

Alters- Abnutzungsfaktorenmethode

© Ing. Joachim C. Humpl, MSc

Kategorie	Gewerk	Baukosten in %	ND in Jahren	Alter in Jahren	RND rechn. in Jahren	RND modifiziert in Jahren	Zeitwert modifiziert in %	AF	Zeitwert inkl. AF in %
1	Primär- Sekundärkonstr.	43%	130	0	130	130	43,00%	3	43,00%
	Dachstuhl	6%	80	0	80	80	6,00%	3	6,00%
2	Dachdeckung, Entwässerung	5%	40	0	40	40	5,00%	3	5,00%
	Außenwandverkleidungen	4%	40	0	40	40	4,00%	3	4,00%
	Fenster, Sonnenschutz	5%	35	0	35	35	5,00%	3	5,00%
3	Heizungsinstallation	5%	50	0	50	50	5,00%	3	5,00%
	Sanitärinstallation	5%	35	0	35	35	5,00%	3	5,00%
	Elektroinstallation	4%	35	0	35	35	4,00%	3	4,00%
4	Wand- Deckenverkleidungen	4%	50	0	50	50	4,00%	3	4,00%
	Unterböden	3%	50	0	50	50	3,00%	3	3,00%
	Türen	4%	45	0	45	45	4,00%	3	4,00%
	Wand- Bodenfliesen	3%	30	0	30	30	3,00%	3	3,00%
	Bauschlosser	2%	50	0	50	50	2,00%	3	2,00%
5	Bodenbeläge	4%	30	0	30	30	4,00%	3	4,00%
	Anstriche	2%	10	0	10	10	2,00%	3	2,00%
	Sonstiges	1%	10	0	10	10	1,00%	3	1,00%
Summe		100%					100,00%		100,00%
Gesamtnutzungsdauer			80				Restnutzungsdauer		80

Abnutzungsfaktor (AF):

neuwertig, überdurchschnittl. Qualität d. Baustoffe (sehr gut)

wenig abgenutzt, gute Qualität der Baustoffe (gut)

normal abgenutzt, durchschnittl. Qualität d. Baustoffe (befriedigend)

mangelhaft, unterdurchschnittl. Qualität d. Baustoffe (genügend)

stark abgenutzt, schlechte Qualität d. Baustoffe (nicht genügend)

Zu- Abschläge in %

1 25,00%

2 12,50%

3 0,00%

4 -12,50%

5 -25,00%

Gewerke kategorisiert:

		Baukostenanteil in %	RND zugestanden
Primär- Sekundärkonstruktion inkl. Dachstuhl	1	49%	20%
Gebäudehülle (mit Gefahren von außen)	2	14%	0%
Haustechnik (mit Gefahren von innen)	3	14%	0%
Innenausbau langfristig	4	16%	20%
Innenausbau kurzfristig	5	7%	0%
		100%	

Es steht dem Anwender frei, andere Ansätze zu treffen! Insbesondere ist bspw. bei techn. nicht mehr gegebener Gebrauchsfähigkeit eines Gewerks der Zeitwert händisch auf 0 zu stellen. Auch das Zugestehen einer Restnutzungsdauer (RND) sowie deren prozentueller Ansatz sind variabel. Baukostenanteile sind dem Bewertungsobjekt anzupassen. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist zu plausibilisieren. Für Fertigteilhäuser sind geringere, für Villen auch höhere GND anzunehmen. **Der Autor schließt jegliche Haftung für Schäden die in Zusammenhang mit der Verwendung dieser Methode resultieren aus.** Es ersetzt diese in keinem Fall eine sachverständige Beurteilung und darf nicht unreflektiert angewendet werden. Redundanzen sind unbedingt zu vermeiden.