

Nutzungsdauerkatalog: Einfluss auf die Immobilienbewertung

1. Einleitung

Einleitend möchte ich den zentralen Wertbegriff „wirtschaftliche Nutzungsdauer“ aus „Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile“¹ wie folgt zitieren:

„Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jener Zeitraum verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage oder den Anlagenteil zu nutzen, und diese den sich im Lauf der Zeit ändernden NutzerInnenansprüchen noch genügt.“

Da sich die wirtschaftliche Nutzungsdauer auf bauliche Anlagen und Anlagenteile bezieht, werden für die folgenden Betrachtungen nur jene Bewertungsverfahren herangezogen, die bei bebauten Liegenschaften anzuwenden sind: das sind das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Das Vergleichswertverfahren wird somit für bebautete Liegenschaften im Folgenden nicht berücksichtigt.

2. Restnutzungsdauer im Zusammenhang mit dem Ertragswert- und Sachwertverfahren

Die Restnutzungsdauer ist bei der Wertermittlung sowohl nach dem klassischen Ertragswert- als auch nach dem Sachwertverfahren eine zentrale wertbestimmende Größe. Die Basis dafür ist die Betrachtungsweise des Gebäudes mit einer endlichen Nutzung, wobei sich der Wert des Gebäudes im Laufe einer bestimmten Zeitspanne von einem Maximalwert im neuwertigen Zustand gegen null am Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer verändert. Lediglich im DCF-Verfahren nach der ÖNORM B 1802-2² wird für die Bestimmung des *exit value* als Ertragswert der Phase 2 eine ewige Rente unterstellt und die endliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

3. Begrifflichkeiten im LBG und in der ÖNORM B 1802-1

Im Folgenden finden sich die für die Nutzungsdauer relevanten Begrifflichkeiten aus dem LBG und der ÖNORM B 1802-1³ zitiert:⁴

LBG:

„§ 5. Ertragswertverfahren

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die **Zeit nach dem Bewertungs-**

stichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

§ 6. Sachwertverfahren

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die **technische und wirtschaftliche Wertminderung** abzuziehen. ...“

ÖNORM B 1802-1:

„3. Begriffe

3.29. Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei **ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung** ohne Modernisierungsmaßnahmen **üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann**.

Anmerkung 1 zum Begriff: Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kann von der technischen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes abweichen. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kann sich beispielsweise durch Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verlängern. Andererseits auch verkürzen, wenn unterlassene notwendige Reparaturmaßnahmen oder andere Umstände dazu führen, dass die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes im Vergleich zu anderen als kürzer angesehen werden muss.

3.30. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei **ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann**.

6.4. Sachwertverfahren

6.4.3.2. Wertminderung infolge Alters

Diese Wertminderung ist nach dem Verhältnis der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** zur **wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer** der baulichen Anlagen zu bestimmen.

6.5. Ertragswertverfahren

6.5.2. Ermittlung

... Durch Kapitalisierung auf Basis des Zinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Hinzurechnung des Bodenwerts ergibt sich der Ertragswert wie folgt: $\text{Ertragswert} = (\text{Reinertrag der Liegenschaft} - \text{Bodenwertverzinsung}) \times \text{Vervielfältiger} + \text{Bodenwert} \dots$

An dieser Stelle kann bereits festgehalten werden, dass im **Ertragswertverfahren** durch den Vervielfältiger die Restnutzungsdauer ein unmittelbarer Exponent des Jahresreinertrags ist. Wesentlich ist, dass der angesetzte Jahresreinertrag nachhaltig über die eingeschätzte Restnutzungsdauer des Gebäudes erzielt werden kann. Im **Sachwertverfahren** hingegen wird die Wertermittlung auch wesentlich vom Alter des Gebäudes beeinflusst, leitet sich doch die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag zumindest mittelbar aus der Historie des Gebäudes mit dem Errichtungsjahr ab. Auf die Notwendigkeit der Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer in Abhängigkeit des Gebäudezustandes und anderen wirtschaftlichen Faktoren wird im Folgenden noch näher eingegangen.

