

Entwurf

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck und Anwendungsbereich.....	2
2	Allgemeines	2
3	Verfahrensgang.....	2
4	Vorläufiger Sachwert.....	4
4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	4
4.1.1	Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010	4
4.1.1.1	Allgemeines	4
4.1.1.2	Gebäudestandard.....	4
4.1.1.3	Korrekturfaktoren	5
4.1.1.4	Brutto-Grundfläche.....	5
4.1.1.5	Von den NHK nicht erfasste Bauteile	6
4.1.1.6	Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern.....	6
4.1.2	Baupreisindex	7
4.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	8
4.3	Lineare Alterswertminderung.....	8
4.3.1	Gesamtnutzungsdauer.....	8
4.3.2	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	9
4.4	Bodenwert.....	9
5	Marktanpassung - Sachwertfaktoren	9
6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	10
6.1	Besondere Ertragsverhältnisse.....	10
6.2	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	10
6.3	Wirtschaftliche Überalterung.....	10
6.4	Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.....	10
6.5	Freilegungskosten	11
6.6	Bodenverunreinigungen.....	11
6.7	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	11
7	Verkehrswert (Marktwert).....	11
Anlage 1	Normalherstellungskosten 2010	
Anlage 2	Beschreibung der Gebäudestandards	
Anlage 3	Orientierungswerte für Herstellungskosten der von den NHK nicht erfassten Bauteile	

- Anlage 4 Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihendhäusern und Reihemittelhäusern
- Anlage 5 Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
- Anlage 6 Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen

1 Zweck und Anwendungsbereich

(1) Diese Richtlinie gibt Hinweise für die Ermittlung des Sachwerts nach den §§ 21-23 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639). Ihre Anwendung soll die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen. Diese Hinweise gelten auch für die Ableitung der Sachwertfaktoren (vgl. Nr. 5 Abs. 2).

(2) Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von dieser Richtlinie abweichenden Datengrundlage beruhen.

(3) Die Richtlinie ersetzt die Nrn. 3.1.3, 3.6 sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BAnz. Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006).

(4) Die Richtlinie wurde von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, des Bundesministeriums der Finanzen, der für das Gutachterausschusswesen zuständigen Ministerien der Länder sowie der Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände erarbeitet und wird allen in der Grundstückswertermittlung Tätigen zur Anwendung empfohlen.

2 Allgemeines

(1) Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

(2) Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren auf Wertermittlungsobjekte, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV), z.B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen oder Teile von diesen. Wirtschaftlich nutzbar sind nur solche baulichen und sonstigen Anlagen, die eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen (vgl. 4.3.2).

3 Verfahrensgang

(1) Im Sachwertverfahren ist

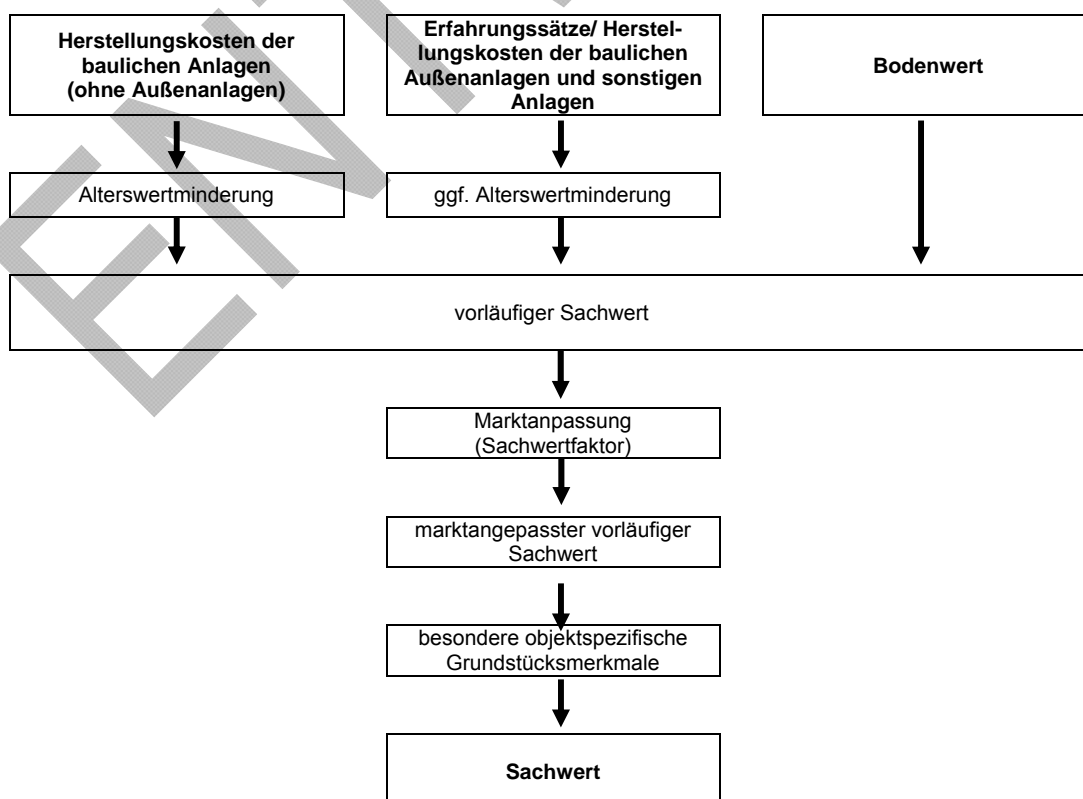
- der **Sachwert der baulichen Anlagen** (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV);
- der **Sachwert der baulichen Außenanlagen** und der **sonstigen Anlagen** nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, § 21 Abs. 3 ImmoWertV) zu ermitteln, soweit diese nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind (vgl. Nr. 6);
- der **Bodenwert** nach § 16 ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

(2) Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen **vorläufigen Sachwert des Grundstücks**, der

- an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (**marktangepasster vorläufiger Sachwert**); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor (§§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) vorzunehmen und
- ggf. wegen besonderer **objektspezifischer Grundstücksmerkmale** z.B. mit Zu- oder Abschlägen bereinigt werden muss (§ 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV),

um zum **Sachwert des Grundstücks** zu gelangen.

(3) Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



4 Vorläufiger Sachwert

4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

(1) Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

(2) Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes können zu Grunde gelegt werden:

- vorrangig die Normalherstellungskosten 2010, d.h. die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind,
- ausnahmsweise Einzelkosten, d.h. die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen.

(3) Bei der Ermittlung des Flächen- oder des Rauminhalts sind die den Normalherstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

4.1.1 Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

4.1.1.1 Allgemeines

(1) Das Tabellenwerk der NHK 2010 (Anlage 1) enthält neben den Normalherstellungskosten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, Korrekturfaktoren, weitergehende Erläuterungen (z.B. bei Gebäudeart Nr. 5) sowie Angaben zu den Merkmalen des NHK-Objekts. Zu letzteren gehören die Kennzahlen „BRI/BGF“ (Verhältnis Bruttorauminhalt zu Bruttogrundfläche) und „BGF/Nutzeinheit“ (z.B. Bruttogrundfläche zu Wohnfläche).

(2) Es sind die Herstellungskosten desjenigen NHK-Objekts zu Grunde zu legen, das dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

(3) Die NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276-11:2006) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

4.1.1.2 Gebäudestandard

(1) Die NHK 2010 unterscheiden i.d.R. bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standards. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren.

(2) Die Einordnung zu einem Standard ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität und Wertschätzung der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften

ten sowie solche Ausstattungsmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z.B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Im Unterschied zu den anderen Gebäudekategorien enthalten die NHK 2010 für die Gebäudearten Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (Gebäudearten Nr. 1,01 – 3.33) zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Ausstattung zwar nicht mehr zeitgemäß ist, aber dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erlaubt.

