Anhang 1

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Gebäuden

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist u.a. unter Berücksichtigung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten, des Alters und des Grades der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen - einschließlich durchgreifender Instandsetzungen – sachgerecht zu schätzen.

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades kann das nachfolgende Punkteraster als Anhaltspunkt dienen. Aus der Summe der Punkte für jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen diese Maßnahmen weiter, zum Beispiel 10 Jahre, zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Modernisierungselemente mit Punktraster für mögliche Fälle:

Modernisierungselemente	maximale Punkte
Dacherneuerung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, EDV)	4
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuer Etagenheizung	3
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von sanitären Anlagen	2
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken und Fußböden)	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 - 1	Punkte	=	nicht modernisiert
2 - 5	Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
10 - 17	Punkte	=	überwiegend modernisiert
18 - 22	Punkte	=	umfassend modernisiert

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0 - 1 Punkt	2 - 5 Punkte	6 - 10 Punkte	11 - 17 Punkte	18 - 22 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 80 Jahre	10	20	35	50	65
70 Jahre	15	25	40	55	70
60 Jahre	25	30	45	60	75
50 Jahre	30	35	50	65	80
40 Jahre	40	40	55	70	80
30 Jahre	50	50	60	75	80
20 Jahre	60	60	65	75	80
10 Jahre	70	70	70	75	80
0 Jahre	80	80	80	80	80

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0 - 1 Punkt	2 - 5 Punkte	6 - 10 Punkte	11 - 17 Punkte	18 - 22 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 40 Jahre	10	15	20	25	30
30 Jahre	15	20	25	30	35
20 Jahre	20	20	30	35	40
10 Jahre	30	30	35	35	40
0 Jahre	40	40	40	40	40

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen.

-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-