



Bundesministerium  
für Verkehr, Bau-  
und Wohnungswesen

## **WERTERMITTLUNGSRICHTLINIEN 2002**

### **WERTR 2002**

*RICHTLINIEN FÜR DIE ERMITTLUNG DER  
VERKEHRSWERTE (MARKTWERTE) VON GRUNDSTÜCKEN  
( WERTERMITTLUNGSRICHTLINIEN – WERTR 2002 )*

*INHALTSVERZEICHNIS*

ERSTER TEIL

Allgemeine Richtlinien

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG</b> .....	6
1.1	Gesetzliche Regelungen und andere Vorschriften .....	6
1.2	Gutachtenerstellung und Verwendung von Vordrucken .....	7
1.3	Definition des Verkehrswerts (Marktwert) .....	7
1.4	Gegenstand der Wertermittlung .....	7
1.5	Grundlagen der Wertermittlung .....	8
1.5.1	Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse und den maßgeblichen Grundstückszustand (Nr. 0.4 der Anlage 1 bzw. Nr. 0.7 der Anlage 2) .....	8
1.5.2	Zustand – Allgemeines.....	8
1.5.3	Allgemeine Wertverhältnisse .....	9
1.5.4	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse .....	9
1.5.5	Allgemeines zu den Wertermittlungsverfahren.....	9
<b>2</b>	<b>WERTERMITTLUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE (ANLAGE 1) .....</b>	<b>10</b>
2.1	Allgemeine Angaben (Nr. 0 des Vordrucks).....	10
2.2	Grund- und Bodenbeschreibung (Nr. 1.0 des Vordrucks).....	10
2.2.1	Entwicklungszustand (Nr. 1.0.1 des Vordrucks).....	11
2.2.1.1	Land- oder forstwirtschaftliche Flächen (§ 4 Abs. 1 WertV).....	12
2.2.1.2	Bauerwartungsland (§ 4 Abs. 2 WertV).....	12
2.2.1.3	Rohbauland (§ 4 Abs. 3 WertV) .....	13
2.2.1.4	Baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV) .....	13
2.2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung (Nr. 1.0.2 des Vordrucks).....	13
2.2.3	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (Nr. 1.0.3 des Vordrucks).....	15
2.2.4	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand insbesondere Erschließungszustand (Nr. 1.0.4 des Vordrucks) .....	15
2.2.5	Wartezeit (Nr. 1.0.5 des Vordrucks) .....	15
2.2.6	Bodenbeschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften (Nr. 1.0.6 des Vordrucks).....	16
2.2.7	Lage (Nr. 1.0.7 des Vordrucks).....	16
2.3	Ermittlung des Bodenwerts (Nr. 1.1 des Vordrucks) .....	16
2.3.1	Grundlagen (Nr. 1.1.1 des Vordrucks).....	16

2.3.2	Vergleichspreise (Nr. 1.1.1.1 des Vordrucks).....	17
2.3.3	Bodenrichtwerte (Nr. 1.1.1.2 des Vordrucks).....	17
2.3.4	Berücksichtigung von Abweichungen (Nr. 1.1.2 des Vordrucks).....	18
2.3.4.1	Allgemeines .....	18
2.3.4.2	Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlich zulässiger baulicher Nutzung (Geschossflächenzahl zu Geschossflächenzahl - GFZ : GFZ) .....	18
2.3.4.3	Form und Größe der Grundstücke.....	19
2.3.4.4	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	19
2.3.4.5	Bodenschätze .....	19
2.3.4.6	Bodenverunreinigungen (Kontamination).....	20
2.3.5	Auswirkungen grundstücksbezogener Rechte und Belastungen (Nr. 1.1.3 des Vordrucks) .....	20
2.4	Bodenwert - Verkehrswert (Nr. 1.1.6 des Vordrucks) .....	21
<b>3</b>	<b>WERTERMITTLUNG BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (VORDRUCK ANLAGE 2) .....</b>	<b>21</b>
3.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	21
3.1.1	Vergleichswertverfahren .....	21
3.1.2	Ertragswertverfahren.....	22
3.1.2.1	Allgemeines .....	22
3.1.2.2	Ertragswertverfahren bei Gemeinbedarfsgrundstücken .....	22
3.1.3	Sachwertverfahren .....	23
3.1.4	Wahl des Verfahrens für Sonderfälle .....	23
3.1.4.1	Grundstücke mit Entwicklungspotenzial .....	23
3.1.4.2	Liquidationswertverfahren .....	24
3.2	Allgemeine Angaben (Nr. 0 des Vordrucks).....	24
3.3	Wertermittlung (Nr. 1 des Vordrucks).....	24
3.3.1	Grund- und Bodenbeschreibung (Nr. 1.0.1 des Vordrucks).....	24
3.3.2	Baubeschreibung (Nr. 1.0.2 des Vordrucks).....	25
3.3.3	Bodenwert (Nr. 1.1 des Vordrucks) .....	25
3.4	Vergleichswert (Nr. 1.2 des Vordrucks) .....	25
3.5	Ertragswert (Nr. 1.3 des Vordrucks).....	25
3.5.1	Rohertrag (Nr. 1.3.1 des Vordrucks).....	26
3.5.2	Bewirtschaftungskosten (Nr. 1.3.2 des Vordrucks) .....	27
3.5.2.1	Abschreibung.....	27
3.5.2.2	Betriebskosten (Nr. 0.8.2.1 des Vordrucks).....	27
3.5.2.3	Verwaltungskosten (Nr. 0.8.2.2 des Vordrucks) .....	27
3.5.2.4	Instandhaltungskosten (Nr. 0.8.2.3 des Vordrucks) .....	28
3.5.2.5	Mietausfallwagnis (Nr. 0.8.2.4 des Vordrucks) .....	28
3.5.3	Reinertrag (Nr. 1.3.3 des Vordrucks).....	29
3.5.4	Liegenschaftszinssatz (Nr. 1.3.0.2 des Vordrucks).....	29
3.5.5	Bodenwert und Bodenwertverzinsungsbetrag (Nr. 1.3.4 des Vordrucks).....	29
3.5.6	Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer (Nr. 1.0.2.2 des Vordrucks).....	30
3.5.6.1	Gesamtnutzungsdauer (Nr. 1.0.2.2 des Vordrucks) .....	30

3.5.6.2	Restnutzungsdauer (Nr. 1.0.2.2 des Vordrucks) .....	30
3.5.7	Vervielfältiger (Nr. 1.3.6 des Vordrucks) .....	31
3.5.8	Zu- und Abschläge (Nr. 1.3.8 des Vordrucks) .....	31
3.6	Sachwert (Nr. 1.4 des Vordrucks).....	32
3.6.1	Wert der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag .....	32
3.6.1.1	Wert der Gebäude (Nr. 1.4.1 des Vordrucks).....	32
3.6.1.1.1	Normalherstellungskosten 2000 - NHK 2000 (Nr. 1.4.1.1 des Vordrucks) .....	33
3.6.1.1.2	Korrekturfaktoren (Nr. 1.4.1.3 des Vordrucks).....	34
3.6.1.1.3	Berechnung der Brutto-Grundfläche (Nr. 1.4.1.5 des Vordrucks) .....	34
3.6.1.1.4	Baunebenkosten (Nr. 1.4.1.6 des Vordrucks) .....	34
3.6.1.1.5	Baupreisindex (Nr. 1.4.1.7 des Vordrucks).....	35
3.6.1.1.6	Gesamt- und Restnutzungsdauer (Nr. 1.4.1.9 des Vordrucks) .....	35
3.6.1.1.7	Wertminderung wegen Alters (Nr. 1.4.1.9 des Vordrucks).....	35
3.6.1.1.8	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (Nr. 1.4.1.10 des Vordrucks) .....	35
3.6.1.1.9	Sonstige wertbeeinflussende Umstände (Nr. 1.4.1.11 des Vordrucks) .....	36
3.6.1.1.9.1	Wirtschaftliche Wertminderung (Nr. 1.4.1.12 des Vordrucks) .....	37
3.6.1.1.9.2	Missverhältnis zwischen tatsächlicher und rechtlich zulässiger bzw. lagetypischer Nutzung (Nr. 1.4.1.13 des Vordrucks) .....	37
3.6.1.1.9.3	Geringer Wert der baulichen Anlagen .....	37
3.6.1.2	Wert der baulichen Außenanlagen (Nr. 1.4.2.1 des Vordrucks).....	37
3.6.1.3	Wert der besonderen Betriebseinrichtungen (Nr. 1.4.2.2 des Vordrucks).....	38
3.6.2	Wert der sonstigen Anlagen (Nr. 1.4.2.4 des Vordrucks) .....	38
3.7	Verkehrswert – Marktwert (Nr. 1.5 des Vordrucks) .....	38
3.8	Werterhöhende Investitionen Dritter.....	38

## ZWEITER TEIL

### Zusätzliche Richtlinien für Teilbereiche

<b>4</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBEZOGENE RECHTE UND BELASTUNGEN <sup>1</sup></b> .....	<b>39</b>
4.1	Vorbemerkung .....	39
4.2	Erbbaurecht und erbaurechtsbelastetes Grundstück.....	39
4.2.1	Grundsätze .....	39
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts und des erbaurechtsbelasteten Grundstücks. 40	
4.2.2.1	Vorbemerkung .....	40
4.2.2.2	Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren .....	40
4.2.2.3	Wertermittlung unter Berücksichtigung finanzmathematischer Methoden.....	41
4.2.3	Wertermittlung bei Erbbaurechten an bebauten Grundstücken.....	42
4.2.4	Verkehrswert.....	43

<sup>1</sup> Die Bearbeitung des Abschnitts 4 wurde zurückgestellt, da durch den Arbeitskreis „Wertermittlung“ des Deutschen Städtetages eine Neubearbeitung der Beispiele 7-10 erfolgt. Darüber hinaus hat der Arbeitskreis 9 „Grundstücksbewertung und Grundstückswirtschaft“ des Deutschen Vereins für Vermessungswesen die Vorlage von Vorschlägen für eine Überarbeitung der Ausführungen zur Wertermittlung des Erbbaurechts noch für das Jahr 2002 angekündigt.