(3) Als Orientierung enthält die Anlage 2 eine Beschreibung der Ausstattungsmerkmale zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieser Richtlinie (Jahr 2011).

4.1.1.3 Korrekturfaktoren

Bei einzelnen Gebäudearten sind Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen NHK-Werts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

4.1.1.4 Brutto-Grundfläche

(1) Die NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Nach DIN 277-1:2005-02 ist die BGF die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

(2) Nicht zur BGF gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z.B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken sowie konstruktive Hohlräume, z.B. über abgehängten Decken. Unberücksichtigt bleiben auch Kehlbalkenlagen, wenn die maximale Höhe weniger als 1,25 m beträgt oder wenn sie nicht begehbar sind, weil z.B. keine feste Decke auf dem Kehlbalken liegt.

(3) Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

(4) Die DIN 277-1:2005-02 unterscheidet bei den Grundflächen folgende Bereiche:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.

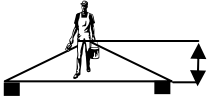


(5) Bei den Gebäudearten Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser und Reihemittelhäuser der NHK 2010 erfolgt eine Unterteilung in Gebäude mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss (vgl. Absatz 6) und Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach (vgl. Absatz 7), wobei für die Einordnung zu einem entsprechenden NHK-Objekt die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.

(6) Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (vgl. DIN 277-2:205-02) wie z.B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar werden solche Flächen behan-

delt, deren lichte Höhe größer als 1,25 m und die begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus.

(7) Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, so dass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

Beispiel 1: Nutzbarkeit und BGF- Berechnung eines Dachgeschosses

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

4.1.1.5 Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Ggf. sind von den NHK nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone und Vordächer mit ihren Kostenkennwerten (vgl. Anlage 3) in Ansatz zu bringen.

4.1.1.6 Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern

(1) Trotz gleicher BGF können sich bei den Gebäudearten Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebauten bzw. nicht ausgebauten Dachgeschossen Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ergeben, die insbesondere auf Unterschieden hinsichtlich der Dachkonstruktion (u.a. Dachneigung, Vorhandensein von DREMPeln bzw. Dachgauben), der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können.

(2) Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen

- Gebäude mit Dachgeschossen, die nur eine eingeschränkte Nutzung zulassen und
- Gebäuden mit Dachgeschossen, die für die Hauptnutzung „Wohnen“ ausbaubar sind.

Sich möglicherweise hieraus ergebende wesentlich abweichende Kostenverhältnisse können mit Hilfe des Merkmals „BRI/BGF“ (vgl. Nr. 4.1.1.1 Abs. 1) erkannt werden. Anlage 4 Nr. 1 enthält einen Orientierungswert für die Höhe des entsprechenden Abschlags für ein eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss.

(3) Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Sich möglicherweise hieraus ergebende abweichende Kostenverhältnisse können mit Hilfe des Merkmals „BGF/WF“ (vgl. Nr. 4.1.1.1 Abs. 1) erkannt werden. Dabei ist die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (vom 25.11.2003, BGBl I S. 2346) zu berechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind mit einem Viertel ihrer Fläche zu berücksichtigen. Ferner ist zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Dremmel vorhanden ist. Ein fehlender Dremmel verringert die Wohnfläche und ist deshalb i.d.R. wertmindernd zu berücksichtigen. Hierfür gibt Anlage 4 Nr. 2 Orientierungswerte.

(4) Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses kann durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden, wobei für die Höhe der Zu- oder Abschläge der Unterschied der Normalherstellungskosten zwischen den Gebäudetypen mit und ohne ausgebautem Dachgeschoss als Anhaltspunkt dient. Ein ausgebauter Spitzboden ist durch Zuschläge zu berücksichtigen. Hierfür gibt Anlage 4 Nr. 3 Orientierungswerte.

4.1.2 Baupreisindex

(1) Die aus den Normalherstellungskosten ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

(2) Eine Änderung des Basisjahres des Baupreisindex ist zu berücksichtigen.

Beispiel 2: Berücksichtigung der Änderung des Basisjahres des Baupreisindex

Die NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, der für den Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert auf der Preisbasis 2005. Eine direkte Anwendung des Baupreisindex ist damit nicht möglich.

Daten des Beispiels:

Freistehendes Einfamilienhaus

15. Juli 2011	Wertermittlungsstichtag
1005 € m ² BGF	Kostenkennwert aus den Tabellen der NHK 2010 Gebäudeart 1.01, gehobener Standard; Basisjahr der NHK 2010 = 2010
113,9	durchschnittlicher Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 2010 für Wohngebäude; Basisjahr = 2005
116,8	Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zum Wertermittlungsstichtag Juli 2011 für Wohngebäude; Basisjahr = 2005

$$\frac{\text{Index zum Wertermittlungstichtag 15. Juli 2011 (Basisjahr 2005=100)}}{\text{durchschnittlicher Index für das Jahr 2010 (Basisjahr 2005=100)}} \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$= \frac{116,8}{113,9} \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 1030,59 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \text{rd. } 1031 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

4.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

(1) Zu den **baulichen Außenanlagen** zählen nach der ImmoWertV z.B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen. Zu den **sonstigen Anlagen** zählen insbesondere Gartenanlagen.

(2) Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

4.3 Lineare Alterswertminderung

(1) Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

(2) Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (vgl. Nr. 4.3.2) zur Gesamtnutzungsdauer (vgl. Nr. 4.3.1) des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

(3) Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Beispiel 3: Ermittlung der Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 50 Jahre

$$\frac{80 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 = 37,5\%$$

4.3.1 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer entspricht der üblichen Restnutzungsdauer eines entsprechenden Neubaus und beurteilt sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Dabei sind

Art, Standard, Lage, und wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gebäudes zu berücksichtigen. Anlage 5 enthält hierzu Orientierungswerte. Insbesondere bei gewerblich genutzten Objekten können sich je nach Objektart und Marktlage niedrigere Gesamtnutzungsdauern als in Anlage 5 ausgewiesen, ergeben.

4.3.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

(1) Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäude am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

(2) Für Gebäude, die überdurchschnittlich instand gehalten, instand gesetzt oder modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 6 beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungstau – vgl. § 6 Abs. 6 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden (vgl. Nr. 6.3) berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

4.4 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwerts wird auf die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts einschließlich der Ermittlung des Bodenwerts verwiesen. Die Richtlinie ist noch in Erarbeitung.

5 Marktanpassung - Sachwertfaktoren

(1) Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der bislang im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (vgl. § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.

(2) Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Bei der Veröffentlichung der Sachwertfaktoren ist die verwendete Ableitungsmethode und Art und Umfang der zu Grunde liegenden Daten darzustellen. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist die verwendete Ableitungsmethode zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile (z.B. Gebäudewert und Bodenwert) angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(1) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. insbesondere Nr. 6.1 – 6.8) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie bisher noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 2 ImmoWertV).

(2) Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren durchgeführt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

6.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Weist das Wertermittlungsobjekt vom Üblichen abweichende Erträge auf, ist dieser Umstand wertmindernd oder werterhöhend zu berücksichtigen.

6.2 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können

- durch Abschläge nach Erfahrungswerten,
- unter Zugrundelegung der Bauteiltabellen oder
- durch einen angemessenen Abzug von Schadensbeseitigungskosten

berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

6.3 Wirtschaftliche Überalterung

Ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z.B. erhebliche Ausstattungsmängel, unwirtschaftliche Gebäudegrundrisse und eine unwirtschaftliche Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

6.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichem Erhaltungszustand kann in Betracht kommen, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

6.5 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind

- die anfallenden Kosten,
 - die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
 - die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile
- zu berücksichtigen.

6.6 Bodenverunreinigungen

(1) Unter dem Begriff „Bodenverunreinigungen“ wird in Anlehnung an das BBodSchG unterschieden zwischen schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen.