Ausgangsbasis für die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist die Gesamtnutzungsdauer, die im Nutzungsdauerkatalog⁵ (und auch anderen Literaturquellen) je Gebäudeart in einer Bandbreite dargestellt ist.

4. Gesamtnutzungsdauer

4.1. Gebäudeart

D	Dachraumausbauten - nachträglich errichtet	Holz- und Stahlleichtkonstruktionen, Trockenausbau Massivbauweise	40-60 60-80
E	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	Ortbau-, Massivbauweise	60-80
	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Fertighaus	Holz-Massivbauweise (Block-, Brettstapel-, Brettsperholz-, Raumzellenbauweise) Holz-Leichtbau (Rahmen-, Skelettbauweise) weise Massivbauweise	60-70 50-60 60-70
	Einkaufszentren, Warenhäuser, Märkte	Einkaufszentren, SB Märkte, Fachmärkte Kauf und Warenhäuser	20-30 30-50
G	Gewächshäuser	Leichtkonstruktionen Stahl - Glas	15-30

Abbildung 1: Gesamtnutzungsdauer Gebäude – Auszug (Quelle: *Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile [2020]* 19)

Aus der laufenden Anwendung der Liegenschaftsbewertung wissen wir, dass sich wertbestimmende Faktoren (wie zB der Liegenschaftszinssatz oder die Herstellungskosten) insbesondere in den vergangenen Jahren stark verändert haben. Auch die Nutzungsdauer eines Gebäudes kann sich aufgrund veränderter Anforderungen der Nutzer infolge Trendwenden, Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des technischen Fortschritts etc verändern. Der Zeitraum zwischen dem vorangegangenen Nutzungsdauerkatalog aus dem Jahr 2006 und der aktuellen Ausgabe 2020 hat berechtigterweise zu einer neuen Betrachtung der Nutzungsdauern geführt. Im Folgenden

ist eine Gegenüberstellung der Werte von Nutzungsdauern aus 2006 und 2020 der in der Liegenschaftsbewertung häufiger vorkommenden Gebäudearten aufgelistet.

4.2. Veränderung 2006 – 2020

Gebäudenutzung	Ausführung	2006		2020		Differenz	
		von	bis	von	bis	von	bis
in Jahren							
Ein-Zweifamilienhäuser	Ortbau, Massivbauweise	70	100	60	80	-14%	-20%
Verwaltungs- und Bürogebäude		40	80	30	60	-25%	-25%
Wohn- und Geschäftsgebäude	Miet-Eigentumswohngebäude	60	80	50	80	-17%	0%
	besondere städtische Ausführung	100	120	100	120	0%	0%
Warenhäuser, Märkte	Kauf- und Warenhäuser	40	80	30	50	-25%	-38%
	Einkaufszentren/SB-Märkte	20	40	20	30	0%	-25%
Hotels, Pensionen		40	80	30	50	-25%	-38%

Abbildung 2: Gegenüberstellung Nutzungsdauern 2006 und 2020 (Quelle: eigene Darstellung auf Basis von *Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2006 und 2020*)

Auffällig ist die gleichbleibende Einstufung der Nutzungsdauer der Gebäudekategorie „Wohn- und Geschäftsgebäude mit besonderer städtischer Ausführung“, auch als „Zinshaus (Gründerzeithaus)“ bezeichnet. Daraus kann bereits an dieser Stelle der Ansatz abgeleitet werden, dass zur Einstufung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes nicht nur die eher technische Betrachtung des Erhaltungszustands des Gebäudes im Vordergrund steht, sondern auch das Verhalten des Marktes und damit auch die Nachfrage und Attraktivität einer bestimmten Gebäudeart an einem Standort mitbeeinflussend sind. Mit diesen Kriterien kann das Adjektiv „**wirtschaftlich**“ umfassend betrachtet werden.

