

Anfragen zur Immobilienbewertung nach BelWertV

Nr. 11

Anfrage

Wie ist die Restnutzungsdauer eines Bewertungsobjektes bei unterschiedlichen Nutzungsarten zu ermitteln?

Fundstellen: §§ 12,13 und 17 sowie Anlage 2 BelWertV

Stichwörter: Nutzungsdauer, Nutzungsart

Abteilung/ Bereich: Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung

Ansprechpartner: Achim Reif, Annett Wünsche

Bestätigt durch: Ausschuss für Bewertungsfragen

Stand: 7. Mai 2015



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

vdp
Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.
Georgenstraße 21 | 10117 Berlin

Antwort

Häufig treten Bewertungsfälle auf, bei denen bei einem Bewertungsobjekt mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Nutzungsdauern gegeben sind. Dies kann der Fall sein bei gemischt genutzten Gebäuden oder auch bei Bewertungsobjekten mit mehreren Nutzungen in unterschiedlichen Gebäuden.

Gutachterliche Aufgabe kann es dann sein, für das Bewertungsobjekt eine einheitliche Restnutzungsdauer zu bestimmen.

Befinden sich in einem Bewertungsobjekt Nutzungen mit unterschiedlichen Nutzungsdauern, wird empfohlen, methodisch wie folgt vorzugehen:

- Ist eine Nutzungsart nach gutachterlicher Einschätzung eindeutig dominierend (Hauptnutzung), ergibt sich die Restnutzungsdauer aus dieser Hauptnutzung.
- Nur wenn keine eindeutig dominierende Hauptnutzung vorliegt, kann nach gutachterlicher Einschätzung eine gewichtete Restnutzungsdauer ermittelt werden, z.B. anhand der Ertragsanteile der einzelnen Nutzungen.

Hinweis:

Beträgt die daraus resultierende Restnutzungsdauer weniger als 30 Jahre, so ist § 13 Abs. 2 BelWertV zu beachten.