

# Nutzungsdauergutachten

für den Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer  
gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG

**Mehrfamilienhaus  
Zimmerstr. 7  
in 40215 Düsseldorf,**

zum **Wertermittlungsstichtag 11.11.2025** und  
zum **Qualitätsstichtag 11.11.2025**



**Gutachten Nr. : RND2025-2113 Restnutzungsdauer**

**Restnutzungsdauer über ein(e) Mehrfamilienhaus**

**44 Jahre**

Sachverständiger:  
**Fabian Schellberg**

Immobilien Gutachter HypZert S  
(Zertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, HypZert ist akkreditiert durch die DAkkS)

**erstellt am 25.11.2025**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeine Ausführungen und Begrifflichkeiten.....</b>	<b>3</b>
1.1 Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	3
1.2 Literaturverzeichnis.....	3
1.3 Abkürzungsverzeichnis.....	4
1.4 Restnutzungsdauer.....	6
1.5 Gesamtnutzungsdauer.....	6
1.6 Alterswertminderung.....	6
1.7 Anerkennung des Nachweises einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer durch die Steuer- und Finanzbehörden.....	7
1.8 Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer für die steuerliche Abschreibung von Gebäuden (Gebäude-AfA).....	7
1.9 Rechtliche Würdigung und Widerlegung typischer Einwände bzgl. der Ermittlung der tatsächlichen Nutzungsdauer.....	8
Quellenverzeichnis.....	15
<b>2 Auftrag, Besichtigung, Stichtag und Zweck.....</b>	<b>16</b>
<b>3 Grundlagen der Ermittlung der Nutzungsdauer.....</b>	<b>17</b>
3.1 Nutzungsdauerarten.....	17
3.2 Methode zur Ermittlung der Nutzungsdauer.....	17
3.3 Bebauung und Grundlagen.....	18
3.4 Allgemeine Unterlagen.....	18
3.5 Denkmalschutz.....	18
3.6 Eingeholte Informationen.....	19
3.7 Allgemeine Bedingungen der Ermittlung.....	19
3.8 Besondere Bedingungen der Ermittlung.....	19
<b>4 Beschreibung des Bewertungsobjektes.....</b>	<b>20</b>
4.1 Grundlagen und Grundsätze.....	20
4.2 Übersicht Bewertungsobjekt.....	21
4.3 Beschreibung der Tragstruktur sowie der Ausbaumerkmale des Bauwerks.....	21
4.4 Makrolage.....	21
4.5 Mikrolage.....	21
4.6 Beschreibung des Gebäudes sowie der durchgeführten Modernisierungen.....	22
4.7 Bautechnische Beanstandungen.....	24
4.8 Ab- / Zuschlag für Modernisierungs- / Instandhaltungsstau bzw. allgemeiner Objektzustand.....	24
<b>5 Ermittlung der technischen Restnutzungsdauer.....</b>	<b>25</b>
5.1 Allgemeines.....	25
5.2 Methode zur Bestimmung des Abnutzungsvorrats von Baustoffen (ERAB).....	25
<b>6 Bestimmung der technischen Restnutzungsdauer.....</b>	<b>27</b>
6.1 Begutachtung der Bausubstanz.....	27
6.2 Abnutzungsvorrat in Anlehnung an das ERAB-Verfahren.....	28
6.3 Zusammenfassung und Beurteilung der technischen Restnutzungsdauer.....	28
<b>7 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.....</b>	<b>29</b>
7.1 Allgemeines.....	29
7.2 Definitionen.....	29
7.3 Bestimmung des Gebäudetyps und der üblichen Gesamtnutzungsdauer.....	29
<b>8 Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.....</b>	<b>31</b>
8.1 Allgemeines.....	31
8.2 Wirtschaftliche Entwertung.....	31
8.3 Wirtschaftliche Überalterung von Wirtschaftsgütern.....	32
8.4 Einstufung der durchgeführten Modernisierungen.....	33
8.5 Zusammenfassung der durchgeführten Modernisierungen und daraus resultierenden Restnutzungsdauer.....	33
8.6 Mögliche (anderweitige) Nachfolgenutzung des Bewertungsobjektes.....	34
8.7 Aktuell und bei potenzieller Anschlussnutzung erzielbare Mieteinnahmen.....	34
8.8 Gesamtbewertung des Objektes hinsichtlich zukünftiger Nutzungsoptionen.....	34
8.9 Sachverständige, wirtschaftliche Gesamteinschätzung.....	35
<b>9 Ermittlung und Bestimmung der rechtlichen Nutzungsdauer.....</b>	<b>36</b>
<b>10 Zusammenfassung der Ergebnisse der Ermittlungsverfahren.....</b>	<b>36</b>
<b>11 Ergebnis Restnutzungsdauer.....</b>	<b>37</b>
<b>12 Anlagen.....</b>	<b>38</b>

## 1 Allgemeine Ausführungen und Begrifflichkeiten

### 1.1 Wesentliche rechtliche Grundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch (Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) - in der Fassung gültig vom 01.02.2023

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung (Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) - in der Fassung gültig vom 01.02.2023

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch (Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) - in der Fassung gültig vom 12.11.2022

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

**DIN 276:** DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

**DIN 277:** DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 1. November 2020 (BGBl. I S. 1728).

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 14. Juli 2021

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

**WoFlV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

### 1.2 Literaturverzeichnis

**Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

**Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

**Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

**Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

**Rössler, Langner et al.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

**Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

**Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.**

### 1.3 Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

---

JNKM	Jahresnettokaltniete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
MHG	Miethöhegesetz (Außerkraftgetreten am 1. September 2001)
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Stk.	Stück
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

## 1.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer Immobilie beschreibt die voraussichtliche zukünftige Nutzungsdauer einer Immobilie bei unterstellter üblicher Instandhaltung. Die zukünftige Nutzungsdauer beschreibt dabei den Zeitraum, in dem eine konkrete Immobilie voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Restnutzungsdauer bzw. der Restnutzungszeit kann es sich jedoch nur um eine Schätzung handeln, da zum Zeitpunkt der Ermittlung nicht bekannt ist, welche individuellen, die Nutzungsdauer verlängernden oder verkürzenden Umstände in der Zukunft eintreten werden.

Die Restnutzungsdauer ist in vielen Bereichen von besonderer Bedeutung:

- Bei der Wertermittlung ist die Restnutzungsdauer eine wichtige Eingangs- und Einflussgröße. Bei Kaufpreisauswertungen durch Gutachterausschüsse und private Datenanbieter werden u. a. regelmäßig signifikante statistische Abhängigkeiten zwischen der Höhe der Restnutzungsdauer und dem vereinbarten Kaufpreis festgestellt.
- Bei der Planung von Investitionen spielt die Nutzungsdauer von Gebäuden und einzelnen Bauteilen eine wichtige Rolle für die Umsetzung von Instandhaltungsstrategien (z.B. über das Verfahren zur Ermittlung des Abnutzungsvorrats von Baustoffen (kurz: ERAB-Verfahren)).
- Auch aus steuerlicher Sicht spielt die Restnutzungsdauer sowohl bei der typisierten Wertermittlung (Höhe der ermittelten Werte) als auch bei der Absetzung für Abnutzung (AfA) eine wichtige Rolle. Nach den Regelungen des § 7 Abs. 4 EStG gelten bestimmte typisierte Abschreibungssätze und typisierte Nutzungsdauern je nach Gebäudeart und Bauzustand als widerlegbare Vermutung. Der Steuerpflichtige kann jedoch gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer durch ein Sachverständigengutachten nachweisen, was letztlich zu einer entsprechenden Erhöhung des Abschreibungssatzes führt. Zu diesem Zweck wurde auch das vorliegende Gutachten erstellt, so dass im Folgenden die Nutzungsdauer insbesondere unter steuerlichen Gesichtspunkten betrachtet wird.

## 1.5 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Jahr der Errichtung an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Während die technische Lebensdauer (Standzeit) von Gebäuden häufig 200 Jahre und mehr beträgt, ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der meisten konventionell errichteten baulichen Anlagen nach herrschender Meinung überwiegend auf 60 bis 80 Jahre begrenzt (mit abnehmender Tendenz aufgrund der in immer kürzeren Zeitabständen durchzuführenden Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen). Die üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauern werden z.B. durch die Vorgaben der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) bestätigt. Diese sehen ab Oktober 2022 entsprechend der modellhaften Ausweisung in der ImmoWertV 2021 für Wohnnutzungen Gesamtnutzungsdauern von maximal 80 Jahren (Höchstsatz) vor, wobei weiterhin Erfahrungssätze für Gesamtnutzungsdauern von 25 bis 80 Jahren angesetzt werden können.

## 1.6 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung bezeichnet die Wertminderung einer Sache während ihrer Lebensdauer oder Gesamtnutzungsdauer durch

- Verschleiß
- Abnutzung
- Verbrauch
- Alterung

Da die tatsächliche Alterswertminderung oft nicht exakt ermittelt werden kann, werden in der Literatur verschiedene Näherungsverfahren genannt (z. B. die Alterswertminderung nach Ross, die parabelförmige Alterswertminderung, die Alterswertminderung nach Tiemann, die Alterswertminderung nach Graff, die Alterswertminderung nach Gerardy, die Alterswertminderung nach Vogels, die Alterswertminderung nach Schindler und die lineare Alterswertminderung). Die Alterswertminderungen nach Gerardy, Schindler und Vogels betragen nach Ablauf der betriebsgewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer nicht 100 %, sondern nur 84 % (nach Gerardy) bzw. 80 % (nach Vogels und Schindler). Ein genereller Substanzwert von 16 % bzw. 20 % ist jedoch ein Widerspruch in sich, wenn die Restnutzungsdauer als wirtschaftliche Restnutzungsdauer betrachtet wird. In der Praxis hat sich bereits seit vielen Jahren die lineare Alterswertminderung durchgesetzt.

### **1.7 Anerkennung des Nachweises einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer durch die Steuer- und Finanzbehörden**

Ist die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes kürzer als die sich bei Anwendung des typisierten AfA-Satzes ergebende Nutzungsdauer, kann - in begründeten Ausnahmefällen - anstelle der Abschreibung nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG die Abschreibung entsprechend der tatsächlichen Nutzungsdauer vorgenommen werden (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Insoweit wird dem Steuerpflichtigen ein Wahlrecht eingeräumt, anstelle der typisierten festen AfA-Sätze nach der tatsächlichen Nutzungsdauer abzuschreiben.

Im Rahmen der von der Finanzbehörde durchzuführenden Amtsermittlung, bei der nach § 88 Abs. 1 Satz 2 AO auch alle für die Beteiligten günstigen Umstände zu berücksichtigen sind, ist von der Schätzung des Steuerpflichtigen auszugehen, soweit sie auf Erwägungen beruht, wie sie ein vernünftig wirtschaftender Steuerpflichtiger üblicherweise anstellt.

Der Steuerpflichtige kann sich zur Darlegung der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Einkünfteerzielung genutzten Gebäudes (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG) aller Beweismittel bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheinen; erforderlich ist insoweit, dass aufgrund der Darlegungen des Steuerpflichtigen der Zeitraum, in dem das betreffende Gebäude voraussichtlich bestimmungsgemäß genutzt werden kann, mit hinreichender Sicherheit geschätzt werden kann.

Da im Rahmen der Schätzung des Steuerpflichtigen keine Gewissheit über die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer, sondern allenfalls eine größtmögliche Wahrscheinlichkeit verlangt werden kann, ist die Schätzung nur dann zu verwerfen, wenn sie eindeutig außerhalb des angemessenen Schätzungsrahmens liegt.

Die Vorlage eines Bausubstanzgutachtens ist keine Voraussetzung für die Anerkennung einer verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer.

Der oben beschriebene Ansatz und die Anerkennung wurde in der jüngsten Rechtsprechung bestätigt.

Beispielhafte, relevante Rechtsprechung:

- FG Münster - Urteil vom 27. Januar 2022 - 1 K 1741/18
- FG Köln - Urteil vom 23. März 2022 - 6 K 923/20
- BFH - Urteil vom 3. Mai 2022 - IX R 22/19
- FG Köln - Urteil vom 20. Oktober 2022 - 6 K 1506/17
- FG Münster - Urteil vom 14. Februar 2023 - 1 K 3840/19
- FG Münster - Urteil vom 14. Februar 2023 - 1 K 3841/19
- FG Münster - Urteil vom 27. April 2023 - 1 K 487/19
- FG Niedersachsen - Urteil vom 16. Mai 2023 - 9 K 93/22
- FG Mecklenburg-Vorpommern - Urteil vom 29.06.2023 - 2 K 290/17
- BFH - Urteil vom 23. Januar 2024, IX R 14/23
- FG Münster - Urteil vom 02. April 2025 - 14 K 654/23 E

Dieses Gutachten zum Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG erfüllt alle Kriterien des BMF-Schreibens vom 22. Februar 2023. Es handelt sich um eine sachverständige Beurteilung des Einzelfalls, mit einem sachgerechten Verfahren zur Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer sowie einer nachvollziehbaren und überprüfbaren Ermittlung.

### **1.8 Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer für die steuerliche Abschreibung von Gebäuden (Gebäude-AfA)**

Die Anschaffungskosten eines vermieteten Gebäudes oder vermieteter Einheiten innerhalb eines Gebäudes können steuerlich mit einem typisierten AfA-Satz und über einen entsprechenden Zeitraum (Nutzungsdauer) abgeschrieben werden. Ist die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes kürzer als die sich aus der Anwendung des AfA-Satzes ergebende Nutzungsdauer, kann - in begründeten Ausnahmefällen - anstelle der typisierten AfA nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG die der tatsächlichen Nutzungsdauer entsprechende AfA angesetzt werden (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Die Steuerpflichtigen haben insoweit das Wahlrecht, statt nach

typisierten festen Abschreibungssätzen nach der tatsächlichen Nutzungsdauer abzuschreiben.

Unter der Nutzungsdauer im Sinne von § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG ist nach § 11c Abs. 1 EStDV der Zeitraum zu verstehen, in dem ein Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann. Dabei wird die Nutzungsdauer nicht etwa als Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes verstanden, sondern lediglich als der Zeitraum der Nutzung durch den jeweiligen Eigentümer. Dieser beginnt grundsätzlich mit dem Zeitpunkt der Anschaffung oder Herstellung.

Der Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG kann gemäß BMF-Schreiben vom 22.02.2023 durch Vorlage eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken erbracht werden. Der Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG kann ebenfalls von Personen erbracht werden, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken nach entsprechender Norm zertifiziert worden sind.

