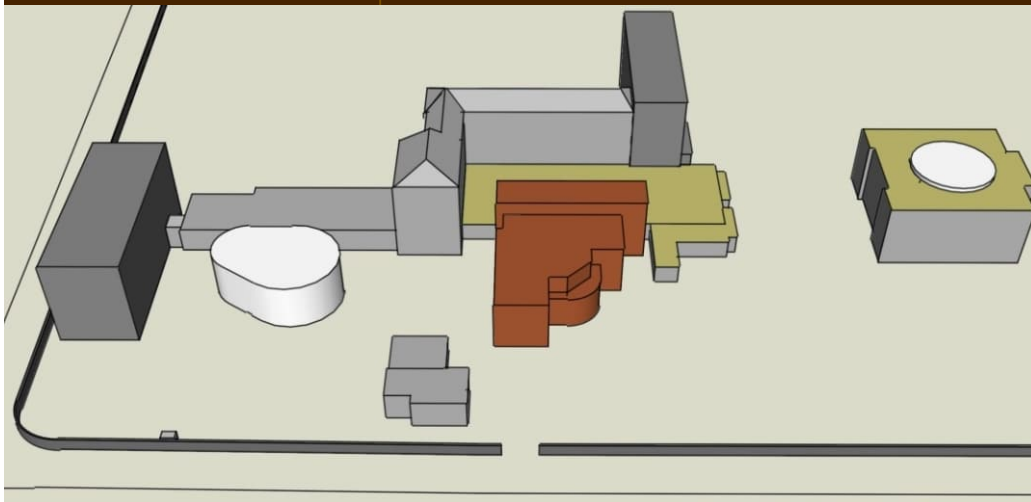


DVVS Praktiker-Workshop 08./09.09.2025

Restnutzungsdauer/ RND-Gutachten

petri architekten

architekten



dvvs
dreieich
09/25
vortrag:
rnd

vorstellung

studium: technische hochschule darmstadt mit abschluß dipl.-
ing. arch., mitarbeit als studentische "hiwi" an
forschungsarbeit "energiekonzept für die th
darmstadt" (lehrstuhl prof. peter steiger)

grundsätzliches
nutzungsdauer

berufsweg: sachbearbeitung architekturbüro a.c. walter,
frankfurt/main

gnd

leitung planungsabteilung bei gfb dreieich,
projektgesellschaft von j. groß

alter

rnd

leitung planungsabteilung bei stadler projekt
offenbach, generalunternehmer für gehobenen
innenausbau, zusammenarbeiten mit international
renommierten designern wie m. de lucchi, a. citterio,
t.haussmann, prof. r. haussmann

modernisierng.

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

seit 1997 als selbständige architektin mit einem team
von derzeit 2 - 3 ständig mitarbeitenden sowie
architekten, ingenieuren und sonderfachleuten in
abhängigkeit von der spezifischen aufgabe

beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

architekten

vorstellung

grundsätzliches
nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

modernisierng.

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

schwerpunkte: sanierung, umbau, erweiterung und neukonzeption von wohn-, gewerbe- und industrie-gebäuden sowie beherbergungseinrichtungen wie z.b. hotels, pflege- und wohnrichtungen

projektentwicklung, planung/generalplanung, projektsteuerung wohn- und gewerbeimmobilien

bauen im bestand

nachträgliche legalisierungen, unterstützung bei nachführung von genehmigungen

sachverständigentätigkeit im bereich immobilienwert-ermittlung (dekra-zertifizierung bis d3), bauschäden, honorarordnung für architekten und ingenieure (hoai)

qualitäten: planungskompetenz im hinblick auf lebensdauer-/ lebenszyklus- und betriebskosten

effiziente ausnutzungen, generierung von erweiterungs- und wertschöpfungspotenzialen

langjährige, vertrauensvolle zusammenarbeiten mit kunden und partnern

blick für das sinnvolle machbare, wirtschaftliche

vorstellung

grundsätzliches

nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

modernisierng.

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

fbz

- mitglied seit 2020
- wissenstransfer über impulsvorträge wie z.b.
 - ... grundlagen immobilienwertermittlung (fbZ)
 - ... bodenrichtwerte (dvvs 60min)
 - ... immobilien – energie – förderungen (fbz)
- themen und projekte mit "fbz-lern" wie z.b.
 - ... immobilienwertermittlungen
 - ... für innerfamiliäre übertragungen
 - ... zur wahrung des familienfriedens und gütlichen einigung - auch über "wertkorridore"
 - ... zur feststellung der werthaltigkeit der anlage und ggf. entwicklung
 - ... begleitung und beratung beim immobilien-erwerb
 - ... ermittlung investitionskosten für finanzierungen
 - ... feststellung von entwicklungspotentialen, drittverwendungsmöglichkeiten, verwertbarkeit
 - ... natürlich planen wir auch und setzen um!

architekten

restnutzungsdauer (rnd) – restnutzungsdauer-gutachten

- zeiträume in der immobilienwertermittlung beziehen sich auf bauliche anlagen
- grundstück bzw. bodenwert ist „ewiger wert“
- ausnahme: erbaurecht

vorstellung

grundsätzliches

nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

modernisierng.