4.3	Sonstige die Nutzung des Grundstücks betreffende Rechte und Belastungen .....	43
4.3.1	Allgemeines .....	43
4.3.2	Grundsätze .....	43
4.3.3	Wertermittlung .....	44
<b>5</b>	<b>ZUM BODENWERT IN BESONDEREN FÄLLEN .....</b>	<b>45</b>
5.1	Gemeinbedarfsflächen .....	45
5.1.1	Bleibende Gemeinbedarfsflächen .....	45
5.1.1.1	Bewertungsgrundsätze .....	45
5.1.1.2	Ersatzbeschaffung .....	46
5.1.1.3	Unentgeltliche Übertragung und Anerkennungsbetrag .....	46
5.1.2	Abgehende Gemeinbedarfsflächen .....	46
5.1.3	Künftige Gemeinbedarfsflächen .....	46
5.2	Teilflächen .....	47
5.3	Wasserflächen .....	48
5.3.1	Definition .....	48
5.3.2	Begrenzungslinien.....	48
5.3.3	Rechtlich zulässige Nutzungsmöglichkeit .....	48
5.3.4	Ermittlung des Verkehrswerts aus benachbarten Landflächen.....	48
5.3.5	Ermittlung des Verkehrswerts aus Vergleichspreisen.....	49
5.3.6	Ermittlung des Verkehrswerts aus dem Ertrag.....	49
5.3.7	Wert vorhandener Anlagen .....	49
5.3.8	Zu- und Abschläge.....	49
5.3.9	Bewertung von Rechten und Belastungen .....	49
<b>6</b>	<b>GRUNDSÄTZE DER ENTEIGNUNGSENTSCHÄDIGUNG .....</b>	<b>49</b>

**A N L A G E N   Z U   T E I L   I**

Anlage 1	Wertermittlung unbebauter Grundstücke (Bodenwert).....	50
Anlage 2	Wertermittlung bebauter Grundstücke .....	54
Anlage 2A	Einlegeblatt Baubeschreibung .....	64
Anlage 2B	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	66
Anlage 2C	Baufachliches Gutachten über das Baugrundstück (Auszug aus der RBBau) .....	67
Anlage 3	Bewirtschaftungskosten .....	69
Anlage 4	Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer .....	70
Anlage 5	Vervielfältigertabelle .....	71
Anlage 6	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) .....	75
Anlage 7	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) .....	78
Anlage 8A	Tabellen zur Wertminderung wegen Alters nach Ross .....	146
Anlage 8B	Tabellen zur Wertminderung wegen Alters - lineare Wertminderung .....	147
Anlage 9A	Diskontierungsfaktor .....	150
Anlage 9B	Abschreibungsdivisor .....	152

Anlage	10	Durchschnittliche Lebenserwartung (Sterbetafel) .....	154
Anlage	11	Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ : GFZ) .....	155

## ANLAGEN ZU TEIL II<sup>2</sup>

Anlage	12	Beispiel 1	Bodenwertanteil des Erbbaurechts und des belasteten Grundstücks; Vertrag ohne Anpassungsklausel (finanzmathematische Methode) .....	156
Anlage	13	Beispiel 2	Bodenwertanteil des Erbbaurechts und des belasteten Grundstücks; Vertrag mit ursprünglich vereinbarter Anpassungsklausel (finanzmathematische Methode) .....	157
Anlage	14	Beispiel 3	Bebautes Erbbaurecht und belastetes Grundstück; Restlaufzeit des Vertrags $\geq$ Restnutzungsdauer (finanzmathematische Methode) .....	158
Anlage	15	Beispiel 4	Bebautes Erbbaurecht und belastetes Grundstück; Restlaufzeit des Vertrags $<$ Restnutzungsdauer (finanzmathematische Methode) .....	160
Anlage	16	Beispiel 5	Bei Bestellung bereits bebautes Erbbaurecht und belastetes Grundstück (finanzmathematische Methode) .....	162
Anlage	17	Beispiel 6	Wegerecht .....	164
Anlage	18	Beispiel 7	Aussichtsrecht .....	165
Anlage	19	Beispiel 8	Nießbrauch .....	166
Anlage	20	Beispiel 9	Wohnungsrecht .....	168

---

<sup>2</sup> Die Bearbeitung der Anlagen wurde aus den genannten Gründen (vgl. Fußnote 1) zurückgestellt.

# *Erster TEIL*

## Allgemeine Richtlinien

### 1 VORBEMERKUNG

Diese Richtlinien sind die Fortschreibung der Richtlinien vom 11. Juni 1991 (BAnz. Nr. 182a vom 27. September 1991) des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, zuletzt geändert durch Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesens vom 3.5.2001 (BAnz. S. 11774). Sie enthalten in Ergänzung der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswerts von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken. Ihre Anwendung soll eine objektive Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.

Die Richtlinien sind verbindlich, soweit ihre Anwendung angeordnet wird.

Bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken sind ergänzende bzw. abweichende Bestimmungen in den jeweils geltenden Fassungen im Rahmen ihres Geltungsbereichs zu beachten z.B. Waldermittlungsrichtlinien - WaldR 2000 vom 12. Juli 2000 (BAnz. Nr. 168 vom 6. September 2000) und die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - LandR 78 - vom 28. Juli 1978 (BAnz Nr. 181a vom 26. September 1978).

#### 1.1 GESETZLICHE REGELUNGEN UND ANDERE VORSCHRIFTEN

Als Grundlage für die Wertermittlung von Grundstücken sind insbesondere folgende Gesetze und Vorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung von besonderer Bedeutung:

- Bundeshaushaltsordnung (BHO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

In den neuen Bundesländern sind darüber hinaus die besonderen vermögensrechtlichen Gesetze und Verordnungen zu beachten, insbesondere:

- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG)
- Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)
- Grundstücksrechtsbereinigungsgesetz (GrundRBerG)

- Nutzungsentgeltverordnung (NutzeV)

Weiterhin sind folgende Normen zu beachten:

- DIN 276 Kosten von Hochbauten - Ausgabe März 1954
- DIN 276 Kosten von Hochbauten - Ausgabe Juni 1993
- DIN 277 Umbauter Raum - Ausgabe November 1950
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau - Ausgabe Juni 1987
- DIN 283 Wohnungen, Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen - Ausgabe März 1951

### **1.2 GUTACHTENERSTELLUNG UND VERWENDUNG VON VORDRUCKEN**

Die Vordrucke der Anlagen 1 und 2 dieser Richtlinie können insbesondere bei einfachen Fällen der Wertermittlung und bei Massenbewertungen Anwendung finden.

Die nachstehenden Ausführungen folgen der Systematik dieser Anlagen.

Für die Gutachtenerstellung ist grundsätzlich eine Ortsbesichtigung vorzunehmen.

Die Ergebnisse der Wertermittlung sind zusammenfassend darzustellen.

### **1.3 DEFINITION DES VERKEHRSWERTS (MARKTWERT)**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **1.4 GEGENSTAND DER WERTERMITTLUNG**

Nach § 2 WertV können Gegenstand der Wertermittlung das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie das Zubehör sein. Gegenstand der Wertermittlung können auch besondere Betriebseinrichtungen sein.

Bestandteile eines Grundstückes sind insbesondere Rechte, die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, seien sie privatrechtlicher Art, wie Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlicher Art, wie Baulasten.

Auch Belastungen und ihr wertmindernder Einfluss können Gegenstand der Wertermittlung sein.

Einzelne Bestandteile von Grundstücken können auch selbständig Gegenstand der Wertermittlung sein.



## 1.5 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

### 1.5.1 STICHTAG FÜR DIE ALLGEMEINEN WERTVERHÄLTNISSE UND DEN MAßGEBLICHEN GRUNDSTÜCKSZUSTAND (NR. 0.4 DER ANLAGE 1 BZW. NR. 0.7 DER ANLAGE 2)

Nach § 3 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) und
- der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde liegende Zustand des Grundstücks festzustellen (Qualitätsstichtag) und zu beschreiben.

In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist.

Insbesondere bei Wertermittlungen zur Feststellung von Enteignungsentschädigungen ist jedoch häufig vom Zustand des Grundstücks in einem zurückliegenden Zeitpunkt auszugehen, während die Wertverhältnisse zum aktuellen Wertermittlungsstichtag zu Grunde zu legen sind. Von Bedeutung ist dies auch im Rahmen von Wertermittlungen bei Umlegungsverfahren, sowie Entwicklungs- und Sanierungsverfahren.

### 1.5.2 ZUSTAND – ALLGEMEINES

Nach § 3 Abs. 2 WertV bestimmt sich der Zustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der den Verkehrswert beeinflussenden Umstände, insbesondere den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Hierzu gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 4 WertV), die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand, die Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, die Eigenschaft des Grundstücks und die Lagemerkmale (§ 5 WertV).

Die künftige Nutzbarkeit des Grundstücks auf Grund absehbarer Änderung ist zu berücksichtigen, sofern dies nicht rechtlich auszuschließen ist (vgl. Nr. 3.1.4.1).

Der Entwicklungszustand bestimmt sich insbesondere durch den planungsrechtlichen Zustand eines Grundstücks und ist bei bebauten und unbebauten Grundstücken gleichermaßen von Bedeutung.

In § 4 WertV werden folgende Entwicklungszustände definiert:

- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft,
- Bauerwartungsland,
- Rohbauland,
- Baureifes Land.

### 1.5.3 ALLGEMEINE WERTVERHÄLTNISSE

Nach § 3 Abs. 3 WertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort (Marktlage).

Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein und überall vorliegen (z.B. Entwicklung des Zinsniveaus) oder nur örtlich anzutreffen sind sowie solche, die nur Grundstücksmärkte bestimmter Grundstücksarten betreffen.

Die Vergleichspreise und sonstigen Daten der Wertermittlung sind möglichst auf der Grundlage geeigneter Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten an die maßgeblichen allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

### 1.5.4 UNGEWÖHNLICHE ODER PERSÖNLICHE VERHÄLTNISSE

Nach § 6 WertV dürfen zur Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung grundsätzlich nur Daten herangezogen werden, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, es sei denn, dass die Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

Kriterien für eine mögliche Beeinflussung der Kaufpreise durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse enthält § 6 WertV Abs. 2 und 3. Entscheidender Anhaltspunkt für das Vorliegen einer diesbezüglichen Beeinflussung des Kaufpreises und anderer Daten der Wertermittlung ist eine erhebliche Abweichung von vergleichbaren Daten.

Die Höhe dieser „erheblichen“ Abweichungen ist keine fest definierbare Größe, sondern abhängig von der Homogenität bzw. Heterogenität des jeweiligen Grundstücksmarktes.

Stammen die Vergleichsdaten aus Auskünften nach § 195 Abs. 3 BauGB oder Veröffentlichungen von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, so kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass diese Daten von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen nicht beeinflusst oder nach § 6 Abs. 1 Satz 2 WertV bereinigt worden sind.

### 1.5.5 ALLGEMEINES ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendung des Sach- oder Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- oder Sachwert.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis oder den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Liegen aus mehreren angewandten Verfahren verschiedene Ergebnisse vor, so sind diese nach § 7 WertV bei der Bemessung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Weitere Aussagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren und deren Anwendung vgl. unter Nr. 2 (Wertermittlung unbebauter Grundstücke) und unter Nr. 3 (Wertermittlung bebauter Grundstücke).

