

Ermittlung der Restnutzungsdauer - Das NF- (Nutzungsfaktor-) Verfahren

Franz Josef Seiser & Herbert Tomasetig

Allgemeine Rahmenbedingungen

Ein Verkehrswert am Markt entsteht durch die subjektiven möglichen Preisübereinkünfte von verkaufsbereiten Verkäufern und potentiellen kaufbereiten Käufern für das zu bewertende Objekt und entspricht dem Mittelwert dieser Kaufbereitschaften. Der gesetzliche Anspruch im LGB an den Sachverständigen ist, einen wirklichkeitsnahen Wert zu ermitteln, in der Statistik spricht man hierbei vom sogenannten wahren Wert. Damit einhergehend sind bei der Immobilienbewertung grundsätzlich die Gütekriterien Objektivität, Reliabilität und Validität tunlichst einzuhalten.

- Die Unabhängigkeit der Bewertungsergebnisse von den Personen, die an der Ergebniserstellung mitwirken (Objektivität).
- Die Zuverlässigkeit der Bewertungsergebnisse (Reliabilität).
- Die Gültigkeit der Bewertungsergebnisse (Validität).

Eine wichtige und ergebnisdeterminierende Verfahrenseinsatzgröße im Sachwertverfahren ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND), die ausgehend von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) mittels Subtraktion das (fiktive) Gebäudealter ergibt, das die Grundlage für die Alterswertminderung bildet. Aber auch im Ertragswertverfahren kann die RND je nach deren Zeitdauer selbst oder in Verbindung mit einem niedrigen Kapitalisierungszinssatz eine wesentliche ergebnisbestimmende Größe sein.

In der Praxis wird die RND im Sachverständigenkreis mangels einer einheitlichen Ermittlungsmethode laufend individuell, daher nicht objektiv, nach dem Verständnis des jeweiligen Sachverständigen, meist auch noch auf Basis eines interpersonalen Denkprozesses, bestimmt. Da Denkprozesse für andere Personen nicht einsichtig sind, kann das Ergebnis und dessen Zustandekommen intersubjektiv nicht nachvollzogen und überprüft werden. Insbesondere bei der Anwendung des Sachwertverfahrens, aber auch beim Ertragswertverfahren, sind dadurch keine reliablen Ergebnisse zu erwarten. Je nachdem welche Einflussstärke die RND auf das Verfahrensergebnis entfaltet, kann es in direkter Abhängigkeit vom anwendenden Sachverständigen zu wesentlichen Ergebnisunterschieden kommen, womit die Glaubwürdigkeit derartiger Ergebnisse in Frage gestellt werden muss.

Bei der gängigen Anwendung des Sachwertverfahrens kommt verschärfend dazu, dass dieses Verfahren keinen Raum dafür lässt, die Marktgängigkeit und zeitgemäße Nutzungsmöglichkeit (-Konfiguration) des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen. Lediglich der bauliche Zustand kann im Sachwertverfahren üblicherweise berücksichtigt werden. Zu dessen Ausgleich bleibt dem Sachverständigen die Möglichkeit, den Verkehrswert mithilfe einer Marktanpassung aus dem ermittelten Sachwert herzuleiten. Treffende Marktanpassungen können dem Grunde und der Höhe nach aber nur aus dem Teilmarkt, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, abgeleitet werden. Das bedeutet aber in Verbindung mit einer individuell (subjektiv) ermittelten RND, dass die Sachverständigen auch eine individuell korrigierte Marktanpassung durchführen müssten um sicherzustellen, dass die unterschiedlich festgesetzte RND für das Bewertungsobjekt ausgeglichen werden kann, da ansonsten zwangsweise auch die Validität des ermittelten Ergebnisses hochgradig anzweifelbar wird.