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

definitionen

- bewertungsgesetz (BewG), §185 (3):

§ 185 Ermittlung des Gebäudeertragswerts

(1) Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswerts ist von dem Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks (§ 186) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 187).

(2) Der Reinertrag des Grundstücks ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergibt; dies ergibt den Gebäudereinertrag. Der Verzinsung des Bodenwerts ist der Liegenschaftszinssatz (§ 188) zu Grunde zu legen. Ist das Grundstück wesentlich größer, als es einer den Gebäuden angemessenen Nutzung entspricht, und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht zu berücksichtigen.

(3) Der Gebäudereinertrag ist mit dem sich aus der Anlage 21 ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend für den Vervielfältiger sind der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich aus der Anlage 22 ergibt, und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag ermittelt. Das Alter des Gebäudes ist durch Abzug des Jahres der Bezugfertigkeit des Gebäudes vom Jahr des Bewertungsstichtags zu bestimmen. Sind nach Bezugfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die Restnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängert haben, ist von der entsprechend verlängerten Restnutzungsdauer auszugehen. Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt vorbehaltlich des Satzes 7 mindestens 30 Prozent der Gesamtnutzungsdauer. Bei einer bestehenden Abbruchverpflichtung für das Gebäude ist die nach den Sätzen 3 bis 6 ermittelte Restnutzungsdauer auf den Unterschiedsbetrag zwischen der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag begrenzt.

!!! restnutzungsdauer per definition min. 30% - alterswertminderung im sachwert analog!!!



vorstellung

grundsätzliches

nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

modernisierng.

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

definitionen

- immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), §12 (5):

(5) Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 und ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden das in Anlage 2 beschriebene Modell zugrunde zu legen. Bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind als Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 bis 3 die Modellansätze der Anlage 3 zugrunde zu legen. Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen.

!!! restnutzungsdauer wird im fall von modernisierungen bei wohngebäuden sachverständig ermittelt – anlage 2!!!



nutzungsdauer

- zeitraum, über den eine (wirtschaftliche) nutzung baulicher anlagen möglich ist
- gesamtnutzungsdauer (gnd): durchschnittlicher „gebäudelebenszyklus“ unter der voraussetzung (!) regelmässiger (!!)
- alter: jahr des wertermittlungsstichtages (west) abzüglich baujahr
- restnutzungsdauer (rnd): gesamtnutzungsdauer abzüglich alter – voraussichtlicher zeitraum der wirtschaftlichen nutzbarkeit ab west bei ordentlicher (!) bewirtschaftung (!!)/ instandhaltung (!!!)
- instandhaltungs-/ modernisierungs-staus wirken sich auf die rnd und damit auf den wert der baulichen anlage ebenso aus wie außerordentliche modernisierungen/ bauliche veränderungen, sofern sie zeitlich nicht zu lange (!) zurück liegen



vorstellung

grundsätzliches
nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

dvvs
dreieich
09/25
vortrag:
rnd

gesamtnutzungsdauer (gnd)

- in bewertungsgesetz und immobilienwertermittlungsverordnung analog
- ImmoWertV, anlage 1:

Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2819)

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

vorstellung
grundsätzliches
nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

vorstellung
grundsätzliches
nutzungsdauer
gnd
alter
rnd
modernisierng.
rnd im
sachwert
ertragswert
beleihungsw.
beispiele
rnd-gutachten
relevanz sv

(gebäude-) alter

- in bewertungsgesetz und immobilienwertermittlungsverordnung analog
- bewertungsgesetz §185 (3), satz 4: „... Das Alter des Gebäudes ist durch **Abzug** des **Jahres der Bezugfertigkeit** des Gebäudes vom **Jahr des Bewertungsstichtags** zu bestimmen. ...“
- übersteigt das alter des gebäudes die übliche gnd ist zur ermittlung der rnd aufgrund von modernisierungen nur (!) die übliche gnd als alter anzusetzen



restnutzungsdauer (rnd)

vorstellung
grundsätzliches
nutzungsdauer
gnd
alter
rnd
modernisierng.
rnd im
sachwert
ertragswert
beleihungsw.
beispiele
rnd-gutachten
relevanz sv

