

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

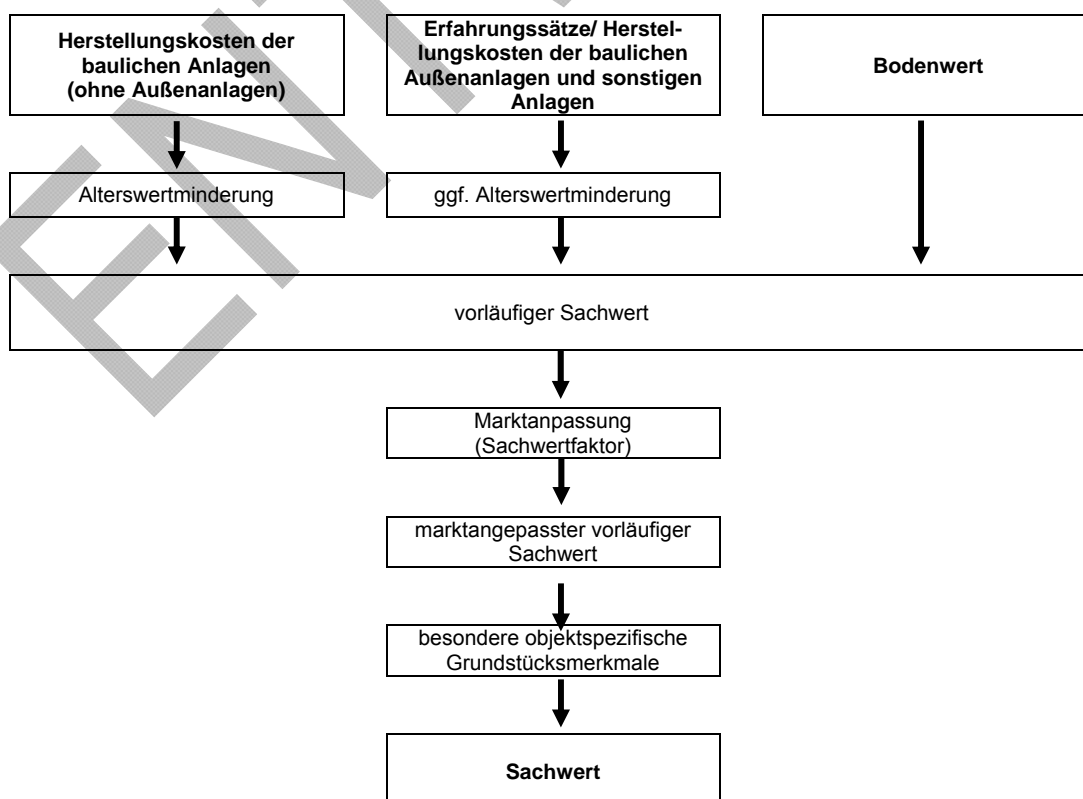
- der **Sachwert der baulichen Anlagen** (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV);
- der **Sachwert der baulichen Außenanlagen** und der **sonstigen Anlagen** nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen 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 Eigenschaf-

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.

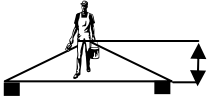


(5) Bei den Gebäudearten Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser und Reihemittelhäuser der NHK 2010 erfolgt eine Unterteilung in Gebäude mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss (vgl. Absatz 6) und Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach (vgl. Absatz 7), wobei für die 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 |

Anlage 1: NHK 2010

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/ Nutzereinheit | - | - | - |

| | 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/ Nutzereinheit | - | - |

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/ Nutzereinheit | - | - | - |

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"/> Holztreppenanlage 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, ausgebautes 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 Drempel

| 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 Drempel
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 Drempel 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