(2) Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

(3) Dabei hat sich die Sanierung an der baurechtlich zulässigen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (§ 4 Abs. 3 BBodSchG). Fehlt diese, ist die nach öffentlich – rechtlichen Vorschriften zu erwartende zulässige Nutzung zu Grunde zu legen.

(4) Die Kosten zur Herrichtung für den vorgesehenen Zweck, die auch ohne den Verdacht einer Bodenverunreinigung oder ohne eine Sanierung der kontaminierten Flächen angefallen wären, sind gegen zu rechnen (ersparte Aufwendungen).

(5) Die „Arbeitshilfen Boden- und Grundwasserschutz“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung enthalten u.a. eine Darstellung von Verfahrensabläufe zur Bearbeitung von Verdachtsflächen von der Erfassung bis zur ggf. erforderlichen Sanierung sowie Hinweise zur Bewertung von Untersuchungsergebnissen.¹

6.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Hinsichtlich der Ermittlung der Auswirkungen von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen wird auf Nr. 4 des Zweiten Teils der WertR 2006 verwiesen.

7 Verkehrswert (Marktwert)

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht i.d.R. dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen. Die Bildung des arithmetischen Mittels der Verfahrensergebnisse stellt in der Regel keine geeignete Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts dar.

¹ www.arbeitshilfen-bogws.de

Normalherstellungskosten 2010
NHK 2010
 in Euro/ m² Brutto-Grundfläche
 einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Kostenstand 2010

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ein- und Zweifamilienhäuser	13
2. Doppel- und Reihenendhäuser	13
3. Reihemittelhäuser	13
4. Mehrfamilienhäuser	14
5. Wohnhäuser mit Mischnutzung	15
6. Bürogebäude	15
7. Gemeindezentren, Saalbauten/ Veranstaltungsgebäude	16
8. Schulen, Kindergärten	16
9. Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime	17
10. Krankenhäuser, Tageskliniken	17
11. Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	18
12. Sporthallen, Schwimmhallen	18
13. Geschäftshäuser, Läden	19
14. Garagen, Stellplätze	19
15. Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude	20
16. Lager-/ Versandgebäude	20
17. Sonstige Gebäude	
17.1 Museen	21
17.2 Theater	21
17.3 Feuerwehrhäuser	21
17.4 Kirchen	21
17.5 Friedhofsgebäude	21
18. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	
18.1 Reithallen, Pferdeställe	22
18.2 Rinderställe, Melkhäuser	23
18.3 Schweineställe	25
18.4 Geflügelställe	27
18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen	29
18.6 Außenanlagen zu allen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden	29

1 - 3 Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser ¹⁾

Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standard																		
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	535	595	685	825	1030	2.02	445	495	570	690	860	2.03	580	645	740	890	1115
Reihenmittelhäuser	3.01	490	545	625	755	945	3.02	410	455	525	630	785	3.03	530	590	675	815	1020

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standard																		
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	535	595	685	825	1030	2.12	470	520	600	720	900	2.13	545	610	700	840	1050
Reihenmittelhäuser	3.11	490	545	625	755	945	3.12	430	475	550	660	825	3.13	500	555	640	770	960

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standard																		
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	645	720	825	995	1245	2.22	480	535	610	740	920	2.23	755	840	965	1165	1455
Reihenmittelhäuser	3.21	590	655	755	910	1135	3.22	440	485	560	675	845	3.23	690	770	885	1065	1330

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standard																		
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	590	655	755	905	1135	2.32	510	565	650	780	975	2.33	645	715	820	990	1235
Reihenmittelhäuser	3.31	540	600	690	830	1035	3.32	465	515	595	715	895	3.33	590	655	750	905	1130

Merkmale der NHK-Objekte für Ein- und Zweifamilienhäuser

		Dachgeschoss voll ausgebaut		Dachgeschoss nicht ausgebaut		Flachdach oder flach geneigtes Dach			
		BR/BGF	BGF/Wohnfläche	BR/BGF	BGF/Wohnfläche	BR/BGF	BGF/Wohnfläche		
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	1.01	2,83	2,3	1.02	2,42	3,8	1.03	3,02	2,6
	1.11	2,85	1,9	1.12	2,86	2,8	1.13	3,07	2,1
	1.21	3,02	1,6	1.22	2,42	2,6	1.23	3,51	1,4
	1.31	2,97	1,5	1.32	2,67	2,1	1.33	3,37	1,4

1) einschließlich Mehrwertsteuer und Baunebenkosten in Höhe von 17%

4. Mehrfamilienhäuser

4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE			
Standard	3	4	5
Bauwerk	780	975	1200
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	20%	18%	17%
BRI/BGF	2,85 m	2,86 m	2,78 m
BGF/ Nutzeinheit	1,8 m ² /WFL	1,9 m ² /WFL	2,1 m ² /WFL

4.2 Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE			
Standard	3	4	5
Bauwerk	770	920	1080
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	21%	20%	17%
BRI/BGF	2,85 m	2,83 m	2,80 m
BGF/ Nutzeinheit	1,8 m ² /WFL	2,4 m ² /WFL	2,1 m ² /WFL

4.3 Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE			
Standard	3	4	5
Bauwerk	800	910	1115
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	21%	20%	17%
BRI/BGF	2,96 m	2,95 m	2,91 m
BGF/ Nutzeinheit	2,1 m ² /WFL	2,5 m ² /WFL	2,0 m ² /WFL

5. Wohnhäuser mit Mischnutzung

5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung ¹

Standard	3	4	5
Bauwerk	860	1085	1360
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	18%	18%	17%
BRI/BGF	2,81 m	3,26 m	3,14 m
BGF/ Nutzeinheit	-	-	-

5.2 Banken/ Geschäftshäuser mit Wohnungen ²

Bauwerk	1375
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	22%
BRI/BGF	3,19 m
BGF/ Nutzeinheit	-

6. Bürogebäude

6.1 Bürogebäude, Massivbau

Standard	3	4	5
Bauwerk	1040	1670	1915
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	18%	17%	19%
BRI/BGF	3,35 m	3,62 m	3,50 m
BGF/ Nutzeinheit	44,4 m ² /ArbPI	47,2 m ² /ArbPI	71,9 m ² /ArbPI

6.2 Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau

Standard	3	4	5
Bauwerk	1175	1825	2105
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	18%	17%	19%
BRI/BGF	3,51 m	3,38 m	3,92 m
BGF/ Nutzeinheit	30,2 m ² /ArbPI	37,3 m ² /ArbPI	39,4 m ² /ArbPI

6.3 Bürogebäude, Holzbau

Standard	3	4	5
Bauwerk	795	1415	2265
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	18%	17%	19%
BRI/BGF	3,47 m	3,84 m	3,57 m
BGF/ Nutzeinheit	-	-	32,3 m ² /ArbPI

¹ Wohnhäuser mit Mischnutzung sind Gebäude mit überwiegend Wohnnutzung und einem geringen gewerblichen Anteil. Wohnanteil ca. 75%. Bei deutlich abweichenden Nutzungsanteilen ist eine Ermittlung durch Gebäudemix sinnvoll.

