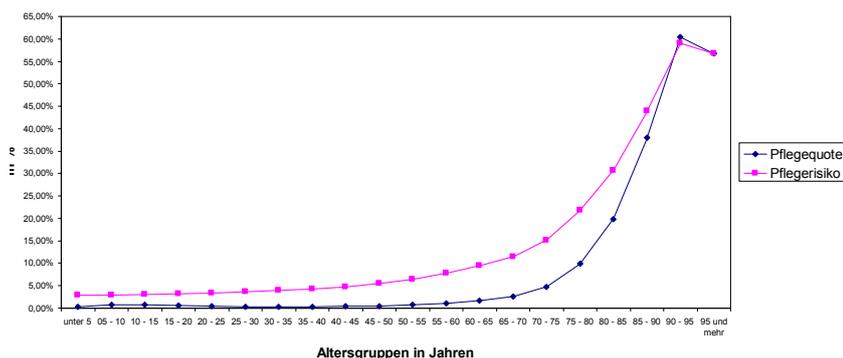
Für eine Pflegestufe, z.B.:

$$= \frac{\text{Summe Pflegebedürftige in Pflegestufe I ab Alter } x}{\text{Summe Einwohner ab Alter } x}$$

Das Pflegerisiko liegt oberhalb der Pflegequote (Abb. 4), was sich vor allem bei jüngeren Altersgruppen auswirkt. Bei Hochbetagten entsprechen sich dann Pflegequote und Pflegerisiko nahezu.

Das Pflegerisiko wurde vom Arbeitskreis getrennt nach Geschlecht und Pflegestufe ermittelt und in das Berechnungstool eingearbeitet.

Pflegequote - Pflegerisiko



Quelle: Pflegestatistik zum 15.12.2009, Bevölkerungszahlen zum 31.12.2009, Statistisches Bundesamt; eigene Auswertung

Je nach vertraglicher Vereinbarung sind folgende Fälle zu unterscheiden:

- a) Pflege ist noch nicht eingetreten

Eine Pflegebedürftigkeit wurde noch nicht festgestellt. Hier wird das statistische Pflegerisiko gegliedert nach den Pflegestufen zugrunde gelegt.

- b) Pflegebedürftigkeit ist eingetreten in Pflegestufe I, II, III oder noch ohne eine Zuordnung zu einer Pflegestufe

Eine Pflegeverpflichtung ist eingetreten. D.h. die Eintrittswahrscheinlichkeit beträgt insgesamt 100%. Die Gewichtung des Aufwands der bereits eingetretenen und der höheren Pflegestufen orientiert sich an dem Verhältnis der Pflegerisiken je Pflegestufe am gesamten Pflegerisiko. Für die niedrigeren Pflegestufen wird keine Eintrittswahrscheinlichkeit mehr angesetzt, da nicht von einer Rückstufung ausgegangen wird.

⁷ vgl. Steinkamp, C. (2009), S: 293–294

c) Pflegeverpflichtung bis einschl. Stufe I oder bis einschl. Stufe II
Bei Wahl dieser Alternativen lässt sich eine mögliche Begrenzung der Pflegeverpflichtung auf die Zumutbarkeit berücksichtigen. In neueren Verträgen wird häufig bereits eine Begrenzung auf eine Pflegestufe explizit mit vereinbart. Hier werden entsprechend nur die Pflegerisiken für die Pflegestufen berücksichtigt, die in der Pflegeverpflichtung beinhaltet sind.

Die Angaben zum Pflegerisiko haben Einfluss auf die Kalkulation der Eintrittswahrscheinlichkeiten für die Hilfsverpflichtungen im Rahmen der Wart.

Eintrittswahrscheinlichkeiten Wart

Auch hier sind verschiedene Alternativen zu unterscheiden.

