

# 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, Restnutzungsdauer

**Abteilung/ Bereich:** Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung

**Ansprechpartner:** Achim Reif, Annett Wünsche

**Bestätigt durch:** Ausschuss für Bewertungsfragen

Stand: 27. Juni 2017



**VERBAND DEUTSCHER  
PFANDBRIEFBANKEN**

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

## Antwort

Häufig treten Bewertungsfälle auf, bei denen in einem Gebäude mehrere Nutzungen gegeben sind (gemischt genutzte Gebäude).

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

Befinden sich in einem Bewertungsobjekt unterschiedliche Nutzungen, wird empfohlen, methodisch wie folgt vorzugehen:

- Ist eine Nutzungsart nach gutachterlicher Einschätzung eindeutig dominierend (Hauptnutzung), ergibt sich die objektspezifische Restnutzungsdauer aus dieser Hauptnutzung.
- Wenn keine eindeutig dominierende Hauptnutzung vorliegt, kann nach gutachterlicher Einschätzung eine gewichtete Restnutzungsdauer ermittelt werden. Diese ist entsprechend zu begründen.

In dem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass es insbesondere bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer von Renditeimmobilien nicht um die Anwendung eines Rechenmodells geht, sondern vielmehr auf eine sachverständige Einschätzung zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf Basis der Erkenntnisse der Besichtigung ankommt.

### Hinweis:

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