² Geschäftshäuser sind Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung und einem geringen Wohnanteil. Wohnanteil 20-25%

Anlage 1: NHK 2010

7. Gemeindezentren, Saalbauten/ Veranstaltungsgebäude

7.1 Gemeindezentren			
Standard	3	4	5
Bauwerk	1120	1435	1920
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	17%	19%	19%
BRI/BGF	3,40 m	3,56 m	3,73 m
BGF/ Nutzeinheit	-	-	-

7.2 Saalbauten/ Veranstaltungsgebäude			
Standard	3	4	5
Bauwerk	1345	1610	2105
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	17%	19%	19%
BRI/BGF	4,11 m	4,10 m	4,31 m
BGF/ Nutzeinheit	-	-	-

8. Kindergärten, Schulen

8.1 Kindergärten			
Standard	3	4	5
Bauwerk	1300	1495	1900
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	20%		
BRI/BGF	3,90 m	3,86 m	3,82 m
BGF/ Nutzeinheit	238,1 m ² /Gruppe	217,4 m ² /Gruppe	217,4 m ² /Gruppe

8.2 Schulen	8.2.1 Allgemeinbildende Schulen	8.2.2 Berufsbildende Schulen	8.2.3 Sonderschulen
Bauwerk	1760	1580	1820
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	22%	21%	17%
BRI/BGF	3,94 m	4,23 m	3,92 m
BGF/ Nutzeinheit	11,4 m ² /Schüler	17,6 m ² /Auszub.	17,2 m ² /Schüler

9. Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime

9.1 Wohnheime/ Internate			
Standard	3	4	5
Bauwerk	995	1545	2260
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	17%		
BR/BGF	2,86 m	3,34 m	3,70 m
BGF/ Nutzereinheit	33,1 m ² /Bett	49,0 m ² /Bett	35,2 m ² /Bett

9.2 Alten-/ Pflegeheime			
Standard	3	4	5
Bauwerk	1170	1435	1665
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	18%		
BR/BGF	3,02 m	3,12 m	3,33m
BGF/ Nutzereinheit	72,5 m ² /Bett	74,1 m ² /Bett	71,4 m ² /Bett

9.3 Altenwohnheime	
Bauwerk	995
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	19%
BR/BGF	2,82 m
BGF/ Nutzereinheit	2,7 m ² /WFL

10. Krankenhäuser, Tageskliniken

	10.1 Krankenhäuser/ Kliniken	10.2 Tageskliniken/ Ärztelhäuser
Bauwerk	2765	1945
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	21%	21%
BR/BGF	3,87 m	3,38 m
BGF/ Nutzereinheit	98,0 m ² /Bett	

11. Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen

11.1 Hotels			
Standard	3	4	5
Bauwerk	1385	1805	2595
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	21%		
BRI/BGF	-	3,17 m	-
BGF/ Nutzeinheit	-	38,5 m ² /Bett	-

	11.2 Gaststätten/ Raststätten
Bauwerk	2005
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	18%
BRI/BGF	3,94 m
BGF/ Nutzeinheit	-

12. Sporthallen, Schwimmhallen

	12.1 Sporthallen (Einfeldhallen)	12.2 Sporthallen (Dreifeldhallen)	12.3 Sport- und Mehrzweckhallen
Bauwerk	1955	1775	1770
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	17%	19%	16%
BRI/BGF	5,98 m	6,07 m	4,84 m
BGF/ Nutzeinheit	-	-	-

	12.4 Tennishallen	12.5 Freizeitbäder/ Heilbäder
Bauwerk	1190	2985
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	17%	24%
BRI/BGF	7,15 m	5,65 m
BGF/ Nutzeinheit	-	-

Anlage 1: NHK 2010

13. Geschäftshäuser, Läden

	13.1 Banken/ Geschäftshäuser ohne Wohnungen	13.2 Verbrauchermärkte	13.3 Kauf- / Warenhäuser
Bauwerk	1720	870	1585
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	22%	16%	22%
BRI/BGF	3,40 m	4,85 m	3,47 m
BGF/ Nutzereinheit	-	-	-

	13.4 Autohäuser
Bauwerk	1240
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	21%
BRI/BGF	4,59 m
BGF/ Nutzereinheit	-

14. Garagen, Stellplätze

14.1 Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen			
Standard	3	4	5
Bauwerk	245	485	785
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	11%	12%	13%
BRI/BGF	2,70 m	2,80 m	2,90 m
BGF/ Nutzereinheit	20,0 m ² /Stellpl	22,0 m ² /Stellpl	23,0 m ² /Stellpl

	14.2 Hochgaragen	14.3 Tiefgaragen	14.4 Nutzfahrzeuggaragen
Bauwerk	655	715	680
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	15%	15%	13%
BRI/BGF	2,95 m	2,97 m	5,41 m
BGF/ Nutzereinheit	25,3 m ² /Stellpl	26,5 m ² /Stellpl	95,2 m ² /Stellpl

	14.5 Kfz.-Stellplätze
500 Außenanlagen (€/m ² Außenanlagenfläche)	100
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	9%

Anlage 1: NHK 2010

15. Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

	15.1 Betriebs- / Werkstätten, eingeschossig	15.2 Betriebs-/ Werkstätten, mehr- geschossig ohne Hallenanteil	15.3 Betriebs-/ Werkstätten, mehr- geschossig, hoher Hallenanteil
Bauwerk	1165	1090	1070
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	19%	19%	19%
BRI/BGF	5,56 m	4,19 m	4,73 m
BGF/ Nutzeinheit	-	-	-

	15.4 Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	15.5 Industrielle Pro- duktionsgebäude über- wiegend Skelett- bauweise
Bauwerk	1155	965
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	19%	18%
BRI/BGF	5,10 m	6,77 m
BGF/ Nutzeinheit	-	-

16. Lager-/ Versandgebäude*

	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	16.2 Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung	16.3 Lagergebäude mit mehr als 25 % Mischnutzung
Bauwerk	490	690	1095
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	16%	17%	18%
BRI/BGF	6,71 m	6,10 m	5,58 m
BGF/ Nutzeinheit	-	-	-

Anlage 1: NHK 2010

17. Sonstige Gebäude

	17.1 Museen	17.2 Theater	17.3 Feuerwehrhäuser
Bauwerk	2295	2625	1175
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	18%	22%	22%
BRI/BGF	4,50 m	4,48 m	4,00 m
BGF/ Nutzeinheit	-	-	192,3 m ² /Stellpl

	17.4 Kirchen	17.5 Friedhofsgebäude
Bauwerk	2880	1720
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	23%	19%
BRI/BGF	5,34 m	4,69 m
BGF/ Nutzeinheit	-	-

18. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

18.1 Reithallen, Pferdeställe

18.1.1 Reithallen			
Standard	3	4	5
Bauwerk	235	260	310
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	12%		
Traufhöhe	5,00 m	5,00 m	5,00 m
BGF/ Nutzeinheit	-	-	-
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		
	500 m ²	1,20	
	1000 m ²	1,00	
	1500 m ²	0,90	

18.1.2 Pferdeställe			
Standard	3	4	5
Bauwerk	365	520	625
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	12%		
Traufhöhe	3,50 m	3,50 m	3,50 m
BGF/ Nutzeinheit	15,00 - 20,00 m ² /Tier	15,00 - 20,00 m ² /Tier	15,00 - 20,00 m ² /Tier
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		
	250 m ²	1,20	
	500 m ²	1,00	
	750 m ²	0,90	

18. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

18.2 Rinderställe, Melkhäuser

18.2.1 Kälberställe

Standard	3	4	5
Bauwerk	480	540	650
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	12%		
Traufhöhe	3,00 m	3,00 m	3,00 m
BGF/ Nutzeinheit	4,00 - 4,50 m ² /Tier	4,00 - 4,50 m ² /Tier	4,00 - 4,50 m ² /Tier
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau
	100 m ² 1,20	Güllekanäle (Tiefe 1,00 m) 1,05	
	150 m ² 1,00	ohne Güllekanäle 1,00	
	250 m ² 0,90		

18.2.2 Rinderställe Jungvieh-/ Mastbullen-/ Milchviehställe ohne Melkstand und Warteraum

Standard	3	4	5
Bauwerk	290	325	390
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	12%		
Traufhöhe	4,00 m	4,00 m	4,00 m
BGF/ Nutzeinheit	6,50 - 10,50 m ² /Tier	6,50 - 10,50 m ² /Tier	6,50 - 10,50 m ² /Tier
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau
	500 m ² 1,20	Güllekanäle (Tiefe 1,00 m) 1,20	
	1000 m ² 1,00	ohne Güllekanäle 1,00	
	1500 m ² 0,90	Güllelagerraum (Tiefe 2,00 m) 1,40	