- a) Versorgungsbedarf ist bereits eingetreten
Ist die Leistungspflicht für Wart bereits eingetreten, z.B. aufgrund von fortgeschrittenem Alter des Berechtigten, wird eine Eintrittswahrscheinlichkeit von 100% angesetzt.
- b) Versorgung nur bei Pflegebedürftigkeit
Bei dieser Alternative ist die Wartverpflichtung an das Vorliegen von Pflegebedürftigkeit und somit an das Pflegerisiko gekoppelt. Ist noch keine Pflegebedürftigkeit eingetreten, so wird auch bei Wart der Aufwand mit dem Pflegerisiko gewichtet. Ist bereits eine Pflegebedürftigkeit eingetreten, so beträgt die Eintrittswahrscheinlichkeit bei Wart 100%. Ist die Wart- und Pflegeverpflichtung nur bis zu einer bestimmten Pflegestufe zu erfüllen, so wird für Wart die gleiche Eintrittswahrscheinlichkeit angesetzt wie für Pflege.
- c) Versorgung tritt mit geringer, mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit ein.
Es kann davon ausgegangen werden, dass Leistungen im Rahmen der Wartverpflichtungen immer auch dann zu erbringen sind, wenn gleichzeitig eine Pflegebedürftigkeit festgestellt wird. Somit entspricht das minimale Risiko der Wartverpflichtung dem Pflegerisiko. Die Maximalausprägung für die Eintrittswahrscheinlichkeit ist 100%, wenn bereits eine Versorgung eingetreten ist. Dazwischen können nun durch den Anwender des Berechnungstools Abstufungen vorgenommen werden.
- d) Versorgung nur bis zur Pflegebedürftigkeit
Ist die Wart- und Pflegeverpflichtung vertraglich so gestaltet, dass sich die Verpflichtungen nur auf die hauswirtschaftliche Versorgung beschränken und sie außer Kraft tritt, sobald eine Pflegebedürftigkeit im Sinne des SGB XI festgestellt wird, kann dies entsprechend durch den Anwender gewählt werden. Streng genommen liegt hier eigentlich nur eine Wartverpflichtung vor.

Die Kosten aus den Bereichen Wart und Pflege, jeweils gewichtet mit ihren Eintrittswahrscheinlichkeiten, ergeben in Summe die Gesamtkosten pro Jahr, die dann die Grundlage für die Kapitalisierung bilden.

Anwendungsbeispiel für das Berechnungstool

Im Berechnungstool sind alle notwendigen Tabellen hinterlegt. Alle Eingaben erfolgen auf einem Übersichtsblatt, auf dem sogleich die Ergebnisse dargestellt werden.

Manuell sind vom Anwender der Wertermittlungsstichtag, der Name des oder der Berechtigten, das Geburtsdatum und das Geschlecht einzugeben. Entsprechend dem Stichtag kann zwischen den Pflegerisiken auf Basis der Pflegestatistiken der Jahre 1999, 2001, 2003, 2005, 2007 und 2009 gewählt werden.

Des Weiteren ist vom Anwender anzugeben, mit welchem Stundensatz gerechnet werden soll. Vorgeschlagen wird ein Stundensatz in Höhe von EUR 7,83. Dies entspricht dem laut § 37 SGB V (Sozialgesetzbuch V – Gesetzliche Krankenversicherung) im Falle von häuslicher Krankenpflege gezahlten Stundensatz.⁸ Dem Anwender steht es frei, hier aufgrund örtlicher Verhältnisse und eigener Überlegungen einen abweichenden Stundensatz zu verwenden.

Durch Eingabe des zum Wertermittlungsstichtag geltenden Lebenshaltungskostenindex (2005=100) werden die Kosten entsprechend indiziert.

Nachfolgendes Beispiel (Abb. 5) wurde berechnet für eine 78-jährige Berechtigte. Es wurden eine Verpflegung entsprechend mittlerer Ansprüche und eine Wohnungsgröße von 40 m² zugrunde gelegt. Eine Leistungspflicht im Bereich Wart ist bereits eingetreten. Es liegt jedoch noch keine Pflegebedürftigkeit vor.