## 2 WERTERMITTLUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE (ANLAGE 1)

### 2.1 ALLGEMEINE ANGABEN (NR. 0 DES VORDRUCKS)

Die allgemeinen Angaben über das Grundstück (Nr. 0.1 des Vordrucks) sind für die durchzuführende Wertermittlung erforderlich.

Zur Darlegung des Zwecks des Gutachtens gehört auch die Wiedergabe des Auftrags ggf. einschließlich einer dem Gutachtauftrag zu Grunde gelegten Auslegung sowie deren Begründung und sonstige sachdienliche Hinweise.

Die herangezogenen Unterlagen sind aufzuführen, Erkundigungen und Informationen mit Angabe der Ansprechpartner darzulegen.

Die Größe der Grundstücksflächen (Nr. 0.1.5 des Vordrucks) ist dem Grundbuch (Nr. 0.1.3 des Vordrucks) oder den Unterlagen der Vermessungs- bzw. der Katasterämter zu entnehmen (Nr. 0.1.4 des Vordrucks).

Die Flächen sind grundsätzlich in Quadratmeter (m<sup>2</sup>) anzugeben. Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen (Nr. 0.2 des Vordrucks) beruhen auf Gesetz, Vertrag oder Gewohnheitsrecht. Hierbei kann es sich insbesondere um Notweg-, Durchfahrt- oder Überwegungsrechte, Leitungs-, Trauf-, Fenster- oder Lichtrechte und Überbaurechte sowie um öffentlich-rechtliche Baulasten handeln. Insbesondere Grundbuch-, Baulasten-, Denkmalschutz- und Altlastenverzeichnisse (vgl. Landesbauordnungen) sind einzusehen.

Von einer Wiedergabe allgemeiner Wertermittlungsvorschriften ist Abstand zu nehmen.

### 2.2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG (NR. 1.0 DES VORDRUCKS)

Aus der Beschreibung des Grund und Bodens müssen die allgemeinen und die besonderen Merkmale des Grundstücks zu erkennen sein, soweit sie bei der Bemessung des Bodenwerts zu berücksichtigen sind.

Das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ist mit seiner tatsächlichen und rechtlich zulässigen Bebauung (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise), seiner Infrastruktur, insbesondere

seiner Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung und ggf. seiner Immissionsbelastung zu beschreiben.

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB sind Art und Maß der baulichen Nutzung nach Maßgabe dieser Vorschrift unter besonderer Beachtung der das Gebiet prägenden Bebauung festzustellen.

Zur Feststellung und Beschreibung sind entsprechende Informationen bei den Planungs-, Bauaufsichts- und sonstigen kommunalen Ämtern einzuholen.

Die für die Verkehrswertermittlung maßgeblich planerischen Grundlagen (Regional- und Landesplanung, Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Rahmenplan, Entwicklungsplan und dgl.) sind unter Angabe ihrer formellen Bezeichnung und des Zeitpunkts ihres In-Kraft-Tretens chronologisch darzustellen. Bei laufenden Planverfahren ist der konkrete Planungsstand sowie der zu erwartende Abschluss des Planverfahrens darzulegen. Vorhandene Planungsunterlagen sind (ggf. im Entwurf) dem Gutachten in Kopie beizufügen.

Der Wertermittlung zu Grunde gelegte mündliche Auskünfte sind hinsichtlich ihrer Verbindlichkeit zu konkretisieren; für Rückfragen sind die jeweiligen Ansprechpartner mit Angabe der Telefonnummer zu vermerken.

Sofern am Wertermittlungsstichtag eine Änderung der derzeitigen Nutzbarkeit in qualifizierbarer Weise absehbar ist, ist diese zusammen mit ihren Realisierungschancen eingehend darzulegen.

Bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren Grundstücken ist eine Bodenbeschreibung vorzunehmen und die Bonität (insbesondere die Ertragsmesszahl) anzugeben. Auf Besonderheiten oder Nutzungsbeschränkungen ist hinzuweisen.

#### 2.2.1 ENTWICKLUNGSZUSTAND (NR. 1.0.1 DES VORDRUCKS)

Der Entwicklungszustand richtet sich insbesondere nach den planungsrechtlichen Vorgaben (z.B. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, § 34 BauGB). Zu erwartende Änderungen der planungsrechtlichen Vorgaben können sich auf den gegebenen planungsrechtlichen Entwicklungszustand am Wertermittlungsstichtag in der Regel nur auswirken, wenn die planungsrechtliche Darstellung bzw. Festsetzung überholt ist und einer Änderung bedarf. Hierbei ist die Wartezeit zu berücksichtigen.

Die Definitionen der Entwicklungszustände (§ 4 WertV) beziehen sich auf unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile.

Bei der Wertermittlung bebauter Grundstücke ist vom Entwicklungszustand "baureifes Land" auszugehen und nach den Gegebenheiten des Einzelfalles zu prüfen, ob nach den zum Wertermittlungsstichtag maßgebenden rechtlichen Umständen die bauliche Nutzung auf Dauer, oder nur vorübergehend auf Grund des Bestandsschutzes einer vorhandenen baulichen Anlage gewährleistet ist.

Der Entwicklungszustand „baureifes Land“ ist auch zu Grunde zu legen, soweit eine bauliche Nutzung nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert ist.

Auch bei Brachflächen ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung zu Grunde zu legen.

### 2.2.1.1 LAND- ODER FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN (§ 4 ABS. 1 WERTV)

Es ist zu unterscheiden zwischen:

- den **reinen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen**, (Nr. 1 der Vorschrift) von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden; sie werden auch als „reines Agrarland“ bezeichnet, dem der Begriff „innerlandwirtschaftlicher“ Verkehrswert zugeordnet wird.
- den **besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** (Nr. 2 der Vorschrift) die dadurch geprägt sind, dass sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht.

Zusätzlich muss im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage hinsichtlich solcher Flächen und solcher Nutzungen bestehen. Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Darüber hinaus hängt die Eignung des Grundstücks zu einer anderweitigen Nutzung auch von der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks, wie Geländeform oder Besonnung, ab. Der Wert derartiger Flächen kann daher über dem Wert von ausschließlich land- oder forstwirtschaftlichen Flächen (reine Agrarlandflächen) liegen. Allerdings kann die besondere Funktionsgebundenheit oder eine nur geringe Nachfrage den Wert auch negativ beeinflussen. So kann z.B. ein Waldgebiet, das in besonderem Maße für Erholungszwecke in Anspruch genommen wird, hierdurch so sehr beeinträchtigt werden, dass sein Wert unter den Wert für nur land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen absinkt.

Diese Flächen werden auch als „begünstigtes“ Agrarland bezeichnet; dem der Begriff „außerlandwirtschaftlicher“ Verkehrswert zugeordnet wird.

Auch Brachflächen im Außenbereich oder die zur Reduzierung der landwirtschaftlichen Überproduktion stillgelegten landwirtschaftlichen Anbauflächen sind Flächen der Land- oder Forstwirtschaft. Dabei kann es sich auch um eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung handeln, z.B. bei Düngungsbeschränkungen in Wasserschutzonen.

Es kommt demnach nicht auf die ausgeübte Nutzung an, sondern auf die nach allgemeiner Verkehrsanschauung und planungsrechtlicher Festsetzung mögliche Nutzung. Subjektive Nutzungsabsichten bleiben außer Betracht.

### 2.2.1.2 BAUERWARTUNGSLAND (§ 4 ABS. 2 WERTV)

**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.

Die Bauerwartung kann sich auf eine entsprechende Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan oder auch auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder anderer öffentlicher Planungsträger gründen. Diesbezüglich ist auch die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets von Bedeutung. Dies kann beispielsweise eine günstige Verkehrslage (unmit-

telbare Stadtnähe) sein; umgekehrt können naturbedingte, planungsrechtliche oder in absehbarer Zeit nicht auszuräumende Hindernisse für eine bauliche Nutzung der Bauerwartung entgegen stehen. Neben der tatsächlichen Eignung für eine bauliche Nutzung muss darüber hinaus in absehbarer Zeit mit einer Bebauung gerechnet werden können.

Kaufpreise, die sich aus einer spekulativen Erwartung gebildet haben, bleiben unberücksichtigt.

#### 2.2.1.3 ROHBAULAND (§ 4 ABS. 3 WERTV)

**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bei der Entwicklungsstufe Rohbauland, bei der die Bebaubarkeit des einzelnen Grundstücks auf Grund des vorhandenen Bebauungsplans nach Art und Umfang feststeht, ist zu ermitteln, inwieweit das Grundstück erschlossen ist oder noch einer weiteren Erschließung bedarf und ob, ggf. in welchem Umfang, eine Bodenordnung, insbesondere eine Umlegung, zur Baureifmachung des Grundstücks erforderlich ist. Der Zeitraum bis zur Baureifmachung ist sorgfältig zu bestimmen.

#### 2.2.1.4 BAUREIFES LAND (§ 4 ABS. 4 WERTV)

**Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Hierzu müssen die rechtlichen Voraussetzungen, also vor allem aus dem

- Baugesetzbuch,
- Bauordnungsrecht,
- Umweltrecht

gegeben sein. Rechtsvorschriften, die die Bebaubarkeit nur für einen bestimmten Zeitraum aussetzen, berühren die Einstufung des Grundstücks in die einzelnen Entwicklungsstufen nach § 4 WertV nicht, müssen aber bei der Wertermittlung berücksichtigt werden (vgl. Nr. 2.2.5 Wartezeiten).

#### 2.2.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (NR. 1.0.2 DES VORDRUCKS)

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich in der Regel:

- a) aus den für die städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Bebauungsplänen (§§ 30, 33 BauGB, einschließlich der Vorhaben- und Erschließungspläne) oder
- b) aus den Bestimmungen des § 34 BauGB über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder
- c) gegebenenfalls aus dem Flächennutzungsplan

unter Berücksichtigung der sonstigen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.

Im Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB) ist die allgemeine Art der baulichen Nutzungsmöglichkeit (§ 1 Abs. 1 BauNVO) dargestellt.

Es wird unterschieden nach:

- Wohnbauflächen,

- gemischte Bauflächen,
- gewerbliche Bauflächen,
- Sonderbauflächen.

In einzelnen Fällen enthält bereits der Flächennutzungsplan Angaben über Geschossflächenzahl, die Baumassenzahl oder die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 1 BauNVO).

Im Bebauungsplan (§ 9 BauGB) ist die besondere Art der baulichen Nutzungsmöglichkeit (§ 1 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt:

- Wohnbauflächen  
Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, besondere Wohngebiete;
- Gemischte Bauflächen  
Dorfgebiete, Mischgebiete, Kerngebiete;
- Gewerbliche Bauflächen  
Gewerbegebiete, Industriegebiete;
- Sonderbauflächen  
Sondergebiete, die der Erholung dienen und sonstige Sondergebiete (§§ 10 und 11 BauNVO).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch Festsetzung:

- der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen,
- der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplans bestimmt sich Art und Maß der baulichen Nutzung nach Maßgabe des § 33 BauGB.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 und 35 BauGB.