Mit einer allgemeinen Verbreiterung der Anwendung des NF-Verfahrens kann dem Gütekriterium Reliabilität bei der Ermittlung der RND gut entsprochen werden, da der Aufbau und die Struktur des NF-Verfahrens für alle sachkundigen Anwender gleiche Ermittlungsbedingungen schaffen könnten und so der ergebnisbestimmende Einfluss des jeweils anwendenden Sachverständigen stark reduziert werden würde.

Wesentliche Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes¹ (LBG)

§ 2 Bewertungsgrundsatz

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

§ 3 Allgemeine Regeln für die Bewertung

(1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen **Stand der Wissenschaft** entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das **Ertragswertverfahren (§ 5)** und das **Sachwertverfahren (§ 6)** in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

§ 7 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen **Stand der Wissenschaft** und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Genese des NF-Verfahrens

Das NF-Verfahren wurde von *Seiser/Kainz*, ausgehend von dem weit verbreiteten deutschen Modell (AGVGA-NRW) zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden², in dem auch die Ansätze eines Modells von *Vogels*³ eingeflossen sind, entwickelt. *Seiser/Kainz* entwickelten dazu ein Benotungssystem (Schulnoten 1 – 5) für 3 Kategorien, mit dem das Bewertungsobjekt nach Standort/Markt (Marktgängigkeit), Gebäude allgemein (Konfiguration, Flexibilität) und Gebäudezustand (Erhaltung, Modernisierung) eingestuft werden kann, wobei immer die jeweils schlechtest eingestufte Kategorie maßgebend für die weitere Einschätzung der RND ist. Mithilfe der von *Seiser/Kainz* auf Basis der von dem AGVGA-NRW Modell erstellten Matrix kann mit dem sich ergebenden Nutzungsfaktor, in Verbindung mit dem relativen Alter des Gebäudes in % der GND, die eingeschätzte Restnutzungsdauer in % der Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden. Die Entwicklung des Verfahrens erfolgte bereits 2011⁴, wurde zwischenzeitlich in der Praxis laufend zur Anwendung gebracht und bringt regelmäßig brauchbare Ergebnisse.

Einsatzgebiet und sonstige Voraussetzungen

Das NF-Verfahren eignet sich zur Ermittlung der RND für die gesetzlich normierten Sach- und Ertragswertverfahren. Wichtig ist daher, dass sich der zu ermittelnde Verkehrswert auf einem Teilmarkt befindet, in dem sich Sachwert- und/oder Ertragswertverfahren grundsätzlich dazu eignen, ein wirklichkeitsnahes Ergebnis zu liefern.