5. Nutzungsdauer im Steuerrecht

Da ein Gebäude als Wirtschaftsgut im Steuerrecht eine getrennte Position von Grund und Boden einnimmt, sind die Wertermittlung eines Gebäudes und damit auch der zeitliche Verlauf der Wertminderung für viele steuerliche Anlässe maßgeblich. Beispielhaft angeführt seien die Aufteilung eines Kaufpreises einer Liegenschaft in die Wertanteile Gebäude und Grund und Boden, der Ansatz des Gebäudewerts als Bemessungsgrundlage für die Abschreibung für Abnutzung sowie die Ermittlung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer für den Prozentsatz der Abschreibung.

Im Folgenden wird die steuerliche Betrachtung bei der Unterscheidung zwischen der technischen und wirtschaftlichen Nutzungsdauer angeführt und das Erkenntnis des VwGH, wonach die Nutzungsdauer durch Schätzung zu ermitteln ist, da sie mathematisch nicht genau ermittelt werden kann. Die wissenschaftliche Diskussion zu diesem Themenkreis ist sehr umfassend. Unter anderem finden sich nur zwei Ansätze; darüber hinaus wird auf die ausführlich vorliegende Literatur zu diesem Thema verwiesen.

Die EStR 2000 führen dazu in Rz 3113 Folgendes aus:

„Die AfA bemisst sich nach der **betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer** des Wirtschaftsgutes. Darunter ist die Dauer der normalen technischen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu verstehen (VwGH 20. 11. 1996, 92/13/0304). Die **technische Nutzungsdauer** wird durch den Materialverschleiß bestimmt. Die **wirtschaftliche Nutzungsdauer** richtet sich nach der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit, insbesondere also danach, inwieweit das Wirtschaftsgut unmodern ist oder durch bessere Anlagen überholt werden kann. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer kann niemals länger, wohl aber kürzer als die technische Nutzungsdauer sein. Eine kürzere wirtschaftliche Nutzungsdauer ist der AfA-Berechnung aber erst zu Grunde zu legen, wenn dies der Abgabepflichtige durch konkrete Tatsachen nachgewiesen hat (VwGH 12. 9. 1989, 88/14/0162).“

Der VwGH stellt in seinem Erkenntnis vom 27. 4. 2017, Ra 2015/15/0062, Folgendes fest:

„Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer kann **nicht mathematisch genau ermittelt werden**; es ist eine Schätzung vorzunehmen, bei der sowohl Umstände zu berücksichtigen sind, die durch die Art des Wirtschaftsgutes bedingt sind, als auch solche, die sich aus der besonderen Nutzungs-(Verwendungs-)form im Betrieb ergeben.“

Dazu auch treffend Kleiber:⁶ „Die vorgegebene mathematische Berechnungsweise täuscht eine tatsächlich nicht gegebene Berechenbarkeit vor, denn die **Restnutzungsdauer ist letztlich stets eine Prognose.**“

**6. Veränderung Nutzungsdauer:
Einfluss auf den Verkehrswert**

In diesem Kapitel soll der Einfluss der Veränderung der Restnutzungsdauer auf den Verkehrswert beim Sachwertverfahren und beim Ertragswertverfahren näher betrachtet werden.

Grundsätzlich wirkt sich beim **Sachwertverfahren** die Veränderung der Restnutzungsdauer auf den Bauwert des Gebäudes auf einer linearen Funktion aus. Bei der Ermittlung des Bauwerts ist die Alterswertminderung als Relation zwischen Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer vom Neubauwert eines Gebäudes in Abzug zu bringen. Dabei wird eine marktübliche Abnutzung, das heißt bei Gebäuden vergleichbaren Alters und mit gleichartiger üblicher Nutzung, unterstellt. Liegt jedoch eine Abweichung von diesem durchschnittlichen Gebäudezustand vor, so ist dies durch eine zusätzliche wertmäßige Berücksichtigung – in bestimmten Fällen durch Verkürzung oder Verlängerung der Restnutzungsdauer – zu berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer ist bei diesem Bewertungsschritt gleich zu belassen. Für die Ermittlung der geänderten Alterswertminderung ist von einem neu zu ermittelnden, fiktiven Baujahr auszugehen. Der Bauwert errechnet sich nach der Formel $Bauwert = Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer * Neubauwert$. Beim folgenden Beispiel wird von einer Gesamtnutzungsdauer