Art und Maß der zulässigen Bebauung ergeben sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile aus der vorhandenen Bebauung (§ 34 BauGB).

Bei Rohbauland und baureifem Land ist in jedem Einzelfall zu prüfen, welches Maß der baulichen Nutzung tatsächlich realisierbar ist (Landesbauordnung, Abstandsflächenverordnung,

Nachbarrecht, Nachbarschaftsbebauung, Wirtschaftlichkeit). Art und Maß der baulichen Nutzung kann im Zweifelsfall durch eine Bauvoranfrage geklärt werden.

### 2.2.3 GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE RECHTE UND BELASTUNGEN (NR. 1.0.3 DES VORDRUCKS)

Rechte und Belastungen des Grundstücks sind zu berücksichtigen, soweit sie wertbeeinflussend sind. Als Rechte und Belastungen kommen solche privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art in Betracht.

Privatrechtliche Rechte und Lasten sind insbesondere dinglich gesicherte Nutzungsrechte, Erbbaurechte, Vorkaufsrechte sowie langfristige Miet- und Pachtverträge.

Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts können sich unter anderem aus dem Planungs-, Bauordnungs- und Abgabenrecht sowie aus dem Denkmal-, Landschafts- und Gewässerschutzrecht ergeben.

Hypotheken und Grundschulden sind keine den Verkehrswert beeinflussenden Rechte und Belastungen. Sie beeinflussen regelmäßig nur die Kaufpreiszahlung, und zwar je nachdem, ob dem Käufer das Grundstück belastet oder lastenfrei übertragen werden soll. Anders verhält es sich mit Leibrenten. Sie können den Verkehrswert eines Grundstücks beeinflussen. Verkehrswertbeeinflussend kann dabei der Umstand sein, dass ein Grundstück, das mit einer Leibrente belastet ist, im Gegensatz zu mit Grundpfandrechten belasteten Grundstücken gegen den Willen des Berechtigten nicht enthaftet werden kann. Dieser Umstand wird am Markt häufig als wertmindernd betrachtet.

### 2.2.4 BEITRAGS- UND ABGABENRECHTLICHER ZUSTAND INSBESONDERE ERSCHLIEßUNGSZUSTAND (NR. 1.0.4 DES VORDRUCKS)

Der tatsächlich gegebene Erschließungszustand ist nach Art und Umfang zu beschreiben, die noch fehlenden Erschließungsmaßnahmen sind aufzuführen, soweit dies für die Wertermittlung erforderlich ist. Hierzu gehört auch die Benennung von evtl. für Straßenzwecke abzutretende Grundstücksflächen. Erschließungsanlagen sind Anlagen nach § 127 BauGB sowie Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß den Ortssatzungen.

Der Erschließungsbeitrag bemisst sich nach dem Erschließungsaufwand für Erschließungsanlagen, insbesondere dem Wert, der für die Erschließungsanlagen in Anspruch genommenen Flächen, den Kosten des Straßenbaus, der Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung (Erschließungsbeitrag nach dem BauGB).

Weiterhin sind die üblichen Kosten für Maßnahmen der Ver- und Entsorgung (Kommunalabgaben), sonstige Belastungen wie Kostenerstattungsbeträge (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge (§ 154 und §166 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BauGB), Ausgleichsleistungen in der Umlegung und Stellplatzabgaben zu berücksichtigen.

Bei erschlossenen Grundstücken ist zu prüfen, ob und welche öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht-steuerlichen Abgaben für das Grundstück noch zu entrichten sind.

### 2.2.5 WARTEZEIT (NR. 1.0.5 DES VORDRUCKS)

Die Wartezeit bis zu einer am Wertermittlungsstichtag noch nicht realisierbaren baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks richtet sich nach der voraussichtlichen Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen, die für die Zulässigkeit der Nutzung erforderlich sind (so z.B. bei Rohbauland).

Eine Wartezeit kann auch bei baureifen Grundstücken zu berücksichtigen sein, wenn z.B. eine Veränderungssperre einer sofortigen Bebauung entgegensteht. Die Wartezeit ist möglichst



wirklichkeitsnah zu bestimmen; z.B. die Zeit bis zum In-Kraft-Treten eines Bebauungsplans bzw. bis zur Bebaubarkeit nach § 33 BauGB, bis zum Abschluss einer eventuell erforderlichen Umlegung, die Zeit bis zur Sicherung der Erschließung oder bis zum Ende der Veränderungsperre.

#### 2.2.6 BODENBESCHAFFENHEIT UND TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN (NR. 1.0.6 DES VORDRUCKS)

Die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgestalt und die sonstigen tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks, z.B. das Vorhandensein von Aufwuchs, können wertbeeinflussend sein. Grundstücksgröße, Zuschnitt und Topographie sind für die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit (z.B. Erfordernis und Umfang einer inneren Erschließung oder einer Grenzregelung) von Bedeutung und deshalb festzustellen. Die Bodenbeschaffenheit kann im Falle der Bebauung zu erhöhten Baukosten (z.B. Gründungsmehrkosten) führen und damit den Bodenwert beeinflussen. Hierbei sind insbesondere zu berücksichtigen: Oberflächenbeschaffenheit, Wasserläufe, Eignung als Baugrund - aufgeschüttetes Gelände -, Grundwasserstand und Wasseradern. Auf Bodenverunreinigungen einschließlich des Verdachts auf Bodenverunreinigungen und sonstige Belastungen ist hinzuweisen, auch wenn sie im Wertermittlungsverfahren bereits ohne besondere Hervorhebung berücksichtigt wurden.

Bodenschätze (z.B. Kies, Ton und Sand) sind gesondert anzugeben.

Zur Bodenbeschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften gehören auch Umwelteinflüsse. In Betracht kommen Staub-, Geräusch- und Geruchsimmissionen, Ablagerungen und sonstige Umweltbelastungen.

Die RBBau in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (vgl. Anlage 2C).

Zu den weiteren Zustandsmerkmalen bebauter Grundstücke vgl. Nr. 3.3.2 .

#### 2.2.7 LAGE (NR. 1.0.7 DES VORDRUCKS)

Zu berücksichtigen ist u.a. die Lage als Ortslage (Kleinstadt, Stadtkern, Stadtrand), die Lage des Grundstücks als Geschäftslage und Wohnlage, Eckgrundstück, Himmelsrichtung, Nachbarschaftslage und Verkehrsanbindung sowie Umwelteinflüsse, soweit sie nicht bereits unter Nr. 2.2.6 miterfasst worden sind.

### 2.3 ERMITTLUNG DES BODENWERTS (NR. 1.1 DES VORDRUCKS)

#### 2.3.1 GRUNDLAGEN (NR. 1.1.1 DES VORDRUCKS)

Grundlage der Bodenwertermittlung ist die Beschreibung des Grund und Bodens (Nr. 1.0 des Vordrucks).

Der Bodenwert ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Ausführungen unter Nr. 1.5 gelten sinngemäß.

Zur Ermittlung des Bodenwerts kann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Vergleichspreise durch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen. Des Weiteren sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte heranzuziehen.

Die Grundstücksmarktlage findet bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 13 und 14 WertV) vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte Eingang in die Wertermittlung. Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abwei-

chungen im Sinne von § 14 WertV anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem das zu wertende Grundstück liegt, nicht zur Verfügung, kann auch auf vergleichbare Grundstücke in anderen Gebieten oder anderen Gemeinden zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage vergleichbar sind (§ 13 Abs. 1 Satz 2 WertV).

Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen mit dem zu wertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungszustand zu beziehen.

Alle wertbeeinflussenden Merkmale insbesondere Lage, Form und Größe, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Rechte und Belastungen, Beschaffenheit des Baugrunds, Immissionen, Aufwuchs, Einfriedungen sind zu berücksichtigen.

Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- bzw. Abschläge oder mit Hilfe anderer geeigneter Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen.

Eine Ermittlung des Bodenwerts für warteständiges Bauland auf der Grundlage des Bodenwerts ansonsten vergleichbarer baureifer Grundstücke unter Abzug der kalkulierten Kosten der Baureifmachung kann ergänzend in Betracht kommen, wenn das Ergebnis nicht überproportional vom Ausgangswert abweicht.

### **2.3.2 VERGLEICHSPREISE (NR. 1.1.1.1 DES VORDRUCKS)**

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bedarf es einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen, die mit dem zu wertenden Grundstück soweit übereinstimmen, dass die Abweichungen in angemessener Weise berücksichtigt werden können.

Eine hinreichende Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit denen des zu wertenden Grundstücks liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand sowie bei baulichen Anlagen nach Alter, Bauzustand und Ertrag geeignet sind, die Abweichungen nicht überproportional ausfallen und in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

Soweit Kaufpreise aus diesem Grund nicht herangezogen werden, sind sie nachrichtlich anzugeben.

### **2.3.3 BODENRICHTWERTE (NR. 1.1.1.2 DES VORDRUCKS)**

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen regelmäßig zu ermitteln und zu veröffentlichen. Jedermann kann Auskünfte über die Bodenrichtwerte verlangen.

Geeignete Bodenrichtwerte können nach § 13 Abs. 2 WertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung von Bodenwerten herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung der Lage und des Entwicklungszustands gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, des

Erschließungszustands und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bei der Heranziehung von Bodenrichtwerten sind diese lagemäßig darzustellen und zu würdigen, insbesondere sind die Abweichungen des Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück darzustellen und zu berücksichtigen.

#### 2.3.4 BERÜCKSICHTIGUNG VON ABWEICHUNGEN (NR. 1.1.2 DES VORDRUCKS)

##### 2.3.4.1 ALLGEMEINES

Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks von denen des zu wertenden Grundstücks sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Unterschiede können sich insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße und -gestalt, der Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Vorhandensein von Bodenvorkommen und -belastungen mit Ablagerungen), der Lage und der Umwelteinflüsse ergeben.

Bei der Berücksichtigung unterschiedlicher Zustandsmerkmale ist darauf zu achten, dass die Zu- und Abschläge einheitlich entweder in absoluter Höhe oder als Relativbeträge angesetzt werden.

Werden Absolut- und Relativbeträge verwendet, ist auf die Verwendung in der richtigen Reihenfolge zu achten.

Die Zu- und Abschläge sind zu begründen.

Zur Berücksichtigung der Abweichungen werden die herangezogenen Vergleichspreise und Bodenrichtwerte zunächst auf den Wertermittlungstichtag und die Zustandsmerkmale des zu wertenden Grundstücks umgerechnet.