### **1.9 Rechtliche Würdigung und Widerlegung typischer Einwände bzgl. der Ermittlung der tatsächlichen Nutzungsdauer**

Rechtliche Grundlage und Nachweismaßstab: Gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG kann anstelle der typisierten Abschreibung eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer angesetzt werden, wenn diese glaubhaft nachgewiesen ist (BFH Urteil vom 28. Juli 2021, IX R 25/19; BFH Urteil vom 23. Januar 2024, IX R 14/23; FG Münster - Urteil vom 02. April 2025 - 14 K 654/23 E). Nach § 11c Abs. 1 EStDV ist Nutzungsdauer der Zeitraum, in dem das Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann (BFH Urteil vom 28. Juli 2021, IX R 25/19). Dabei sind alle bestimmenden Einflussfaktoren – insbesondere technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung und rechtliche Einschränkungen – zu berücksichtigen (BFH Urteil vom 28. Juli 2021, IX R 25/19; BFH Urteil vom 23. Januar 2024, IX R 14/23). Der Steuerpflichtige hat ein Wahlrecht, diesen Nachweis zu führen (BFH Urteil vom 28. Juli 2021, IX R 25/19; BFH Urteil vom 23. Januar 2024, IX R 14/23). Eine absolute Gewissheit über das Nutzungsende wird dabei nicht verlangt; ausreichend ist eine auf größtmögliche Wahrscheinlichkeit gestützte Schätzung (BFH Urteil vom 28. Juli 2021, IX R 25/19). Entsprechend hat der BFH klargestellt, dass es genügt, mit nachvollziehbaren Gründen darzulegen, dass die gesetzlich unterstellte Nutzungsdauer (z. B. 50 Jahre) im Einzelfall unzutreffend ist und eine kürzere Dauer mit hoher Wahrscheinlichkeit zutrifft (BFH Urteil vom 28. Juli 2021, IX R 25/19). Eine vollständige Entwertung oder präzise zeitpunktgenaue Prognose des Nutzungsendes („technisch oder wirtschaftlich verbraucht“) ist nicht lückenlos zu beweisen – gefordert ist vielmehr ein plausibler Nachweis, dass das Objekt voraussichtlich vor Ablauf der typisierten Frist keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung mehr erlaubt. Entgegen gelegentlicher Verwaltungssicht genügt daher die überwiegende Wahrscheinlichkeit einer kürzeren Restnutzungsdauer; eine starre Vorausbestimmung eines Restwerts von null am Endzeitpunkt ist nicht erforderlich (BFH vom 28.09.1971 – VIII R 73/68, BStBl II 1972, 176).

Rechtsverbindlichkeit des BMF-Schreibens vom 22.02.2023 gegenüber Sachverständigengutachten: Zunächst ist klarzustellen, inwieweit das BMF-Schreiben vom 22.02.2023 rechtlich bindend ist. Bei dem Schreiben handelt es sich um eine Verwaltungsanweisung an die Finanzämter, nicht jedoch um ein förmliches Gesetz oder eine Rechtsverordnung. Solche Verwaltungsvorschriften binden zwar die Finanzbehörden intern, entfalten aber keine Bindungswirkung gegenüber Steuerpflichtigen oder Gerichten. Tatsächlich stellt der Bundesfinanzhof (BFH) in seinem Urteil vom 23.01.2024 (Az. IX R 14/23) ausdrücklich fest, dass die weitergehenden Anforderungen und Einschränkungen, welche die Finanzverwaltung in Rz. 23 f. des BMF-Schreibens vom 22.02.2023 für den Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer aufstellt, sich nicht vollständig dem Gesetz entnehmen lassen. Weder § 7 Abs. 4 S. 2 EStG noch § 11c Abs. 1 S. 1 EStDV schreiben vor, auf welche Weise und nach welcher Gutachtenmethode die voraussichtliche Nutzungsdauer eines Gebäudes zu schätzen ist. Mit anderen Worten: Das Gesetz gibt dem Steuerpflichtigen keine bestimmte Nachweismethode vor – jede sachverständige Darlegungsmethode kann zulässig sein, solange sie zur Führung des Nachweises geeignet erscheint. Vor diesem Hintergrund darf das Finanzamt die im Gutachten ermittelte Restnutzungsdauer nicht allein deshalb verwerfen, weil sie den formalen Vorgaben des



BMF-Schreibens angeblich nicht genügt. Entscheidend ist vielmehr, dass das Gutachten inhaltlich geeignet ist, die maßgeblichen Faktoren der Nutzungsdauer darzulegen. Der BFH betont, eine Schätzung der Nutzungsdauer sei nur dann zu verwerfen, wenn sie eindeutig außerhalb des angemessenen Schätzungsrahmens liegt (BFH, Urteil vom 28.07.2021 - IX R 25/19). Ein ordentlich erstattetes Gutachten – zumal von einem Sachverständigen – besitzt hohen Beweiswert. Dass das BMF-Schreiben solche Gutachten nun strengerem Anforderungen unterwerfen will, ändert nichts daran, dass für den Steuerpflichtigen unmittelbar nur Gesetz und Rechtsprechung maßgeblich sind. Insgesamt gilt: Das BMF-Schreiben ist kein Gesetz, und seine internen Weisungen dürfen ein fachgerechtes Gutachten nicht entwerten, solange dieses den gesetzlichen Anforderungen genügt.

Das BMF-Schreiben vom 22.02.2023 versucht, bundeseinheitliche Regeln für die Anerkennung kürzerer Nutzungsdauern zu schaffen. Dabei vertritt es jedoch eine einseitige, stark eingeschränkte Sichtweise, die das Anliegen des Gesetzes (§ 7 Abs. 4 S. 2 EStG) – nämlich eine realitätsgerechte Abschreibung zu ermöglichen – nicht umfassend widerspiegelt. So stellt das BMF-Schreiben inhaltlich primär auf technische Kriterien ab: Die technische Nutzungsdauer (insbesondere der tragenden Gebäudestruktur) wird in den Vordergrund gerückt, während wirtschaftliche oder andere Aspekte nur nachrangig gelten sollen. Konkret verlangt die Finanzverwaltung laut BMF-Schreiben, dass für eine kürzere Nutzungsdauer in der Regel ein erheblicher technischer Verschleiß der Bausubstanz nachgewiesen wird – etwa, dass tragende Teile so abgenutzt sind, dass die Nutzung des Gebäudes insgesamt bald endet. Eine wirtschaftliche Entwertung des Gebäudes soll demgegenüber nur ausnahmsweise anerkannt werden, nämlich dann, wenn objektiv keine wirtschaftlich sinnvolle anderweitige Nutzung oder Verwertung mehr möglich ist. Diese Vorgaben dokumentieren die Einseitigkeit: Der Blick liegt vor allem auf dem physischen Verschleiß, während moderne Bewertungsansätze auch Faktoren wie Marktbedingungen, Standort und funktionale Obsoleszenz mit einbeziehen.

Warum kann das BMF-Schreiben keine abschließende Bewertungsgrundlage sein? Erstens, weil es – wie oben gezeigt – über den Gesetzeswortlaut hinausgehende Restriktionen auferlegt, die im Gesetz nicht angelegt sind. Zweitens, weil es die Bandbreite der anerkannten Gründe für eine verkürzte Nutzungsdauer stark einschränkt. § 7 Abs. 4 S. 2 EStG fordert lediglich den Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer, ohne diese auf bestimmte Ursachen (technisch oder wirtschaftlich) zu begrenzen. In der steuerlichen Literatur und Rechtsprechung wird anerkannt, dass sowohl technische Abnutzung als auch wirtschaftliche Entwertung oder rechtliche Nutzungsbeschränkungen die Nutzungsdauer verkürzen können. Das BMF-Schreiben blendet die letztgenannten Faktoren weitgehend aus oder stuft sie als „nur im Ausnahmefall“ erheblich ein. Damit stellt es eine einseitige Betrachtung aus Sicht der Finanzverwaltung dar, die vor allem dem fiskalischen Interesse an längeren Abschreibungszeiträumen dienen mag, aber nicht zwingend der Realität jeder Immobilie.

Der BFH hat denn auch kritisiert, die Annahme der Finanzverwaltung, die nach ImmoWertV ermittelte Restnutzungsdauer führe steuerlich nicht zu sachgerechten Ergebnissen, sei „unbelegt“. Insbesondere berücksichtige diese Sicht nicht, dass bei der ImmoWertV-Methodik sehr wohl die tatsächlichen Gegebenheiten des Einzelfalls einfließen. Die Verwaltung nimmt also eine vorschnelle Pauschalwertung vor, ohne jeden Einzelfall ausreichend zu würdigen. Somit kann das BMF-Schreiben in seiner jetzigen Form nicht als abschließende Bewertungsgrundlage herangezogen werden – jedenfalls nicht, ohne den konkreten Gutachteninhalt im Einzelfall zu prüfen. Letztlich entscheidet die Gesamtwürdigung aller Umstände des Objekts, ob die nachgewiesene Restnutzungsdauer plausibel ist. Ein einseitiger Katalog aus dem Ministerium ersetzt diese Prüfung nicht.

Erfassung der objektbezogenen Gegebenheiten: Die für die Beurteilung der Restnutzungsdauer maßgeblichen Merkmale des Bewertungsobjekts – insbesondere der bauliche Zustand, etwaige Bauschäden, der Modernisierungsstand sowie erkennbare Instandhaltungsrückstände – wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung auf Grundlage einer umfangreichen fotografischen Dokumentation erfasst, die vor Ort erstellt wurde. Die visuelle Bestandsaufnahme ermöglicht eine verlässliche Einschätzung der für die

Restnutzungsdauer relevanten Faktoren. Die aktuelle Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs betont ausdrücklich, dass bei der Schätzung der tatsächlichen Nutzungsdauer die objektspezifischen Gegebenheiten angemessen zu berücksichtigen sind (vgl. BFH, Urteil vom 28. Juli 2021, IX R 25/19, BStBl II 2022, 108). Durch die detaillierte Dokumentation vor Ort wurde diesem Erfordernis vollumfänglich entsprochen. Das Finanzamt kann anhand der im Gutachten enthaltenen Bildnachweise und Beschreibungen nachvollziehen, auf welcher Grundlage die verkürzte Nutzungsdauer ermittelt wurde. Eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung bestimmter Erhebungsmethoden besteht nicht – entscheidend ist vielmehr die sachgerechte und nachvollziehbare Darlegung aller relevanten Umstände, was hier gewährleistet ist. Das Finanzgericht Münster hat im Urteil vom 02. April 2025 (14 K 654/23 E) klargestellt, dass ein nachträglich durchgeführter Ortstermin, der die ursprünglichen Feststellungen des Gutachtens bestätigt, unschädlich ist und die Eignung des Gutachtens nicht beeinträchtigt.

Methodik und Einsatz von ImmoWertV-Modellen: Im Gutachten wurden anerkannte Bewertungsverfahren gemäß ImmoWertV (z. B. nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie) genutzt, jedoch nicht isoliert, sondern in Verbindung mit einer objektspezifischen Analyse. Der BFH hat ausdrücklich entschieden, dass sich der Steuerpflichtige „jeder sachverständigen Methode bedienen“ kann, die im Einzelfall geeignet erscheint, eine kürzere Nutzungsdauer darzulegen (BFH Urteil vom 23. Januar 2024, IX R 14/23). Weder § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG noch § 11c EStDV schreiben bestimmte Ermittlungsverfahren vor (BFH Urteil vom 23. Januar 2024, IX R 14/23). Insbesondere ist die gutachterliche Ermittlung der Restnutzungsdauer nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV bzw. § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 eine anerkannte Schätzmethode, die mangels gesetzlicher Vorgaben auch steuerlich nicht ausgeschlossen werden kann (BFH Urteil vom 23. Januar 2024, IX R 14/23). Das Gutachten stützt sich auf diese bewährten Modellansätze, passt sie jedoch an die individuellen Verhältnisse des Objekts an (siehe unten). Damit wird den Anforderungen der Rechtsprechung entsprochen, wonach eine isolierte Übernahme modellhafter Werte unzureichend wäre (BFH Urteil vom 23. Januar 2024, IX R 14/23). Hier wurde gerade nicht lediglich eine Restnutzungsdauer aus einem Verkehrswertgutachten übernommen, sondern das Gutachten ist ausdrücklich und ausschließlich auf den Nachweis der verkürzten Nutzungsdauer ausgerichtet. Die Verwendung von ImmoWertV-Tabellen und Punktwerten erfolgte eingebettet in eine fachgerechte Beurteilung des konkreten Objekts – ein Vorgehen, das auch der BFH in aktuellen Urteilen gebilligt hat (BFH Urteil vom 28. Juli 2021, IX R 25/19). Das Finanzgericht Münster hat in seinem Urteil vom 02. April 2025 (14 K 654/23 E) bestätigt, dass die Anwendung des „Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 geeignet ist, Aufschluss über die tatsächliche Nutzungsdauer zu geben.

Objektbezogene Gesamt- und Restnutzungsdauer: Das Gutachten differenziert klar zwischen Modellwerten und der tatsächlichen Restnutzungsdauer des konkreten Gebäudes. Ausgangspunkt ist zwar die typisierte Gesamtnutzungsdauer laut ImmoWertV-Modell, doch wurden im nächsten Schritt die spezifischen Objektmerkmale – Bausubstanz, durchgeführte Modernisierungen, Instandhaltungsrückstand etc. – einbezogen. Der Gutachter hat anhand festgestellter Baumängel und bereits erfolgter Sanierungen die verbleibende technische Lebensdauer abgeschätzt (BFH Urteil vom 28. Juli 2021, IX R 25/19). Diese wurde ggf. weiter angepasst, um wirtschaftliche Aspekte und rechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dadurch weichen die im Gutachten angesetzten Gesamt- und Restnutzungsdauern bewusst von bloßen Tabellenwerten ab und spiegeln die tatsächlichen Verhältnisse des Bewertungsobjekts wider. Dass Gutachten in der Praxis mit typisierten Ausgangswerten arbeiten, diese jedoch an die Realität des Einzelfalls anpassen, ist durch die BFH-Rechtsprechung gedeckt (BFH Urteil vom 28. Juli 2021, IX R 25/19). So hat der BFH (Urteil vom 28. Juli 2021) bestätigt, dass selbst ein auf Modellannahmen basierendes Restnutzungsdauer-Konzept zulässig ist, sofern dessen Ergebnisse durch objektspezifische Feststellungen untermauert und in einen angemessenen Schätzungsrahmen eingeordnet werden (BFH Urteil vom 28. Juli 2021, IX R 25/19). Genau das leistet das vorliegende Gutachten: Die Ansatzpunkte (z. B. Restnutzungsdauer gemäß Sachwertrichtlinie) wurden kritisch auf Plausibilität für das konkrete Gebäude geprüft und ggf. korrigiert. Damit wird der Vorwurf entkräftet, es handele sich um starre Modellwerte – tatsächlich handelt es sich um angepasste Schätzwerte, die die besonderen Eigenschaften des Objekts berücksichtigen. Das Finanzgericht Münster hat bestätigt, dass Modernisierungsmaßnahmen, die mehr als

25 Jahre vor dem Beurteilungsstichtag erfolgten und nicht als wesentlich eingestuft wurden, ohne Auswirkung auf die Restnutzungsdauer bleiben können.