- bewertungsgesetz §185 (3), satz 3: „... Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem **Unterschiedsbetrag** zwischen der **wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer**, die sich aus der Anlage 22 ergibt, und dem **Alter** des Gebäudes am Bewertungsstichtag ermittelt. ... Sind nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes **Veränderungen** eingetreten, die die Restnutzungsdauer des Gebäudes **wesentlich verlängert** haben, ist von der entsprechend **verlängerten Restnutzungsdauer** auszugehen. Die **Restnutzungsdauer** eines noch **nutzbaren Gebäudes** beträgt ... **mindestens 30 Prozent** der Gesamtnutzungsdauer. ...“
- immobilienwertermittlungsverordnung, §12 (5), satz 1: „Bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ... ist zur **Ermittlung der Restnutzungsdauer** im Fall der **Modernisierung** von **Wohngebäuden**, das in Anlage 2 beschriebene Modell zugrunde zu legen. ...“



modernisierungen

- immobilienwertermittlungsverordnung, anlage 2 (zu §12 (5), satz 1), I:

Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen
(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2820 - 2821)

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

I. Ermittlung der Modernisierungspunktzahl

Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind.

vorstellung

grundsätzliches

nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

modernisierng.

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

- wohngebäude!
- maßnahmen liegen nicht zu weit zurück!!
- sachverständige würdigung!!!

modernisierungen

- immobilienwertermittlungsverordnung, anlage 2 (zu §12 (5), satz 1), I tabelle:

Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenden Punkten.

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

vorstellung

grundsätzliches

nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

modernisierng.

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

ermittlung der restnutzungsdauer nach modernisierungen

- immobilienwertermittlungsverordnung, anlage 2 (zu §12 (5), satz 1), II tabelle:

vorstellung

grundsätzliches
nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

modernisierng.

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

II. Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

1. Allgemeines

Aus der nach I. ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der Formel unter II.2 auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsaniierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsaniierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z. B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

2. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{GND} \times 100 \%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - \text{Alter}$$

modernisierungen

- immobilienwertermittlungsverordnung, anlage 2 (zu §12 (5), satz 1), II tabelle:

Modernisierungs- punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %



Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

vorstellung
grundsätzliches
nutzungsdauer
gnd
alter
rnd
modernisierng.
rnd im
sachwert
ertragswert
beleihungsw.
beispiele
rnd-gutachten
relevanz sv

vorstellung

grundsätzliches

nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

modernisierng

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

sachwert - restnutzungsdauer:

- „materialwert“ der baulichen anlagen sowie der wert des grundstücks (bodenwert)
- grundstücke, deren wert üblicherweise nicht durch erträge darstellbar sind wie z.b. ein- und zweifamilienhäuser („eigenheime“), kirchen, museen etc. ...
- restnutzungsdauer wirkt sich über die lineare alterswertminderung aus
- bei verlängerter rnd durch modernisierungen wird ein fiktives baujahr bzw. fiktives alter zugrunde gelegt



vorstellung

nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

modernisierng.

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

ertragswert - restnutzungsdauer :

- wertableitung aus marktüblichen erträgen – wertschöpfungsmöglichkeiten - der baulichen anlagen sowie des grundstücks
- grundstücke, deren wert üblicherweise ertragsorientiert ist wie z.b. mehrfamilienhäuser, wohn- und geschäftshäuser, bürogebäude, gewerblich genutzte gebäude, industrianlagen etc. ...
- restnutzungsdauer wirkt sich auf den barwertfaktor als multiplikator der erzielbaren reinerträge der baulichen anlagen aus



vorstellung
nutzungsdauer

gnd
alter
rnd
modernisierng.

rnd im
sachwert

ertragswert
beleihungsw.

beispiele
rnd-gutachten
relevanz sv

beleihungswert:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWertV)

§ 3 Grundsatz der Beleihungswertermittlung

(1) Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der **Wert der Immobilie**, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen **während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung** voraussichtlich **erzielt werden kann**.

- üblicherweise „sichere untergrenze“ des verkehrswertes
- abhängig von vorgaben der jeweiligen finanzinstitute
- restnutzungsdauer wirkt sich je nach gewählter wertgrundlage (sachwert/ ertragswert) aus
- auch umgang mit rnd abhängig von vorgaben der institute



vorstellung
nutzungsdauer

gnd
alter
rnd
modernisierng.
rnd im
sachwert
ertragswert
beleihungsw.

beispiele
rnd-gutachten
relevanz sv

beispiel:

- mehrfamilienwohnhaus wiesbaden, 11 wohneinheiten vorderhaus, 9 wohneinheiten hinterhaus, unterschiedliche instandhaltungs-/modernisierungsstände der gebäudeteile

vorderhaus, 11 we



hinterhaus, 9 we



dvvs
dreieich
09/25
vortrag:
rnd

beispiel:
ermittlung restnutzungsdauer auf basis modernisierungen nach
immowertv
lange rnd

vorstellung
nutzungsdauer

kurze rnd

gnd
alter
rnd
modernisierng.

rnd im
sachwert
ertragswert
beleihungsw.

beispiele
rnd-gutachten
relevanz sv

Ermittlung Modernisierungsgrad/ Restnutzungsdauer Mehrfamilienwohnhaus:

Baujahr					1900
Gesamtnutzungsdauer (GND) [a]					80
Gebäudealter [a]					124

Modernisierungselemente gem. ImmoWertV 2021, Anl. 2 (zu §12 Abs. 5 (1) I): 1.