von 70 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ausgegangen; der Bauwert errechnet sich mit 42,86 % des Neubauwerts. Mit einer geänderten Gesamtnutzungsdauer von 70 auf 60 Jahre und gleichbleibender Restnutzungsdauer beträgt der Bauwert 50 %; bei einer ebenso verkürzten Restnutzungsdauer von 30 auf 20 Jahre beträgt der Bauwert 33,33 %. Bei einer Verkürzung der Gesamtnutzungsdauer einer Gebäudeklasse wird eher davon auszugehen sein, dass sich damit verbunden auch die Restnutzungsdauern verringern. Dies kann jedoch nur im konkreten Fall auf Basis der bei der Befundaufnahme gewonnenen Erkenntnisse für einen Bewertungsstichtag abgeleitet werden.

Anders ist die Betrachtung beim **Ertragswertverfahren**, bei dem sich die Veränderung der Restnutzungsdauer in Abhängigkeit der Höhe des Liegenschaftszinssatzes unterschiedlich auswirkt. Hier gilt: Bei derselben Veränderung der Restnutzungsdauer verringert sich der Verkehrswert bei einem niedrigen Zinssatz bei kürzeren Restnutzungsdauern wesentlich mehr als bei einem höheren Zinssatz.⁷

Diese Abhängigkeit soll in Beispiel der Abbildung 3 anhand unterschiedlicher Nutzungskategorien bei Wohn- und Gewerbeimmobilien näher untersucht werden. Unterstellt wird, dass bei einer Wohnimmobilie – bezogen auf dieselbe Lagekategorie – eine längere Gesamtnutzungsdauer und ein niedrigerer Liegenschaftszinssatz gegeben sind, als dies bei Gewerbeimmobilien der Fall ist. Die Auswirkung der Veränderung der Restnutzungsdauer auf den Verkehrswert kann im Ertragswertverfahren schon aus dem Vervielfältiger abgeleitet werden. In der folgenden Modellbetrachtung wird die Restnutzungsdauer jeweils um 10 % verändert. Die Liegenschaftszinssätze werden je Nutzungskategorie als Mittelwert der Bandbreite für die Lagekategorie „sehr gut“ abgeleitet.⁸ Weitere Unterschiede der Nutzungskategorien (wie zB die Höhe des Mietzinses und des Bodenwerts) werden hier nicht betrachtet.

Eingangsparameter:	Wohnen Neu	Wohnen Alt	Büro Geschäft	Gewerbe Industrie
a) Restnutzungsdauer Jahre ALT	80,00 Jahre	40,00 Jahre	60,00 Jahre	40,00 Jahre
b) Restnutzungsdauer Jahre NEU	72,00 Jahre	36,00 Jahre	54,00 Jahre	36,00 Jahre
c) Liegenschaftszinssatz	2,00%	2,00%	4,25%	6,00%
	1,02	1,02	1,04	1,06
d) Vervielfältiger ALT	39,74	27,36	21,59	15,05
e) Vervielfältiger NEU	37,98	25,49	21,04	14,62
f) Veränderung in %	-4,43%	-6,82%	-2,54%	-2,83%

Abbildung 3: Modellbetrachtung Änderung der Restnutzungsdauer (Quelle: eigene Darstellung)

Deutlich zu erkennen ist: Die Veränderung der Restnutzungsdauer wirkt sich bei älteren Gebäuden (kürzere Restnutzungsdauer) wesentlich mehr auf den Vervielfältiger aus, als dies bei jüngeren Gebäuden der Fall ist (vgl Wohnen neu und alt). Weiters ist aus der Tabelle ableitbar, dass bei derselben kürzeren Restnutzungsdauer (vgl Wohnen alt und Gewerbe/Industrie) die Veränderung durch einen höheren Liegenschaftszinssatz wesentlich mehr gedämpft wird.