- Soweit Preise von Vergleichsgrundstücken herangezogen werden, die aus zurückliegenden Jahren stammen, sind sie mit Hilfe der von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten und veröffentlichten Bodenpreisindexreihen (§ 9 WertV) auf den Wertermittlungstichtag umzurechnen.
- Unterschiede in den Zustandsmerkmalen sind möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten oder anderen geeigneten Verfahren auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts umzurechnen.

Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst sind, dürfen nur dann zur Wertermittlung herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen sicher erfasst werden können (vgl. Nr. 1.5.4.).

##### 2.3.4.2 WERTVERHÄLTNIS VON GLEICHARTIGEN GRUNDSTÜCKEN BEI UNTERSCHIEDLICH ZULÄSSIGER BAULICHER NUTZUNG (GESCHOSSFLÄCHENZAHL ZU GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ : GFZ)

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks (Bodenwert) bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu wertenden Grundstück ist der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen.

Hierzu kann auf die in Anlage 11 benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann.

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

In Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (ebenerdige Läden) erheblich größer sein als die Abhängigkeit von der GFZ. In diesen Fällen ist eine eingehende Prüfung hinsichtlich der den Bodenwert bestimmenden Wertmerkmale erforderlich.

Ist der Bodenwert eines Grundstücks mit höherer GFZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, dass die Bodenwerterhöhung geringer ausfällt als die sich aus der Tabelle (bis zu einer GFZ 2,4) ergebende Bodenwerterhöhung.

Bei der Bemessung des Maßes der baulichen Nutzung ist insbesondere zu beachten:

- a) Wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbemessung üblicherweise ein vom höchstzulässigen Maß der baulichen Nutzung abweichendes Maß der baulichen Nutzung (lagetypische Nutzung) zu Grunde gelegt, so ist dieses lageübliche Maß der baulichen Nutzung sowohl für die Qualifizierung des zu wertenden Grundstücks als auch für die Qualifizierung des Vergleichsgrundstücks zu Grunde zu legen (§ 5 Abs. 1 WertV).
- b) Soweit die tatsächlich ausgeübte Nutzung von der rechtlich zulässigen Nutzung abweicht und ihr weder durch An- bzw. Aufbauten angeglichen werden kann, ist dies unter Beachtung der Restnutzungsdauer angemessen zu berücksichtigen.

#### 2.3.4.3 FORM UND GRÖÖE DER GRUNDSTÜCKE

Bei ungewöhnlich großen bzw. kleinen Flächen und bei unzuweckmäßig geschnittenen Grundstücken können Größe und Gestalt den Bodenwert beeinflussen. Dies ist durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, soweit dieser Umstand nicht durch eine wertmäßige Aufteilung eines Grundstücks nach Vorder- und Hinterland oder in anderer Weise berücksichtigt wird.

#### 2.3.4.4 BEITRAGS- UND ABGABENRECHTLICHER ZUSTAND

Für die Auswirkung des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands des Grundstücks gilt Folgendes (vgl. Nr. 2.2.4):

- Zu- oder Abschläge auf den Vergleichspreis bedarf es, wenn der Erschließungszustand oder die beitrags- und abgabenrechtliche Situation des Grundstücks von dem Zustand des Vergleichsgrundstücks abweicht.
- Die Zu- oder Abschläge werden in der Regel nach der Höhe des Beitrags bzw. der Abgabe (z.B. Erschließungsbeitrag) ggf. unter Berücksichtigung der Wartezeit bemessen.

#### 2.3.4.5 BODENSCHÄTZE

Eine gesonderte Wertermittlung vorhandener Bodenvorkommen (z.B. Kies, Sand und Ton) ist - erforderlichenfalls durch besondere Sachverständige - vorzunehmen, wenn der Verkehrswert

des Grundstücks dadurch beeinflusst wird, z.B. wenn der Abbau in absehbarer Zeit in rentabler Form zulässig und zu erwarten ist.

#### 2.3.4.6 BODENVERUNREINIGUNGEN (KONTAMINATION)

Unter dem Begriff „Bodenverunreinigungen“ wird in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz (§ 2) unterschieden in

- schädliche Bodenveränderungen,  
d.h. Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3)
- Verdachtsflächen,  
d.h. Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§ 2 Abs. 4)
- Altlasten, d.h.
  1. Altablagerungen - stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind und
  2. Altstandorte - Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (§ 2 Abs. 5)
- altlastenverdächtige Fläche  
d.h. Altablagerungen und Standorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

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

Dabei hat sich die Sanierung an der baurechtlich zulässigen Nutzung des Grundstücks zu orientieren. Fehlt diese, ist die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu erwartende zulässige Nutzung zu Grunde zu legen.

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).

Die „Baufachlichen Richtlinien für die Planung und Ausführung der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserverunreinigungen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen sind zu berücksichtigen.

#### 2.3.5 AUSWIRKUNGEN GRUNDSTÜCKSBEOGNER RECHTE UND BELASTUNGEN (NR. 1.1.3 DES VORDRUCKS)

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können den Wert des berechtigten oder belasteten Grundstücks erhöhen, mindern oder wertneutral sein.

Die Werterhöhungen bzw. –minderungen auf Grund des Rechts oder der Belastung bemessen sich nach dem Vorteil bzw. Nachteil der sich daraus für das berechnete bzw. belastete Grundstück ergibt.

Hinsichtlich der Ermittlung des Werts von Rechten und Belastungen (vgl. Nr. 2.2.3) wird auf den Zweiten Teil verwiesen.

## **2.4 BODENWERT - VERKEHRSWERT (NR. 1.1.6 DES VORDRUCKS)**

Die Entwicklung des örtlichen Grundstücksmarktes ist sorgfältig zu beobachten und zu berücksichtigen (Nr. 1.1.4 des Vordrucks). Nach dem alle oben angegebenen wertbeeinflussenden Umstände bei der Ermittlung des Bodenwerts angemessen berücksichtigt worden sind, ist aus dem sich so ergebenden Bodenwert der Verkehrswert abzuleiten.

## **3 WERTERMITTLUNG BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (VORDRUCK ANLAGE 2)**

### **3.1 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS**

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln.

Nach § 7 Abs. 2 WertV sind die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Steht für das danach zu wählende Wertermittlungsverfahren im Einzelfall keine ausreichende Datengrundlage zur Verfügung, kann auch auf ein anderes Verfahren ausgewichen werden.

Soweit die Anwendung eines weiteren Verfahrens (ggf. zur Unterstützung) sachgerecht ist, soll davon Gebrauch gemacht werden, wenn aussagekräftige Ausgangsdaten vorliegen, die die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln.

Bei bebauten Grundstücken ist für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und für die grundlegenden Daten der Wertermittlung die künftige Nutzung des Grundstücks maßgebend, die im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzung unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise, insbesondere unter vernünftiger Berücksichtigung der Eignung des vorhandenen Bestands, üblicherweise realisiert wird (vgl. Nr. 3.1.4.1 und Nr. 5.1.2).

Die künftige Nutzung ist möglichst auf der Grundlage der Bauleitplanung und anderer rechtlicher und tatsächlicher Gegebenheiten festzustellen, die ohne spekulative Erwartungen Anhaltspunkte für die künftige Nutzbarkeit geben (Bauvoranfragen, qualifizierte informelle Planungen (z.B. Rahmenpläne), Investitionsplanungen, allgemeine städtebauliche Entwicklung, Siedlungsstruktur sowie mit der Gemeinde abgestimmte Nutzungskonzepte).

#### **3.1.1 VERGLEICHSWERTVERFAHREN**

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Zu nennen sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 4 und 5 WertV) mit dem Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist in der Regel eine genügende Zahl geeigneter Vergleichsgrundstücke. Eine Vergleichbarkeit ist auch gegeben, wenn sie mit Hilfe von Indexreihen (§ 9 WertV), Umrechnungskoeffizienten (§ 10 WertV) oder Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 12 WertV) aufgezeigt werden kann. Dabei soll auf die Daten der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zurückgegriffen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse nach § 195 BauGB sind als Vergleichsdaten ebenfalls geeignet.

### 3.1.2 ERTRAGSWERTVERFAHREN

#### 3.1.2.1 ALLGEMEINES

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken im Sinne des § 75 Bewertungsgesetz (BewG).

- Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v.H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.
- Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v.H. berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.
- Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 15 ff. WertV) findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse (§ 16 WertV), der Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV), die Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (§ 19 WertV) in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden.

Weil die genannten Größen bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Grundstücke, d.h. also "marktorientiert", in die Wertermittlung eingeführt werden, kann das Verfahren ebenfalls als ein vergleichendes Verfahren bezeichnet werden.

Bei abgängiger Bausubstanz steht möglicherweise das Liquidationswertverfahren nach dem § 20 Abs. 1 und 2 WertV im Vordergrund.

#### 3.1.2.2 ERTRAGSWERTVERFAHREN BEI GEMEINBEDARFSGRUNDSTÜCKEN

Auch bei Grundstücken, die öffentlichen Zwecken vorbehalten bleiben sollen (vgl. Nr. 5.1.1) ist das Ertragswertverfahren insbesondere geeignet, wenn für die öffentliche Hand alternativ eine Anmietung in Betracht kommen würde.

Dabei ist von der Ertragssituation vergleichbarer baulicher Anlagen auszugehen z.B.:

- für Verwaltungsgebäude: Erträge einer Büronutzung vergleichbarer Qualität,
- für Kinderheime, Kindergärten, Freizeitzentren, Kindererholungsheime: vergleichbare privatwirtschaftliche Einrichtungen,

- für Schulen: Erträge aus vergleichbaren oder anderen dafür in Betracht kommenden gewerblich genutzten Objekten.

Steht danach die Anwendung des Ertragswertverfahrens im Vordergrund, kann es gleichwohl geboten sein, das Sachwertverfahren unterstützend heranzuziehen. Dabei muss insbesondere eine eingeschränkte wirtschaftliche Nutzbarkeit der baulichen Anlage z.B. durch eine wirtschaftliche Überalterung nach § 25 WertV berücksichtigt werden; dies gilt insbesondere bei der Umnutzung ehemaliger Gemeinbedarfsanlagen, z.B. bei militärisch genutzten baulichen Anlagen für privatwirtschaftliche Zwecke (z.B. Wohnen, Gewerbe, Industrie; vgl. Nr. 5.1.2)

### 3.1.3 SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind.

Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Abstützung der Wertermittlung von Neubauten die als Ertragswertobjekte gelten in Betracht kommen, da nicht zu erwarten ist, dass ein Investor Kosten aufbringt, die nicht durch die Rentierlichkeit des Objekts (Ertragswertverfahren) gedeckt werden.

Weiterhin kann das Sachwertverfahren auch bei älteren Instandsetzungsbedürftigen Objekten, die eines hohen Kosteneinsatzes (Modernisierung, Instandsetzung bzw. Umstrukturierung) bedürfen zur Anwendung kommen, wenn das Sachwertverfahren zu einem Restwert führt, um den sich die Aufwendungen für eine Neubebauung des Grundstücks vermindern.