Modernisierungselemente	max. zu vergebende Punkte	gewählt
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe Vorderhaus	20	10

Punktzahl entspricht einem "mittleren Modernisierungsgrad" (gem. ImmoWertV 2021, Anl. 2 (zu §12 Abs. 5 (1) I): 2.)

Formel zur Ermittlung Restnutzungsdauer (RND) gem. ImmoWertV 2021, Anl. 2 (zu §12 Abs. 5 (1) II): 2.

$$a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Ermittlung RND Vorderhaus

$$0,4320 \times \frac{6400}{80} - 0,9540 \times 80 + 0,9811 \times 80$$

RND Vorderhaus in Jahren 36,728 gerundet **37**

Modernisierungselemente	max. zu vergebende Punkte	gewählt
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	2	1
Modernisierung von Bädern	4	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe Hinterhaus	20	5

Punktzahl entspricht "kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" (gem. ImmoWertV 2021, Anl. 2 (zu §12 Abs. 5 (1) I): 2.)

Formel zur Ermittlung Restnutzungsdauer (RND) gem. ImmoWertV 2021, Anl. 2 (zu §12 Abs. 5 (1) II): 2.

$$a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Ermittlung RND Hinterhaus

$$0,6725 \times \frac{6400}{80} - 1,4578 \times 80 + 1,0850 \times 80$$

RND Hinterhaus in Jahren 23,974 gerundet **24**

Ermittlung Modernisierungsgrad/ Restnutzungsdauer Mehrfamilienwohnhaus:

Baujahr					1900
Gesamtnutzungsdauer (GND) [a]					80
Gebäudealter [a]					124

Modernisierungselemente gem. ImmoWertV 2021, Anl. 2 (zu §12 Abs. 5 (1) I): 1.

Modernisierungselemente	max. zu vergebende Punkte	gewählt
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe Vorderhaus	20	8

Punktzahl entspricht einem "mittleren Modernisierungsgrad" (gem. ImmoWertV 2021, Anl. 2 (zu §12 Abs. 5 (1) I): 2.)

Formel zur Ermittlung Restnutzungsdauer (RND) gem. ImmoWertV 2021, Anl. 2 (zu §12 Abs. 5 (1) II): 2.

$$a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Ermittlung RND Vorderhaus (Alter max. GND)

$$0,5000 \times \frac{6400}{80} - 1,1000 \times 80 + 1,0000 \times 80$$

RND Vorderhaus in Jahren 32 gerundet **32**

Modernisierungselemente	max. zu vergebende Punkte	gewählt
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe Hinterhaus	20	4

Punktzahl entspricht "kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" (gem. ImmoWertV 2021, Anl. 2 (zu §12 Abs. 5 (1) I): 2.)

Formel zur Ermittlung Restnutzungsdauer (RND) gem. ImmoWertV 2021, Anl. 2 (zu §12 Abs. 5 (1) II): 2.

$$a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Ermittlung RND Hinterhaus (Alter max. GND)

$$0,7300 \times \frac{6400}{80} - 1,5770 \times 80 + 1,1133 \times 80$$

RND Hinterhaus in Jahren 21,304 gerundet **21**

rnd vorderhaus 37 jahre
rnd hinterhaus 24 jahre

rnd vorderhaus 32 jahre
rnd hinterhaus 21 jahre

beispiel:
ermittlung vorläufiger ertragswert (ohne besondere objektspezifische grundstücksmerkmale), hier: **lange rnd**