¹ vgl. Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, BGBl 1992/150

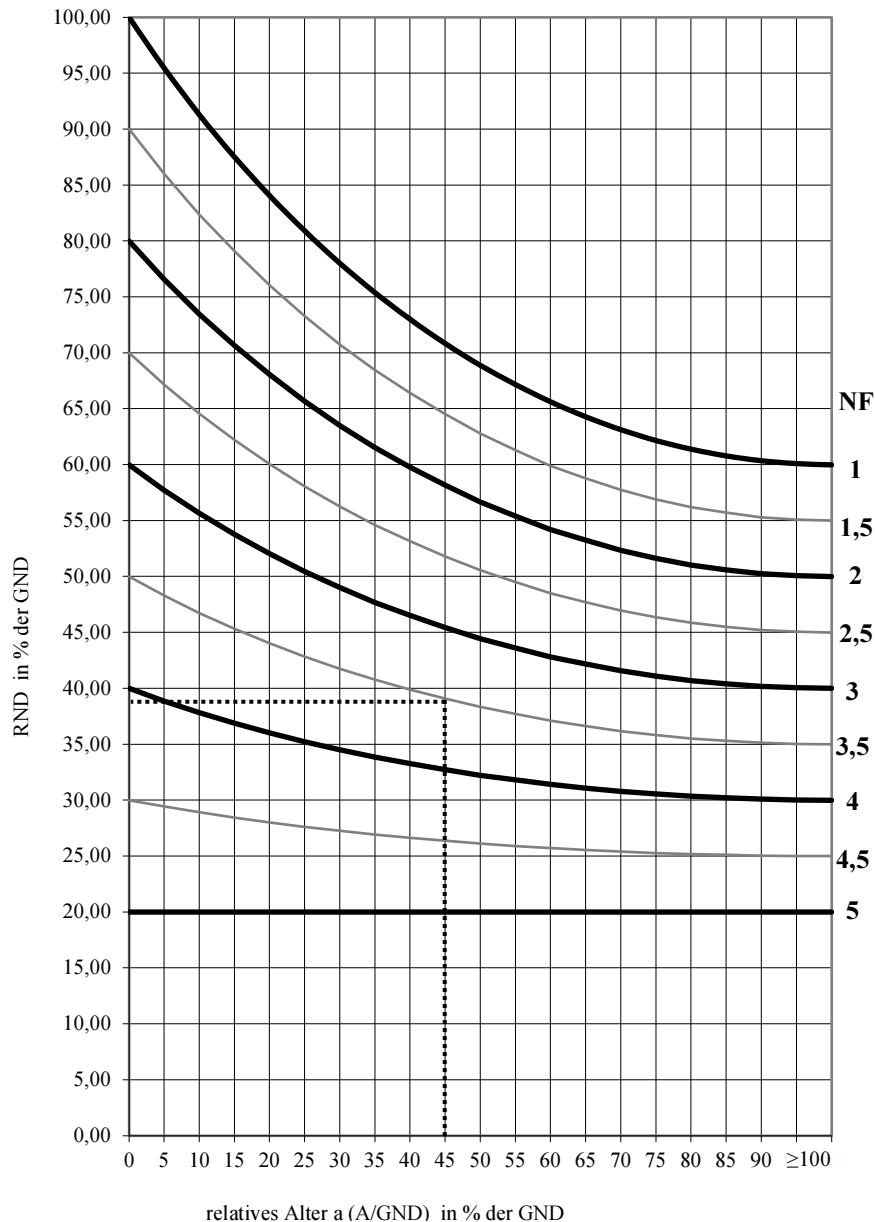
² vgl. *Seiser/Kainz* 2011, Der Wert von Immobilien, 526-529, Pkt. 9.5.3.2

³ vgl. *Seiser/Kainz* 2011, Der Wert von Immobilien, 523, RN239

⁴ vgl. *Seiser/Kainz* 2011, Der Wert von Immobilien, 529-535

Um die vollen Vorteile des NF-Verfahrens (Objektivität, Reliabilität, Validität) ausschöpfen zu können, ist auch die zum Ansatz gebrachte Gesamtnutzungsdauer (GND) bedeutend. Die Ermittlung der GND sollte daher ebenfalls, allgemein methodisch gleich, nach einheitlichen Kriterien erfolgen. Zum Beispiel wie in Seiser⁵.

Darstellung der Restnutzungsdauer nach Nutzungsfaktoren 1 – 5⁶



Wesentliche Verfahrensgrundsätze⁷

- *Das zu beurteilende Objekt muss zum Stichtag – zumindest noch für eine kürzere Zeit – seiner Bestimmung gemäß genutzt werden oder genutzt werden können.*

⁵ vgl. Seiser 2020, Die Nutzungsdauer, 51ff

⁶ Q: Seiser/Kainz 2011, Der Wert von Immobilien, 535, RN281

⁷ Q: Seiser/Kainz 2011, Der Wert von Immobilien, 531, 533, RN271, RN275, RN276, RN277