Berücksichtigung wirtschaftlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen: Über den technischen Zustand hinaus wurden auch die wirtschaftliche Nutzbarkeit und etwaige baurechtliche Einschränkungen betrachtet. Das Gutachten geht auf die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Gebäudes ein, indem es z. B. die langfristige Mietnutzungsmöglichkeit, den Instandhaltungsaufwand und die erzielbare Rendite in Relation setzt. Sollte das Gebäude voraussichtlich vor dem technischen Verfall bereits wirtschaftlich unrentabel werden, fließt dies mindernd in die Restnutzungsdauer ein – ein Vorgehen, das gesetzlich ausdrücklich zulässig ist (BFH Urteil vom 28. Juli 2021, IX R 25/19; BFH Urteil vom 23. Januar 2024, IX R 14/23). Sofern im Bewertungszeitpunkt ungewisse künftige Ereignisse absehbar sind (z. B. erforderliche größere Investitionen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder andere gesetzliche Auflagen), werden diese in der Prognose berücksichtigt, soweit sie die Nutzungsdauer begrenzen können. Die Verwaltung verlangt in ihrem Schreiben vom 22. Februar 2023 sogar explizit, eine solche Prognose aufzustellen, wann keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung mehr möglich ist. Diesem Anspruch wird hier Rechnung getragen, indem dargelegt wird, dass nach Ablauf der angesetzten Restnutzungsdauer voraussichtlich kein kostenangemessener Weiterbetrieb mehr erfolgt (und ein Restwert wirtschaftlich gesehen nicht mehr vorhanden sein wird). Ferner wurden rechtliche Gegebenheiten geprüft: Das Gutachten beleuchtet, ob etwa öffentlich-rechtliche Vorgaben (Bauplanungsrecht, Denkmalschutz, Auflagen aus dem GEG etc.) die Nutzungsdauer limitieren könnten. Konkrete baurechtliche Nutzungsbeschränkungen für das Objekt wurden entweder nicht festgestellt oder – falls vorhanden – in der Restnutzungsdauerschätzung berücksichtigt. Damit sind alle drei maßgeblichen Determinanten (technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung, rechtliche Begrenzungen) umfassend einbezogen (BFH Urteil vom 28. Juli 2021, IX R 25/19; BFH Urteil vom 23. Januar 2024, IX R 14/23). Einwände, das Gutachten enthalte keine Prognose zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit oder blende rechtliche Rahmenbedingungen aus, greifen daher nicht: Diese Aspekte sind integraler Bestandteil der gutachterlichen Herleitung der verkürzten Nutzungsdauer. Im Ergebnis ist nachvollziehbar aufgezeigt, warum das Gebäude aller Voraussicht nach nur noch über den im Gutachten ermittelten Zeitraum in seiner bisherigen Zweckbestimmung betrieben werden kann.

Transparenz und Nachprüfbarkeit: Das Gutachten legt sämtliche Quellen und Annahmen offen, sodass die Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit gewährleistet ist. Es stützt sich auf objektive, öffentlich zugängliche Daten (z. B. anerkannte Erfahrungswerte der ImmoWertV, Baualtersklassen, statistische Nutzungsdauern) sowie auf konkret erhobene Befunde zum Objekt. Diese Herleitungen sind im Gutachten detailliert dokumentiert (inklusive Berechnungsanlagen), sodass das Finanzamt die Schritte eigenständig reproduzieren kann. Eine solche Transparenz entspricht den Anforderungen der Rechtsprechung: Der BFH fordert, dass der Steuerpflichtige mit seinem Nachweis Aufschluss über die maßgeblichen Umstände gibt, welche die Nutzungsdauer beeinflussen (BFH Urteil vom 28. Juli 2021, IX R 25/19). Genau dies ist hier erfolgt – die maßgeblichen Determinanten und ihre Bewertung werden erläutert. Das Finanzgericht Köln hat in einem vergleichbaren Fall (Urteil vom 20.10.2022 – 6 K 1506/17) festgestellt, dass kein methodischer Mangel vorliegt, wenn die Parteien gegen die einzelnen Feststellungen im Gutachten keine Einwendungen erheben und das Gericht keine Lücken in der Beurteilung erkennt (BFH Urteil vom 28. Juli 2021, IX R 25/19). Im vorliegenden Gutachten sind sämtliche Berechnungsgrundlagen benannt, wodurch „aus dem Gutachten [alle] maßgeblichen Determinanten [für die Nutzungsdauer] ableitbar“ sind (vgl. BFH vom 23.01.2024 – IX R 14/23). Sollte die Finanzverwaltung dennoch Zweifel an der Methodik oder ihrer Vergleichbarkeit haben, ist zu betonen, dass es sich um ein standardisiertes und fachlich fundiertes Verfahren handelt, das in der Immobilienbewertung breite Anwendung findet. Die im Gutachten gewählten Bewertungsmaßstäbe entsprechen dem üblichen Vorgehen eines „vernünftig wirtschaftenden“ Immobilienbesitzers und liegen erkennbar innerhalb des angemessenen Schätzungsrahmens (BFH Urteil vom 28. Juli 2021, IX R 25/19). Eine willkürliche oder subjektive Schätzung liegt nicht vor. Somit gibt es für die Behörde keinen Anlass, die Ausführungen als nicht nachvollziehbar oder unangemessen zu verwerfen.

Qualifikation des Gutachters: Das Gutachten wurde von einem fachkundigen Sachverständigen erstellt, welcher durch eine von der DAkkS (Deutsche Akkreditierungsstelle) akkreditierte Zertifizierungsstelle nach DIN EN ISO 17024 zertifiziert wurde. Zwar verlangt die Finanzverwaltung seit dem BMF-Schreiben vom 22.02.2023, dass der Nachweis durch einen öffentlich bestellten und vereidigten bzw. nach DIN EN ISO 17024 zertifizierten Gutachter geführt wird. Diese formale Anforderung dient der Qualitätssicherung, ist jedoch rechtlich nicht zwingende Voraussetzung für die Anerkennung. Entscheidend ist der sachliche Gehalt des Gutachtens, nicht allein der Titel des Verfassers. Der BFH betont, dass jede schlüssige und fachlich fundierte Darlegungsmethode akzeptiert werden muss (BFH Urteil vom 23. Januar 2024, IX R 14/23). Auch ein von der Finanzverwaltung gefordertes Spezialgutachten darf nur dann den vom Steuerpflichtigen vorgelegten Nachweis verdrängen, wenn letzterer eindeutig außerhalb des angemessenen Rahmens liegt. Im Klartext: Selbst wenn das Gutachten nicht von einem amtlich bestellten Sachverständigen stammt, ist es anzuerkennen, sofern es inhaltlich überzeugend und methodisch einwandfrei die kürzere Nutzungsdauer belegt. Das Finanzgericht Münster hat in seinem Urteil vom 02. April 2025 (14 K 654/23 E) ausdrücklich klargestellt, dass weder das Gesetz noch die BFH-Rechtsprechung eine zwingende Zertifizierung des Gutachters nach DIN EN ISO/IEC 17024 für den Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer vorschreiben. Das Gericht argumentierte, dass ein Umkehrschluss zu § 198 Abs. 2 BewG, der formelle Anforderungen an den Sachverständigen ausdrücklich regelt, gegen ein solches Erfordernis spricht und die in Rz. 22 des BMF-Schreibens gestellten formellen Voraussetzungen dem Gesetz nicht entnommen werden können. Stattdessen können auch andere Qualifikationen, wie die Prüfung und Zertifizierung durch die Industrie- und Handelskammer als Sachverständiger für Immobilienbewertung oder Mitgliedschaften in Berufsverbänden, ausreichend sein, um die Qualifikation des Gutachters zu belegen. Insofern sollte die Qualifikation des Gutachters keinen Ablehnungsgrund darstellen. Darüber hinaus ist unabhängig von der Qualifikation des Gutachters entscheidend, dass das Gutachten alle inhaltlichen Anforderungen erfüllt – was, wie gezeigt, der Fall ist.

Verkürzte Restnutzungsdauer bei Wohnungseigentum: Eine Eigentumswohnung (Teileigentum in einer WEG) wird ertragsteuerlich wie ein eigenständiges Gebäude behandelt (Frotscher/Geurts, EStG § 7 Absetzung für Abnutzung oder ... / 15.6 Gebäuden gleichgestellte Objekte (§ 7 Abs. 5a EStG)). § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG ermöglicht somit auch für Wohnungseigentum eine Abschreibung nach einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer, sofern der Steuerpflichtige diesen geringeren Zeitraum plausibel nachweist. WEG-Instandhaltungspflicht: Zwar obliegt die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG a.F., nun § 19 Abs. 1 Nr. 2 WEG). Diese gesetzliche Pflicht garantiert jedoch keineswegs einen stets neuwertigen Bauzustand. Die Vorschrift begründet lediglich einen Anspruch der Gemeinschaft bzw. einzelner Eigentümer, notwendige Reparaturen durchzuführen – sie verhindert aber nicht, dass Instandsetzungen aus finanziellen oder organisatorischen Gründen aufgeschoben werden. In der Praxis kommt es durchaus zu Instandhaltungsrückständen: So musste der BGH erst 2021 klarstellen, dass Eigentümergeinschaften marode Gebäude nicht einfach verfallen lassen dürfen. Im entschiedenen Fall hatte die Mehrheit der Eigentümer wegen hoher Sanierungskosten beschlossen, ein stark sanierungsbedürftiges Gebäude nicht instand zu setzen – erst die Klage einer einzelnen Eigentümerin zwang per BGH-Urteil zur Sanierung. Dieses Beispiel zeigt, dass die theoretische Instandhaltungspflicht keine automatische „Sanierungsgarantie“ darstellt. Nur wenn engagierte Eigentümer ihre Rechte wahrnehmen (notfalls gerichtlich), werden gravierende Baumängel beseitigt – anderenfalls kann ein Gebäude trotz gesetzlicher Pflicht über längere Zeiträume ungenügend instand gehalten bleiben. Vernachlässigungen in der gemeinschaftlichen Instandhaltung verkürzen aber gerade die Restnutzungsdauer eines Gebäudes. Beeinträchtigung einzelner Wohnungen: Auch einzelnes Sondereigentum kann wirtschaftlich entwertet werden, selbst wenn der Eigentümer selbst sein Sondereigentum pflegt. Denn die Nutzbarkeit und der Wert einer Wohnung hängen wesentlich vom Zustand des Gemeinschaftseigentums (Dach, Tragwerk, Leitungen, Fassade etc.) ab. Wenn die Gemeinschaft erforderliche Investitionen jahrelang nicht vornimmt, entstehen substantielle Nachteile für die Wohnung: etwa Feuchtigkeitsschäden wegen undichter Dächer, Wertminderung durch verwahrloste Außenanlagen oder Mietausfälle aufgrund unzeitgemäßer Ausstattung des Gesamtgebäudes. Ein einzelner Wohnungseigentümer kann solche Entwicklungen nicht im Alleingang verhindern, wenn die Mehrheit der



WEG nicht mitzieht – er muss sie aber steuerlich nicht untätig hinnehmen. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG erlaubt die Berücksichtigung solcher Umstände über eine verkürzte AfA-Dauer. Entscheidend ist, ob die Wohnung (als Teil des Gebäudes) voraussichtlich vor Ablauf der typisierten 50 Jahre nicht mehr in gleicher Weise vermietbar oder nutzbar sein wird. Hierfür kommen zahlreiche Faktoren in Betracht, z. B. ein erheblicher Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum, konstruktive Schwächen des Bauwerks oder absehbar gestiegene gesetzliche Anforderungen (etwa aus dem Gebäudeenergiegesetz), die zu außergewöhnlich hohen künftigen Aufwendungen führen. Solche Umstände können die wirtschaftliche Restnutzungsdauer deutlich reduzieren, auch ohne dass im heutigen Zeitpunkt akute Bauschäden sichtbar sind. Der Begriff der Restnutzungsdauer ist nämlich wirtschaftlich zu verstehen: Nach ständiger BFH-Rechtsprechung bestimmen neben dem technischen Verschleiß insbesondere die wirtschaftliche Entwertung und etwaige rechtliche Beschränkungen die Nutzungsdauer eines Gebäudes. In der Regel stimmen technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer überein; doch ausnahmsweise kann die wirtschaftliche Nutzungsdauer kürzer sein, wenn das Objekt zwar noch steht, aber aus marktwirtschaftlicher Sicht „verbraucht“ ist. Eine solche wirtschaftliche Verkürzung liegt – so der BFH – vor, wenn das Gebäude objektiv vor seiner physischen Abnutzung keine wirtschaftlich sinnvolle Verwendung mehr findet. Im Kontext von Wohnungseigentum könnte dies z. B. der Fall sein, wenn ohne kostspielige Totalsanierung keine zeitgemäße Nutzung (etwa Vermietung zu marktüblichen Konditionen) mehr möglich wäre. Kein Widerspruch zum WEG-Recht: Die Annahme, eine einzelne Wohnung könne keine abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, verkennet den Unterschied zwischen rechtlicher Pflicht und faktischer Entwicklung. Selbstverständlich soll eine WEG das Gemeinschaftseigentum instand halten – in der Realität wird jedoch oft nur das Nötigste getan, manchmal auch zu spät. Gerade bei älteren Gebäuden ist bekannt, dass trotz Bildung einer Instandhaltungsrücklage nicht immer eine volle Substanzerhaltung erreicht wird. Deshalb ist auch hier eine Einzelfallbetrachtung geboten. Auch ohne akute sichtbare Schäden kann bei älteren Eigentumswohnungen eine verkürzte Restnutzungsdauer begründet sein. Entscheidend sind nachvollziehbare prognostische Gründe: z. B. fortgeschrittenes Gebäudealter in Verbindung mit unterbliebenen Sanierungen, beträchtliche zukünftige Investitionszwänge (etwa zur Energieeffizienz oder Brandschutz) oder bereits spürbare Funktionsmängel im Vergleich zu zeitgemäßen Gebäuden. Ein Wohnungseigentümer darf steuerlich so gestellt werden, als würde er ein in gleicher Weise gealtertes Einfamilienhaus besitzen – das Gesetz differenziert hier nicht nach der Eigentumsform.

Zulässigkeit und Methodik rückwirkender Wertermittlungen: Rückwirkende Wertermittlungen mit Bestimmung der Restnutzungsdauer zu einem früheren Stichtag stellen ein etabliertes und rechtlich fundiertes Verfahren in der deutschen Immobilienbewertungspraxis dar. Diese Methodik basiert auf dem Stichtagsprinzip, welches vorschreibt, dass der Zustand der Immobilie und die herrschenden Marktverhältnisse exakt zum Wertermittlungsstichtag abzubilden sind. Spätere Entwicklungen dürfen den zum Stichtag ermittelten Wert nicht beeinflussen. Die rechtliche Grundlage hierfür bilden die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie das Baugesetzbuch (BauGB), welche zentrale Begrifflichkeiten wie Gesamt- und Restnutzungsdauer definieren und die notwendigen Bewertungsparameter vorgeben. Ein qualifizierter Sachverständiger ist durchaus in der Lage, auf Grundlage aktueller Erkenntnisse und vorliegender Dokumentation den Zustand einer Immobilie zu einem früheren Zeitpunkt methodisch korrekt zu rekonstruieren. Dies erfolgt durch: Systematische Auswertung historischer Unterlagen (Baupläne, Bauakten, frühere Gutachten). Analyse von Fotodokumentationen aus dem relevanten Zeitraum. Befragung von Zeitzeugen (Eigentümer, Verwalter, Nutzer). Anwendung bautechnischer Expertise zur Beurteilung von Alterungserscheinungen und deren Verlauf

Auf dieser Basis wird die Restnutzungsdauer zum Stichtag unter Berücksichtigung der individuellen Objektmerkmale wie Instandhaltungszustand, durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen und vorhandene Bauschäden sachgerecht eingeschätzt. Entscheidend ist hierbei die transparente und nachvollziehbare Dokumentation der Herleitung im Gutachten, welche darlegt, wie aus den verfügbaren Informationen die Schlussfolgerungen bezüglich der Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag gezogen wurden.