Ertragswertberechnung - lange Resnutzungsdauer (RND)					
Ertragsart	Erträge je Ertragsart	Größe der Ertragsinh.	Monate/ Jahr	[€]	Bemerkungen/ Berechnung
1. Vermietung Vorderhaus EG, links (VH 1)	365,00	1,00 Stk.	12,00	4.380,00	1-Zimmer-Wng. (Küche, WC)
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	9,29	39,28 m²			gem. geltendem Mietspiegel Wiesbaden B; bis 31.12.1949 in guter Wohnlage mit Heizung und Bad, bis unter 60m²; im Mittel €/m² 10,02 (8,62-11,42), Abschlag bis 5% (ohne Balkon)
+ 2. Vermietung Vorderhaus EG, rechts (VH 2)	495,00	1,00 Stk.	12,00	5.940,00	2-Zimmer-Wng. (Küche, Frankfurter Bad, WC)
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	7,75	63,91 m²			wie vor, jedoch 60m² - 100m²; im Mittel €/m² 9,56 (8,16 - 10,96), Abschlag bis 5% (ohne Balkon)
+ 3. Vermietung Vorderhaus 1.OG, links (VH 3)	684,45	1,00 Stk.	12,00	8.213,40	3-Zimmer-Wng. (Küche, Frankfurter Bad, WC)
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	8,20	83,43 m²			wie vor; im Mittel €/m² 9,56 (8,16 - 10,96), Abschlag bis 5% (ohne Balkon)
+ 4. Vermietung Vorderhaus 1.OG, rechts (VH 4)	840,00	1,00 Stk.	12,00	10.080,00	3-Zimmer-Wng. (Küche, Frankfurter Bad, WC)
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	9,98	84,16 m²			wie vor; im Mittel €/m² 9,56 (8,16 - 10,96), Abschlag bis 5% (ohne Balkon)
+ 5. Vermietung Vorderhaus 2.OG, links (VH 5)	733,16	1,00 Stk.	12,00	8.797,92	3-Zimmer-Wng. (Küche, Frankfurter Bad ohne Wanne, WC), Balkon zur Straße
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	8,67	84,56 m²			Balkonanteil 50%; wie vor; im Mittel €/m² 9,56 (8,16 - 10,96)
+ 6. Vermietung Vorderhaus 2.OG, rechts (VH 6)	805,00	1,00 Stk.	12,00	9.660,00	3-Zimmer-Wng. (Küche, Frankfurter Bad ohne Wanne, WC)
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	9,57	84,16 m²			wie vor; im Mittel €/m² 9,56 (8,16 - 10,96), Abschlag bis 5% (ohne Balkon)
+ 7. Vermietung Vorderhaus 3.OG, links (VH 7)	751,53	1,00 Stk.	12,00	9.018,36	3-Zimmer-Wng. (Küche, Frankfurter Bad ohne Wanne, WC), Balkon zur Straße
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	8,61	87,24 m²			Balkonanteil 50%; wie vor; im Mittel €/m² 9,56 (8,16 - 10,96)
+ 8. Vermietung Vorderhaus 3.OG, rechts (VH 8)	713,05	1,00 Stk.	12,00	8.556,60	3-Zimmer-Wng. (Küche, Frankfurter Bad, WC)
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	7,77	91,73 m²			wie vor; im Mittel €/m² 9,56 (8,16 - 10,96), Abschlag bis 5% (ohne Balkon)
+ 9. Vermietung Vorderhaus 4.OG, links (VH 9)	550,00	1,00 Stk.	12,00	6.600,00	3-Zimmer-Wng. (Küche, Frankfurter Bad, WC), Balkon zur Straße
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	6,17	89,21 m²			Balkonanteil 50%; wie vor; im Mittel €/m² 9,56 (8,16 - 10,96)
+ 10. Vermietung Vorderhaus 4.OG, rechts (VH 10)	731,52	1,00 Stk.	12,00	8.778,24	3-Zimmer-Wng. (Küche, Frankfurter Bad, WC), Dachterrasse zur Straße
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	7,96	91,90 m²			Dachterrasseanteil 50%; wie vor; im Mittel €/m² 9,56 (8,16 - 10,96)
+ 11. Vermietung Vorderhaus DG, links (VH 11)					3-Zimmer-Wng. (Küche, WC) aus Plänen, mittlerweile 1 Zimmer, Ankleide, Bad, Loggia zu WE VH 12
(Plausibilisierung über Wohnfläche)		56,84 m²			Wohnflächen aus Plänen
+ 12. Vermietung Vorderhaus DG, rechts (VH 12)	1.590,00	1,00 Stk.	12,00	19.080,00	3-Zimmer-Wng. (Küche, Bad)
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	12,58	69,54 m²			Wohnflächen aus Plänen; wie vor, jedoch ab 100m²; im Mittel €/m² 9,66 (8,26 - 11,06), Abschlag bis 5% (Dachgeschoss)
Wohnfläche gesamt Vorderhaus in m²			925,96		11 Wohneinheiten (DG zusammengefaßt)
Marktüblicher Rohertrag Vorderhaus	8.258,71	monatlich		99.105	

