

## Ermittlung des Minderwertes bei optischen Beeinträchtigungen durch Skalierung

### 1. Bestimmung des Geltungswertes

<i>Bezeichnung</i>	<i>Geltungswert %</i>	<i>Nutzwert %</i>
Gut einsehbarer Bereich eines Repräsentationsgebäudes Durchschnittliches Wohngebäude		
Straßenfassade	60	40
sonstige einsehbare Fläche	40	60
Gebäude ohne Repräsentationszwecke		
einsehbar	20	80
nicht einsehbar	5	95

### 2. Bestimmung des Grades der Beeinträchtigung

<i>für Betrachter mit gebrauchstüblichem Abstand</i>	<i>Grad der Beeinträchtigung %</i>
auffällige Beeinträchtigung des Gesamtbildes	80 - 100
gut sichtbar aber nicht auffällig	40 - 70
nur bei genauem Hinsehen bez. kurzfristig bemerkbar	15 - 30
so gut wie nicht erkennbar	0 - 10

Minderwert =

$$\text{Herstellungspreis: } X \cdot \frac{\text{Geltungswert}}{100} \cdot X \cdot \frac{\text{Grad der Beeinträchtigung}}{100}$$

Skalierung der Wertminderungsfaktoren für die Zielbaumethode

0	Sollzustand = mangelfrei	0,00	keine Mängel
1	fast nicht beeinträchtigt	0,10	fast keine Mängel
2	etwas beeinträchtigt	0,20	nur leichte Mängel
3	noch befriedigend	0,30	mäßige Mängel
4	nicht ganz befriedigend	0,40	deutliche Mängel
5	unbefriedigend	0,50	starke Mängel
6	mangelhaft	0,60	sehr starke Mängel
7	sehr mangelhaft	0,70	schwere Mängel
8	unzulänglich	0,80	sehr schwere Mängel
9	ungenügend	0,90	massive Mängel
10	unverwertbar	1,00	