Die rückwirkende Ermittlung der Restnutzungsdauer ist rechtlich unbedenklich und findet regelmäßig Anwendung bei Bewertungen für: Gerichtliche Verfahren (Vermögensauseinandersetzungen bei Scheidungen, Erbschaftsangelegenheiten) - Steuerliche Zwecke (Erbschaftsteuer, Schenkungsteuer, AfA-Bemessung).

Die Rechtsprechung, einschließlich des Bundesfinanzhofs, hat die Validität sachverständiger Gutachten, die eine Restnutzungsdauer modellhaft bestimmen, anerkannt und deren Berücksichtigung bestätigt (vgl. BFH, Urt. v. 28.07.2021, IX R 25/19). Die Finanzverwaltung stellt zwar hohe Anforderungen an derartige Gutachten hinsichtlich der Qualifikation des Gutachters, des expliziten Auftrags und der umfassenden Berücksichtigung von Verschleiß und Entwertung, doch dienen diese Anforderungen letztlich der Qualitätssicherung und sprechen nicht gegen die grundsätzliche Zulässigkeit des Verfahrens.

Ein sachgerecht durchgeführtes rückwirkendes Wertermittlungsgutachten mit schlüssiger Herleitung der Restnutzungsdauer zum Stichtag entspricht sowohl den fachlichen Standards als auch den rechtlichen Vorgaben der Immobilienbewertung in Deutschland. Die Ablehnung eines solchen Gutachtens durch das Finanzamt erscheint daher nicht gerechtfertigt, sofern das Gutachten den beschriebenen methodischen und dokumentarischen Anforderungen genügt.

Verzicht auf Anlagen und Berechnungsdetails: Das Fehlen von Planunterlagen, Kartenmaterial, Fotodokumentationen sowie ausführlichen Berechnungen im Gutachten stellt keinen Ablehnungsgrund dar. Die Gründe für den bewussten Verzicht auf diese Inhalte sind in Kapitel 12 - "Anlagen" ausführlich dargelegt. Sie beruhen auf geltenden rechtlichen Vorgaben, fachlichen Standards sowie praktischen und ökologischen Erwägungen. Das Gutachten richtet sich an fachkundige Empfänger, insbesondere Sachverständige der Finanzverwaltung, die in der Lage sind, die getroffenen Annahmen und Bewertungen auch ohne detaillierte Herleitungen und Anlagen vollständig nachzuvollziehen. Die Nachvollziehbarkeit und Prüfbarkeit des Gutachtens bleiben dadurch uneingeschränkt gewährleistet. Das Finanzgericht Münster hat im Urteil vom 02. April 2025 (14 K 654/23 E) implizit bestätigt, dass die Methode der Ermittlung der Restnutzungsdauer auch ohne detaillierte Darstellung aller Determinate im Gutachten ausreichend sein kann, solange die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Fokus steht.

Anerkennung in der Verwaltungspraxis: Schließlich sei angemerkt, dass ähnliche Restnutzungsdauergutachten in der Praxis bereits von diversen Finanzämtern anerkannt wurden. Zwar bindet die Entscheidung eines Finanzamts nicht ohne Weiteres andere Behörden, jedoch spricht eine solche Anerkennung für die Qualität und Nachvollziehbarkeit der Methode. Die einheitliche Linie der aktuellen BFH-Urteile von 2021 und 2024 führt inzwischen dazu, dass viele Finanzämter Einsprüche gegen die Ablehnung verkürzter Nutzungsdauern wohlwollend prüfen. Das hier vorliegende Gutachten orientiert sich eng an den von der Rechtsprechung aufgestellten Kriterien und wurde mit der erforderlichen Sorgfalt erstellt. Die positiven Erfahrungen und Akzeptanzfälle andernorts unterstreichen, dass kein ungewöhnlicher oder riskanter Ansatz gewählt wurde, sondern ein anerkannter Standard, der bei genügender Begründung regelmäßig zum Erfolg führt. Angesichts der vollumfänglichen Erfüllung der gesetzlichen und höchstrichterlich konkretisierten Anforderungen besteht für das Finanzamt keine sachliche Grundlage, die im Gutachten ermittelte verkürzte Restnutzungsdauer nicht anzuerkennen. Das Finanzgericht Münster hat in seinem Urteil vom 02. April 2025 (14 K 654/23 E) bestätigt, dass der Umstand, dass das BMF von anderen Grundsätzen ausgeht, für sich genommen keinen Revisionszulassungsgrund begründet, was die geringere Bindungswirkung der BMF-Schreiben im Vergleich zur Rechtsprechung unterstreicht.

## Quellenverzeichnis

1. **Bundesfinanzhof (BFH), Urteil vom 28.07.2021 – IX R 25/19** (BFH/NV 2022, 108): Grundsatzurteil zur Darlegung einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer; anerkennt modellhafte Schätzung *bei* objektspezifischer Anpassung; betont Wahlrecht des Steuerpflichtigen und fordert Berücksichtigung technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Faktoren.
2. **Bundesfinanzhof (BFH), Urteile vom 23.01.2024 – IX R 14/23 und IX R 17/23** (BStBl II 2024, \_\_\_\_ [noch nicht veröffentlicht]): Aktuelle Urteile, die die Rechtsprechung von 2021 bestätigen. Insbesondere Urteil IX R 14/23 billigt die Schätzung der Restnutzungsdauer nach ImmoWertV-Methodik und widerspricht ausdrücklich dem BMF-Schreiben vom 22.02.2023. Leitsatz 2 (IX R 14/23) stellt klar, dass eine reine Modellableitung (etwa aus der ImmoWertV) *nicht* genügt, wohl aber in Kombination mit konkreter Objektanalyse.
3. **Bundesfinanzhof (BFH), Urteil vom 04.03.2008 – IX R 16/07** (BFH/NV 2008, 1310): Älteres Grundsatzurteil, wonach sich die Frage einer kürzeren Nutzungsdauer nach den Verhältnissen des Einzelfalls richtet. Bestätigt, dass bei kürzerer *wirtschaftlicher* Nutzungsdauer diese maßgeblich sein kann.
4. **Bundesministerium der Finanzen (BMF), Schreiben vom 22.02.2023 – IV C 3 – S 2196/22/10006 :005** (BStBl I 2023, 332): Verwaltungsanweisung zur Abschreibung bei kürzerer tatsächlicher Nutzungsdauer. Stellt strenge Anforderungen: u. a. Gutachten eines öffentlich bestellten bzw. ISO-17024-zertifizierten Sachverständigen, detaillierte Prognose des Nutzungszeitraums (technisch/wirtschaftlich verbraucht) und keine isolierte Übernahme von ImmoWertV-Modellen. (Hinweis: Für Finanzämter bindend, für Gerichte nicht verbindlich.)
5. **Kirchhof/Seer, EStG, 22. Aufl., § 7 Rz 88** (Kommentar): Hinweis, dass die festen AfA-Prozentsätze des § 7 Abs. 4 S. 1 EStG auf typisierten Nutzungsdauern beruhen, die mit der tatsächlichen Restnutzungsdauer eines älteren Gebäudes im Erwerbszeitpunkt nichts gemein haben müssen (BFH Urteil vom 23.01.2024 – IX R 14/23).
6. **Korn/Strahl, NWB 2023, S. 3412, 3434 f.**: Fachartikel (zit. im BFH-Urteil IX R 14/23) zur Frage technischer vs. wirtschaftlicher Nutzungsdauer. Vertritt die Auffassung, dass bei Begründung mit wirtschaftlicher Entwertung kein detaillierter technischer Verschleißnachweis erforderlich ist.
7. **Finanzgericht Köln, Urteil vom 20.10.2022 – 6 K 1506/17** (EFG 2023, 185): Entscheidungen der Vorinstanz im BFH-Verfahren 2024. Anerkannte ein Gutachten nach ImmoWertV (19 Jahre RND) als nachvollziehbar. Bestätigt, dass Gutachtenzweck auf RND-Nachweis gerichtet sein muss und keine erheblichen Abweichungen zwischen Privatgutachten und Gerichtsgutachten vorlagen.
8. **Finanzgericht Köln, Urteil vom 23.03.2022 – 6 K 293/20** (EFG 2022, 1207) und **Finanzgericht Münster, Urteil vom 27.01.2022 – 1 K 1741/18 E**: Untergerichtliche Urteile, die einen erleichterten Nachweis zuließen. Betonen die Berücksichtigung der maßgeblichen Faktoren technischer Zustand, wirtschaftliche Verwertung, rechtliche Nutzungsbeschränkungen, ohne starres Erfordernis eines Substanzgutachtens.
9. **Finanzgericht Münster, Urteil vom 02.04.2025 - 14 K 654/23 E**: Anforderungen an AfA-Gutachten: Modellansätze und flexible Sachverständigenqualifikation genügen für Nachweis kürzerer Immobilien-Nutzungsdauer, BMF-Schreiben sind nicht bindend.

## 2 Auftrag, Besichtigung, Stichtag und Zweck

Auftraggeber: DN Immobilien GmbH

Durch Auftrag des vorgenannten Auftraggebers hat der unterzeichnende Sachverständige die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt und das nachfolgende Gutachten erstellt.

Am 14.11.2025 erfolgte eine eingehende Ortsbesichtigung des Objektes durch den Auftragnehmer. Im Rahmen dieser Begehung wurden alle relevanten Bereiche in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert. Sämtliche für die Beurteilung erforderlichen Bereiche waren zugänglich und konnten umfassend untersucht werden. Die vor Ort erhobenen Befunde bilden die Grundlage für die nachfolgenden Feststellungen und Bewertungen.

Der Zeitpunkt des **Ermittlungsstichtages** sowie des **Qualitätsstichtages**, auf den sich diese Ermittlung der Nutzungsdauer bezieht, ist der

**11.11.2025**

Ausgewiesen wird die Restnutzungsdauer in Anlehnung an die Ermittlung gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Ermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Ermittlung, die zu unterschiedlichen Nutzungsdauern führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

Das vorliegende Gutachten dient dem Auftraggeber als Nachweis für die kürzere, tatsächliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG.

In diesem Zusammenhang erklärt der Sachverständige, dass er das Gutachten ausschließlich zu diesem Zweck erstellt hat und zuverlässig davon ausgegangen werden kann, dass das Gutachten den diesbezüglichen Anforderungen entspricht und sorgfältig, vollumfänglich und frei von Maßgaben des Auftraggebers erstellt wurde.

Das Gutachten dient ausschließlich diesem Zweck und darf keinesfalls für andere Zwecke genutzt werden.



### 3 Grundlagen der Ermittlung der Nutzungsdauer

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Ermittlung erfolgt.

#### 3.1 Nutzungsdauerarten

Unter der technischen Nutzungsdauer ist die Zeitspanne bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife zu verstehen. Sie ist im Wesentlichen abhängig von

- Bauweise und Konstruktionsart
- Baustoffe
- Qualität der Ausführung

Nachrangig wird die technische Nutzungsdauer zudem beeinflusst durch

- Nutzung und Nutzungsintensität
- Instandhaltung
- Umwelteinflüsse

Dabei haben die einzelnen Rohbau- bzw. Ausbauteile (Fundamente, Außenwände, Decken, Treppen, Dach bzw. Dacheindeckung, Fenster, Heizung, technische Gebäudeausrüstung usw.) wiederum unterschiedliche technische Lebensdauern. Die technische Lebensdauer des Gesamtgebäudes kann daher als gewichteter Mittelwert der technischen Lebensdauer der einzelnen Bauteile verstanden werden.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Dabei sind sowohl die gegenwärtigen als auch die im Laufe der Nutzungsdauer noch eintretenden Verhältnisse zu berücksichtigen. Diese Zeiträume sind daher schwer zu schätzen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer kann nicht länger sein als die technische Nutzungsdauer, häufig liegt sie sogar deutlich unter der technischen Restnutzungsdauer, z.B. gilt eine vermietete Immobilie als wirtschaftlich überaltert, wenn sie aufgrund unzureichender Anforderungen an den Wohnraum keine ortsübliche Vergleichsmiete mehr erzielen kann. Da das Objekt in einem solchen Zustand in der Regel nicht mehr als marktgängig angesehen werden kann, ist davon auszugehen, dass die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgelaufen ist oder sich dem Ende zuneigt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes kann letztlich nicht widerspruchsfrei und nachweisbar festgelegt werden, so dass hier nachvollziehbare und begründete Annahmen getroffen werden müssen.

Die rechtliche Nutzungsdauer ist der Zeitraum, bis das Gebäude nicht mehr genutzt werden darf. Solche rechtlichen Gegebenheiten können sich z.B. aus baurechtlichen Vorgaben (Abriss o.ä.) oder auch aus gesetzlichen Vorgaben (zwingend umzusetzende, aber unwirtschaftliche Sanierungspflichten an bestehenden Gebäuden o.ä.) ergeben.

#### 3.2 Methode zur Ermittlung der Nutzungsdauer

Der Nachweis der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer orientiert sich dabei an der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, in der ein Gebäude noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Ausgangspunkt für die Ermittlung der Nutzungsdauer wird das Verfahren zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierung der Sachwertrichtlinie (SW-RL) 8 herangezogen, da es nachweislich eine sachgerechte und nach einheitlichen Gesichtspunkten erfolgende Ermittlung der wirtschaftlichen (Rest-)Nutzungsdauer ermöglicht. Bei der Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude wird auf den Ansatz der realitätsnahen, standard bezogenen Gesamtnutzungsdauern der Sachwertrichtlinie (60-80 Jahre) abgestellt, die auch den Vorgaben für die Nutzungsdauern aus der BelWertV (Erfahrungswerte: 25-80 Jahre, maximal 80 Jahre) entsprechen. Diese laufen letztlich darauf hinaus, dass ein höherwertig / aufwendiger erstelltes Gebäude eine höhere wirtschaftliche Restnutzungsdauer hat und umgekehrt. Die (vorläufige) Restnutzungsdauer wird zunächst nach der sog. "Regelfallformel" ermittelt, wonach sich die Restnutzungsdauer als Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag ergibt.

Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer - Gebäudealter  
Gebäudealter = Ermittlungsstichtag - Baujahr

Es liegt auf der Hand, dass das Ergebnis der Regelfallformel einer kritischen Würdigung bedarf. So kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines technisch völlig intakten Gebäudes (zumindest in seinem gegenwärtigen Zustand) null Jahre betragen, weil es keine zeitgemäße Nutzungsmöglichkeit hat, aber auch einzelne Gebäude können allein deshalb keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer haben, weil sie die Nutzung anderer Grundstücksteile oder Gebäude über ihren eigenen Wert hinaus erschweren. Die vorstehend beschriebene Regelfallformel versagt auch dann, wenn das ursprüngliche Gebäude nicht nur normal instand gehalten, sondern durch umfangreiche Modernisierungs- und/oder Erweiterungsmaßnahmen oder gar durch Entkernung und Erneuerung in seiner ursprünglichen Substanz wesentlich verbessert worden ist oder wenn das ursprüngliche Gebäude nicht oder nur unterdurchschnittlich instand gehalten oder Baumängel und Bauschäden nicht oder nur unzureichend beseitigt worden sind. Das Ergebnis der Ermittlung nach der Methode der SW-RL wird anschließend vom Sachverständigen gewürdigt. In die Gesamtbeurteilung der Nutzungsdauer fließen, neben der rechnerisch ermittelten und bewerteten Nutzungsdauer auch eine mögliche Nachnutzung des Gebäudes und deren Auswirkungen auf die Nutzungsdauer ein.