Im Gegensatz zum Sachwert fließt der Bodenwert beim Ertragswert mit dem Nominalwert am Ende der Nutzungs-

dauer, also mathematisch als Barwert zum Bewertungsstichtag, ein. Durch die Abzinsung mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer gilt hier: Der Einfluss des Bodenwerts auf den Ertragswert ist umso geringer, je länger die Restnutzungsdauer und je höher der Liegenschaftszinssatz sind.

7. Methoden der Bestimmung der Restnutzungsdauer

7.1. Vorbemerkung

Im folgenden Abschnitt werden einige praxisnahe Methoden zur Bestimmung der Restnutzungsdauer erläutert.

7.2. Durchgreifende Sanierung

Bei Kernsanierungen wird das Gebäude derart erneuert, dass es annähernd einem neuwertigen Gebäude entspricht. Da jedoch weiterhin Teile der alten Substanz bestehen bleiben, kann das zu ermittelnde fiktive Baujahr nicht mit dem Jahr der Kernsanierung übereinstimmen. Hier gilt die Formel:

$$\text{Fiktives Baujahr} = \text{Jahr der Sanierung} - 10 \% \text{ Gesamtnutzungsdauer}^9$$

Bei geringeren Sanierungsmaßnahmen, als dies bei einer Kernsanierung gegeben ist, ist der oben angeführte Wert von 10 % entsprechend höher anzusetzen. In diesem Fall kann auch nach der Gewichtung des Werts der durchgeführten Sanierungsarbeiten im Verhältnis zum Gesamtbauwert des Gebäudes wie in Abbildung 4 dargestellt abgeleitet werden.

Bezeichnung	Jahr	% Bauwert	gewichtetes Jahr
Baujahr	1980	60 %	1188
Jahr der Sanierung	2010	40 %	804
fiktives Baujahr		100 %	1992

Abbildung 4: Ermittlung fiktives Baujahr (Quelle: eigene Darstellung)

Das fiktive Baujahr ergibt sich bei oben angeführtem Beispiel mit 1992. Bei einem Bewertungsstichtag im Jahre 2022 und einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren leitet sich daraus eine neue Restnutzungsdauer von 40 Jahren ab. Infolge der durchgeführten Sanierung im Jahr 2010 hat eine Verjüngung um 12 Jahre stattgefunden.

7.3. Bewertung alter Bauobjekte¹⁰

Bei der Bewertung von Gebäuden, die bereits aufgrund eines historischen Baujahres zum Bewertungsstichtag älter als die übliche im Nutzungsdauerkatalog vorgegebene Gesamtnutzungsdauer sind und die über die Jahre einige Sanierungen oder Modernisierungen erfahren haben, ist die Ermittlung der Restnutzungsdauer eine herausfordernde Aufgabe. Wenn solche Gebäude nach ihrer Bestimmung – gerade – noch zeitgemäß genutzt werden können, so hat sich in der Bewertungsliteratur als Grenze der anzusetzenden Restnutzungsdauer ein Wert von 20 % der Gesamtnutzungsdauer verfestigt. Bei Gebäuden, die

infolge guter Instandhaltungsmaßnahmen noch einen höheren „Restwert“ aufweisen, ist die in Abbildung 5 ausgeführte Anwendung der Modernisierungstabelle eine praxisnahe Methode.