⁸ gemäß der „Vereinbarung über Gebühren für Leistungen der häuslichen Krankenpflege (§ 37 SGB V) vom 10.3.2009“ zwischen verschiedenen Krankenkassen und Leistungserbringern in Bayern

Abb. 5 Auszug aus dem Berechnungstool

WART & PFLEGE

Grunddaten

Wertermittlungsstichtag	Stundensatz Preisindex (2005 = 100) 111,1	Berechtigte: Anna Mustermann
24.10.2011	7,83 EUR	Geburtsdatum: 11.09.1933 vollendetes Alter: 78 Jahre <input type="radio"/> Mann <input checked="" type="radio"/> Frau

HAUSWIRTSCHAFTLICHE VERSORGUNG (WART)

VERPFLEGEUNG

einfache Ansprüche mittlere Ansprüche gehobene Ansprüche

Sachkosten EUR	Std./Tag	Arbeitszeit Std./Woche	Std./Jahr	Arbeitskosten EUR	Gesamtkosten EUR
2.524,90	2,11	14,81	770,15	6.030,27	8.555,17

RAUMREINIGUNG

Wohnungsgröße kleiner 40 m² Wohnungsgröße 40 bis 70 m² Wohnungsgröße größer 70 m²

Sachkosten EUR	EUR/m ²	Arbeitszeit [je m ²] bei 40 m ² Wohnfläche Std./Tag	Std./Woche	Std./Jahr	Arbeitskosten EUR	EUR/m ²	Gesamtkosten EUR	EUR/m ²			
239,53	5,99	0,41	[0,01]	3,36	[4,37]	151,47	[3,79]	1.186,04	29,65	1.425,57	35,64

WÄSCHEREINIGUNG und WÄSCHEPFLEGE

Sachkosten EUR	Std./Tag	Arbeitszeit Std./Woche	Std./Jahr	Arbeitskosten EUR	Gesamtkosten EUR
124,30	0,44	3,08	160,03	1.253,03	1.377,33

WART bei 100 % 2.888,73 EUR 2,96 Std./Tag 21,25 Std./W. 1.081,65 Std./J. 8.469,35 EUR 11.358,08 EUR

EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT

Versorgung bereits eingetreten Versorgung mittlere Wahrscheinlichkeit Versorgung nur bei Pflege
 Versorgung geringe Wahrscheinlichkeit Versorgung hohe Wahrscheinlichkeit Versorgung nur bis zur Pflege

WART bei 100 % 2.888,73 EUR 8.469,35 EUR 11.358,08 EUR

PFLEGEAUFWAND

PFLEGESITUATION

Pflege noch nicht eingetreten Pflegestufe I bereits eingetreten Pflege begrenzt bis zur Zuordnung
 Pflege noch ohne Zuordnung "0" Pflegestufe II bereits eingetreten Pflege begrenzt bis einschl. Stufe I
 Pflegestufe III bereits eingetreten Pflege begrenzt bis einschl. Stufe II

Pflege-Stufe	Pflege-risiko	Std./Tag	Arbeitszeit Std./Woche	Std./Jahr	Arbeitskosten EUR	Gesamtkosten EUR
I	13,81%	1,38	9,65	501,88	3.929,68	542,78
II	8,68%	3,00	21,06	1.095,00	8.573,85	743,95
III	3,17%	6,00	42,12	2.190,00	17.147,70	543,69
0*	0,11%	1,38	9,65	501,88	3.929,68	4,29

*ohne Zuordnung

PFLEGE gesamt 25,77% 0,64 Std./Tag 4,51 Std./W. 234,32 Std./J. 1.834,71 EUR

WART und PFLEGE (im Jahr) 13.192,79 EUR

© ARGE Wart und Pflege im LVS Bayern e.V., Ausarbeitung und Entwurf Karl Tuschner

SWWert Leitgeding SEg 2011-11-11 Excel2003.xls

Lebenserwartung bei bereits eingetretener Pflegebedürftigkeit

Im Regelfall werden Wart und Pflegevereinbarungen auf Lebenszeit vereinbart, d.h. sie erlöschen mit dem Tod des oder der Berechtigten. Es handelt sich somit um eine Leibrente. Zur Kapitalisierung des Aufwands empfiehlt sich daher die Verwendung der Leibrentenbarwertfaktoren, die vom Statistischen Bundesamt als Versicherungsbarwerte bzw. Kommutationszahlen unter Anwendung der aktuellen Sterbetafel jährlich ermittelt werden.⁹