### **3.3 Bebauung und Grundlagen**

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage, sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vonseiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen. Für das Gutachten wurden keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch die Aufgabenstellung und die Augenscheinnahme der vorliegenden Dokumente. Die Flächen und Maße wurden aus den von der Auftraggeberseite vorgelegten Daten und Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

### **3.4 Allgemeine Unterlagen**

Die Fotodokumentation des Bewertungsobjekts ist dem Schriftteil des Gutachtens beigelegt. Alle darüber hinaus notwendigen und verwendete Unterlagen, wie z.B. Grundrisse, Grundbuch, Baubeschreibung etc., befinden sich in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen. Literatur (siehe Literaturverzeichnis) und Rechtsgrundlagen sind ebenfalls im Sachverständigenbüro einsehbar. Darüber hinaus sind die in den Abschnitten Rechtsgrundlagen und Literaturverzeichnis angeführten Literaturquellen und Rechtsgrundlagen der Ermittlung der Nutzungsdauer zu beachten. Die beim Ortstermin durch die Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen (z. B. Baupläne) sind teilweise älteren Datums. Die Eigentümer bzw. der Auftraggeber haben dem unterzeichnenden Sachverständigen ausdrücklich versichert, dass die übergebenen Unterlagen zum Wertermittlungsstichtag Aktualität besäßen. Wesentliche augenscheinliche Änderungen haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben.

### **3.5 Denkmalschutz**

Baudenkmäler unterliegen häufig strengen Auflagen hinsichtlich ihrer Nutzung und Veränderung. Diese Auflagen können die Flexibilität und damit die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes einschränken. Eine Ermittlung und Darstellung des direkten Einflusses des Denkmalschutzes auf die Restnutzungsdauer geht über den Rahmen dieses Gutachtens hinaus. Sollte das Bewertungsobjekt unter Denkmalschutz stehen, wird davon ausgegangen, dass kein direkter Einfluss auf die ermittelte Restnutzungsdauer besteht.

---

### **3.6 Eingeholte Informationen**

Weitere bei den zuständigen Ämtern und Behörden eingeholte Informationen sind diesem Gutachten in der Anlage beigelegt oder in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen hinterlegt.

### **3.7 Allgemeine Bedingungen der Ermittlung**

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde in Anlehnung an die Vorgaben der jeweils gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

### **3.8 Besondere Bedingungen der Ermittlung**

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige trägt höchstpersönlich die fachliche Verantwortung und Kontrolle für alle in diesem Gutachten gemachten Feststellungen. Der Auftragnehmer/Sachverständige hat auftragsgemäß seine Mitarbeiter und Hilfskräfte über die Vorbereitungsarbeiten hinaus nach seinen Weisungen für die Durchführung des Auftrages eingesetzt.

## **4 Beschreibung des Bewertungsobjektes**

### **4.1 Grundlagen und Grundsätze**

Die Beschreibung des Bewertungsobjektes dient der Ermittlung der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer und stellt kein Bauschadensgutachten dar.

Die Objektbeschreibung konzentriert sich auf die maßgeblichen, wertrelevanten und dauerhaften Baukonstruktionselemente. Der dokumentierte Zustand basiert auf der zerstörungsfreien visuellen Begutachtung sowie der Auswertung der zur Verfügung gestellten sowie selbst erstellten Objektdokumentation.

Die Begutachtung erfolgte ohne invasive Untersuchungsmethoden, wodurch bestimmte Baukonstruktionselemente wie Fundamentierungen und andere verdeckte Bauteile nicht unmittelbar einsehbar waren. Sofern zu diesen Bauteilen keine hinreichenden Baupläne oder technische Dokumentationen vorlagen und auch keine visuell erfassbaren Hinweise auf die tatsächliche Ausführung gegeben waren, wurden die entsprechenden Konstruktionselemente gemäß der für das ermittelte Baujahr typischen Bauweise und den damals gültigen technischen Standards angenommen. Bei sichtbaren oder dokumentierten Bauteilen basiert die Bewertung hingegen auf den tatsächlich vorgefundenen Gegebenheiten bei der Besichtigung beziehungsweise den vorhandenen Unterlagen und Informationen.

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sowie der Modernisierungsmaßnahmen sind die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen, die erstellte Objektdokumentation sowie Auskünfte des Auftraggebers oder die Maßnahmen wurden aufgrund von Erfahrungswerten gutachterlich festgelegt.

Die angegebenen Modernisierungspunkte beziehen sich auf das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach der gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich so weit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf die Restnutzungsdauer sind im Rahmen dieses Gutachtens pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Fachgebiet vorzunehmen.

In Bezug auf den zurückliegenden Wertermittlungstichtag wird davon ausgegangen, dass der aktuell vorgefundene Gebäudezustand im Wesentlichen dem Zustand zum maßgeblichen Stichtag entspricht beziehungsweise die vom Auftraggeber hierzu gemachten Angaben als plausibel und wahrheitsgemäß erachtet werden können.

## 4.2 Übersicht Bewertungsobjekt

<b>Adresse:</b>	Zimmerstr. 7 40215 Düsseldorf
<b>Art des Objektes:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	764 m <sup>2</sup>
<b>Baulasten:</b>	keine bekannt bzw. nicht wertbeeinflussend
<b>Altlasten:</b>	keine bekannt bzw. nicht wertbeeinflussend
<b>Zuwegung:</b>	Objektart üblich, mit angemessener Erreichbarkeit ohne wertbeeinflussende Besonderheiten
<b>Erschließung:</b>	voll erschlossen

## 4.3 Beschreibung der Tragstruktur sowie der Ausbaumerkmale des Bauwerks

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass diese Punkte lediglich so weit aufgenommen werden konnten, wie sie zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

<b>Bauweise:</b>	Massivbau
<b>Geschossdecken:</b>	Unbekannt: Baujahrs- und Objekttypisch
<b>Keller:</b>	voll unterkellert
<b>Fundament:</b>	Unbekannt: Baujahrs- und Objekttypisch
<b>Dachkonstruktion:</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b>	Dachziegel
<b>Fenster:</b>	Dreifachverglasung
<b>Heizung:</b>	Gas-Zentralheizung

## 4.4 Makrolage

Die Zimmerstraße 7 in 40215 Düsseldorf liegt im Stadtteil Friedrichstadt mit folgenden Makrolage-Charakteristiken:

**Verkehr:** Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zu mehreren zentralen Verkehrsknotenpunkten Düsseldorfs. Die U-Bahn-Station Heinrich-Heine-Allee ist fußläufig in etwa drei Minuten erreichbar und bietet Anschluss an mehrere Stadtbahnlinien. Der Hauptbahnhof ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten zu erreichen, von wo aus Verbindungen zu allen Stadtteilen, zum Flughafen und zu Regionalzügen bestehen. Das Straßenbahn- und Busnetz deckt die unmittelbare Umgebung ab. Die Stadt verfügt insgesamt über 25 S-Bahnhöfe, 18 Stadt- und Straßenbahnlinien sowie etwa 50 Buslinien. Fußläufig sind die zentralen Bereiche der Innenstadt in unter 25 Minuten erreichbar.

**Wirtschaft:** Friedrichstadt ist Teil der Kernstadt Düsseldorfs, welche als wirtschaftlicher Motor der Gesamtstadt fungiert. Die Gegend ist durch vielfältige Nutzungsstrukturen gekennzeichnet, die Wohnraum,

Bürostandorte, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Kultureinrichtungen kombinieren. Düsseldorf gilt als eines der wichtigsten Wirtschafts- und Verkehrszentren der Bundesrepublik mit zahlreichen börsennotierten Unternehmen sowie als führender Werbe- und Modestandort Deutschlands.

Demographie: Friedrichstadt ist ein Wohngebiet im innerstädtischen Bereich mit dichten Besiedlungsstrukturen. Die Makrolage bietet Zugang zu diversen Freizeitmöglichkeiten sowie fußläufige Entfernungen zu Einzelhandelsangeboten und der Rheinufer-Promenade.

Kultur und Infrastruktur: Der Standort liegt zentral innerhalb der Kernstadt, die als historisches, politisches und kulturelles Zentrum Düsseldorfs fungiert. Die Altstadt mit ihren Museen und Galerien ist unmittelbar in der Nähe. Die Stadt ist überregional bekannt für ihre Kulturangebote, den Einkaufsboulevard Königsallee und weitere touristische Attraktionen.

#### **4.5 Mikrolage**

Die Zimmerstraße 7 in Düsseldorf liegt im Stadtteil Friedrichstadt im Postleitzahlbereich 40215 und befindet sich in einem urbanen, gut erschlossenen Wohnumfeld der Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens.

Das Gebiet zeichnet sich durch eine dichte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern aus, die typisch für innerstädtische Wohnlagen sind. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer guten Infrastrukturausstattung für den alltäglichen Bedarf. Im näheren Umkreis befinden sich Einzelhandelsmöglichkeiten für den täglichen Einkauf sowie diverse Dienstleistungseinrichtungen. Bankfilialen mit Geldautomaten und Selbstbedienungszonen sind in der Nähe vorhanden, was eine sichere Finanzabwicklung ermöglicht. Für die Gesundheitsversorgung stehen Apotheken und ärztliche Praxen zur Verfügung. Das Bildungsangebot wird durch Schuleinrichtungen in zumutbarer Entfernung ergänzt.

Die Verkehrsanbindung ist aufgrund der innerstädtischen Lage vorteilhaft gestaltet. Öffentliche Verkehrsmittel sind in der Regel fußläufig erreichbar, was eine gute Mobilität ohne eigenes Fahrzeug ermöglicht. Der Rhein, als prägende geografische und freizeitliche Ressource Düsseldorfs, trägt zur Attraktivität des Standorts bei.

Friedrichstadt selbst ist ein etablierter Wohnstadtteil, der Teil der zehn Stadtbezirke Düsseldorfs ist, in denen insgesamt rund 645.000 Menschen auf etwa 217 Quadratkilometern leben. Die Lage bietet damit eine Mischung aus urbaner Dichte und lokaler Infrastrukturversorgung, typisch für innerstädtische Wohnlagen einer Großstadt.

#### **4.6 Beschreibung des Gebäudes sowie der durchgeführten Modernisierungen**

Das Gebäude ist ein(e) Mehrfamilienhaus, welche(s) im Jahr 1956 als Massivbau errichtet wurde. Die Wohn- bzw. Nutzfläche des Bewertungsobjektes beträgt rd. 764 m<sup>2</sup>. Das Gesamtgebäude verfügt über 6 Geschosse und ist voll unterkellert. Bei der Dacheindeckung handelt es sich um Dachziegel. Die Verglasungsart der Fenster ist eine Dreifachverglasung. Beim Heizungssystem handelt es sich um eine Gas-Zentralheizung.

Der Gebäudestandard nach den Vorgaben der ImmowertV wurde gutachterlich bestimmt.

Der Gebäudestandard wurde durch den Sachverständigen mit der Standardstufe 3 ermittelt. Aus der Ausstattungsstandardstufe ist der Gebäudestandard und damit die Bauausführung des Wertermittlungsobjekts abzuleiten. Die genaue Beschreibung der Standards ist der ImmoWertV unter dem Punkt: "Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte" zu entnehmen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer werden die durchgeführten Modernisierungen am Bewertungsobjekt berücksichtigt. Dazu wird für das Bewertungsobjekt je Gewerk der Zeitraum der durchgeführten Modernisierungen aufgeführt. Auf dieser Basis wurden Punkte nach der sog. Punktrastermethode vergeben - siehe Punkt 8.4. Wurden Gewerke nicht vollständig modernisiert, werden Teilpunkte entsprechend dem Umfang der Modernisierung vergeben.

Die Modernisierungen der Gewerke des Bewertungsobjektes (soweit nach Objektart vorhanden) wurden vom Sachverständigen wie folgt ermittelt:

**Dachaufbau inkl. Verbesserung der Wärmedämmung**

(im Falle der Durchführung)

Jahr der Modernisierung:	2025
Zeitraum der Modernisierung:	ca. 5 Jahre zurück liegend
Umfang der Modernisierung:	ca. 100% (umfassend modernisiert)
Vergebene Modernisierungspunkte:	4

**Fenster und Außentüren**

(im Falle der Durchführung)

Jahr der Modernisierung:	2025
Zeitraum der Modernisierung:	ca. 5 Jahre zurück liegend
Umfang der Modernisierung:	umfassend modernisiert - ca. 100%
Vergebene Modernisierungspunkte:	2

**Leitungssystem (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)**

(im Falle der Durchführung)

Jahr der Modernisierung:	2025
Zeitraum der Modernisierung:	ca. 5 Jahre zurück liegend
Umfang der Modernisierung:	umfassend modernisiert – ca. 100%
Vergebene Modernisierungspunkte:	2

**Heizungsanlage**

(im Falle der Durchführung)

Jahr der Modernisierung:	2026
Zeitraum der Modernisierung:	ca. 5 Jahre zurück liegend
Umfang der Modernisierung:	überwiegend modernisiert – ca. 75%
Vergebene Modernisierungspunkte:	0

**Wärmedämmung der Außenwände**

(im Falle der Durchführung)

Jahr der Modernisierung:	
Zeitraum der Modernisierung:	nicht modernisiert oder mehr als 20 Jahre zurückliegend
Umfang der Modernisierung:	
Vergebene Modernisierungspunkte:	0

**Bäder**

(im Falle der Durchführung)

Jahr der Modernisierung:	2025
Zeitraum der Modernisierung:	ca. 5 Jahre zurückliegend
Umfang der Modernisierung:	umfassend modernisiert – ca. 100%
Vergebene Modernisierungspunkte:	2

**Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppen**

(im Falle der Durchführung)

Jahr der Modernisierung:	2025
Zeitraum der Modernisierung:	ca. 5 Jahre zurückliegend
Umfang der Modernisierung:	überwiegend modernisiert – ca. 75%
Vergebene Modernisierungspunkte:	1.5

Die Modernisierungszeiträume und die daraus abgeleiteten Modernisierungspunkte entsprechen den Richtwerten für die Vergabe von Modernisierungspunkten in der ImmoWertA, die unter Punkt 7.3 innerhalb dieses Gutachtens ausführlich dargestellt sind.



#### **4.7 Bautechnische Beanstandungen**

Die vorliegende Ermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Zudem wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Bodenart und der Tragfähigkeit des Grund und Bodens sowie des Grundwasserflurabstands durchgeführt. Es werden ohne Nachweis ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse mit ausreichender Tragfähigkeit und ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen wurde nicht vorgenommen.

