

Zusatzbeispiel: Anwendung NF-Verfahren

Wohngebäude	
GND	80 Jahre
Errichtungsjahr	1986
Bewertungsjahr	2022
Gebäudealter	36 Jahre
relatives Alter in % der GND	45,00%
Darstellung und Berechnungen <i>Tomasetig</i>	

Einschätzung der Nutzungsfaktoren		A - Standort / Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	
Nutzungsfaktoren NF	1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben / gesichert	<ul style="list-style-type: none"> • optimaler Standort* • Objekttyp stark nachgefragt • kaum / kein Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> • sehr gute Infrastruktur • sehr gute Gestaltung • gute Raumorganisation • hohe Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> • keine Schäden • volle Standsicherheit • voll nutzungsfähig • weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
	1,5	↕			
	2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben / gesichert	<ul style="list-style-type: none"> • guter Standort • Objekttyp regelmäßig nachgefragt • knappes Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> • gute Infrastruktur • gute Gestaltung • gute Raumorganisation • ausreichende Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Schäden • volle Standsicherheit • noch gut nutzungsfähig • weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
	2,5	↕			
	3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben / gesichert	<ul style="list-style-type: none"> • mittlerer Standort • Objekttyp noch nachgefragt • ausreichendes Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> • ausreichende Infrastruktur • durchschnittliche Gestaltung • durchschnittliche Raumorganisation • mäßige Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> • deutliche Schäden • verringerte Standsicherheit • durchschnittlich nutzungsfähig • weitere Nutzung beeinträchtigt
	3,5	↕			
	4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben / gesichert	<ul style="list-style-type: none"> • mäßiger Standort • Objekttyp gering nachgefragt • reichliches Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> • ausreichende Infrastruktur • mäßige Gestaltung • mäßige Raumorganisation • geringe Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> • deutliche Schäden • verringerte Standsicherheit • verringerte nutzungsfähig • weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
	4,5	↕			
5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben / gesichert	<ul style="list-style-type: none"> • unbefriedigender Standort • Objekttyp kaum/nicht nachgefragt • großes Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> • ungenügende Infrastruktur • mäßige Gestaltung • ungenügende Raumorganisation • keine Flexibilität 	<ul style="list-style-type: none"> • erhebliche Schäden • verringerte Standsicherheit • ungenügend nutzungsfähig • weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben 	
Nutzungsfaktoren (NF) Bewertung		2	3	3,5	
Nutzungsfaktor NF (es gilt die jeweils schlechtere Einordnung)				3,5	
* "Standort" bezeichnet die Qualität der wesentlichen objekttypischen (weichen) Standortfaktoren			Quelle: <i>Seiser/Kainz</i> , Der Wert von Immobilien, Seite 532 - Darstellung <i>Tomasetig</i>		

GND	80 J
relatives Alter in % der GND	45,00%
Nutzungsfaktor (NF)	3,5
RND in % der GND	39,00%
RND in % der GND x GND	31,20
RND (gerundet)	30 J
fiktives Alter (gerundet)	50 J
Alterswertminderung (linear)	62,50%
<i>Darstellung und Berechnungen Tomasetig</i>	

**eingeschätzte weitere Nutzungsfähigkeit des Objektes in
Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Erwartung und den
baulichen Gegebenheiten**

relatives Alter a (A/GND) in % der GND	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben / gesichert		Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben / gesichert		Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben / gesichert		Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben / gesichert		Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben / gesichert
	Nutzungsfaktoren NF								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	eingeschätzte Restnutzungsdauer in % der GND								
≥ 100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Quelle: Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, Seite 534 - Darstellung Tomasetig