Rathaus Bedburg, Friedrich Wilhelm Straße 43, 50181 Bedburg

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahres bei Modernisierung des Gebäudes nach dem Modell des Obersten Gutachterausschusses des Landes Nordrhein-Westfalen

Momentaner Stand

- Baujahr 1900
- Nutzungsdauer ≥ 100 Jahre
- Gebäudebestand vollständig abgeschrieben

Die Berücksichtigung der durchzuführenden Baumaßnahmen findet Niederschlag in der Berechnung eines veränderten (fiktiven) Baujahres. Die tatsächliche Lebensdauer des Bauwerkes wird zwar verlängert, die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer wird hiervon jedoch nicht beeinflusst und bleibt gleich. Die Verschiebung des Baujahres in die jüngere Vergangenheit führt lediglich zu einer verlängerten Restnutzungsdauer über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes.

Der Oberste Gutachterausschuss hat hierzu eine Tabelle mit Modernisierungselementen mit einem Punkteraster für typische Fälle herausgegeben. Aus der zu vergebenden Punktezahl ergibt sich ein Modernisierungsgrad, mit dem anschließend aus den Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer das fiktive Baujahr errechnet werden kann.

a) Berechnung des Modernisierungsgrads

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Tat. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	3	3
Verbesserung der Fenster	2	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, usw.)	2	2
Verbesserung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	2	0
Modernisierung der Bäder, WC-Anlagen	2	2
Einbau von Bädern	3	0
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, usw.)	3	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	0
Gesamtpunktzahl	22	12

STADT BEDBURG

Seite - 2 - zum Aktenvermerk der Stadt Bedburg vom 24.06.2010

b) Modifizierte Restnutzungsdauer

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer*				
≥ 100 Jahre	10	20	30	40	50
90 Jahre	14	23	32	41	51
80 Jahre	20	26	34	43	52
70 Jahre	30	32	38	46	54
60 Jahre	40	40	43	49	57
50 Jahre	50	50	50	54	60
40 Jahre	60	60	60	60	65
30 Jahre	70	70	70	70	70
20 Jahre	80	80	80	80	80
10 Jahre	90	90	90	90	90
0 Jahre	100	100	100	100	100

* Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Modifizierte Restnutzungsdauer bei 11-15 Punkte: 40 Jahre

Interpolation der Restnutzungsdauer für 12 Punkte: 42 Jahre

c) Ermittlung des fiktiven Baujahres

„...Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.“...

Da das Objekt unter Denkmalschutz steht, ist die Option einer Kernsanierung in den Modernisierungsmaßnahmen auch aus Kostengründen nicht aufgenommen worden. Auf der Grundlage des Gebäudealters, der Bergschäden sowie der mangelhaften Nutzungsoptionen als Verwaltungsstandort (Bürogrößen, fehlende Behindertengerechtigkeit) wird ein Abzug von 30% der Gesamtnutzungsdauer in Anrechnung gebracht.

Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	- 42 Jahre
fiktives Gebäudealter	58 Jahre

Jahr des Wertermittlungsstichtages	2015
Abzüglich 30% der Gesamtnutzungsdauer (100 Jahre)	- 30 Jahre
Abzüglich fiktives Gebäudealter	- 58 Jahre
Errechnetes fiktives Baujahr	1927

STADT BEDBURG

Seite - 3 - zum Aktenvermerk der Stadt Bedburg vom 24.06.2010

Es wird davon ausgegangen, dass die Dauer der Modernisierungsmaßnahmen auf ca. 1-10 Jahre gestreckt wird und somit für die Berechnung der Restnutzungsdauer der Mittelwert des Modernisierungszeitraumes ab 2010 als Berechnungsansatz gewählt wird, hier das Jahr 2015. Daraus ergibt sich ausgehend vom fiktiven Baujahr 1927 und der ursprünglichen Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer bis zum Jahr 2027.

15.06.2010

gez. Karren