Gründerzentrum, Adolf - Silverberg Str. 17, 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 1948
- Nutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzungsdauer 17 Jahre

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	0
Verbesserung der Fenster	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, usw.)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	2	2
Modernisierung der Bäder, WC-Anlagen	2	2
Einbau von Bädern	3	0
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, usw.)	3	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	0
Gesamtpunktzahl	22	6

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 1952 und der ursprünglichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine Restnutzungsdauer bis zum Jahr 2032.

15.06.2010

gez. Karren