Die Sterbetafeln berücksichtigen Überlebenswahrscheinlichkeiten. Es wird jedoch nicht differenziert, ob eine Person bereits pflegebedürftig ist oder nicht. Ist eine Wart- und Pflegevereinbarung zu beurteilen, bei der der Berechtigte bereits pflegebedürftig ist, stellt sich natürlich die Frage nach der Anwendbarkeit dieser Kommutationszahlen. Leider gibt es keine Sterbetafeln für Pflegebedürftige. Häufig wird auf Untersuchungen aus den USA und Japan zurückgegriffen, die jedoch bereits in den 1980er Jahren durchgeführt worden sind. Beispielsweise haben die Untersuchungen in Japan ergeben, dass die Lebenserwartung eines 70-jährigen Mannes bei vorliegender Pflegebedürftigkeit um etwa 4,5 Jahre und bei einer Frau um etwa 6,5 Jahre geringer ist als ohne bereits eingetretene Pflegebedürftigkeit.¹⁰

Diese Zahlen sind jedoch als veraltet anzusehen. Neueste Studien zeigen, dass nicht nur die Lebenserwartung der Menschen steigt sondern sich gleichzeitig die Lebensjahre in Pflegebedürftigkeit und der Anteil der Lebensjahre in Pflegebedürftigkeit an der gesamten Lebensdauer erhöhen. Dies ist sicherlich als Folge einer besseren Versorgung von Pflegebedürftigen zu sehen (Abb. 6 und 7).

⁹ z.B. Statistisches Bundesamt (2011)

¹⁰ Sterbetafel Pflegebedürftiger berechnet von der Allianz Lebensversicherungs-AG auf Basis der Sterbetafel 1986 und der Ergebnisse Japans zur Übersterblichkeit von Pflegebedürftigen

Abb. 6 Lebenserwartung von Männern ab Alter 60 nach Pflegedürftigkeit und Zeitraum¹¹

	Gesamte Restlebens- erwartung	ohne Pflege- bedürf- tigkeit	in Pflege- bedürf- tigkeit	Anteil in %
1999-2003				
60	20,04	18,89	1,15	5,74
70	12,59	11,36	1,21	9,61
80	6,93	5,61	1,32	19,05
90	3,27	1,86	1,41	43,12
2004-2008				
60	21,21	19,89	1,32	6,22
70	13,53	12,17	1,36	10,03
80	7,31	5,88	1,43	19,56
90	3,26	1,81	1,45	44,48

Abb. 7 Lebenserwartung von Frauen ab Alter 60 nach Pflegedürftigkeit und Zeitraum

	Gesamte Restlebens- erwartung	ohne Pflege- bedürf- tigkeit	in Pflege- bedürf- tigkeit	Anteil in %
1999-2003				
60	23,96	21,55	2,41	10,06
70	15,45	12,97	2,48	16,05
80	8,36	5,79	2,57	30,74
90	3,9	1,59	2,31	59,23
2004-2008				
60	25,1	22,37	2,73	10,88
70	16,27	13,5	2,77	17,03
80	8,86	6,02	2,84	32,05
90	3,92	1,51	2,41	61,48

Ausgehend von der Lebenserwartung gemäß Sterbetafel muss hier gegebenenfalls manuell eine Anpassung durch den Sachverständigen erfolgen, wenn Pflegebedürftigkeit bereits eingetreten ist. Weitere Forschung in diesem Bereich ist unbedingt notwendig.

Wart und Pflege für zwei Berechtigte

Häufig wird eine Wart- und Pflegevereinbarung für zwei Berechtigte, in der Regel ein Ehepaar, vereinbart, z.B. die Eltern des Verpflichteten.

Zu kalkulieren ist dann ausgehend vom Aufwand für einen Berechtigten der Zusatzaufwand, der entsteht, solange beide Berechtigte leben. Hierbei scheint es durchaus legitim, von einem gemeinsamen Haushalt der Berechtigten auszugehen, ohne dass dieser Umstand den ungewöhnlichen, persönlichen Verhältnissen zugeschrieben werden müsste.