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung	3	0
Verbesserung der Fenster	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Abwasser)	2	1
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	2	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Einbau von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden)	2	2
wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	2
Gesamtpunkteanzahl	20	7

Entsprechen der jeweils ermittelten Gesamtpunktezahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 - 1 Punkt	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	kleine Modernisierungen
6 - 10 Punkte	mittlere Modernisierung
11 - 15 Punkte	überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	umfassend modernisiert

GND 100 Jahre	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
100 Jahre	10	20	30	40	50
90 Jahre	14	23	32	41	51
80 Jahre	20	26	34	43	52
70 Jahre	30	32	38	46	54
60 Jahre	40	40	43	49	57
50 Jahre	50	50	50	54	60
40 Jahre	60	60	60	60	65
30 Jahre	70	70	70	70	70
20 Jahre	80	80	80	80	80
10 Jahre	90	90	90	90	90
0 Jahre	100	100	100	100	100

Abbildung 5: Tabelle modifizierte Restnutzungsdauer (Quelle: Grück, Bewertung alter Bauobjekte, SV 2010/1, 11)

Hierbei wird der **Modernisierungsgrad eines Gebäudes** mit einer Punktebewertung je Gewerk beurteilt. Durch Einstufung der ermittelten Gesamtpunktezahl als Modernisierungsgrad in Abhängigkeit des Gebäudealters wird so eine modifizierte Restnutzungsdauer ermittelt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren (wie in oben angeführter Tabelle angegeben) und zB einem Gebäudealter von 70 Jahren würde sich eine modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtpunktezahl von sieben mit 38 Jahren ergeben. Es liegt somit eine Verjüngung von acht Jahren vor. Voraussetzung ist jedoch, dass die baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert erhöhen und nicht nur Instandhaltungsmaßnahmen sind.¹¹

Dieses Modell stößt an seine Grenzen, wenn zB eine in der Vergangenheit durchgeführte Modernisierung bis zum Wertermittlungsstichtag wirtschaftlich verbraucht ist und nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht.¹²

7.4. Restnutzungsdauer nach Nutzungsfaktoren

Neben der Beurteilung des Erhaltungszustands des Gebäudes ist auch die Einschätzung der zukünftigen wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit für eine Gesamtbetrachtung bewertungsrelevant. Dazu führt Kleiber¹³ aus:

„Die Restnutzungsdauer baulicher Anlagen wird nicht allein durch ihren Erhaltungszustand bestimmt. Sie wird darüber hinaus auch maßgeblich durch die Lage auf dem

Immobilienmarkt bestimmt und setzt eine entsprechende Nachfrage für eine eigene Nutzung oder durch Dritte voraus. Wo die wirtschaftliche Verwendbarkeit durch eine ‚wegbrechende Nachfrage‘ nachhaltig gestört ist (obsolescence), kann sich selbst für neuwertige bauliche Anlagen die Restnutzungsdauer sogar erheblich vermindern und im Grenzfall gegen null laufen.“

Zu diesem Thema wurde aufbauend auf dem Modell mit den Modernisierungsgraden eine Erweiterung mit der Bezeichnung „Nutzungsfaktorverfahren“ von Seiser¹⁴ vorgestellt. Dabei wird anstelle des Modernisierungsgrades ein Nutzungsfaktor angesetzt, der im Wesentlichen die zukünftige Einschätzung des Gebäudes für ein zeitgemäßes Wohn- und Arbeitsverhältnis wiedergibt. Die Einstufung der Nutzungsfaktoren erfolgt in einer fünfteiligen Skala zwischen 1 und 5; als Ergebnis wird die zu bewertende Restnutzungsdauer in Prozent der Gesamtnutzungsdauer ausgewiesen. Bei der Note 5 als schlechtester Wert ist ein Zustand gegeben, der nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Die sich so ergebende Bandbreite der Restnutzungsdauer reicht von 60 % bis 20 % der Gesamtnutzungsdauer. Das bedeutet zB, dass bei Erreichen des Alters von 100 % der Gesamtnutzungsdauer, also dem Ende der Nutzungsdauer, die Restnutzungsdauer im besten Fall 60 % und im schlechtesten Fall noch 20 % der Gesamtnutzungsdauer betragen kann.¹⁵

