

Thema:

Restnutzungsdauer nach Generalsanierung

Fragestellung:

Ein im Jahr 1904 errichtetes Schulgebäude wurde 1952 erweitert. 1993 wurde das Gebäude nochmals erweitert und die alten Gebäudebestandteile generalsaniert. Der vom Kreisbauamt ermittelte Gebäudewert ergibt auf der Basis des Jahres der Generalsanierung ein fiktives Baujahr 1993 und damit zum 01.01.2007 eine Restnutzungsdauer von 66 Jahren für das gesamte Gebäude. Ist eine derartige Bewertung zulässig, d. h. kann eine Generalsanierung dazu führen, dass ein Altbestand bezogen auf die Restnutzungsdauer einem neuen Gebäude gleichgestellt wird?

Lösungsansatz:

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Zustand am Wertermittlungsstichtag. Nach entsprechend umfangreichen Sanierungsmaßnahmen ist nicht auszuschließen, dass die Restnutzungsdauer eines Gebäudes mit 80 Jahren angenommen werden kann. Maßgebend ist die sachgerechte Einschätzung eines Fachkundigen auf der Grundlage der doppelischen Regelungen. Die Angaben des Anhangs 1 im Schlussbericht, September 2006, Empfehlungen zur Fortschreibung der Bewertungsrichtlinie, Anhang 1 „Leitfaden Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Gebäuden“ sind als Richtwerte anzusehen.
