

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	Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH/ZFH) Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH) darunter Reihenendhäuser (REH) und Reihenmittelhäuser (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)	Festlegung der GND mit den zugrunde gelegten Modellansätzen nach Anlage 1 ImmoWertV																
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	GND – Alter der baulichen Anlage gemäß § 4 ImmoWertV. Bei Modernisierungen erfolgt die Ermittlung der wirtschaftlichen RND gemäß Anlage 2 ImmoWertV Bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen wurde eine Reduzierung der max. zu vergebenden Punkte vorgenommen. Die Dauer der Wirkung der Maßnahmen wird wie folgt im Modell begrenzt: <table border="1" data-bbox="384 1205 1406 1653"> <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																
Modernisierungsgrad	Die Modernisierungsmaßnahmen unterliegen in der Regel der Alterswertminderung. Der Modernisierungsgrad ist anhand der folgenden Tabelle ermittelt worden. <table border="1" data-bbox="384 1742 1430 1980"> <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> </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				
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																

Modellparameter für die Ableitung von Gebädefaktoren

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

Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) davon Strom, Gas Wasser, Abwasser	2 1 ^{*)} 1
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 wärme gedämmt angesehen worden. Sämtliche vorgenannte Modernisierungselemente haben für den zeitgemäßen Standard einen Punkt ohne Alterswertminderung erhalten.

Alterswertminderungsfaktor

gemäß § 38 ImmoWertV

Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Garagen

Anzahl der Garagen entspricht dem jeweiligen Stichprobenumfang

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Keine oder falls vorhanden, ist eine entsprechende Kaufpreisbereinigung erfolgt.

Regressionsfunktion und Umrechnungskoeffizienten

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.