



Ingenieurbüro Hutterer, St.-Georgstr. 44, 91315 Höchstadt, www.jh-ingenieurbuero.de

Online-Berechnung des fiktiven Baujahres

Modernisierungselemente	Punkte maximal	Punkte tatsächlich
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung:	4	2
Fenster und Außentüren:	2	2
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	2
Heizungsanlage:	2	2
Wärmedämmung der Außenwände:	4	2
Modernisierung von Bädern:	2	2
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen, etc.):	2	2
Wesentliche Verbesserung Grundrißgestaltung:	2	2
Summe:	20	16

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	=1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	=18 Punkte
	Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	65	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
=80	12	21	32	44	56

Bei einem tatsächlichen Gebäudealter von 174 Jahren (Baujahr 1850) und 16 Modernisierungspunkten ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 51 Jahren.

Somit ergibt sich folgendes fiktives Baujahr:

2024 + 51 Restnutzungsdauer - 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer = 1995

Meist wird das Ergebnis im Rahmen einer Immobilienbewertung in 5er Schritten gerundet. Das fiktive Baujahr beträgt somit: 1995

Diese kostenlose Online-Berechnung stellt kein Gutachten dar - eine Haftung durch das Ingenieurbüro Hutterer wird ausgeschlossen!