Ertragswertberechnung - lange Resnutzungsdauer (RND)					
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten Wohngebäude	3.725,36			11 WE à € 298,00 (aus ImmoWertV, Anl. 3 (zu § 12 Abs. 5(2)) Stand Okt. 2001, über § 11 auf IV, Quartal 2023 (letzte Veröffentlichung zum Stichtag) angepasst
	Instandhaltungskosten Wohngebäude	12.312,20			€ 11,70/m² Wohnfläche (aus ImmoWertV, Anl. 3 (zu § 12 Abs. 5(2)) Stand Okt. 2001, über § 11 auf IV, Quartal 2023 (letzte Veröffentlichung zum Stichtag) angepasst
	Mietausfallwagnis	1.982,09			2% Rohertrag (aus ImmoWertV, Anl. 3 (zu § 12 Abs. 5(2)))
	sonstige, bekannte Bewirtschaftungskosten				
Summe Bewirtschaftungskosten Vorderhaus				18.020	
Bewirtschaftungskosten prozentual vom Jahresrohertrag			18,18%		
Jahresrohertrag				81.085	
Betrag Bodenwertanteil "Umgrifffläche" (für die angemessene Nutzung benötigter Teil) [€]		402.000,00			aus Bodenwertermittlung, Anteil Vorderhaus: 335m²
Liegenschaftszinssatz (LZ) [%]		1,90%			aus Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2023 für MfH RND>30 Jahre 1,9 m Standardabweichung +/- 0,7; gewählt 1,9
Bodenwertverzinsung (Betrag Bodenwertanteil "Umgrifffläche" x LZ)				7.638	
Reinertrag der baulichen Anlagen Vorderhaus				73.447	
Liegenschaftszinssatz (LZ) [%]		1,90%			
Restnutzungsdauer (RND) in Jahren		37			
Barwertfaktor (BWF) gem. Anl. 1 ImmoWertV		26,401			
Ertragswert der baulichen Anlagen Vorderhaus				1.939.071	
Ertrag Hinterhaus					
13. Vermietung Hinterhaus EG, links (HH 1)	490,00	1,00 Stk.	12,00	5.880,00	2-Zimmer-Wng. (Küche, WC)
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	11,22	43,66 m²			gem. geltendem Mietspiegel Wiesbaden B; bis 31.12.1949 in guter Wohnlage mit Heizung und Bad, bis unter 60m²; im Mittel €/m² 10,02 (8,62-11,42), Abschlag bis 5% (ohne Balkon)
+ 14. Vermietung Hinterhaus EG, mitte (HH 2)	420,00	1,00 Stk.	12,00	5.040,00	2-Zimmer-Wng. (Küche, WC)
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	10,67	39,38 m²			wie vor; im Mittel €/m² 10,02 (8,62-11,42), Abschlag bis 5% (ohne Balkon)
+ 15. Vermietung Hinterhaus EG, rechts (HH 3)	430,00	1,00 Stk.	12,00	5.160,00	2-Zimmer-Wng. (Küche, WC)
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	9,52	45,19 m²			wie vor; im Mittel €/m² 10,02 (8,62-11,42), Abschlag bis 5% (ohne Balkon)
+ 16. Vermietung Hinterhaus 1. OG, links (HH 4)	363,62	1,00 Stk.	12,00	4.363,44	2-Zimmer-Wng. (Küche, WC)
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	8,33	43,66 m²			wie vor; im Mittel €/m² 10,02 (8,62-11,42), Abschlag bis 5% (ohne Balkon)
+ 17. Vermietung Hinterhaus 1. OG, mitte (HH 5)	328,84	1,00 Stk.	12,00	3.946,08	2-Zimmer-Wng. (Küche, WC)
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	8,35	39,38 m²			wie vor; im Mittel €/m² 10,02 (8,62-11,42), Abschlag bis 5% (ohne Balkon)
+ 18. Vermietung Hinterhaus 1. OG, rechts (HH 6)	253,00	1,00 Stk.	12,00	3.036,00	2-Zimmer-Wng. (Küche, WC)
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	5,60	45,19 m²			wie vor; im Mittel €/m² 10,02 (8,62-11,42), Abschlag bis 5% (ohne Balkon)
+ 19. Vermietung Hinterhaus 2. OG, links (HH 7)	520,00	1,00 Stk.	12,00	6.240,00	2-Zimmer-Wng. (Küche, WC)
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	11,87	43,81 m²			wie vor; im Mittel €/m² 10,02 (8,62-11,42), Abschlag bis 5% (ohne Balkon)
+ 20. Vermietung Hinterhaus 2. OG, mitte (HH 8)	276,00	1,00 Stk.	12,00	3.312,00	2-Zimmer-Wng. (Küche, WC)
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	6,97	39,62 m²			wie vor; im Mittel €/m² 10,02 (8,62-11,42), Abschlag bis 5% (ohne Balkon)
+ 21. Vermietung Hinterhaus 2. OG, rechts (HH 9)	345,00	1,00 Stk.	12,00	4.140,00	2-Zimmer-Wng. (Küche, WC)
(Plausibilisierung über Wohnfläche)	7,98	43,23 m²			wie vor; im Mittel €/m² 10,02 (8,62-11,42), Abschlag bis 5% (ohne Balkon)
Wohnfläche gesamt Hinterhaus in m²			383,12		
Marktüblicher Rohertrag Hinterhaus	3.426,46	monatlich		41.118	

beispiel:

ermittlung vorläufiger ertragswert (ohne besondere objektspezifische grundstücksmerkmale), hier: **lange rnd**

vorstellung

nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

modernisierng.