Die Beschaffenheit von Baumaterialien (z.B. hinsichtlich der Zuschlagstoffe bei Kalksandsteinmauerwerk) wurde nicht untersucht. Ebenfalls wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Boden nach evtl. vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten, s.o.) untersucht. Geräuschemessungen, etwa aus Flug-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

Im Fachgebiet der Immobilienbegutachtung wird unterschieden nach dem Begriff des Baumangels und dem des Bauschadens. Der juristischen Terminologie folgend sind Baumängel üblicherweise Fehler, die während der Bauzeit verursacht wurden (Rechtsbegriff Baumangel nach Werkvertragsrecht des BGB und der VOB, Teil B). Bauschäden entstehen dagegen meist als Folge eines Baumangels oder durch äußere Einwirkungen während der Nutzungsdauer. Wie bereits erläutert, wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass innerhalb des Gutachtens Mängel nicht beurteilt, bewertet oder analysiert wurden.

Die visuelle, non-invasive Inspektion des circa 69 Jahre alten Bewertungsobjektes ergab folgende augenscheinliche bautechnische Mängel:

Bei der Begutachtung des Objekts wurden keine Schäden festgestellt, die eine Reduzierung über die im Gutachten festgestellte verbleibende Nutzungsdauer rechtfertigen würden. Gleichwohl sind baujahrsbedingte, für das Alter des Objekts typische Abnutzungserscheinungen erkennbar. Diese umfassen normale Alterungserscheinungen welche im Rahmen der üblichen Instandhaltungsmaßnahmen behandelt werden können. Die Erscheinungen stellen keine substantielle Beeinträchtigung der Bausubstanz dar und sind bei der Bewertung bereits entsprechend berücksichtigt worden.

Die Objekterhaltung konnte ungeachtet der zuvor dokumentierten Mängel in angemessenem Umfang gewährleistet werden. Die identifizierten baulichen Defizite korrespondieren mit dem Gebäudealter von etwa 69 Jahren und stützen die in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV definierte durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen sind dem Gebäudetyp "Mehrfamilienhaus" zuzuordnen) von 80 Jahren als valide Ausgangsbasis für den im Kapitel 8 implementierten Modellansatz.

#### **4.8 Ab- / Zuschlag für Modernisierungs- / Instandhaltungsstau bzw. allgemeiner Objektzustand**

Die Berücksichtigung von evtl. notwendigen Modernisierungen / Instandsetzungen erfolgt über die Ermittlung des Objektzustandes. Sind Modernisierungen / Instandsetzungen erforderlich, die über eine normale altersbedingte Wertminderung hinausgehen, wird dies durch einen Abschlag bei der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Befindet sich das Bewertungsobjekt wiederum in einem besseren Zustand, als es unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen bei diesem Gebäudealter zu erwarten wäre, so wird dies mit einem Zuschlag auf die Restnutzungsdauer veranschlagt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde der Objektzustand mit "mittel" gutachterlich festgelegt.

Evtl. notwendige Modernisierungen / Instandsetzungen sowie der allgemeine Objektzustand sind somit bei der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Konkrete Anpassungen der ermittelten Restnutzungsdauer sind aus der in Unterpunkt 8.4 dargestellten Berechnung ersichtlich.

## 5 Ermittlung der technischen Restnutzungsdauer

### 5.1 Allgemeines

Die technische Nutzungsdauer beschreibt die maximal mögliche Lebenszeit eines Investitionsguts aus technischer Perspektive und bildet die Obergrenze für die Bestimmung der Nutzungsdauer bei der Absetzung für Abnutzung (AfA), umgangssprachlich „Abschreibung“.

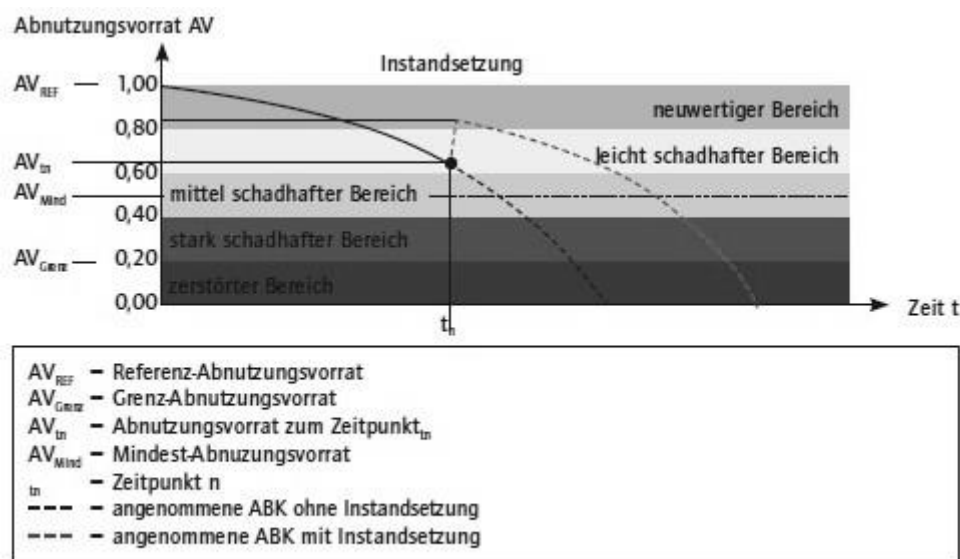
Die technische Lebensdauer von Gebäuden wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst:

- **Baustoff- und Ausführungsqualität** (z. B. Zusammensetzung und Montage)
- **Natürliche Einflussfaktoren** (z. B. Wind, Niederschlag, Luftfeuchtigkeit, Sonneneinstrahlung)
- **Menschliche Einflussfaktoren** (z. B. Abnutzung durch Gebrauch)
- **Beziehungen zwischen Bauelementen** (z. B. durch Schutzmechanismen wie Holzbeschichtungen oder Kontaktkorrosion unterschiedlicher Metalle)
- **Instandhaltung** (z. B. Wartungsarbeiten wie Reinigung, Konservierung, Schmierung oder Reparatur)

Die technische Restnutzungsdauer kann beispielsweise über Bausubstanzgutachten oder durch das Verfahren zur Ermittlung des Abnutzungsvorrats von Baustoffen (ERAB) ermittelt werden. Dieses Verfahren definiert anhand qualitäts- und schadensbezogener Merkmale sowie deren Ausprägungen einen baustoffspezifischen Wert, den sogenannten Abnutzungsvorrat.

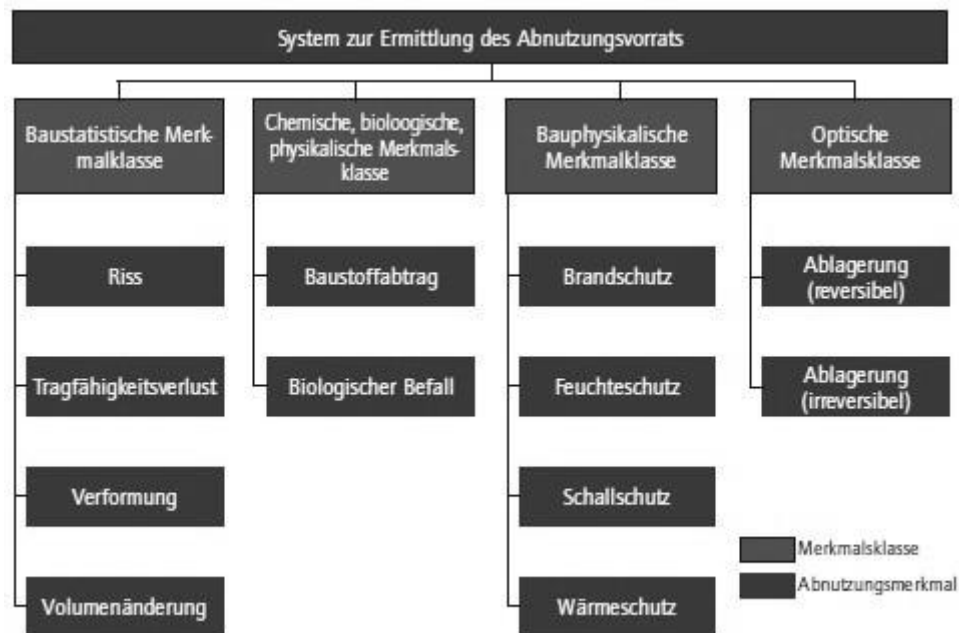
### 5.2 Methode zur Bestimmung des Abnutzungsvorrats von Baustoffen (ERAB)

Das Verfahren zur Bestimmung des Abnutzungsvorrats von Baustoffen (ERAB-Verfahren) wurde entwickelt, um die Planung von Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen einer Instandhaltungsstrategie gezielt und effizient zu unterstützen sowie vertragliche Anforderungen präzise zu definieren. Anstatt eine Restnutzungsdauer in Jahren zu bestimmen, bewertet das Verfahren den sogenannten Abnutzungsvorrat anhand von qualitäts- und schadensbezogenen Merkmalen auf einer Skala von 0 bis 1. Es wird davon ausgegangen, dass ein Gebäude bei Fertigstellung einen Abnutzungsvorrat (AV) von 1 (entspricht 100 %) besitzt. Der Abnutzungsprozess folgt einer parabelartigen Kurve, die als Abbaukurve (ABK) dargestellt wird.



Grafik 1: Bereichseinteilung des Abnutzungsvorrats und Beispielabnutzungsverlauf

Im Verlauf des Gebäudelebenszyklus kann der Abnutzungsvorrat durch Instandhaltungsmaßnahmen wieder erhöht werden. Ein Abnutzungsvorrat von unter 0,6 weist auf einen schadhaften Bereich hin, während ein Wert unter 0,2 den zerstörten Bereich des Bauelements anzeigt. Der Abnutzungsvorrat eines Bauelements wird durch die Bewertung von vier Merkmalsklassen bestimmt, die jeweils in bis zu vier Abnutzungsmerkmale unterteilt sind.



Grafik 2: System zur Ermittlung des Abnutzungsvorrats

Für jedes Abnutzungsmerkmal wird im Rahmen der Begutachtung die Merkmalsausprägung (MA) als Prozentsatz ermittelt. Dieser Wert wird anschließend mithilfe einer spezifischen sechsstufigen Einheitsskala für das jeweilige Abnutzungsmerkmal standardisiert.

In Deutschland hat sich die Kostengliederung gemäß DIN 276-1 als sinnvolle bauelementspezifische Struktur für Gebäude durchgesetzt. Die sogenannten "Bauwerkskosten" umfassen die Kostengruppen KG 300 und KG 400, die zahlreiche Bauelemente beinhalten. Diese können im gleichen Gebäude mehrfach auftreten und sich in unterschiedlichem Zustand befinden.

Soll der Abnutzungsvorrat nicht nur für einzelne Bauelemente, sondern für ein gesamtes Gebäude ermittelt werden, so müssen gemäß der Systematik des ERAB-Verfahrens für zahlreiche Bauelemente die vier Merkmalsklassen anhand ihrer jeweils zwei bis vier Abnutzungsmerkmale untersucht werden. Jedes Abnutzungsmerkmal wird dabei gewichtet, sodass durch die Aggregation hunderter gewichteter Einheitsskalenwerte schließlich der Abnutzungsvorrat des gesamten Gebäudes berechnet werden kann.

Das ERAB-Verfahren beinhaltet keine Methode zur Umrechnung des Abnutzungsvorrats (Skala von 0 bis 1) in eine Nutzungsdauer in Jahren. Diese Einschätzung müsste daher nach der Ermittlung des Abnutzungsvorrats durch eine sachverständige Beurteilung erfolgen.

---

## 6 Bestimmung der technischen Restnutzungsdauer

### 6.1 Begutachtung der Bausubstanz

Die visuelle, zerstörungsfreie und stichprobenhafte Untersuchung ausgewählter konstruktiver Elemente im Zuge der Objektbesichtigung sowie die Analyse der vorliegenden Gebäudeunterlagen ermöglichen nachfolgende bautechnische Beurteilung:

**Wärmeschutz:**

Energetische Gebäudeisolierung entspricht dem geschätzten Gebäudeenergiebedarf von ca. 100 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Brandschutz:**

baujahrestypischer Standard, keine wesentliche, nachträgliche Brandschutzmaßnahme nach neueren Standards ersichtlich, welche für die Ermittlung der technischen Restnutzungsdauer wertbeeinflussend wären.

**Feuchteschutz:**

Keine wesentliche, nachträgliche Maßnahme zur Verbesserung des Schutzes nach neueren Standards sowie durch nachträgliche Abdichtungen erdberührender Bauteile ersichtlich, welche für die Ermittlung der technischen Restnutzungsdauer wertbeeinflussend wären.

**Schallschutz:**

baujahrestypischer Standard, keine wesentliche, nachträgliche Schallschutzmaßnahme nach neueren Standards ersichtlich, welche für die Ermittlung der technischen Restnutzungsdauer wertbeeinflussend wären.

**Standortsicherheit:**

baujahrestypischer Standard, keine wesentliche, nachträgliche statische Maßnahme nach neueren Standards ersichtlich, welche für die Ermittlung der technischen Restnutzungsdauer wertbeeinflussend wären.

## 6.2 Abnutzungsvorrat in Anlehnung an das ERAB-Verfahren

Die Abnutzungskapazität der Tragstruktur des Bauwerks, zu der die Dachkonstruktion, tragende Innen- und Außenwände, Geschossdecken und Fundamente zählen, wird überschlägig unter Anwendung der ERAB-Methodik ermittelt. Diese Kapazität wird anschließend mit den vorgegebenen Nutzungsdauern der Bauteile gemäß den Kriterien der Bewertung nachhaltiger Gebäude (BNB) multipliziert, um so die technische Nutzungsdauer als Gesamtbereich zu definieren. Die Tragstruktur stellt den zentralen Bestandteil des Gebäudes dar. Nach Ansicht der Finanzverwaltung reicht es nicht aus, wenn lediglich einzelne, unselbstständige Teile des Gebäudes erneuert oder ersetzt werden müssen. Da das ERAB-Verfahren die Abnutzungskapazitäten auf einer Skala von 0 bis 1 bewertet, müssen diese Werte zusätzlich in eine Jahresnutzungsdauer umgerechnet werden.

Bauelement	Nutzungsdauer nach BNB	Abnutzungsvorrat	Nutzungsdauer
Dachkonstruktion	>= 50 Jahre	0,8	38
Geschossdecken	>= 50 Jahre	1,0	48
Außenwände	>= 50 Jahre	0,9	43
Innenwände	>= 50 Jahre	0,9	43
Fundamente	>= 50 Jahre	1,1	53
<b>Ergebnis baumassengewichtet:</b>			<b>45</b>

Die überschlägige Bestimmung der technischen Nutzungsdauer der Bauelemente der Tragstruktur des Bauwerks, basierend auf dem ERAB-Verfahren, ergibt eine Spanne von 45 - 49 Jahren.

## 6.3 Zusammenfassung und Beurteilung der technischen Restnutzungsdauer

Hinsichtlich der Festlegung der Absetzung für Abnutzung (AfA) bildet die technische Nutzungsdauer von 45 - 49 Jahren die maximale Grenze.