18.2.3 Milchviehställe, mit Melkstand und Milchlager

Standard	3	4	5
Bauwerk	325	365	440
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	12%		
Traufhöhe	4,00 m	4,00 m	4,00 m
BGF/ Nutzeinheit	10,00 - 15,00 m ² /Tier	10,00 - 15,00 m ² /Tier	10,00 - 15,00 m ² /Tier
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau
	1000 m ² 1,20	Güllekanäle (Tiefe 1,00 m) 1,20	
	1500 m ² 1,00	ohne Güllekanäle 1,00	
	2000 m ² 0,90	Güllelagerraum (Tiefe 2,00 m) 1,40	

18. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

18.2.4 Melkhäuser, mit Milchlager und Nebenräumen als Einzelgebäude ohne Warteraum und Selektion			
Standard	3	4	5
Bauwerk	1170	1300	1560
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	12%		
Traufhöhe	3,00 m	3,00 m	3,00 m
BGF/ Nutzeinheit	-	-	-
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		
	100 m ² 1,20		
	150 m ² 1,00		
	250 m ² 0,90		

18. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

18.3 Schweineställe

18.3.1 Ferkelaufzuchtställe

Standard	3	4	5	
Bauwerk	455	505	610	
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	12%			
Traufhöhe	3,00 m	3,00 m	3,00 m	
BGF/ Nutzeinheit	0,45 - 0,65 m ² /Tier	0,45 - 0,65 m ² /Tier	0,45 - 0,65 m ² /Tier	
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau	
	400 m ²	1,20	Güllekanäle (Tiefe ,60 m)	1,10
	600 m ²	1,00	ohne Güllekanal	1,00
	800 m ²	0,90	Güllelagerraum (Tiefe 1,50 m)	1,20

18.3.2 Mastschweineställe

Standard	3	4	5	
Bauwerk	415	470	570	
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	12%			
Traufhöhe	3,00 m	3,00 m	3,00 m	
BGF/ Nutzeinheit	0,90 - 1,30 m ² /Tier	0,90 - 1,30 m ² /Tier	0,90 - 1,30 m ² /Tier	
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau	
	750 m ²	1,20	Güllekanäle (Tiefe ,60 m)	1,10
	1250 m ²	1,00	ohne Güllekanal	1,00
	2000 m ²	0,90	Güllelagerraum (Tiefe 1,50 m)	1,20

18.3.3 Zuchtschweineställe, Deck-/ Warte-/ Abferkelbereich

Standard	3	4	5	
Bauwerk	470	520	625	
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	12%			
Traufhöhe	3,00 m	3,00 m	3,00 m	
BGF/ Nutzeinheit	4,50 - 5,00 m ² /Tier	4,50 - 5,00 m ² /Tier	4,50 - 5,00 m ² /Tier	
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau	
	750 m ²	1,20	Güllekanäle (Tiefe ,60 m)	1,10
	1250 m ²	1,00	ohne Güllekanal	1,00
	2000 m ²	0,90	Güllelagerraum (Tiefe 1,50 m)	1,20

18. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

18.3.4 Abferkelstall, als Einzelgebäude				
Standard	3	4	5	
Bauwerk	525	585	700	
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	12%			
Traufhöhe	3,00 m	3,00 m	3,00 m	
BGF/ Nutzeinheit	6,30 - 6,50 m ² /Tier	6,30 - 6,50 m ² /Tier	6,30 - 6,50 m ² /Tier	
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau	
	200 m ²	1,20	Güllekanäle (Tiefe ,60 m)	1,10
	400 m ²	1,00	ohne Güllekanäle	1,00
	600 m ²	0,90		

18. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

18.4 Geflügelställe

18.4.1 Mastgeflügel, Bodenhaltung, Hähnchen, Puten, Gänse

Standard	3	4	5
Bauwerk	260	290	350
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	12%		
Traufhöhe	3,00 m	3,00 m	3,00 m
BGF/ Nutzeinheit	0,05 - 0,06 m ² /Tier	0,05 - 0,06 m ² /Tier	0,05 - 0,06 m ² /Tier
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		
	1000 m ²	1,20	
	1900 m ²	1,00	
	3800 m ²	0,90	

18.4.2 Legehennen, Bodenhaltung

Standard	3	4	5
Bauwerk	420	470	560
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	12%		
Traufhöhe	3,00 m	3,00 m	3,00 m
BGF/ Nutzeinheit	0,15 - 0,20 m ² /Tier	0,15 - 0,20 m ² /Tier	0,15 - 0,20 m ² /Tier
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau
	1000 m ²	1,20	Kotgrube (Tiefe 1,00 m) 1,10
	2500 m ²	1,00	
	3500 m ²	0,90	

18.4.3 Legehennen, Volierenhaltung

Standard	3	4	5
Bauwerk	610	675	810
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	12%		
Traufhöhe	3,00 m	3,00 m	3,00 m
BGF/ Nutzeinheit	0,07 - 0,10 m ² /Tier	0,07 - 0,10 m ² /Tier	0,07 - 0,10 m ² /Tier
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		
	500 m ²	1,20	
	1600 m ²	1,00	
	2200 m ²	0,90	

18. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

18.4.4 Legehennen, Kleingruppenhaltung, ausgestalteter Käfig			
Standard	3	4	5
Bauwerk	675	740	895
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	12%		
Traufhöhe	3,00 m	3,00 m	3,00 m
BGF/ Nutzeinheit	0,05 - 0,07 m ² /Tier	0,05 - 0,07 m ² /Tier	0,05 - 0,07 m ² /Tier
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		
	500 m ² 1,20		
	1200 m ² 1,00		
	1500 m ² 0,90		

18. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen

18.5.1 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Standard	3	4	5
Bauwerk	245	270	350
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	11%		
Traufhöhe	5,00 m	5,00 m	5,00 m
BGF/ Nutzeinheit	-	-	-
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau
	250 m ²	1,20	Remise (ohne Betonboden) 0,80
	800 m ²	1,00	
	1500 m ²	0,90	

18.5.2 Scheunen ohne Stallteil

Standard	3	4	5
Bauwerk			
einschl. Baunebenkosten i.H.v.	11%		
Traufhöhe	5,00 m	5,00 m	5,00 m
BGF/ Nutzeinheit	-	-	-
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF		Unterbau
	250 m ²	1,20	
	500 m ²	1,00	
	750 m ²	0,90	

18.6 Außenanlagen zu allen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden

Raufutter-Fahrsilo	60-100 €/m ³ Nutzraum
Kraffutter-Hochsilo	170-350 €/m ³ Nutzraum
Fertigfutter-Hochsilo	170-350 €/m ³ Nutzraum
Mistlager	60-100 €/m ³ Nutzraum
Beton-Güllebehälter	30- 60 €/m ³ Nutzraum
Waschplatz (4,00 x 5,00m) mit Kontrollschacht und Ölabscheider	4.000-5.000 €/Stck.
Vordach am Hauptdach angeschleppt	80-100 €/m ²
Hofbefestigung aus Beton-Verbundsteinen	40- 50 €/m ²
Laufhof für Rinder	70-100 €/m ² Nutzfläche
Auslauf mit Spaltenboden	150-220 €/m ² Nutzfläche
Auslauf , Wintergarten für Geflügel	100-120 €/m ² Nutzfläche
Schüttwände bis 3,00m Höhe	100-125 €/m ²

Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Ausstattungsmerkmale	Standardstufen					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten <input type="checkbox"/> deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (~ vor 1980) <input type="checkbox"/> Holzfachwerk mit Lehmausfachung 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Verkleidung mit Holzelementen, einfache Ausführung <input type="checkbox"/> nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (~ vor 1995) <input type="checkbox"/> Holzfachwerk aus Lärche oder Eiche mit Klinkerausfachung 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> zweilagiger Kalkzementputz <input type="checkbox"/> Edelputz <input type="checkbox"/> Anstrich <input type="checkbox"/> Mauerwerk als Nicht-Sichtmauerwerk ausgeführt. <input type="checkbox"/> Wärmedämmverbundsystem <input type="checkbox"/> Wärmedämmputz <input type="checkbox"/> Mauerwerk aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, dünnwandigen Gasbetonsteinen oder dünnwandigen Betonwerksteinen 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Verblendmauerwerk <input type="checkbox"/> Außenwandschalung <input type="checkbox"/> Stülpschalung <input type="checkbox"/> Doppelfalzdeckung <input type="checkbox"/> Schaumglasdämmung <input type="checkbox"/> Wärmedämmung, hinterlüftet <input type="checkbox"/> Mauerwerk aus Leichtziegeln <input type="checkbox"/> Kalksandsteine als Sichtmauerwerk ausgeführt <input type="checkbox"/> dickwandige Gasbetonsteine oder Betonwerksteine 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Vormauerung, aufwendiges Verblendmauerwerk bzw. Fassadentafeln aus Kalksandstein- Beton-Modulsteinen oder Klinkersteinen <input type="checkbox"/> Natursteinfassade <input type="checkbox"/> Kunststeinverkleidung <input type="checkbox"/> Sichtbeton-Fertigteile <input type="checkbox"/> Glasverkleidung <input type="checkbox"/> Alu-Fassadenelemente <input type="checkbox"/> Kupfer- oder Eloxablech <input type="checkbox"/> Sperrbetonwände "weiße Wanne" <input type="checkbox"/> Pfosten-Riegelfassadenelemente 	23,0
Dächer	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz der Dachdämmung (~ vor 1980) <input type="checkbox"/> Faserzementwellplatten 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> statisch nicht zeitgemäße Konstruktion <input type="checkbox"/> nicht zeitgemäßer Wärmeschutz der Dachdämmung (~ vor 1995) <input type="checkbox"/> Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Pult- und Flachdach in Holzkonstruktion <input type="checkbox"/> Satteldach <input type="checkbox"/> Leichtes Massivflachdach <input type="checkbox"/> zeitgemäße Wärmedämmung <input type="checkbox"/> Faserzement-Schindeln <input type="checkbox"/> Betondachsteine <input type="checkbox"/> einfache Tondachziegel <input type="checkbox"/> Folienabdichtung <input type="checkbox"/> Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Pfettendachstuhl in Brettschichtholz <input type="checkbox"/> Flachdachkonstruktion aus Stahlträgerprofilen <input type="checkbox"/> Bogendach <input type="checkbox"/> schweres Massivflachdach <input type="checkbox"/> Sattel- oder Walmdach <input type="checkbox"/> Aufsparrendämmung <input type="checkbox"/> überdurchschnittlicher Wärmeschutz <input type="checkbox"/> glasierte Tondachziegel <input type="checkbox"/> Flachdachausbildung mit Terrassenplatten, Douglasienbohlen <input type="checkbox"/> Deckung bzw. Verschallung aus verzinktem Stehfalzblech 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Flachdach über TG in Sperrbeton <input type="checkbox"/> befahrbares Dach (Stahlbeton) <input type="checkbox"/> sichtbare Bogendachkonstruktionen <input type="checkbox"/> BSH-Träger <input type="checkbox"/> Alu-Satteldachkonstruktion <input type="checkbox"/> Deckung bzw. Verschallung aus Biberschwanzdoppelpfannen <input type="checkbox"/> Schieferdachdeckung <input type="checkbox"/> Titanzinkdeckung <input type="checkbox"/> Aludeckung <input type="checkbox"/> Kupferdeckung <input type="checkbox"/> Extensive Dachbegrünung <input type="checkbox"/> Rinnen und Fallrohre aus Kupfer 	15,0
Außentüren und Fenster	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> einfachste Kunststofffenster <input type="checkbox"/> einfachste Holzfenster <input type="checkbox"/> keine Dichtbänder <input type="checkbox"/> deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz der Fenster (vor 1980, z.B. Einfachverglasung) <input type="checkbox"/> einfachste Beschläge <input type="checkbox"/> keine Rollläden oder Fensterläden 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> einfache Kunststofffenster <input type="checkbox"/> einfache Holzfenster <input type="checkbox"/> Alu- oder Stahlfenster ohne thermische Trennung <input type="checkbox"/> unzureichende Abdichtung <input type="checkbox"/> nicht zeitgemäßer Wärmeschutz der Fenster (z.B. Zweifachverglasung älterer Bauart, vor 1995) <input type="checkbox"/> einfache Beschläge 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kunststofffenster <input type="checkbox"/> Holzfenster <input type="checkbox"/> zeitgemäßer Wärmeschutz <input type="checkbox"/> Fenster mit Zweifachverglasung <input type="checkbox"/> geringer Fensteranteil <input type="checkbox"/> Stahlkellerfenster <input type="checkbox"/> Alu-Fensterbänke <input type="checkbox"/> Standard-Beschläge 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> bessere Kunststofffenster <input type="checkbox"/> bessere Holzfenster <input type="checkbox"/> Sondergläser (z.B. Sicherheitsgläser [ESG, VSG], Sonnenschutzgläser) <input type="checkbox"/> überdurchschnittlicher Wärmeschutz <input type="checkbox"/> Fenster mit Dreifachverglasung <input type="checkbox"/> einfache Natursteinfensterbänke <input type="checkbox"/> mechanische Schiebetüren <input type="checkbox"/> Edelstahlbeschläge <input type="checkbox"/> Sicherheitsbeschläge (abschließbar) <input type="checkbox"/> Rollläden oder Fensterläden 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Holz-Aluminiumfenster <input type="checkbox"/> Kunststoff-Aluminiumfenster <input type="checkbox"/> Alu-Fenster, mit thermischer Trennung <input type="checkbox"/> Passivhausstandard <input type="checkbox"/> hochwertigste Fenster mit Dreifachverglasung <input type="checkbox"/> bessere Naturstein-Innenfensterbänke <input type="checkbox"/> elektrische Rollläden oder Fensterläden 	11,0