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

Bewirtschaftungskst.	Verwaltungskosten Wohngebäude	3.048,02		9 WE, à € 298,00 (aus ImmoWertV, Anl. 3 (zu § 12 Abs. 5(2)) Stand Okt. 2001, über BPI auf IV. Quartal 2023 (letzte Veröffentlichung zum Stichtag) angepasst
	Instandhaltungskosten Wohngebäude	5.094,20		€ 11,70/m² Wohnfläche (aus ImmoWertV, Anl. 3 (zu § 12 Abs. 5(2)) Stand Okt. 2001, über BPI auf IV. Quartal 2023 (letzte Veröffentlichung zum Stichtag) angepasst
	Mietausfallwagnis	822,35		2% Rohertrag (aus ImmoWertV, Anl. 3 (zu § 12 Abs. 5(2)))
	sonstige, bekannte Bewirtschaftungskosten			
Summe Bewirtschaftungskosten				8.965
Bewirtschaftungskosten prozentual vom Jahresrohertrag		21,80%		
Jahresreinertrag Hinterhaus				32.163
Betrag Bodenwertanteil "Umgriffsfläche" (für die angemessene Nutzung benötigter Teil) [€]			436.800,00	aus Bodenwertermittlung, Anteil Hinterhaus: 364m²
Liegenschaftszinssatz (LZ) [%]			2,20%	aus Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2023 für MFH RND>30 Jahre 1,9 mit Standardabweichung +/- 0,7; gewählt 2,2
Bodenwertverzinsung (Betrag Bodenwertanteil "Umgriffsfläche" x LZ)				9.610
Reinertrag der baulichen Anlagen Hinterhaus				22.543
Liegenschaftszinssatz (LZ) [%]		2,20%		
Restnutzungsdauer (RND) in Jahren		24		
x Barwertfaktor (BWF) gem. Anl. 1 ImmoWertV		18,492		
Ertragswert der baulichen Anlagen Hinterhaus				594.572
Ertragswert der baulichen Anlagen Vorder- und Hinterhaus				2.533.643
+ Bodenwert			838.800,00	
Bodenwert gesamt				838.800 (aus Bodenwertermittlung)
vorläufiger Ertragswert - lange RND				3.372.443

zusammenfassung:

	vorderhaus	hinterhaus
rnd	37 jahre	24 jahre
ertragswert gebäude €	1.939.071	594.572

vorläufiger ertragswert gesamtgrundstück € 3.372.443

vorstellung

nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

modernisierng.

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

beispiel:

- ermittlung vorläufiger ertragswert (ohne besondere objektspezifische grundstücksmerkmale), hier: **kurze rnd**
- ermittlung bis „reinertrag“ identisch

vorderhaus

Liegenschaftszinssatz (LZ) [%]	2,20%		
Restnutzungsdauer (RND) in Jahren	32		
x Barwertfaktor (BWF) gem. Anl. 1 ImmoWertV	23,813		
= Ertragswert der baulichen Anlagen Vorderhaus			1.748.991

hinterhaus und gesamt

Liegenschaftszinssatz (LZ) [%]	2,20%		
Restnutzungsdauer (RND) in Jahren	21		
x Barwertfaktor (BWF) gem. Anl. 1 ImmoWertV	14,673		
= Ertragswert der baulichen Anlagen Hinterhaus			536.086
= Ertragswert der baulichen Anlagen Vorder- und Hinterhaus			2.285.077
+ Bodenwert	838.800,00		
= Bodenwert gesamt		838.800	aus Bodenwertermittlung
= vorläufiger Ertragswert - kurze RND			3.123.877

zusammenfassung:

	vorderhaus	hinterhaus
rnd	32 jahre	21 jahre
ertragswert gebäude €	1.748.991	536.086
differenz zu „lange rnd“ €	190.080	58.486
vorläufiger ertragswert gesamtgrundstück €	3.123.877	
differenz zu „lange rnd“ €	248.566 (8%)	

beispiel:

ermittlung vorläufiger ertragswert (ohne besondere objektspezifische grundstücksmerkmale), hier: **rnd nach bewertungsgesetz, 30% gnd**
- ermittlung bis „reinertrag“ wieder identisch

vorstellung

nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

modernisierng.

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

vorder-, hinterhaus und gesamt

Liegenschaftszinssatz (LZ) [%]	1,90%	
Restnutzungsdauer (RND) in Jahren	24	
x Barwertfaktor (BWF) gem. Anl. 1 ImmoWertV	19,130	
= Ertragswert der baulichen Anlagen Vorderhaus		1.405.039
Liegenschaftszinssatz (LZ) [%]	2,20%	
Restnutzungsdauer (RND) in Jahren	24	
x Barwertfaktor (BWF) gem. Anl. 1 ImmoWertV	18,492	
= Ertragswert der baulichen Anlagen Hinterhaus		594.572
Ertragswert der baulichen Anlagen Vorder- und Hinterhaus		1.999.611
+ Bodenwert	838.800,00	
+ Bodenwert gesamt		838.800 aus Bodenwertermittlung
= vorläufiger Ertragswert - RND nach BewG		2.838.411

zusammenfassung:

	vorderhaus	hinterhaus
rnd	24 jahre	24 jahre
ertragswert gebäude €	1.405.039	594.572
vorläufiger ertragswert gesamtgrundstück €	2.838.411	

vorstellung

nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

modernisierng.

