

Modellparameter für die Ableitung von Gebäudefaktoren

Gebäudefaktoren sind Vergleichsfaktoren, die auf die Einheit Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bezogen sind. Das hierzu vom Gutachterausschuss einheitlich verwendete Modell beinhaltet folgende Parameter:

Objektart	<ul style="list-style-type: none"> • Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH/ZFH) • Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH), darunter Reihenendhäuser (REH) und Reihemittelhäuser (RMH) 																		
Objektmerkmale	kein Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse Eigennutzung (nicht vermietet) kein Neubau/Erstverkauf objekttypische Nutzung kein Einfluss von wertrelevanten Rechten und Belastungen																		
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Anlage 4 Nummer III ImmoWertV																		
Bodenwert	enthalten																		
Bezugsgröße	Euro/m ² Wohnfläche																		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 der ImmoWertV																		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	<p>GND abzüglich (minus) Alter der baulichen Anlage gemäß § 4 ImmoWertV. Bei Modernisierungen erfolgt die Ermittlung der wirtschaftlichen RND gemäß Anlage 2 ImmoWertV.</p> <p>Die Modernisierungsmaßnahmen unterliegen in der Regel der Alterswertminderung. Bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen ist je Modernisierungselement eine Reduzierung der max. zu vergebenden Punkte im Verhältnis von: Alter der Maßnahme zu Zeit der Berücksichtigung vorgenommen worden. Die Gesamtdauer der Wirkung der Maßnahmen wird wie folgt im Modell begrenzt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Modernisierungselemente</th> <th>Zeit der Berücksichtigung in Jahre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Fenster und Außentüren</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Heizungsanlage</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Wärmedämmung der Außenwände</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung von Bädern</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table>	Modernisierungselemente	Zeit der Berücksichtigung in Jahre	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40	Modernisierung der Fenster und Außentüren	30	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35	Modernisierung der Heizungsanlage	20	Wärmedämmung der Außenwände	30	Modernisierung von Bädern	20	Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25		
Modernisierungselemente	Zeit der Berücksichtigung in Jahre																		
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40																		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	30																		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35																		
Modernisierung der Heizungsanlage	20																		
Wärmedämmung der Außenwände	30																		
Modernisierung von Bädern	20																		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25																		
Punktevergabe für Modernisierungselemente	<p>Die Modernisierungspunkte sind anhand der folgenden Tabelle vergeben worden.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Modernisierungselemente</th> <th>Punktzahl bis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td> davon Eindeckung Beton, Ton</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td> Eindeckung Bitumen</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td> Dämmung</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Fenster und Außentüren</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td> davon Strom, Gas</td> <td>1^{*)}</td> </tr> <tr> <td> Wasser, Abwasser</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Modernisierungselemente	Punktzahl bis	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	davon Eindeckung Beton, Ton	2	Eindeckung Bitumen	1	Dämmung	2	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	davon Strom, Gas	1 ^{*)}	Wasser, Abwasser	1
Modernisierungselemente	Punktzahl bis																		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4																		
davon Eindeckung Beton, Ton	2																		
Eindeckung Bitumen	1																		
Dämmung	2																		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2																		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2																		
davon Strom, Gas	1 ^{*)}																		
Wasser, Abwasser	1																		

Modellparameter für die Ableitung von Gebäudefaktoren

Gebäudefaktoren sind Vergleichsfaktoren, die auf die Einheit Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bezogen sind. Das hierzu vom Gutachterausschuss einheitlich verwendete Modell beinhaltet folgende Parameter:

Modernisierung der Heizungsanlage davon Rohre, Heizkörper Brenner, ggf. Warmwasserspeicher	2 1 ^{*)} 1
Wärmedämmung der Außenwände davon je Außenwandseite	4 1 ^{*)}
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau z. B. Decken, Fußböden, Treppen davon Decken, Treppen Fußböden	2 1 ^{*)} 1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung pauschal 2 Punkte, wenn der Grundriss noch zeitgemäß ist, bei gefangenen Räumen und niedrigen Räumen u. ä. 0 bis 1 Punkte	2

*) Besonderheiten des Modells bei Gebäuden bis Baujahr 1990:

Leitungssysteme für Strom und Gas, Rohre und Heizkörper der Heizungsanlage und beim Innenausbau die Decken und Treppen sind bei Modernisierungen nach 1990 in der Regel als noch zeitgemäß angenommen worden. Bei der Wärmedämmung der Außenwände sind die angebauten Seiten des Gebäudes als wärmegeklämt angesehen worden. Sämtliche vorgenannte Modernisierungselemente haben für den zeitgemäßen Standard einen Punkt ohne Alterswertminderung erhalten.

Alterswert-
minderungsfaktor

gemäß § 38 ImmoWertV

Wertansatz für
bauliche Außenan-
lagen und sonstige
Anlagen

im üblichen Umfang vorhandene Anlagen – so, wie im Kaufvertrag enthalten

Garagen

Anzahl der Garagen entspricht dem jeweiligen Stichprobenumfang

Besondere objekt-
spezifische
Grundstücksmerk-
male (boG)

keine oder falls vorhanden, ist eine entsprechende Kaufpreisbereinigung erfolgt.

Regressionsfunk-
tion und Umrech-
nungskoeffizien-
ten

Die Umrechnungskoeffizienten sind aus der Regressionsfunktion gerechnet worden.
Stark vom Normobjekt abweichende Grundstücksmerkmale können bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten zu Ungenauigkeiten im Ergebnis führen.
Die Regressionsfunktion ist nicht über die angegebenen Grenzen (Minimum, Maximum) der Grundstücksmerkmale hinaus anzuwenden.