Die Berechtigten als Ehepaar leben in aller Regel zusammen und versorgen sich soweit wie möglich gegenseitig. D.h. der Zusatzaufwand ist hier geringer als bei zwei völlig unbekanntenen Berechtigten, die durch den Verpflichteten getrennt zu versorgen sind. Im letzteren Fall wären die Wart- und Pflegeverpflichtungen für jede Person einzeln zu ermitteln und zu addieren.

Geht man also von zwei Berechtigten in einem Haushalt aus, ist zunächst der Gesamtaufwand für beide zu kalkulieren. Bei der Kapitalisierung ist dann aber zu berücksichtigen, wie sich der Aufwand für den Überlebenden verändert, wenn einer der Berechtigten verstirbt.

Auch bei dieser Betrachtungsweise ist zu unterscheiden, ob es sich um Wart im Sinne von Hilfsverpflichtungen oder um Pflege im Sinne einer Laienpflege handelt. Im Bereich der Verpflegung ändert sich der Zeitaufwand nur geringfügig, da eine etwas längere Vorbereitungszeit entstehen kann. Der Sachaufwand (z.B. für Nahrungsmittel) erhöht sich näherungsweise um den Faktor 2. Zumeist bewohnen die beiden Berechtigten die Räumlichkeiten gemeinsam. Nach dem Tod eines Berechtigten ändert sich an der Wohnsituation in der Regel nichts. Der Aufwand für die Raumreinigung bleibt nahezu gleich.

Der Aufwand für die Wäschereinigung und Wäschepflege verändert sich nur geringfügig. Die Waschmaschine läuft nicht unbedingt häufiger, ist aber besser gefüllt. Auch der Aufwand für Trocknen bleibt nahezu gleich. Da die Wäschemenge größer ist, erhöht sich jedoch der Aufwand für bügeln und zusammenlegen. Bei Auswertung der Datensammlung des KTBL unter den genannten Prämissen ergibt sich ein Mehraufwand für Verpflegung, Raumreinigung und Wäsche für eine zweite Person in Höhe von insgesamt rund 30%.

Bei der Kapitalisierung des Aufwands ist zu berücksichtigen, dass sich der Aufwand bei Versterben eines Berechtigten wieder reduziert. In diesem Zusammenhang können die Leibrentenbarwertfaktoren für Verbindungsrenten unter Anwendung von Übergangsfaktoren herangezogen werden, die ebenfalls vom Statistischen Bundesamt für verschiedene Zinssätze herausgegeben werden.¹²

Zu beachten gilt dabei, dass die Leibrentenbarwertfaktoren für Verbindungsrenten auf das kürzere Leben bezogen sind. Es liegt die Annahme zu Grunde, dass die Leibrente mit dem Tod des Erstversterbenden endet. In der Praxis handelt es sich jedoch meist um Renten bis zum Tod des Letztversterbenden.

Hierfür ist ein Anpassungsprozess zu durchlaufen. Dabei kann durch so genannte Übergangsfaktoren berücksichtigt werden, ob und gegebenenfalls wie stark sich die Höhe der jährlichen Rente nach dem Tod des Erstversterbenden für den Hinterbliebenen verändert.

¹¹ Unger, R./Müller, R./Rothgang, H. (2010)

¹² s. Statistisches Bundesamt, Versicherungsbarwerte für Leibrenten

Beispiel unter Anwendung des Berechnungstools¹³

Berechtigte: männlich, Alter 82 Jahre
weiblich, Alter 78 Jahre

Aufwand für die Wartverpflichtung bei mittleren Ansprüchen und einer Wohnungsgröße von 40 m² (s. Abb. 5): EUR 11.360,- pro Jahr

$$B = R * (F_x * \ddot{a}_x + F_y * \ddot{a}_y - F_{xy} * \ddot{a}_{xy})$$

B	=	Barwert
R	=	Ratenhöhe
m	=	Anzahl Zahlungen pro Jahr
F _x	=	Übergangsfaktor Mann
^(m) a _x	=	Leibrentenbarwertfaktor Mann, bezogen auf die Zahlweise (z.B. mtl. Vorschüssig)
F _y	=	Übergangsfaktor Frau
^(m) a _y	=	Leibrentenbarwertfaktor Frau, bezogen auf die Zahlweise (z.B. mtl. Vorschüssig)
F _{xy}	=	gemeinsamer Übergangsfaktor Mann und Frau
^(m) a _{xy}	=	Leibrentenbarwertfaktor Mann und Frau
Zinssatz	=	4%

Der Aufwand für zwei Berechtigte erhöht sich um 30% auf rund EUR 14.770,- pro Jahr.

