

Österreichische Zeitschrift für

# LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

**Grenzen der Kollegialität**

im fokus

**Ermittlung der Restnutzungsdauer**

schwerpunkt

**Der hohe Wert der eigengenutzten Sache**

befund & gutachten

**Residualwertbetrachtung für  
eine Eigentumswohnung**

preis & markt

**Hotelimmobilien in Wien**

bewertung international

**Marktübersicht Bulgarien**

bilanz & steuern

**Hauptwohnsitzbefreiung**

finanzieren & investieren

**Vom Vergleichswertverfahren  
zum hedonischen Preismodell**

Ing. Joachim C. Humpl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## Ermittlung der Restnutzungsdauer

**Transparenz ist gefragt.** Obwohl es eine Vielzahl von Methoden und Modellen für die Ermittlung der Alterswertminderung und der damit einhergehenden Restnutzungsdauer (RND) gibt, wird nur eine detaillierte Kostenrechnung der Inhomogenität im Lebenszyklus einer Immobilie gerecht.

### Lineare Wertminderung „state of the art“

Da sich der Gebäudebestand in Österreich zu ca.  $\frac{3}{4}$  aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammensetzt (Statistik Austria, Volkszählung 2001), und sich für dieses Asset das Sachwertverfahren als das richtige Bewertungsverfahren erweist, zählt die Ermittlung des alterswertgeminderten Herstellungswerts zum täglichen Tun des Bewerbers.

Einerseits wohnen dem in stringenter Art und Weise angewendeten Verfahren durch die im Vergleichswege ermittelten Bodenpreise sowie den sachgerecht abgeleiteten Neuhaukosten wesentliche wertbestimmende vom Markt abgeleitete Parameter implizit inne. Andererseits ist durch eine möglichst nachvollziehbare und begründete sowie feinstufig untergliederte Berücksichtigung sämtlicher wertbestimmender Faktoren weitere Treffsicherheit gegeben.

### Mathematisch-theoretische Wertminderungsverläufe überholt

Die immer noch häufig in Anwendung befindlichen Wertminderungsverfahren vom Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jhdts (Stichwort: *Ross u.Ä.*) müssen schlicht als nicht mehr zeitgemäß beurteilt werden. Dem Wertverlauf einer Immobilie eine mathematische Funktion zu unterstellen, musste bereits damals aufgrund von deren theoretischer Natur falsch gewesen sein. Eine Verwendung dieser „veralteten“ Modelle ist daher insgesamt nicht mehr zu empfehlen. Weder ist es möglich, die laufenden Investitionen damit abzubilden, noch ist die Annahme theoretischer mathematischer Verläufe sachlich begründbar bzw. nachvollziehbar.

**Veraltete Methoden sind weder begründbar noch nachvollziehbar.**

Lt der Deutschen Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV § 23 gilt:

*„Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer [...] zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.“*

Die Definition gemäß dem dt. Gesetzestext aus dem Jahre 2010 ist damit um 13 Jahre jünger als jene gemäß ÖNORM B 1802. Es entspricht daher dem Stand der Bewertungswissenschaft, dass die Wertminderung nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer – also linear – zu ermitteln ist.

Solange es sich um jüngere Bewertungsobjekte handelt, ergibt sich die RND aus der simplen Subtraktion des Gebäudealters von der Gesamtnutzungsdauer (GND). Sobald aber umfassende, häufig im Generationenwechsel durchgeführte Instandsetzungszyklen gegeben sind, realisierte Zubauten vorhanden sind und/oder sich das Gebäudealter der GND annähert, ist es notwendig, ein sog. fiktives Baualter für die Ermittlung der RND einzuführen. Es gleicht Kaffeesudleserei, dies im prophetischen Festlegen einer Jahreszahl im Rahmen eines Gutachtens abzuhandeln.

### Ermitteln statt einschätzen

In der Konsequenz wird kurz dargelegt, wie eine solche „Einschätzung“ durch eine logische sowie nachvollziehbare Berechnung ersetzt werden könnte:

- falls erforderlich: Aufteilen der Immobilie in mehrere Teilbewertungsobjekte (zB in Bauetappen);
- Aufschlüsselung derselben in Bauanteilkosten (eine Rückrechnung der GND bspw. für die Primär- und Sekundärkonstruktion ist dabei ebenso möglich. ZB errechnet sich bei angenommener GND

von 80 Jahren eine ND für den Rohbau von realistischen 130 Jahren);

- Festsetzung der RND der einzelnen Gewerke (zB Mithilfe des Restnutzungsdauerkatalogs);
- Berechnung der anteiligen RND für jedes Gewerk;
- Modifizierung der RND bei Gewerken, welche bereits am Ende der ND stehen, aber de facto immer noch gut nutzbar sind (bspw. Anerkennung einer RND von 20% für Rohbau und langlebigen Innenausbau);
- ggf. Zusammenführung der Teilbewertungsobjekte (Bildung des arithmetischen Mittels über Flächen, Kubaturen, Anzahl);
- Addition der anteiligen RND der Gewerke.

Durch die zusätzliche Einführung von bspw. als Abnutzungsfaktoren zu bezeichnenden individuellen Zu- und Abschlägen für den Erhaltungszustand einzelner Baubestandteile ist weitere Genauigkeit gewährleistet oder kann auch ein rückgestauter Reparaturbedarf abgebildet werden.

### Der Wertminderungsverlauf ist ebenso individuell wie die Immobilie selbst.

Das nachvollziehbare Ergebnis dieser Berechnungen ist eine sämtliche Aspekte über die technische Lebensdauer, die wirtschaftliche Nutzungsdauer, den individuellen Erhaltungszustand sowie die Qualität der Baustoffe berücksichtigende RND für das Bewertungsobjekt am Bewertungsstichtag. Die Graphen derartiger Berechnungen weisen naturgemäß selten bis gar nie lineare oder sonstige flugkurvenähnliche Verläufe auf. Es folgen diese zumeist zyklischen Wellenlinien.

Ähnliche auf empirischen Marktüberlegungen beruhende Modelle wurden bereits ua durch *Erxleben, Vogels, Gerardy, Tschieliesnig, Schindler* sowie *Lang* und *Schöffel* vorgestellt. Weitere durchaus praktikable Methoden, wie die Nutzungsfaktorenmethode oder die Abschätzung der RND nach Modernisierungsgraden, seien der Vollständigkeit halber ebenfalls erwähnt.

ZLB 2015/12