Die im Rahmen der Prüfung der Bausubstanz in den Kapiteln 6.1 und 6.2 vorgenommene Begutachtung bestätigt die gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV ausgewiesene Gesamtnutzungsdauer für den Gebäudetyp Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen sind dem Gebäudetyp "Mehrfamilienhaus" zuzuordnen) von 80 Jahren als fundierte Basis für den in Kapitel 8 implementierten Modellansatz.

Im folgenden Kapitel wird untersucht, ob die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Vergleich zur technischen Restnutzungsdauer verkürzt ist.

## 7 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

### 7.1 Allgemeines

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist abhängig vom Baujahr bzw. dem Jahr einer ggf. durchgeführten Kernsanierung, von durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, sowie von der dem Gebäudestandard (bzw. Ausstattungsstandard) zuzuordnenden üblichen bzw. angemessenen Gesamtnutzungsdauer.

Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird zunächst die Differenz aus der angemessenen Gesamtnutzungsdauer und dem Gebäudealter gebildet. Dabei wird zur Ermittlung des Gebäudealters das ursprüngliche Baujahr bzw. bei einer Kernsanierung das fiktive Baujahr vom Jahr des Ermittlungsstichtags abgezogen. Um übliche Instandhaltungsmaßnahmen und ggf. durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer angemessen zu berücksichtigen, wird das Verfahren zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierung der SW-RL angewendet. Das Verfahren beruht auf dem Grundsatz, dass insbesondere kürzlich durchgeführte Modernisierungen an einzelnen Bauteilen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes führen und dient der nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen.

Wenn die Maßnahmen weiter zurückliegen, ist zu prüfen, inwieweit eine geringere Punktzahl als die maximal zu vergebende Punktzahl vergeben werden sollte.

### 7.2 Definitionen

#### Kernsanierung / Fiktives Baujahr

Die Restnutzungsdauer von kernsanierten Objekten kann regelmäßig 80 % bis 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem Neubau entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch vorhandene alte Bausubstanz oder der von Neubauten abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

In der Fachliteratur wird empfohlen, je nach erhaltenen Gebäudeteilen (Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktion, Gebäudedecken, tragende / nicht tragende Wände) einen Abschlag von 10 bis 20 % vorzunehmen, so dass sich eine Restnutzungsdauer von 80 bis 90 % der angemessenen Gesamtnutzungsdauer ergibt.

### 7.3 Bestimmung des Gebäudetyps und der üblichen Gesamtnutzungsdauer

Die Ableitung der Gesamtnutzungsdauer aufgrund des Gebäudetyp (Art der baulichen Anlage) erfolgt aufgrund der Vorgaben der ImmoWertV. Der entsprechende Auszug aus der ImmoWertV ist dem Gutachten in der Anlage beigelegt. Die üblichen Gesamtnutzungsdauern sind der Anlage 3 *„Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung“* zu entnehmen.

Mit der ImmoWertV 2021 hat der Verordnungsgeber die Gesamtnutzungsdauer für Marktwertermittlungen für den Gebäudetyp: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser unabhängig von der Standardstufe auf 80 Jahre festgelegt. Diese Annahme wird, soweit dieser Gebäudetyp vorliegt, für die Gesamtnutzungsdauer übernommen.

Für die Ermittlung der marktüblichen Nutzungsdauer wird grundsätzlich eine möglichst zustandsnahe Bewertung angestrebt. Werden in Ausnahmefällen abweichende Zustände unterstellt, sind diese Abweichungen detailliert zu begründen.

Der **Gebäudetyp und daraus abgeleitet die Gesamtnutzungsdauer** (Eigentumswohnungen sind dem Gebäudetyp „Mehrfamilienhaus“ zuzuordnen) können für das Bewertungsobjekt wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

#### § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Aufgrund durchgeführter Modernisierungen werden nach den o.g. Vorgaben Punkte für Modernisierungen vergeben. Die o.g. Punktezahl sind die max. Punkte, die vergeben werden können. Je nach Alter, Umfang und Gewerk können auch Teilpunkte vergeben werden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit ist im Folgenden eine Tabelle aus der ImmoWertA mit Orientierungswerten für die Vergabe von Modernisierungspunkten dargestellt.

#### II.3 Folgende Tabelle bietet eine Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1

## **8 Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer**

### **8.1 Allgemeines**

Im Zuge der wachsenden Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien steigt auch das Bewusstsein für ökologische Bauweisen. Immobilien, die nicht den Standards einer nachhaltigen Bauweise entsprechen, könnten an Wert verlieren. Dies liegt daran, dass potenzielle Käufer oder Mieter vermehrt Wert auf umweltfreundliche und energieeffiziente Immobilien legen. Daher kann eine Nichtkonformität mit den Anforderungen an nachhaltiges Bauen zu einem Absinken des Immobilienwerts führen.

Des Weiteren können Änderungen in der Rechtslage, insbesondere neue Gesetze, erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung von Immobilien haben. Beispielsweise könnten Vorschriften wie die Energieeinsparverordnung oder neue Brandschutzbestimmungen verlangen, dass Immobilienbesitzer Anpassungen vornehmen, um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Diese Maßnahmen könnten zusätzliche Investitionen erfordern und sich auf die Rentabilität der Immobilie auswirken.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre, siehe 8.3) und dem Gebäudealter zum Stichtag ermittelt. Bei kernsanierten Gebäuden wird das Gebäudealter entsprechend modifiziert bzw. bei Gebäudeerweiterungen durch Anbauten ggf. ein mittleres Baujahr und Gebäudealter gebildet. Bei älteren Gebäuden wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zusätzlich durch den Modernisierungsgrad beeinflusst (siehe 9.4). Für ältere Modernisierungen werden sachverständig Teilpunkte vergeben.

Die Restnutzungsdauer wird aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage zum maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich somit aus der Differenz zwischen dem Jahr des Wertermittlungsstichtags (11.11.2025) und dem sog. modifizierten Baujahr des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades und beträgt ca. 43 Jahre.

### **8.2 Wirtschaftliche Entwertung**

Im Zuge der wachsenden Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien steigt auch das Bewusstsein für ökologische Bauweisen. Immobilien, die nicht den Standards einer nachhaltigen Bauweise entsprechen, könnten an Wert verlieren. Dies liegt daran, dass potenzielle Käufer oder Mieter vermehrt Wert auf umweltfreundliche und energieeffiziente Immobilien legen. Daher kann eine Nichtkonformität mit den Anforderungen an nachhaltiges Bauen zu einem Absinken des Immobilienwerts führen. Zudem legen auch finanzierende Banken vermehrt Wert auf nachhaltige Bauweise und bieten für veraltete, nicht nachhaltige Immobilien schlechtere Finanzierungskonditionen an. Dies beschleunigt den Wertverlust solcher Immobilien zusätzlich.

Des Weiteren können Änderungen in der Rechtslage, insbesondere neue Gesetze, erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung von Immobilien haben. Beispielsweise könnten Vorschriften wie die Energieeinsparverordnung oder neue Brandschutzbestimmungen verlangen, dass Immobilienbesitzer Anpassungen vornehmen, um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Diese Maßnahmen könnten zusätzliche Investitionen erfordern und sich auf die Rentabilität der Immobilie auswirken.



### **8.3 Wirtschaftliche Überalterung von Wirtschaftsgütern**

Ein Wirtschaftsgut gilt als wirtschaftlich überaltert, wenn es nicht mehr gewinnbringend eingesetzt werden kann, obwohl es technisch noch funktionsfähig ist. Verschiedene Faktoren können diese Situation herbeiführen:

Entwicklung der Kapital- und Mietmärkte:

Steigende Kapitalkosten oder sinkende Mieten können die Rentabilität der Nutzung eines Wirtschaftsguts beeinflussen. In diesem Fall kann es sein, dass die Einnahmen aus der Nutzung des Wirtschaftsguts nicht mehr ausreichen, um die Kapitalkosten zu decken.

Veränderte Anforderungen an das Wirtschaftsgut:

Technische Neuerungen oder veränderte Nutzungskonzepte können dazu führen, dass ein Wirtschaftsgut nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Nutzer entspricht. Beispielsweise kann ein Bürogebäude, das nicht über die neuesten IT-Anschlüsse verfügt, für moderne Unternehmen unattraktiv sein.

Verschlechterung der Bausubstanz:

Durch starke Abnutzung oder Schäden kann die Bausubstanz eines Gebäudes so stark beeinträchtigt sein, dass eine Sanierung nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. In diesem Fall kann es sinnvoller sein, das Gebäude abzureißen und ein neues zu errichten.

## 8.4 Einstufung der durchgeführten Modernisierungen

Die Einstufung des Bewertungsobjekts in die so genannte Punktrastermethode zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt wie nachstehend beschrieben:

### Mehrfamilienhaus

Modernisierungsmaßnahmen:	Modernisierungspunkte:
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	0
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	1.5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
<b>Gesamtpunktzahl durchgeführte Modernisierungen</b>	<b>11.5</b>

Modernisierungsgrad lt. ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag:	überwiegend modernisiert
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	12 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades:	43 Jahr(e)
Korrektur der Restnutzungsdauer wegen des Objektzustandes:	nicht erforderlich
Modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Objektzustandes:	43 Jahr(e)

## 8.5 Zusammenfassung der durchgeführten Modernisierungen und daraus resultierenden Restnutzungsdauer

Die Bewertung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ergibt für das Bewertungsobjekt 11.5 von maximal 20 möglichen Modernisierungspunkten. Daraus resultiert der Modernisierungsgrad "überwiegend modernisiert".

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des ermittelten Modernisierungsgrades wird der Gebäudezustand gutachterlich als "mittel" eingestuft.

Basierend auf der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem festgestellten Modernisierungsgrad und dem relativen Gebäudealter ergibt sich nach dem zuvor dargestellten Punkteschema zum Bewertungsstichtag eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 43 Jahren.

Bei der Ermittlung der endgültigen Restnutzungsdauer ist neben den Modernisierungsmaßnahmen auch der Gesamtzustand des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen. Die Anpassung der Restnutzungsdauer aufgrund des festgestellten Objektzustandes ist nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren - insbesondere des Modernisierungsgrades sowie des Objektzustandes - beträgt die finale Restnutzungsdauer 43 Jahre.

## 8.6 Mögliche (anderweitige) Nachfolgenutzung des Bewertungsobjektes

Der Bewertung der nutzungsdauerbezogenen Implikationen einer potenziellen Anschlussnutzung ist eine Analyse der wahrscheinlichsten zukünftigen Verwendungsalternativen voranzustellen. Dies erfordert eine differenzierte Betrachtung der baulichen und grundstücksbezogenen Gegebenheiten (dargelegt im Kapitel 4) sowie einen systematischen Abgleich zwischen der bestehenden Nutzungssituation und den

realisierungsfähigen Entwicklungsoptionen unter Berücksichtigung planungsrechtlicher, wirtschaftlicher und marktbezogener Parameter.

### **8.7 Aktuell und bei potenzieller Anschlussnutzung erzielbare Mieteinnahmen**

Zur Evaluierung der durch Anschlussnutzungen erzielbaren Mieterlöse werden marktbasierende, standortspezifische Angebotsmieten nach Nutzungsarten sowie deren historische Entwicklungsdynamik und prognostizierte Wachstumspotenziale herangezogen.

Der durchschnittliche Mietpreis für Wohnungen im Wohnumfeld der Adresse Zimmerstr. 7, 40215 Düsseldorf, liegt aktuell bei 13,24 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete. Die Mietpreise variieren je nach Wohnungsgröße: 30 m<sup>2</sup> Wohnung: 18,91 €/m<sup>2</sup> 60 m<sup>2</sup> Wohnung: 13,93 €/m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup> Wohnung: 15,40 €/m<sup>2</sup>. Die Mietpreisentwicklung für Wohnungen in diesem Bereich zeigt in den letzten Jahren eine leichte Steigerung. Von 2024 auf 2025 ist ein Anstieg von 12,71 €/m<sup>2</sup> auf 13,24 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Für Wohnungen mit dem Baujahr 1956 liegen keine spezifischen Mietpreise vor, aber die genannten Werte gelten für Bestandsimmobilien in vergleichbarer Lage und Bauqualität. Für die nächsten Jahre liegen keine konkreten Prognosen vor, aber basierend auf den bisherigen Trends ist eine moderate Steigerung der Mietpreise zu erwarten.

Für Gewerbeimmobilien in Düsseldorf liegen die aktuellen Mietpreise je nach Nutzungstyp wie folgt: Ladenlokale: 29,00 €/m<sup>2</sup> Büroflächen: 16,00 €/m<sup>2</sup> Lagerflächen: 7,00 €/m<sup>2</sup>. Die Mietpreisentwicklung für Gewerbeimmobilien zeigt in den letzten Jahren leichte Schwankungen. Von 2024 auf 2025 ist ein leichter Rückgang der Mietpreise zu verzeichnen. Für die nächsten Jahre liegen keine konkreten Prognosen vor, aber basierend auf den bisherigen Trends ist eine moderate Steigerung der Mietpreise für Ladenlokale und Büroflächen sowie eine stabile Entwicklung für Lagerflächen zu erwarten.

Für die gutachterliche Beurteilung ist davon auszugehen, dass das obere Segment des Mietpreisspektrums in der Regel ausschließlich durch Neubauten beziehungsweise durch jüngere Bestandsobjekte mit gehobener Ausstattungsqualität nachhaltig realisierbar ist. Mietansätze, die das ortsübliche Vergleichsniveau überschreiten, können weder bei der Bewertung des Bestandsobjektes noch bei der Analyse potenzieller Anschlussnutzungen als valide Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung herangezogen werden.

Die konkrete gutachterliche Schlussfolgerung der potenziellen Anschlussnutzung und der dann erzielbaren Mieteinnahmen folgt im nächsten Kapitel 8.8.

### **8.8 Gesamtbewertung des Objektes hinsichtlich zukünftiger Nutzungsoptionen**

Die Liegenschaft verfügt über vielfältige Standortattribute. Die in Kapitel 4 analysierten mikro- und makroräumlichen Lagefaktoren sowie die nutzungsspezifischen Mietpreisindikatoren aus Kapitel 8. liefern zwar erste Orientierungswerte, jedoch würde ein wirtschaftlich rational agierender Investor respektive Kapitalanleger keinesfalls bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine definitive Entscheidung über ein spezifisches Nachnutzungskonzept für einen erst in 43 Jahren beginnenden Verwertungszeitraum treffen. Vielmehr wäre eine fundierte Neubewertung der relevanten Marktparameter (sowohl hinsichtlich der Mietertragsstrukturen als auch bezüglich der Finanzierungs- und Baukosten) zeitnah vor Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bestandsobjektes vorzunehmen. Diese zeitliche Komponente gewinnt zusätzliche Relevanz unter Berücksichtigung der Tatsache, dass baurechtliche Genehmigungen und Vorbescheide regelmäßig einer zeitlichen Befristung von drei Jahren unterliegen und nicht unbegrenzt prolongierbar sind.