Bei Tod eines Berechtigten reduziert sich der Aufwand von EUR 14.770,- wieder auf EUR 11.360,-, also auf rund 80%. Der Übergangsfaktor beträgt somit 0,80 für beide.

R*m	=	EUR 14.770,-
F _x	=	0,8
F _y	=	0,8
F _{xy}	=	(0,8 + 0,8) - 1 = 0,6
⁽¹²⁾ a _x	=	5,673
⁽¹²⁾ a _y	=	8,137
⁽¹²⁾ a _{xy}	=	4,602

Belastung durch die Wartverpflichtung:

$$\text{EUR } 14.770,- * (0,8 * 5,673 + 0,8 * 8,137 - 0,6 * 4,602) = \text{rd. EUR } 122.400,-$$

Hinzu kommt die Pflegeverpflichtung. Der Bereich der Pflege bedarf einer anderen Betrachtungsweise. Es handelt sich um sehr persönliche Zuwendungen. Es gibt kaum Fixkosten, die auf zwei Berechtigte verteilt werden können. D.h. der Aufwand durch die Pflegeverpflichtung ist für beide Berechtigte getrennt zu ermitteln und mit den entsprechenden Leibrentenbarwertfaktoren für die Einzelperson zu kapitalisieren.

Hinweis

Das Berechnungstool wurde auf Excel-Basis erstellt und kann über die Geschäftsstelle des LVS Bayern in München (info@lvs-bayern.de) gegen eine Schutzgebühr bezogen werden. Mitglieder des Arbeitskreises Wart und Pflege sind Franz Auer, Bad Reichenhall, Christian Fuchs, Straubing, Dr. Daniela Schaper, München und Karl Tuschner, Regensburg.

Literatur und Quellen:

Kleiber, W., Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2010

Kröll, R./Hausmann, A., Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Werner Verlag Köln 2011

Kühbach, H.-T., Der Einfluß des Pflege-Versicherungsgesetzes auf die Verkehrswertermittlung von Rechten an Grundstücken, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert 3/95, S. 138 – 140

Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V., Darmstadt

- Verpflegung und Service, Ausgabe 1998
- Raumreinigung und Raumpflege, Ausgabe 1997
- Wäschereinigung und Wäschepflege, Ausgabe 1996

Statistisches Bundesamt, Versicherungsbarwerte für Leibrenten 2008/2010, erschienen 18.10.2011

Statistisches Bundesamt, Bevölkerungszahlen 31.12.2009 und Pflegestatistik 15.12.2009

Steinkamp, C., Zwischen Pflegequote und Pflegerisiko, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 5/2009, S: 293-294

Unger, R./Müller, R./Rothgang, H., Lebenserwartung in und ohne Pflegebedürftigkeit – Ausmaß und Entwicklungstendenzen in Deutschland, Vortrag auf der 46. Jahrestagung der Dt. Gesellschaft für Sozialmedizin und Prävention am 21.-25.09.2010 in Berlin

Wirich, A., Das Leibgeding – Funktionsbedingungen und Funktionsgrenzen in der Unternehmens- und Vermögensnachfolge, Dissertation, zerb Verlag, Angelbachtal 2006

Der Standpunkt wurde auch veröffentlicht in „Der Immobilienbewerter“, Ausgabe 2/2012, Bundesanzeiger Verlag.

Dr. Daniela Schaper ist öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken in München und Bad Aibling

Email: info@daniela-schaper.de

¹³ Grundlagen: Pflegestatistik 15.12.2009, Bevölkerungszahlen 31.12.2009, Versicherungsbarwerte basierend auf der Sterbetafel 2008/2010 des Statistischen Bundesamtes