7.5. Verkürzung der Restnutzungsdauer

Wird ein Gebäude bewertet, das einen schlechteren Zustand als durchschnittlich alterswertgeminderte gleichaltrige Gebäuden aufweist, so ist grundsätzlich eine zusätzliche Wertminderung nach der Alterswertminderung durchzuführen. Bei Vorliegen von unbehebbaaren Baumängeln oder -schäden wird diese Zustandsminderung durch eine Verkürzung der Restnutzungsdauer erfolgen. Gleiches gilt, wenn die Behebung mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist. Darüber hinaus können auch wirtschaftliche Kriterien¹⁶ die Verwendungsmöglichkeit einer Immobilie einschränken und damit die Restnutzungsdauer verkürzen. Bemerkenswert ist auch die folgende betriebswirtschaftliche Darstellung von Bone-Winkel/Focke/Schulte:¹⁷

„Für die immobilienökonomische Auseinandersetzung mit Immobilien ist vorwiegend die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Bedeutung. Sie endet im Allgemeinen dann, wenn die Verzinsung des Kapitalwertes einer Nachfolgeinvestition die laufenden Reinerträge aus der bestehenden Immobilie übersteigt.“

8. Fazit

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist methodisch die Festlegung eines Prognosewerts. Die in diesem Beitrag angeführten Berechnungen bzw Methoden sind als eine sehr hilfreiche Orientierung für die Festsetzung der

Restnutzungsdauer einzustufen. Sie können und sollen jedoch die fachkundige Einstufung der Restnutzungsdauer aufgrund der bei der Befundaufnahme erhobenen wertbeeinflussenden Parameter nicht ersetzen. Zweifels ohne kann sich die Beurteilung nicht nur auf den technischen Erhaltungszustand des Gebäudes stützen, da die **wirtschaftliche** Nutzungsdauer vielmehr von über die Liegenschaft selbst hinausreichenden und globalen Parametern beeinflusst wird. Diese umfassen Themen wie zB die Ausstattung eines Gebäudes, das Flächenangebot bei Handelsimmobilien, die Energieversorgung generell, die Attraktivität des Standorts, allgemeine Wertsteigerungsaspekte und die global steigende Nachfrage nach ESG-Kriterien¹⁸ geprüften Immobilien.

Anmerkungen:

- ¹ Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2020) 12.
- ² ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung – Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) (Ausgabe: 1. 12. 2008).
- ³ ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren (Ausgabe: 1. 3. 2022).
- ⁴ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in einigen Zitate gegebenen Hervorhebungen (fett) nicht den Originalzitate entsprechen. Diese wurden nur im gegenständlichen Beitrag vom Autor selbst zur besseren Veranschaulichung bzw Übersicht vorgenommen.
- ⁵ Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 19.
- ⁶ Kleiber in Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken⁹ (2020) Rz 29.
- ⁷ Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (2020) 23.
- ⁸ Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen, SV 2022/2, 90.
- ⁹ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken² (2017) Rz 124.
- ¹⁰ Vgl Grück, Bewertung alter Bauobjekte, SV 2010/1, 11.
- ¹¹ Kleiber in Kleiber, Verkehrswertermittlung⁹, Rz 55.
- ¹² Kleiber in Kleiber, Verkehrswertermittlung⁹, Rz 55.
- ¹³ Kleiber in Kleiber, Verkehrswertermittlung⁹, Rz 46.
- ¹⁴ Seiser, Nutzungsdauer, 42 ff.
- ¹⁵ Zu einer detaillierteren Betrachtung mit Beispielen siehe die oben angeführten Literaturquellen.
- ¹⁶ Siehe Punkt 7.4.
- ¹⁷ Bone-Winkel/Focke/Schulte, Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut, in Schulte/Bone-Winkel/Schäfers, Immobilienökonomie I³ (2016) 3 (20).
- ¹⁸ Das Kürzel „ESG“ steht für *environmental, social and governance*.

Korrespondenz:

Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS CIS ImmoZert
E-Mail: office@sv-hillinger.at