Deshalb ist nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aus heutiger Sicht weder eine unveränderte noch eine andere Nutzung des Gebäudes unter Renditegesichtspunkten sinnvoll. Für eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung (= Erzielung einer marktgerechten (d.h. ortsüblichen Vergleichs-) Miete) sowie für eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsänderung wäre ein dem dann aktuellen Standard angepasster Umbau erforderlich, der einem Abriss und Neubau gleichkäme bzw. die Kosten eines Abrisses und Neubaus ggf. sogar übersteigt.

Ursachen sind grundsätzliche Unwägbarkeiten sowie die schwierige und unsichere Kalkulierbarkeit von Sanierungen im Bestand, insbesondere bei Nutzungsänderungen.

Hinzu kommen die neuen baurechtlichen Anforderungen bei Nutzungsänderungen (kein Bestandsschutz mehr), die ständig steigenden Anforderungen durch neue Normen und Standards sowie die immer höheren Ansprüche der Nutzer an Wohn- und Gewerberäume.

Trotz Durchführung unbedingt notwendiger Instandhaltungen können mit zunehmendem Gebäudealter keine marktüblichen (= ortsüblichen) Mieten mehr erzielt werden. Sinkende Mieteinnahmen bei steigenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten machen das Gebäude unwirtschaftlich. Das Gebäude verliert seine Marktgängigkeit. Nach einer einzelfallbezogenen sachverständigen Beurteilung und dem Gesamteindruck ist das Gebäude nach Ablauf der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer - auch bei fortlaufenden wirtschaftlich vertretbaren Investitionen - mit hinreichender Sicherheit objektiv wirtschaftlich verbraucht, d.h. die Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen (anderweitigen) Nutzung oder wirtschaftlichen Verwertung ist endgültig entfallen.

Eine (anderweitige) Nachfolgenutzung des Gebäudes ist daher sowohl nach dem Modellansatz der ImmoWertV als auch nach sachverständiger Würdigung des Einzelfalls und des Gesamteindrucks des Wertermittlungsobjekts zu verneinen.

Bei Erreichen des Endpunktes der kalkulierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 43 Jahren ist aus gegenwärtiger gutachterlicher Perspektive von einer vollständigen ökonomischen Entwertung der Bausubstanz auszugehen. Zu diesem Zeitpunkt wird weder ein substantieller Restwert verbleiben, noch wird eine wirtschaftlich sinnvolle Weiternutzung des Bestandsgebäudes möglich sein.

In der Gesamtbetrachtung ist deshalb mit höchster Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eine ökonomisch tragfähige Anschlussnutzung des **Grundstücks** realisierbar sein wird, insbesondere durch Rückbau der bestehenden Bausubstanz und Errichtung eines den künftigen Marktgegebenheiten entsprechenden Neubauprojektes.

## **8.9 Sachverständige, wirtschaftliche Gesamteinschätzung**

Die im Kapitel 8 ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 43 Jahren impliziert, dass das Bewertungsobjekt nach Ablauf dieser Periode trotz angemessener Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr zur Generierung marktkonformer Mieterträge geeignet sein wird.

Diese Prognose korrespondiert auch unabhängig vom angewandten Modellansatz – insbesondere unter Berücksichtigung der analysierten alternativen Nutzungsszenarien – mit der gutachterlichen Gesamteinschätzung. Das Objekt wird nach Ablauf des prognostizierten Zeitraums von 43 Jahren eine wirtschaftliche Überalterung aufweisen, die faktisch einer vollständigen ökonomischen Entwertung entspricht.

Mit fortschreitender wirtschaftlicher Alterung ist eine progressive Divergenz zwischen erzielbaren Mieteinnahmen und ortsüblichem Mietniveau zu erwarten, während simultan die Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten überproportional ansteigen werden.

Infolgedessen wird das in der Immobilie gebundene Kapital aufgrund der baulichen und technischen Überalterung keine marktadäquate Rendite mehr erwirtschaften können. Die Marktfähigkeit des Objektes wird nicht mehr gegeben sein, womit die wirtschaftliche Nutzungsgrenze erreicht ist.

In der Gesamtbetrachtung wird für das Bewertungsobjekt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 43 Jahren angesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass etwaige Nebengebäude sowie das Hauptgebäude eine wirtschaftliche Einheit bilden, beziehungsweise deren wirtschaftliches Schicksal teilen. Entsprechend findet die ermittelte Restnutzungsdauer auch auf diese Anwendung.

## 9 Ermittlung und Bestimmung der rechtlichen Nutzungsdauer

Es sind keine bekannten rechtlichen Einschränkungen vorhanden, die die Nutzungsdauer des bewerteten Objekts über die technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer hinaus beschränken. Insbesondere liegt das Gebäude weder in einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) noch besteht eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zum Abriss. Ein Gebäude, das technisch nicht mehr nutzbar ist, kann aus Gründen der Sicherheit für Leben und Gesundheit auch rechtlich nicht weiter genutzt werden. Daher wird die festgestellte technische Nutzungsdauer aus Kapitel 6 von 45 - 49 Jahren zugleich als rechtliche Nutzungsdauer angesehen.

Die rechtliche Nutzungsdauer des Bewertungsobjekts beläuft sich somit auf 45 - 49 Jahre.

## 10 Zusammenfassung der Ergebnisse der Ermittlungsverfahren

Nach sorgfältiger Analyse und unter Einbeziehung diverser methodischer Ansätze werden in der vorliegenden gutachterlichen Betrachtung die unten aufgeführten Bewertungsverfahren implementiert und deren Resultate einer vergleichenden Würdigung unterzogen und das finale Ergebnis hieraus unter Würdigung und Betrachtung des Einzelfalls abgeleitet.

Die differenzierte Anwendung und gutachterliche Abwägung verschiedener methodischer Ermittlungsansätze führte zu folgenden divergierenden Ergebnissen hinsichtlich der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts:

	<b>Ermittlungsverfahren</b>	<b>Ergebnis Nutzungsdauer</b>
Technische Nutzungsdauer	ERAB-Verfahren	45 - 49 Jahren
Wirtschaftliche Nutzungsdauer	ImmoWertV Nachfolgenutzung: Freilegung; Neubebauung	43 Jahre
Rechtliche Nutzungsdauer	Qualitative Einzelfallanalyse	45 - 49 Jahren
<b>Ableitung Ergebnis Nutzungsdauer</b>		<b>44 Jahre</b>

## 11 Ergebnis Restnutzungsdauer

Zusammenfassend schätzt der Unterzeichnende die Nutzungsdauer unter Berücksichtigung der zuvor genannten, ausführlich erläuterten und durchgeführten Ermittlungsverfahren des/der bewerteten Mehrfamilienhaus

**Zimmerstr. 7 in 40215 Düsseldorf**

unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren wie Lebensdauer der Bauteile, Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungen, Zustand sowie der individuellen Gesamtrestnutzungsdauer der jeweiligen Verfahren zum **11.11.2025** auf:

**44 Jahre**

Die in der Gesamtbetrachtung ist für Wertermittlung, Investitionsplanung, Instandhaltungsstrategie, steuerliche Zwecke und im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG die anzusetzende Nutzungsdauer von 44 Jahren zu berücksichtigen.

Mit hinreichender Gewissheit kann prognostiziert werden, dass nach Ablauf dieser Restnutzungsdauer – ungeachtet kontinuierlicher wirtschaftlich vertretbarer Investitionen folgende Situation eintreten wird:

- 1. Eine Vermietung des Bestandsgebäudes wird keine wirtschaftlich tragfähige Option mehr darstellen.**
- 2. Eine wirtschaftlich sinnvolle Anschlussnutzung für die bestehende Bausubstanz wird nicht realisierbar sein.**
- 3. Ein substantieller Restwert des Gebäudes wird nicht mehr vorhanden sein.**

Der unterzeichnende Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ausschließlich zum Zwecke der Ermittlung der Nutzungsdauer erstellt hat und dass zuverlässig davon ausgegangen werden kann, dass das Gutachten den diesbezüglichen Anforderungen entspricht und sorgfältig, vollumfänglich und frei von Weisungen des Auftraggebers erstellt wurde.

Der Sachverständige versichert mit seiner Unterschrift zugleich, dass keine Ablehnungsgründe vorliegen, die ihn als Sachverständigen nicht zulassen oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit zuerkennen.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt und ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte über den Zweck des Gutachtens hinaus bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des/der Unterzeichnenden. Bei unbefugter Weitergabe ist jede Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Mainz, den 25.11.2025



**Sachverständiger:**  
**Fabian Schellberg**

Immobiliengutachter HypZert S  
(Zertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, HypZert ist akkreditiert durch die DAkkS)

## 12 Anlagen

Die folgenden Dokumente sind diesem Gutachten als Anlagen beigelegt und somit Bestandteil des Gutachtens:

- Fotodokumentation

Alle weiteren Unterlagen befinden sich in der Hausakte des Sachverständigen, es wird in diesem Zusammenhang auf den Punkt 4 "Gebäudebeschreibung" sowie die Unterpunkte verwiesen.

Die in der Anlage beigelegte Fotodokumentation ist ein repräsentativer Auszug aller vorliegenden Fotos.

Weitere Fotos befinden sich in der Hausakte des Sachverständigen.

Das vorliegende Gutachten zur Restnutzungsdauer wurde bewusst ohne umfangreiche Anlagen in Form von Planunterlagen, Kartenmaterial und detaillierter Fotodokumentation erstellt. Sämtliche für die Bestimmung der Restnutzungsdauer relevanten Merkmale der Immobilie wurden im Gutachtentext detailliert beschrieben und sachverständig gewürdigt. Dies umfasst sowohl die baulichen Charakteristika als auch den aktuellen Zustand und die Instandhaltungshistorie des Bewertungsobjekts. Die vollständige Dokumentation aller Bewertungsgrundlagen befindet sich in der Hausakte des Sachverständigen und steht für eventuelle Nachprüfungen jederzeit zur Verfügung.

Das Gutachten wurde **ausschließlich zur Vorlage beim Finanzamt** erstellt. Bei der prüfenden Behörde handelt es sich um eine Fachstelle, deren Mitarbeiter über fundierte Kenntnisse der Immobilienbewertung und der Bestimmung von Restnutzungsdauern verfügen. Diese Sachverständigen sind mit den anzuwendenden Bewertungsverfahren nach ImmoWertV, den gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuchs sowie den etablierten Methoden zur Restnutzungsdauerermittlung vertraut. Vor diesem Hintergrund wurde auf die ausführliche Darstellung von Berechnungsformeln, detaillierte Herleitungen sowie auf umfangreiche Zitate gesetzlicher Grundlagen verzichtet, da diese Informationen im professionellen Kontext als Standardwissen gelten.

Die gewählte Darstellungsweise entspricht den geltenden Regelwerken und der etablierten Gutachtenpraxis. Weder das Baugesetzbuch noch die Immobilienwertermittlungsverordnung verlangen die physische Beifügung sämtlicher Dokumentationsunterlagen, sofern die inhaltliche Vollständigkeit und fachliche Korrektheit gewährleistet ist. Fachkreise betonen die Bedeutung prägnanter, auf das Wesentliche konzentrierter Gutachten, die sich durch Klarheit und Übersichtlichkeit auszeichnen.

Der Verzicht dient ausdrücklich und ausschließlich der Optimierung der Darstellung: Das Gutachten soll prägnant und klar bleiben, anstatt durch umfangreiche Anhänge an Übersichtlichkeit zu verlieren. Alle relevanten Unterlagen können bei Bedarf aus der Hausakte des Sachverständigen vorgelegt werden. Zusätzlich wurden ökologische Aspekte (Ressourceneinsparung) sowie technische Limitierungen beim digitalen Versand berücksichtigt.

Insgesamt ist das gewählte Vorgehen sachgerecht und fachlich begründet: Es wahrt die Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Gutachtens und vermeidet gleichzeitig unnötigen Ballast. Das Ergebnis ist ein professionelles Gutachten zur Restnutzungsdauer, das den gültigen Standards entspricht und den Anforderungen einer modernen, effizienten Gutachtenpraxis gerecht wird.



Außenfoto



Außenfoto

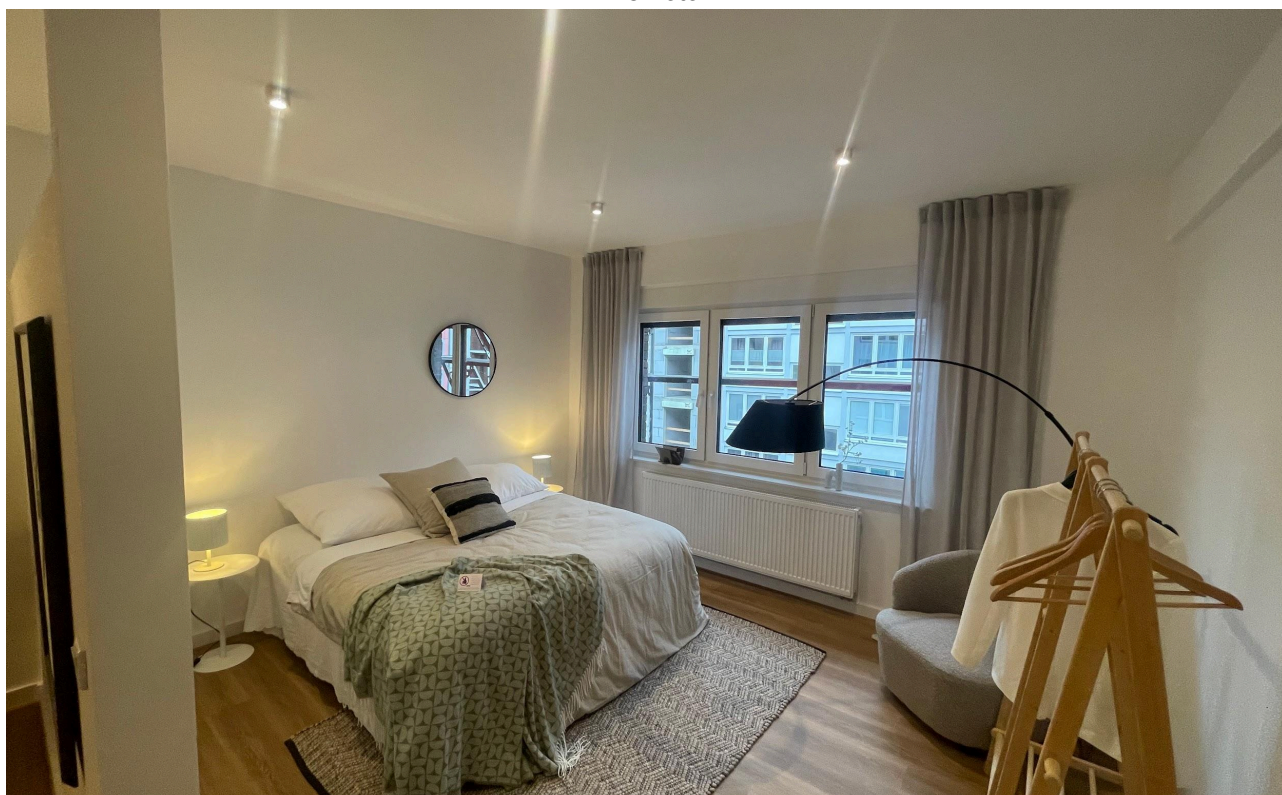




Innenfoto



Innenfoto





Innenfoto



Innenfoto