In allen Fällen ist zu beachten, inwieweit die Gebäude und Einrichtungen wirtschaftlich überaltert sind, sie der technischen oder der strukturellen Entwicklung nicht mehr entsprechen und eine Nutzungsmöglichkeit und deshalb eine Nachfrage nicht mehr oder nur noch vermindert gegeben ist (vgl. Nr. 3.6.1.1.9.1).

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 21 ff. WertV) sind insbesondere die Herstellungskosten (§ 22 WertV), die Wertminderung wegen Alters (§ 23 WertV) sowie Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV) unter Berücksichtigung der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände zu ermitteln.

### 3.1.4 WAHL DES VERFAHRENS FÜR SONDERFÄLLE

#### 3.1.4.1 GRUNDSTÜCKE MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Bei der Wertermittlung von Grundstücken mit verschiedenen Möglichkeiten ihrer Entwicklung kann es insbesondere bei unsicherer Abschätzung der künftigen Entwicklung sinnvoll sein, auf der Grundlage der sich aus den verschiedenen möglichen Nutzungsvarianten ergebenden Ausgangsdaten mehrere Varianten oder mehrere Verfahren durchzurechnen. Die so erhaltenen Verfahrensergebnisse sind zu würdigen.

In der Regel ist der Verkehrswert aus der Alternative abzuleiten, die wegen ihrer besonders vorteilhaften wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Realisierung ansteht.



Dabei ist zu beachten, dass nur solche künftigen Nutzungsvarianten berücksichtigt werden, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ohne spekulative Elemente erwartet werden können. Weiterhin müssen die Nutzungsmöglichkeiten den gewöhnlichen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs bezüglich der Verwertungsmöglichkeit des Objekts entsprechen. Persönliche Nutzungsabsichten des Erwerbers bleiben außer Betracht.

#### 3.1.4.2 LIQUIDATIONSWERTVERFAHREN

Wenn bei Verminderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (vgl. Nr. 3.5.5) kein Anteil für die Berechnung des Werts der baulichen Anlagen verbleibt, soll als Ertragswert des Grundstücks grundsätzlich nur der Bodenwert angesetzt werden.

- Kann in derartigen Fällen das Objekt sofort freigelegt werden, bemisst sich der Verkehrswert nach dem Bodenwert abzüglich der gewöhnlichen Freilegungskosten ggf. unter Anrechnung von Verwertungserlösen (§ 20 Abs. 1 WertV).
- Kann das Objekt erst in absehbarer Zeit freigelegt werden (§ 20 Abs. 2 WertV), so bemisst sich der Verkehrswert nach dem um die Freilegungskosten verminderten und über die Restnutzungsdauer der abgängigen Bausubstanz diskontierten Bodenwert zuzüglich des Barwerts der in dieser Zeit anfallenden Reinerträge.

Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens bei kurzer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen vgl. Nr. 3.5.5.

### 3.2 ALLGEMEINE ANGABEN (NR. 0 DES VORDRUCKS)

Zu den in Vordruck Anlage 2 unter Nr. 0 einzusetzenden "Allgemeinen Angaben" wird auf die Ausführungen unter Nr. 2 dieser Richtlinien "Wertermittlung unbebauter Grundstücke" verwiesen.

Zusätzlich ist zu beachten:

Der amtliche Brandversicherungswert (Vordruck Nr. 0.1.8) ist dem Brandversicherungsschein zu entnehmen. Die von privaten Feuerversicherungsanstalten ermittelten Werte sind besonders zu kennzeichnen.

Der Erwerbspreis oder die Gestehungskosten (Vordruck Nr. 0.4) können ggf. bei An- bzw. Verkauf als Anhalt dienen. Sie sind ohne bzw. mit Aufgliederung gemäß Vordruck Nr. 0.4 anzugeben. Ungewöhnliche Kosten sind nicht zu berücksichtigen. Die Gestehungskosten sind die Gesamtkosten gemäß DIN 276, d.h. insbesondere die Kosten des Grundstücks, des Bauwerks und der Außenanlagen. Zu den Grunderwerbsnebenkosten zählen alle durch den Erwerb des Grundstücks verursachten Nebenkosten (vgl. DIN 276 Abs. 1.2).

Die bei Nr. 0.8 des Vordrucks "Rohertrag und Bewirtschaftungskosten" zu beachtenden Gesichtspunkte sind Nr. 3.5 dieser Richtlinien zu entnehmen.

### 3.3 WERTERMITTLUNG (NR. 1 DES VORDRUCKS)

#### 3.3.1 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG (NR. 1.0.1 DES VORDRUCKS)

Es gelten die Ausführungen unter Nr. 2.2 zur Wertermittlung unbebauter Grundstücke. Eine Aufteilung in überbaute und nicht überbaute Flächen ist nicht vorzunehmen.

Es ist zwischen rechtlich zulässiger und tatsächlich vorhandener baulicher Nutzung zu unterscheiden.

### 3.3.2 BAUBESCHREIBUNG (NR. 1.0.2 DES VORDRUCKS)

Die Stichworte (Nr. 1.0.2.1 bis 1.0.2.10 des Vordrucks) dienen als Anhaltspunkte. Jede bauliche Anlage ist getrennt zu beschreiben, kurze Angaben genügen. Ausführliche Beschreibungen sind zu vermeiden. Die zu den Außenanlagen (Nr. 1.0.2.5 des Vordrucks) und den besonderen Betriebseinrichtungen (Nr. 1.0.2.6 des Vordrucks) zählenden Anlagen sind der DIN 276 zu entnehmen. Zu Baumängeln und Bauschäden (Nr. 1.0.2.9 des Vordrucks) vgl. Nr. 3.6.1.1.8. Falls erforderlich, sind Einlegeblätter zu verwenden (Anlage 2 a). Die Baubeschreibung ist durch Lichtbilder zu belegen.

Neben den unter Punkt 2.2.6 genannten Zustandsmerkmalen kommt es bei bebauten Grundstücken auf den Zustand der baulichen Anlagen, sowie auf deren Restnutzungsdauer, Alter, Bauweise, Gestaltung, Größe, Ausstattung und Ertrag an.

Es ist auf die vollständige Wiedergabe des Gebäudebestandes zu achten, vorhandene Karten sind ggf. entsprechend zu ergänzen.

### 3.3.3 BODENWERT (NR. 1.1 DES VORDRUCKS)

Die Ausführungen unter Nr. 1.5 „Grundlagen der Wertermittlung“ und Nr. 2 „Wertermittlung unbebauter Grundstücke“ gelten sinngemäß.

## 3.4 VERGLEICHSWERT (NR. 1.2 DES VORDRUCKS)

Der Vergleichswert bebauter Grundstücke umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Dabei handelt es sich aber nicht um einen zusammengesetzten Wert aus den genannten Werten, sondern um einen einheitlichen Grundstückswert, der das Grundstück mit allen seinen Bestandteilen als wirtschaftliche Einheit erfasst.

Der Verkehrswert bebauter Grundstücke kann durch Preisvergleich mit Hilfe von Vergleichsfaktoren (Ertrags- und Gebädefaktoren) abgeleitet werden. Dazu können die von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Die Vergleichsfaktoren sind zur Verkehrswertermittlung geeignet, wenn sie entsprechend ihrer Ableitung nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe des Grundstücks und Restnutzungsdauer einen Vergleich mit dem zu wertenden Grundstück ermöglichen.

Der Vergleichswert ist in der Regel als Verkehrswert anzusehen. Zu- oder Abschläge können insbesondere wegen Baumängeln und Bauschäden sowie wegen besonderer Einrichtungen und Ausstattungen oder einem über- oder unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand erforderlich werden, wenn diese Kriterien den Verkehrswert beeinflussen und von den Gegebenheiten der Vergleichsobjekte abweichen.

## 3.5 ERTRAGSWERT (NR. 1.3 DES VORDRUCKS)

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Ertragswert kann ermittelt werden (vgl. Nr. 3.5.5):

- a) unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (umfassendes Ertragswertverfahren) nach Maßgabe des Vordrucks oder
- b) ohne Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Bei Anwendung des **umfassenden Ertragswertverfahrens** (vgl. a) ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Ausführungen unter Nr. 2.3 für die Wertermittlung unbebauter Grundstücke gelten sinngemäß. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbetrag; vgl. Nr. 3.5.5) verminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks (§ 16 WertV). Der Reinertrag ist der Rohertrag des Grundstücks (§ 17 WertV) abzüglich der Bewirtschaftungskosten für das Grundstück (§ 18 WertV). Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ergeben unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen (§ 19 WertV) den Ertragswert des Grundstücks.

Bei Anwendung des **vereinfachten Verfahrens** (vgl. b) ermittelt sich der Ertragswert als Barwert der künftigen Reinerträge, die nicht um den Bodenwertverzinsungsbetrag vermindert werden zuzüglich des über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Bodenwerts. Bei einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von mindestens 50 Jahren kann der diskontierte Bodenwert in diesem Fall vernachlässigt werden. Der Bodenwert von selbstständig nutzbaren Teilflächen ist jedoch in voller Höhe zu berücksichtigen.

### 3.5.1 ROHERTRAG (NR. 1.3.1 DES VORDRUCKS)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Anstelle von Mieten können auch ortsübliche (branchenübliche) Pachten gegebenenfalls in Verbindung mit Umsätzen zur Ermittlung des Rohertrags herangezogen werden.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Deshalb sind die herangezogenen Vergleichsmieten daraufhin zu überprüfen, ob es sich um Nettokaltmieten handelt, die die umlagefähigen Betriebskosten nicht enthalten. Dies gilt insbesondere für Grundstücke, die zu Wohnzwecken genutzt werden.

Grundsätzlich müssen sowohl die tatsächlich erzielten als auch die nachhaltig erzielbaren Erträge festgestellt werden. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse substantiiert darzustellen.

Weichen die tatsächlichen Erträge von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Erträgen ab, dann ist der (vorläufige) Ertragswert zunächst auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Erträge zu ermitteln. Die Abweichungen zwischen den tatsächlichen und den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Erträgen sind zusätzlich unter Nr. 1.3.8 des Vordrucks zu berücksichtigen.

Beruhet die Abweichung auf einer nicht nur kurzfristigen rechtlichen Bindung, dann ist dies im Rahmen von Nr. 3.5.8 oder nach Nr. 4 des Zweiten Teils zu berücksichtigen.

Die auf Grund allgemeiner wirtschaftlicher Verhältnisse zu erwartenden Änderungen der Ertrags- (Einnahmen und Bewirtschaftungskosten) und Wertverhältnisse werden durch den Ansatz eines marktkonformen und objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes i.S. d. § 11 WertV berücksichtigt (vgl. Nr. 3.5.4).