Ausstattungsmerkmale	Standardstufen					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Innenwände	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtband <input type="checkbox"/> einfache Kalkanstriche 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> bessere glatte Türen oder Füllungstüren, gestrichen, mit besseren Beschlägen ohne Dichtband <input type="checkbox"/> Ölfarbenanstriche 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Gipsdielen <input type="checkbox"/> Gipskarton-Wände <input type="checkbox"/> einfache kunststoffbeschichtete Röhrenspan- oder Pappwabenkerntüren <input type="checkbox"/> Stahlblechtüren <input type="checkbox"/> Stahlzargen <input type="checkbox"/> Gipsputz / Zementputz <input type="checkbox"/> GK-Bekleidung <input type="checkbox"/> Fliesen <input type="checkbox"/> Betonlasur <input type="checkbox"/> Latexfarbe <input type="checkbox"/> Raufasertapete <input type="checkbox"/> Anstrich 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sichtmauerwerk <input type="checkbox"/> Stahlbetonwände <input type="checkbox"/> KS-Mauerwerk <input type="checkbox"/> bessere Röhrenspan- oder Vollspantüren <input type="checkbox"/> Schiebetürelemente, Ganzglästürelemente mit Oberlicht <input type="checkbox"/> rauchdichte Holztüren <input type="checkbox"/> Holz-Glastüren <input type="checkbox"/> Schließanlagen <input type="checkbox"/> bessere Beschläge (Edelstahl) <input type="checkbox"/> einfache Holzverkleidung <input type="checkbox"/> Kalkzementputz <input type="checkbox"/> Bordüren <input type="checkbox"/> Dekorfliesen <input type="checkbox"/> eingelassene Kristallspiegel <input type="checkbox"/> Textilbeläge 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sichtmauerwerk, gekrümmter Grundriss <input type="checkbox"/> raumhohe Naturholztüren, Türelemente in Lack oder Edelfurnier <input type="checkbox"/> Schallschutztüren <input type="checkbox"/> Bodendichtungen <input type="checkbox"/> Rauchschutztüren <input type="checkbox"/> Brandschutztüren, Oberlichter, beste Beschläge (Edelstahl) <input type="checkbox"/> gute Holzverkleidung <input type="checkbox"/> Akustikputz <input type="checkbox"/> Brandschutzverkleidungen 	11,0
Deckenkonstruktion und Treppen	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> einfachste Holzbalkendecken (mit Durchbiegungen) ohne Tritt- und Luftschallschutz <input type="checkbox"/> geradläufige oder gewendelte Weichholztreppe in einfachster Art und Ausführung. <input type="checkbox"/> Kein Trittschallschutz 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> einfachste Holzbalkendecken mit geringem Tritt- und Luftschallschutz <input type="checkbox"/> geradläufige oder gewendelte Stahlbeton-, Stahl- oder Hartholztreppe in einfachster Art und Ausführung. <input type="checkbox"/> Geringer Trittschallschutz 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Filigranbetondecken <input type="checkbox"/> Spannbetondecken <input type="checkbox"/> Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz <input type="checkbox"/> geradläufige Fertigteiltreppen aus Stahlbeton oder Stahl <input type="checkbox"/> Stahlspindeltreppen in einfacher Art und Ausführung <input type="checkbox"/> Trittschallschutz 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Decken mit großen Spannweiten oder großem Deckenquerschnitt d>26cm <input type="checkbox"/> Sichtbeton <input type="checkbox"/> Brettschichtholzdecken <input type="checkbox"/> halbgewendelte Fertigteiltreppen aus Stahlbeton oder Stahl <input type="checkbox"/> Stahlspindeltreppen in besserer Art und Ausführung <input type="checkbox"/> Hartholz-Treppenanlage in besserer Art und Ausführung 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Decken mit sehr großen Spannweiten oder sehr großem Deckenquerschnitt <input type="checkbox"/> Stahlbetonkassettendecken <input type="checkbox"/> Brettschichtholzdecken <input type="checkbox"/> gewendelte Stahlbeton- oder Metalltreppe <input type="checkbox"/> Holztreppeanlage in Hartholz 	11,0
Fußböden	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Asphaltböden <input type="checkbox"/> unbehandelte Zementestrichböden <input type="checkbox"/> farblich behandelte Dielen 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Linoleum einfacher Art und Ausführung <input type="checkbox"/> PVC-Böden einfacher Art und Ausführung <p>Nassräume: PVC</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Schwimmender Zementestrich <input type="checkbox"/> Nadelfilz- und Teppichbelag <input type="checkbox"/> Besserer Linoleumbelag <input type="checkbox"/> Laminatböden <input type="checkbox"/> Kautschukbelag <input type="checkbox"/> Besserer PVC-Belag <input type="checkbox"/> Feinsteinzeugfliesen <p>Nassräume: Fliesen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Betonwerksteinplatten <input type="checkbox"/> Natursteinplatten <input type="checkbox"/> Granitplatten <input type="checkbox"/> Kautschukbelag <input type="checkbox"/> Parkett <input type="checkbox"/> Industrieparkett <p>Nassräume: großformatige Fliesen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bewehrter Heizestrich <input type="checkbox"/> Stabparkett <input type="checkbox"/> Hochkant-Lamellenparkett <input type="checkbox"/> Hirnholzparkett <input type="checkbox"/> Marmorbelag <input type="checkbox"/> Sandsteinplatten <input type="checkbox"/> andere Natursteinplatten <p>Nassräume: Naturstein</p>	7,0
Sanitäreinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sanitäreinrichtungen in einfachster und deutlich nicht zeitgemäßer Art und Ausführung (idR. ~ vor 1980, Stand-WC, Wasserspülung mit nicht wandbündig eingebauten Bedienelementen, nicht verdeckte WC-Spülkästen, getrennte Warm-, Kaltwasserarmaturen) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sanitäreinrichtungen in einfacher und nicht zeitgemäßer Art und Ausführung (idR. ~ vor 1995, Hänge WC, Wasserspülung mit wandbündig eingebauten aber einfachen Bedienelementen, verdeckte WC-Spülkästen) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sanitäreinrichtungen aus weißem Kristallporzellan <input type="checkbox"/> Wasserspülung mit wandbündig eingebauten regulierbaren Bedienelementen 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sanitäreinrichtungen aus Kristallporzellan farbig <input type="checkbox"/> verzinkte geschweißte Gewinderohre <input type="checkbox"/> Einhand-Mischbatterien <input type="checkbox"/> Kupferrohre <input type="checkbox"/> Verbundrohre <input type="checkbox"/> Edelstahlrohre <input type="checkbox"/> Behinderten-Toiletten 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sanitärobjekte Edelstahl <input type="checkbox"/> Edelstahlleitungen <input type="checkbox"/> Edelstahlhandwaschbecken <input type="checkbox"/> Waschtische unterfahrbar <input type="checkbox"/> vorgefertigte Sanitärzellen <input type="checkbox"/> Stahl-Einbauwanne <input type="checkbox"/> Regenwassernutzungsanlagen 	7,0
Heizung	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Dezentrale Öfen <input type="checkbox"/> einfache Warmluftheizung <input type="checkbox"/> Warmwasserzentralheizung ohne oder mit einfachster Regelung (Schwerkraftheizung) <input type="checkbox"/> elektr. Speicherheizung <input type="checkbox"/> Boiler für Warmwasser 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Warmwasserzentralheizung für flüssige Brennstoffe oder Gas mit einfacher Regelung <input type="checkbox"/> Fernheizung mit einfacher Regelung <input type="checkbox"/> Thermostatregelung 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Zentralheizungsanlage mit Niedertemperaturkessel <input type="checkbox"/> Gas-Brennwertkessel <input type="checkbox"/> Öl-Brennwertkessel <input type="checkbox"/> Brauchwassererwärmung <input type="checkbox"/> Umwälzpumpen 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Anschluss an Fernwärme <input type="checkbox"/> Solarkollektoren (Fläche < 10m²) <input type="checkbox"/> Brauchwasserspeicher 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Blockheizkraftwerk <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Erdkollektoren <input type="checkbox"/> Fernwärme-Kompaktstation <input type="checkbox"/> Solarkollektoren (Fläche > 10m²) <input type="checkbox"/> Kachelöfen <input type="checkbox"/> Fussbodenheizung (für Niedertemp.) 	9,0
Sonstige technische Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> sehr wenige Steckdosen und Schalter <input type="checkbox"/> sehr wenige Sicherungen oder nicht als Schalter ausgebildete Sicherungen <input type="checkbox"/> kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> wenige Steckdosen und Schalter <input type="checkbox"/> wenige Sicherungen 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Elektroinstallation unter Putz bzw. in PVC-Kabelkanälen <input type="checkbox"/> Leerrohre für Erweiterung 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Stahlpanzerrohre <input type="checkbox"/> Fensterbankkanal <input type="checkbox"/> Dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Notstromanlagen <input type="checkbox"/> zentrale Batterieanlagen <input type="checkbox"/> zentrale Lüftung mit Wärmetauscher <input type="checkbox"/> Klimaanlage 	6,0

Anwendungsbeispiel für Anlage 2

Einfamilienhaus freistehend;
Gebäudeart: 1.01
Keller-, Erdgeschoss, ausgebauter Dachgeschoss

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Anlage 2 angegebenen Bauteilen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z.B. im Bereich Fußböden 50% Teppichbelag und 50% Parkett.

Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Standard						
Außenwände			1			23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster				1		11
Innenwände			0,5	0,5		11
Deckenkonstruktion und Treppen				1		11
Fußböden			0,5	0,5		7
Sanitäreinrichtungen	1					7
Heizung			0,6	0,4		9
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01:	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
-----------------------------------------	-------	-------	-------	---------	---------

Außenwände	$1 \times 23\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	192 €/m ² BGF
Dächer	$0,5 \times 15\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 15\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	138 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	111 €/m ² BGF
Innenwände	$0,5 \times 11\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	101 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	111 €/m ² BGF
Fußböden	$0,5 \times 7\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 7\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	64 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 7\% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	46 €/m ² BGF
Heizung	$0,6 \times 9\% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,4 \times 9\% \times 1005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	81 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6\% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $0,5 \times 6\% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	41 €/m ² BGF
	Ermittelter Kostenkennwert (Summe)	885 €/m² BGF

Orientierungswerte für Herstellungskosten der von den NHK nicht erfassten Bauteile

Gauben

Flachdachgaube (einschl. Fenster):	1.800 €Grundbetrag zzgl. 1.100 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Schleppdachgaube (einschl. Fenster):	1.900 €Grundbetrag zzgl. 1.200 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Satteldachgaube (einschl. Fenster):	2.100 €Grundbetrag zzgl. 1.400 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)

Balkone:

Balkon (einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtung u. Belag)	1.000 €Grundbetrag zzgl. 750 €/m ²
--------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------

Vordächer

Stahl/Zink	150 €/m ² (Dachfläche)
Stahl/Edelstahl	300 €/m ² (Dachfläche)
Stahl/Glas	350 €/m ² (Dachfläche)

Treppen

Kelleraußentreppe (einschl. Tür, Geländer, Handlauf)	6.000 €/Stück
Außentreppe mit mehr als 3 Stufen (1 m breit, Beton, mit Belag)	400 €/Stufe

Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern

1. Abschlag für ein nicht ausgebautes nur eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss

Abschlag für ein nicht ausgebautes nur eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss an dem **NHK-Kostenkennwert für ein nicht ausgebautes Dachgeschoss:**

5-15%

2. Abschlag bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss aber fehlendem Drempe

Gebäudeart	Abschlag an dem NHK-Kostenkennwert für ein ausgebautes Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 10 m Giebelbreite Standardstufe 1	12 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 5
1.01	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: fit-content; margin: auto;"> Werte werden neu ermittelt </div>	
1.11		
1.21		
1.31		

Anwendungsbeispiel:

Einfamilienhaus, Gebäudetyp 1.01, kein Drempe
12,5 m Trauflänge, 10 m Giebelbreite
Standardstufe 3

Interpolation zur Ermittlung des Orientierungswerts für den Abschlag:

12,5 m Trauflänge	
10,0 m Giebelbreite	
Standardstufe 3	
Mittelwert	
Abschlag für fehlenden Drempe ca.	

3. Zuschlag bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss für einen ausgebauten Spitzboden

Gebäudeart	Zuschlag auf den NHK-Kostenkennwert für ein ausgebautes Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 10 m Giebelbreite mit Drempel Standardstufe 1	12 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Ohne Drempel Standardstufe 5
1.01		
1.11	Werte werden neu ermittelt	
1.21		
1.31		

Anwendungsbeispiel:

Einfamilienhaus, Gebäudetyp 1.01, mit Drempel
6,0 m Trauflänge, 12 m Giebelbreite
Standardstufe 4

Interpolation zur Ermittlung des Orientierungswerts für den Zuschlag:

6,0 m Trauflänge	
12,0 m Giebelbreite	
Standardstufe 4	
Mit Drempel	
Mittelwert	
Zuschlag für einen ausgebauten Spitzboden ca.	

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Einfamilienhäuser (entsprechend ihrer Qualität) einschließlich:	60 - 100	Jahre
- freistehender Einfamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung)		
- Zwei- und Dreifamilienhäuser		
Reihenhäuser (bei leichter Bauweise kürzer)	60 - 100	Jahre
Fertighaus in Massiv-, Fachwerk- und Tafelbauweise	60 - 80	Jahre
Siedlungshaus	60 - 70	Jahre
Wohn- und Geschäftshäuser		
Mehrfamilienhaus (Mietwohngebäude)	50 - 80	Jahre
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	60 - 80	Jahre
mit gewerblichem Mietertragsanteil bis 80%	50 - 70	Jahre
Verwaltungs- und Bürogebäude		
Verwaltungsgebäude, Bankgebäude	40 - 80	Jahre
Gerichtsgebäude	60 - 80	Jahre
Gemeinde- und Veranstaltungsgebäude		
Vereins- und Jugendheime, Tagesstätten	40 - 80	Jahre
Gemeindezentren, Bürgerhäuser	40 - 80	Jahre
Saalbauten, Veranstaltungszentren	60 - 80	Jahre
Kindergärten, Kindertagesstätten	50 - 70	Jahre
Ausstellungsgebäude	30 - 60	Jahre
Schulen		
Schulen, Berufsschulen	50 - 80	Jahre
Hochschulen, Universitäten	60 - 80	Jahre
Wohnheime, Krankenhäuser, Hotels		
Personal- und Schwesternwohnheime, Altenwohnheime, Hotels	40 - 80	Jahre
Allgemeine Krankenhäuser	40 - 60	Jahre
Sport- und Freizeitgebäude, Bäder		
Tennishallen	30 - 50	Jahre
Turn- und Sporthallen	50 - 70	Jahre
Funktionsgebäude für Sportanlagen	40 - 60	Jahre
Hallenbäder	40 - 70	Jahre
Kur- und Heilbäder	60 - 80	Jahre
Kirchen, Stadt- und Dorfkirchen, Kapellen	60 - 80	Jahre
Einkaufsmärkte, Warenhäuser		
Einkaufsmärkte	30 - 80	Jahre
Kauf- und Warenhäuser	40 - 60	Jahre
Parkhäuser, Tiefgaragen	50	Jahre
Tankstelle	10 - 20	Jahre
Industriegebäude, Werkstätten, Lagergebäude	40 - 60	Jahre
Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude		
Reithallen, Pferde-, Rinder-, Schweine-, Geflügelställe	30	Jahre
Scheune ohne Stallteil	40 - 60	Jahre
landwirtschaftliche Mehrzweckhalle	40	Jahre

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und besonderen energetischen Maßnahmen können im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen längere als die aus den Tabellen entnommenen Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	3
Modernisierung der Fenster	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	3
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- 0 - 1 Punkte = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert
- 16 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

2 Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 60 – 100 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die **Rundung**, die im Bewertungsfall **nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre** erfolgen sollte, **bleibt dem Anwender überlassen**.

Den Tabellenwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer \cdot Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird.

Den nachfolgend dargestellten Tabellen liegt folgende Funktion zu Grunde:

Formel wird nachgeliefert

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

		Modernisierungsgrad				
		0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter		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

2.2 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 90 Jahre	9	18	27	36	45
80 Jahre	13	21	29	37	46
70 Jahre	20	25	32	39	47
60 Jahre	30	31	36	42	49
50 Jahre	40	40	41	46	52
40 Jahre	50	50	50	52	56
30 Jahre	60	60	60	60	61
20 Jahre	70	70	70	70	70
10 Jahre	80	80	80	80	80
0 Jahre	90	90	90	90	90

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 70 Jahre	7	14	21	28	35
60 Jahre	11	17	23	29	36
50 Jahre	20	22	26	32	37
40 Jahre	30	30	32	35	40
30 Jahre	40	40	40	41	44
20 Jahre	50	50	50	50	50
10 Jahre	60	60	60	60	60
0 Jahre	70	70	70	70	70

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

2.5 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 60 Jahre	6	12	18	24	30
50 Jahre	11	15	20	25	31
40 Jahre	20	21	24	28	33
30 Jahre	30	30	30	32	36
20 Jahre	40	40	40	40	40
10 Jahre	50	50	50	50	50
0 Jahre	60	60	60	60	60

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen