

Von Schätzern – über's Schätzen

Restwert



„Seit 45 Jahren bewirtschaften wir bereits unseren Garten. Die Laube ist ebenso alt. Wir haben sie immer gut gepflegt.“ Das kann man zweifelsohne erkennen. Bei einem Pächterwechsel wird das gute Stück nun in einem Schätzgutachten bewertet. Das Alter dieser Gartenlaube verlangt eine technische Abschreibung von 90%, nämlich 2% je Jahr. Es sei denn... Jede Schätzkommission muss bei einem Laubenalter ab 35 Jahren, also einer technischen Abschreibung von 70%, das Thema Restwert angehen.

Wie ist das mit dem Restwert für eine Laube? Wann wird ein Restwert gegeben? Muss ein Restwert gegeben werden? Warum gibt es überhaupt so etwas? Der Restwert soll dem Pächter einen Anreiz geben, seine Laube fortwährend in einem guten – möglichst sogar sehr guten – Pflegezustand zu halten. Die Schätzkommission entscheidet, ob ein Restwert zugewilligt werden kann und wenn ja, in welcher Höhe.

Eine sehr gut erhaltene und gepflegte Laube kann mit einem Restwert von maximal 30% des Rechenwertes bewertet werden. Im für ihn besten Fall wird der Wertverlust durch die normalerweise vorgenommene technische Abschreibung bei diesen 30% gedeckelt, ein durchaus lohnenswertes Ziel und die Belohnung für die guten Erhaltungs-Leistungen des abgebenden Pächters.

In der Schätzerfibel, dem Arbeitswerkzeug der Schätzer, steht *„der Restwert einer sehr gut erhaltenen alten Gartenlaube kann von der Schätzkommission mit maximal 30% festgelegt werden, auch wenn die technische Abschreibung einen höheren Wert als 70% ergeben würde.“* Dieses findet sich auch in den Richtlinien für die Wertabschätzung wieder *„Restwert: Sehr gut erhaltene Gartenlauben können bei normaler Abschreibung gemäß diesen Richtlinien einen Restwert bis zu 30% behalten.“*

Bei den abgebenden Pächtern und betroffenen Eigentümern folgt oftmals die Nachfrage, *„warum habe ich keinen Restwert erhalten?“* Eine berechtigte Frage. Der Restwert sollte in der Baubeschreibung Erwähnung finden (bspw. *„wegen des guten Pflegezustands wird ein Restwert von 20% des Rechenwertes zuerkannt“*) Besonders wichtig ist die Angabe, wenn für die Schätzkommission kein Restwert in Frage kommt. Diese Entscheidung ist unbedingt zu benennen und zu begründen. Kein Schätzer kann sich grundsätzlich gegen die Anerkennung eines Restwertes entscheiden. Der abgebende Pächter erwartet in jedem Fall, dass sein Eigentum richtig und nachvollziehbar bewertet wird – in sämtlichen Bereichen.