- Der Nutzungsfaktor 5 bezieht sich daher **nicht** auf nicht benutzbare oder abbruchreife Objekte, für die ja keine Restnutzungsdauer gelten kann.
- Als Nutzungsfaktor gilt die schlechteste Einordnung über alle Kriterien.
- Mittelungen (Zwischenwerte) der Einordnungen sind innerhalb des jeweiligen Kriteriums, nicht jedoch über die Kriterien hinweg, möglich; dh eine verringerte Standsicherheit kann nicht durch einen guten Standort kompensiert werden bzw ist eine schlechte Raumorganisation nicht durch einen schadensfreien Bauzustand zu beheben.
- Ein Objekt kann – wenn auch in seltenen Fällen – schon unmittelbar nach seiner Fertigstellung oder kurz danach durch äußere Einwirkungen oder durch plötzliche Veränderungen der wirtschaftlichen Voraussetzungen seine Nutzungsfähigkeit in einem Maße verlieren, dass es nur noch für eine kurze Übergangszeit genutzt werden kann, also mit dem NF 5 zu beurteilen ist.
In diesem Fall wird, wenn das Objekt noch bestimmungsgemäß genutzt werden kann, die verbleibende Restnutzungsdauer mit 20 % der GND angesetzt.
Diese RND ist unabhängig vom aktuellen Alter des Objektes, dh zu welchem Zeitpunkt dieses Objekt auch immer zu bewerten ist, es kann auf Grund seiner mangelnden Nutzungsfähigkeit keine höhere RND als diese 20 % GND haben.
- Weist ein Objekt eine vollkommene und langfristig gegebene weitere Nutzungsfähigkeit auf, ist also mit dem NF 1 zu beurteilen, dann – und nur dann – ist ab Beginn der Nutzungsdauer die Erreichung der üblichen GND vorauszusetzen, wobei sich mit zunehmender Nutzungsdauer die Summe aus Alter und Restnutzungsdauer über die GND hinaus vergrößert.
Hat das Objekt die GND erreicht und ist die Nutzungsfähigkeit weiterhin unbeeinträchtigt, beträgt die verbleibende Restnutzungsdauer 60 % der GND.
Diese RND gilt auch für die weitere Nutzungszeit über die GND hinaus, dh auch nach Ablauf der GND ist unabhängig vom tatsächlichen Alter die RND mit 60 % der GND anzusetzen, wenn der NF 1 vorliegt.
- Hat ein Objekt nicht mehr die uneingeschränkte weitere Nutzungsfähigkeit, ist also mit den NF 2 – 4 bzw 1,5 – 4,5 zu beurteilen, dann ist aus diesem Grund ab Beginn der Nutzungsdauer (noch) nicht mit der Erreichung der gewöhnlichen GND zu rechnen; erst mit zunehmender Nutzungsdauer kann die Summe aus Alter und Restnutzungsdauer die GND erreichen bzw über diese hinaus anwachsen.
Die konkreten Werte der Restnutzungszeiten ergeben sich für diese Fälle aus den verhältnismäßigen Abstufungen zwischen der RND der Nutzungsfaktoren 1 und 5.

Verfahrensablauf

- Ermittlung des Nutzungsfaktors (Tabelle: A-Standort/Markt, B-Gebäude allgemein, C-Gebäude Zustand)⁸
- Ermittlung des Gebäudealters
- Ermittlung der GND⁹
- Berechnung des relativen Alters in % der GND (Alter/GND)
- Ermittlung der eingeschätzten RND in % der GND¹⁰
- Berechnung der wirtschaftlichen RND
- Berechnung des fiktiven Alters

Ein Anwendungsbeispiel dazu, steht als Exceldatei zum Download auf www.seiserundseiser.at & www.hto-consulting.com kostenlos zur Verfügung.

⁸ vgl. Seiser 2020, Die Nutzungsdauer, 44 u. Seiser & Kainz 2011, Der Wert von Immobilien, 532

⁹ vgl. Seiser 2020, Die Nutzungsdauer, 49-50

¹⁰ vgl. Seiser 2020, Die Nutzungsdauer, 46 u. Seiser & Kainz 2011, Der Wert von Immobilien, 534

Korrespondenz:

Franz Josef Seiser

Berliner Ring 61/29, 8047 Graz

Tel.: 0316/813353-0

E-Mail: sv@seiserundseiser.at

Herbert Tomasetig

Voltelinistraße 46/35, 1210 Wien

Tel.: 01/2716201

E-Mail: tomasetig@hto-consulting.com