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

beispiele

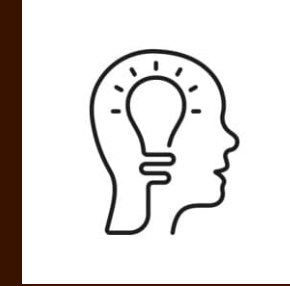
rnd-gutachten

relevanz sv

restnutzungsdauer-gutachten:

- internet-angebote teilweise im 3stelligen euro-bereich, keine eigenen erfahrungen
- im internet teilweise vorgeschaltete, überschlägige rnd-ermittlungen, die ggf. die sinnhaftigkeit eines gutachtens indizieren können
- steuerbehörden akzeptieren weitgehend nur noch gutachten **mit vor-ort-besuch**
- behörden fordern meist ausreichende zertifizierungen (d1, d2, d3) bzw. nach din 17024 (analog öffentliche bestellung), **vor** gutachten-erstellung klären!
- der monetäre vorteil durch steuerersparnis sollte gegen die kosten des gutachtens und das risiko der akzeptanz durch die steuerbehörde abgewogen werden
- gut beschäftigte sachverständige haben oft wenig interesse an rnd-gutachten, da aufwand und ertrag meist nicht „sinnvoll korrelieren“





relevanz sachverständige unterstützung

vorstellung

nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

modernisierng.

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

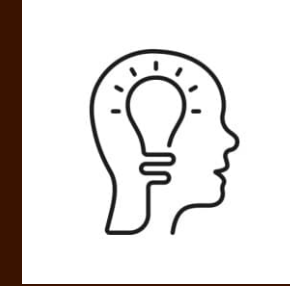
beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

- zu erwartende steuerliche entlastung abwägen gegen kosten gutachten und risiko der akzeptanz durch die steuerbehörde
- bei konflikten ggf. als mediatives werkzeug zur vermeidung juristischer auseinandersetzungen und darstellung eines vertretbaren „wertkorridors“;
- grundstücksteilungen bei übertragungen/ erweiterung der wertschöpfungsmöglichkeiten;
- beurteilung von drittverwendungsmöglichkeiten zum werterhalt/ als potenzial der wertschöpfung;
- einschätzung erweiterungs-/ ausbaupotenziale zur erhöhung der wertschöpfungsmöglichkeiten;
- werthaltigkeit von projektentwicklungen;
- beurteilung/ gezielter und geplanter abbau von instandhaltungs-/ modernisierungsstaus;





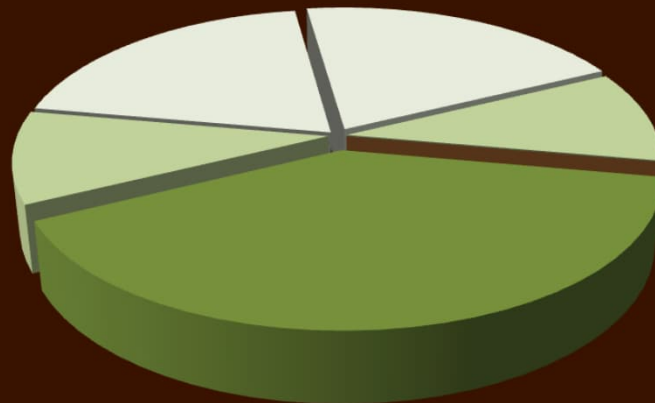
relevanz sachverständige unterstützung

hinweis zur genauigkeit von verkehrswertermittlungen:

prof. dipl.-ing. wolfgang kleiber (frics, minesterialrat a.d.) erläutert in seiner veröffentlichung „wertr 2006, 9. auflage 2006, bundesanzeiger verlag“:

„Der Verkehrswert (Marktwert) ist trotz einer Vielzahl verfahrenstechnischer Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. ... Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus, wobei mit einem **Genauigkeitsgrad von bis zu +/- 20 bis +/- 30%** des ermittelten Verkehrswertes und mitunter mehr gerechnet werden muss.“

er belegt dies mit diversen bgh-urteilen.



vorstellung

nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

modernisierng.

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

fragen ???

herzlichen dank für ihre aufmerksamkeit!

vorstellung

nutzungsdauer

gnd

alter

rnd

modernisierng.

rnd im

sachwert

ertragswert

beleihungsw.

beispiele

rnd-gutachten

relevanz sv

architekten