Die Einnahmen für Reklameflächen u.ä. sind besonders auszuweisen und auszuwerten.

Für leerstehende und eigengenutzte Räume sowie für solche, die aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen billiger vermietet werden, ist ebenfalls die ortsüblich nachhaltig erzielbare Miete anzusetzen.

Bei Ertragswertobjekten sind die Wohn- und Nutzflächen durch eigene oder durch Überprüfung vorliegender Berechnungen (mit Quellenangabe) getrennt nach Nutzungsart zu ermitteln und nachzuweisen.

Eine aufgliederte Mietberechnung (Einnahmenberechnung) nach Gebäudeart, Geschossen und Flächen (m<sup>2</sup>) ist nach Vordruck als Anlage beizufügen.

### **3.5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (NR. 1.3.2 DES VORDRUCKS)**

Die im Rahmen des Ertragswertverfahrens anzusetzenden Bewirtschaftungskosten nach 3.5.2.3 – 3.5.2.5 sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben.

Grundsätzlich sind die üblichen, dem Objekt angemessenen Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach Erfahrungssätzen zu Grunde zu legen. Soweit Abweichungen der tatsächlichen von den üblichen Bewirtschaftungskosten die Ertragsfähigkeit des Objektes beeinflussen, sind sie bei der Wertermittlung zusätzlich zu berücksichtigen.

Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulden oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen.

Die Bewirtschaftungskosten sind möglichst in ihren einzelnen Positionen anzusetzen (Nr. 0.8.2 des Vordrucks).

#### **3.5.2.1 ABSCHREIBUNG**

Im Rahmen der Wertermittlung entfällt der Ansatz eines besonderen Betrags für die Abschreibung.

#### **3.5.2.2 BETRIEBSKOSTEN (NR. 0.8.2.1 DES VORDRUCKS)**

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 18 Abs. 3 WertV). Diese sind bei der Wertermittlung nur einzusetzen, soweit sie üblicherweise nicht vom Eigentümer auf die Mieter umgelegt werden.

Eine Aufstellung der umlegbaren Betriebskosten für Wohnraum enthält die Anlage 3 zu § 27 Zweite Berechnungsverordnung.

Bei von der Grundsteuer befreiten Grundstücken ist zu prüfen, inwieweit fiktive Beträge für die Grundsteuer in Ansatz zu bringen sind.

#### **3.5.2.3 VERWALTUNGSKOSTEN (NR. 0.8.2.2 DES VORDRUCKS)**

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers.

Die Verwaltungskosten richten sich nach der Art des Grundstücks, der Aufteilung des Wertermittlungsobjekts in Nutzungseinheiten und den örtlichen Verhältnissen, die sehr unterschiedlich sein können.

Die Sätze können je Mieteinheit, je m<sup>2</sup> Mietfläche bzw. in einem Vomhundertsatz der Nettokaltmiete angegeben werden.

Anhaltspunkte für den Ansatz der Verwaltungskosten ergeben sich aus Anlage 3 dieser Richtlinie.

#### **3.5.2.4 INSTANDHALTUNGSKOSTEN (NR. 0.8.2.3 DES VORDRUCKS)**

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langfristigen Mittel zu berücksichtigen.

Von den Instandhaltungskosten sind die Modernisierungskosten (vgl. § 16 Abs. 3 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) zu unterscheiden. Zur Berücksichtigung der Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung vgl. unter Nr. 3.5.6.2 .

Zu den Instandhaltungskosten gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur in den besonderen Fällen anzusetzen, in denen sie vom Eigentümer zu tragen sind.

Ein Instandhaltungsstau ist gesondert nachzuweisen und gemäß Nr. 3.5.8 zu berücksichtigen.

Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m<sup>2</sup> Geschossfläche, Nutz- oder Wohnfläche ermittelt werden.

Anhaltspunkte für den Ansatz der Instandhaltungskosten in Abhängigkeit vom Alter ergeben sich aus Anlage 3 dieser Richtlinie.

#### **3.5.2.5 MIETAUSFALLWAGNIS (NR. 0.8.2.4 DES VORDRUCKS)**

Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht und umfasst somit auch die bei Leerstand weiterhin unvermeidlich anfallenden Bewirtschaftungskostenanteile.

Das Mietausfallwagnis dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Rückstände von Pachten, Vergütungen und Zuschlägen sind hier ebenfalls hinzuzurechnen.

Die Höhe des Mietausfallwagnisses ist abhängig vom Zustand, der Art des Grundstücks und von der örtlichen Marktlage unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer.

Auf sektoralen und regionalen Teilmärkten können sich durchaus deutlich höhere Werte ergeben, die einen höheren Ansatz des Mietausfallwagnisses rechtfertigen, soweit sie nicht schon an anderer Stelle gesondert berücksichtigt wurden. (vgl. Nr. 3.5.8)

Anhaltspunkte für den Ansatz des Mietausfallwagnisses ergeben sich aus Anlage 3 dieser Richtlinie.

### 3.5.3 REINERTRAG (NR. 1.3.3 DES VORDRUCKS)

Der Reinertrag ist der Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### 3.5.4 LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (NR. 1.3.0.2 DES VORDRUCKS)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst, wobei sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert bemisst.

Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Art des Grundstücks (z.B. Mietwohngrundstück, gemischt genutztes Grundstück, Geschäftsgrundstück, gewerbliches Grundstück oder ähnliches) und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Dabei soll auf den vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssatz zurückgegriffen werden (§ 11 WertV). Ist für das Grundstück kein marktorientierter Liegenschaftszinssatz feststellbar, so kann auf Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten, die auch in anderen Gemeinden liegen können, zurückgegriffen werden. Hilfsweise können folgende Zinssätze als Anhalt dienen:

- 5,0 v.H. bei Mietwohngrundstücken,
- 5,5 v.H. bei gemischt genutzten Grundstücken mit weniger als 50 v.H. gewerblichem Mietanteil,
- 6,0 v.H. bei gemischt genutzten Grundstücken mit mehr als 50 v.H. gewerblichem Mietanteil,
- 6,5 v.H. bei Geschäftsgrundstücken

Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse sowie der üblichen steuerlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Besondere Ertragsverhältnisse auf Grundwohnungs- und mietrechtlicher Bindungen (z.B. über- oder untervermietete Objekte) bedürfen dagegen einer eigenständigen Berücksichtigung (vgl. Nr. 3.5.1, 3.5.8 und 4.3).

### 3.5.5 BODENWERT UND BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG (NR. 1.3.4 DES VORDRUCKS)

Bei Anwendung des umfassenden Ertragswertverfahrens (vgl. Nr. 3.5 a) auf der Grundlage des Vordrucks (Anlage 2) wird der Reinertrag in einen Bodenwert- und einen Gebäudewertanteil aufgespalten, indem der Reinertrag um den Betrag vermindert wird, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergibt (Bodenwertverzinsungsbetrag).

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen, der der Art und Nutzung des Grundstücks entspricht.

Bei der Bestimmung des für den Bodenwertverzinsungsbetrag maßgeblichen Bodenwerts sind folgende Grundsätze zu beachten:

- a) Ist die vorhandene Grundstücksfläche größer als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist nach rechtlichen Gegebenheiten eine Nutzung der Mehr-

fläche zulässig und möglich, so ist diese Mehrfläche beim Ansatz des Bodenwerts nicht zu berücksichtigen.

- b) Bei zu erwartenden, am Wertermittlungsstichtag aber noch nicht erhobenen Abgaben und Beiträgen (z.B. Erschließungsbeitrag) bestimmt sich der Bodenwert grundsätzlich nach dem abgaben- und beitragsfreien Zustand (vgl. Beispiel aus dem Erlass des BMBau vom 01.08.1996; BAnz. Nr. 150 vom 13.08.1996).
- c) Bei der Ermittlung des Kaufpreises eines bebauten Grundstücks bei gleichzeitiger verbilligter und unentgeltlicher Abgabe des Grund und Bodens ist der Bodenwertverzinsungsbetrag auf der Grundlage des üblichen Bodenwerts zu ermitteln.

In den Fällen a bis c kann es im Ergebnis erforderlich werden, dass in das Ertragswertverfahren zwei unterschiedliche Bodenwerte eingeführt werden müssen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf Objekte mit kurzer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (z.B. zum Zwecke der Zwischennutzung) ist der aus Vergleichspreisen (Bodenrichtwerten) unbebauter Grundstücke abgeleitete Bodenwert um die gewöhnlichen Freilegungskosten zu vermindern. Der verminderte Bodenwert ist sowohl bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags als auch bei dem unter Nr. 1.1.6 des Vordrucks auszuweisenden Bodenwerts anzusetzen.

Eine Diskontierung der Freilegungskosten ist bei dieser Vorgehensweise entbehrlich. Die abziehenden Freilegungskosten können im Vordruck unter Nr. 1.1.2 ausgewiesen werden (vgl. Nr. 2.3.4 und Beispiel aus dem Erlass des BMBau vom 12.10.1993; BAnz. Nr. 199, 1993, S. 9630).

### 3.5.6 GESAMTNUTZUNGSDAUER UND RESTNUTZUNGSDAUER (NR. 1.0.2.2 DES VORDRUCKS)

Grundsätzlich kommt es bei der Verkehrswertermittlung stets auf die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen an, die technische Lebensdauer kann lediglich die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellen. Dies gilt auch dann, wenn die Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer ermittelt wird.

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen sind nach Art und Eigenschaften der Gebäude und insbesondere unter Berücksichtigung des Gebäudeausbaus abzuschätzen.

#### 3.5.6.1 GESAMTNUTZUNGSDAUER (NR. 1.0.2.2 DES VORDRUCKS)

Als Anhaltspunkt für die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer können die in der Anlage 4 für die einzelnen Gebäudetypen angegebenen Werte gelten, wobei der Anwender dieser Tabelle gehalten ist, eigenverantwortlich die Gesamtnutzungsdauer des zu wertenden Objekts, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, seiner Eigenschaften und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit zu ermitteln.

#### 3.5.6.2 RESTNUTZUNGSDAUER (NR. 1.0.2.2 DES VORDRUCKS)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können (vgl. § 23 Abs. 2 WertV).

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der Modernisierung bzw. Erneuerung von einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.

Bei der Bemessung der Restnutzungsdauer ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen oder den künftigen wirtschaftlichen Anforderungen an Art und Ausstattung entsprechen.

Es ist die Restnutzungsdauer zu wählen, die die wirtschaftlich sinnvollste Nutzung des Grundstücks gewährleistet.

Mit abnehmender Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kommt der richtigen Einschätzung der Restnutzungsdauer eine zunehmende Bedeutung zu.

Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens auf Objekte mit kurzer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage vgl. Nr. 3.5.5.

Bei Grundstücken mit mehreren aufstehenden Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwangsläufig nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer, sondern ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

### 3.5.7 VERVIELFÄLTIGER (NR. 1.3.6 DES VORDRUCKS)

Der Vervielfältiger für die Berechnung des Werts der baulichen Anlagen ist aus der Tabelle Anlage 5 nach der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz für das Gebäude zu entnehmen. Dabei handelt es sich um den Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente, die auch im Falle einer monatlich vorschüssigen Zahlungsweise Anwendung finden kann. Bei auf mehrere Monate angelegter vorschüssiger Zahlungsweise (z.B. viertel-, halb- oder jährlich) muss dem besonders durch Angleichung des entsprechenden Vervielfältiger Rechnung getragen werden.

### 3.5.8 ZU- UND ABSCHLÄGE (NR. 1.3.8 DES VORDRUCKS)

Soweit Erträge oder Kosten nach den vorstehenden Regelungen noch nicht berücksichtigt sind, wie Einnahmen aus besonderen Nutzungen von Gebäuden oder sonstigen Grundstücksflächen oder Kosten für eine unterlassene Instandhaltung (Instandhaltungsstau) sowie eine Beeinflussung des Ertrags durch besondere miet- oder wohnungsrechtliche Bindungen (z.B. über- bzw. unterausgenutzte Grundstücke), ist dies durch entsprechende Zu- oder Abschläge auf den ermittelten Wert zu berücksichtigen (vgl. Nr. 3.5.1).

Weist ein Objekt Baumängel oder Bauschäden (vgl. Nr. 3.6.1.1.8) auf und soll der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Kosten für deren Beseitigung sowie unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierung ermittelt werden, sind entsprechend dem geplanten Bauzustand eines mangelfreien und ggf. modernisierten Objekts:

- die nachhaltig erzielbaren Erträge (Nettokaltmieten),



- die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten (insbesondere Höhe der laufenden Instandhaltungskosten) und
- die ggf. auf der Grundlage einer Modernisierung verlängerte Restnutzungsdauer

zu Grunde zu legen und das Ergebnis der Wertermittlung um die aufzuwendenden Kosten (getrennt nach Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen) zu vermindern.

Soweit eine Verpflichtung zum Erhalt der baulichen Anlage nicht besteht, ist bei überdurchschnittlichen Kosten zur Beseitigung der Baumängel und Bauschäden im Verhältnis zum Gebäudeertragswert des instandgesetzten Gebäudes zu prüfen, ob die Anwendung des Liquidationswertverfahrens oder der sofortige Rückbau der Gebäude zu sachgerechten Ergebnissen führt und deshalb das jeweilige Verfahren zu Grunde zu legen ist.

Nur in bestimmten Fällen sind die Instandsetzungskosten in voller Höhe wertmindernd zu berücksichtigen (z.B. bei zwingend erforderlichen Maßnahmen; vgl. auch Nr. 3.6.1.1.8 und 3.6.1.1.9).

### 3.6 SACHWERT (NR. 1.4 DES VORDRUCKS)

Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen und der sonstigen Anlagen (§ 21 WertV).

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Ausführungen unter Nr. 2.3 für die Wertermittlung unbebauter Grundstücke gelten sinngemäß.

Zu den baulichen Anlagen zählen Gebäude, bauliche Außenanlagen (z.B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen) und besondere Betriebseinrichtungen (z.B. Tresor- und Tankanlagen, Förderanlagen).

Unter dem Begriff der sonstige Anlagen sind insbesondere Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks zu verstehen.

Die Werte der einzelnen baulichen Anlagen sind getrennt zu ermitteln.

#### 3.6.1 WERT DER BAULICHEN ANLAGEN AM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen ist von den gewöhnlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Neuerrichtung des Wertermittlungsobjekts am Wertermittlungstichtag aufzuwenden wären (Ersatzbeschaffungskosten).

##### 3.6.1.1 WERT DER GEBÄUDE (NR. 1.4.1 DES VORDRUCKS)

Grundsätzlich kann der Herstellungswert eines Gebäudes ermittelt werden:

- a) auf der Grundlage von Erfahrungssätzen bezogen auf eine geeignete Bezugseinheit (Normalherstellungskosten),
- b) nach gewöhnlichen Herstellungskosten für einzelne Bauleistungen oder
- c) nach den tatsächlich entstandenen Herstellungskosten.

Vorrangig wird der Herstellungswert auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist das Vorliegen geeigneter Normalherstellungskosten. Geeignet sind Normalherstellungskosten, wenn sie sich auf Gebäude beziehen, die dem zu wertenden Gebäude vor allem bezüglich der Gebäudeart, Bauweise, Bauausführung und Ausstattung hinreichend entsprechen.

Zur Ermittlung des Herstellungswerts der Gebäude sind die gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) je Flächen- oder Raumeinheit mit der Fläche oder dem Rauminhalt des zu wertenden Objekts zu vervielfachen.

Bei der Ermittlung der Flächen oder des Rauminhalts sind dieselben Berechnungsvorschriften anzuwenden, wie sie für die Ableitung der Normalherstellungskosten gelten.

Die Normalherstellungskosten sind in möglichst aktueller Höhe für unterschiedliche Gebäudarten getrennt anzusetzen.

Im Falle einer anstehenden zukünftigen Nutzungsänderung ist die Ermittlung des Herstellungswerts nur auf die Gebäudeteile zu beschränken, die auch zukünftig Weiterverwendung finden.

Bei der Überführung der bisherigen Nutzung in eine Anschlussnutzung sind die Kosten für Freilegung, Teilabbruch- und Sicherungsmaßnahmen ebenso zu berücksichtigen wie die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile.

Anlage 7 enthält die auf der Grundlage des Erlasses des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 erstmals bekannt gemachten Normalherstellungskosten in einer aktualisierten, erweiterten und auf Euro umgerechneten Ausgabe einschließlich einer 16%igen Mehrwertsteuer bezogen auf die Preisbasis 2000.

Sie können zur Ermittlung des Sachwerts von Gebäuden herangezogen werden, wenn keine anderen zuverlässigen Erfahrungswerte über die gewöhnlichen Herstellungskosten des örtlichen Grundstücksmarktes zur Verfügung stehen.

#### 3.6.1.1.1 NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN 2000 - NHK 2000 (NR. 1.4.1.1 DES VORDRUCKS)

Auf der Grundlage der sich aus Anlage 7 ergebenden Normalherstellungskosten 2000 werden die gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechend dem Gebäudetyp, dem Baujahr und dem Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts bestimmt.

Insbesondere im Hinblick auf die für die älteren Baujahrsklassen ausgewiesenen Normalherstellungskosten, wird darauf hingewiesen, dass es sich dabei um die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungsmaßnahmen unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen und nicht um Rekonstruktionskosten handelt.

Die spezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts können sowohl bei den Gebäudetypen als auch bei den Ausstattungsstandards und den Baujahrsklassen durch Interpolation berücksichtigt werden.

Die Normalherstellungskosten 2000 enthalten für jeden Gebäudetyp eine Kurzbeschreibung des Ausstattungsstandards. Der Gegenstand der Wertermittlung ist auf der Grundlage dieser Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren.

Es ist zu beachten, dass die in der Ausstattungstabelle angegebenen Kostengruppen ungleichgewichtig sind und im Einzelfall das zu wertende Objekt zugeordnet werden muss.

Für die Bestimmung der Baujahrsklasse für Gebäude, die überdurchschnittlich instandgehalten, instandgesetzt oder modernisiert wurden, kann von einer entsprechend verjüngten Baujahrsklasse ausgegangen werden, wenn dem nicht bereits durch Zuschläge Rechnung getragen wurde. Bei durchgreifend modernisierten Gebäuden ist fiktiv die Baujahrsklasse zu Grunde zu legen, die dem Standard der Baujahrsklasse entspricht, der durch die Modernisierung herbeigeführt wurde.

Umgekehrt ist eine vernachlässigte Instandhaltung (Instandhaltungsstau) durch die Einordnung in eine ältere Baujahrsklasse zu berücksichtigen, wenn dem nicht in anderer Weise Rechnung getragen wurde.

Die in den Gebäudetypenblättern ausgewiesenen Normalherstellungskosten (Anlage 7) differenzieren u.a. nach Gebäuden mit und ohne ausgebautem Dachgeschoss.

Ist ein Dachgeschoss nur teilweise ausgebaut oder ist zusätzlich eine nutzbare (zugängliche) Ebene in einem Steildach (ausgebauter Spitzboden) vorhanden, sind Zu- bzw. Abschläge von den Normalherstellungskosten oder eine Berechnung im Gebäude-Mix erforderlich.

Bezugsgrundlage der Normalherstellungskosten ist grundsätzlich die Brutto-Grundfläche (BGF) der DIN 277 (1987); in besonderen Fällen der Brutto-Rauminhalt (BRI).

#### 3.6.1.1.2 KORREKTURFAKTOREN (NR. 1.4.1.3 DES VORDRUCKS)

Bei Heranziehung der ausgewiesenen Normalherstellungskosten sind, von landwirtschaftlichen Gebäuden abgesehen, Abweichungen auf Grund regionaler Einflüsse und der Ortsgröße zu berücksichtigen. Insbesondere sind die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten Korrekturfaktoren heranzuziehen. Eine grobe Orientierung bieten auch die mit dem Einführungserlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 veröffentlichten Korrekturfaktoren.

Bei einzelnen Gebäudetypen sind weitere Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts an das Vergleichsobjekt der Normalherstellungskosten 2000 erlauben.

Die sich hier ergebenden Zu- bzw. Abschläge sind durch Multiplikation mit den Tabellenwerten der Normalherstellungskosten zu berücksichtigen.

#### 3.6.1.1.3 BERECHNUNG DER BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (NR. 1.4.1.5 DES VORDRUCKS)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hinweise zur Berechnung der Brutto-Grundfläche enthält Anlage 6.

Eine detaillierte Berechnung der Brutto-Grundfläche ist beizufügen.

#### 3.6.1.1.4 BAUNEKENKOSTEN (NR. 1.4.1.6 DES VORDRUCKS)

Baunebenkosten sind die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die unmittelbar mit der Herstellung der baulichen Anlagen erforderlichen Kosten der Finanzierung.

Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten 2000 nicht enthalten und müssen demzufolge noch zusätzlich berücksichtigt werden. Anhaltspunkte für durchschnittliche Baunebenkosten sind auf den einzelnen Gebäudetypenblättern der NHK 2000 aufgeführt.

Mit zunehmendem Gebäudesachwert vermindern sich die relativen Baunebenkosten.

#### 3.6.1.1.5 BAUPREISINDEX (NR. 1.4.1.7 DES VORDRUCKS)

Der aus den Normalherstellungskosten ermittelte Herstellungswert ist in der Regel auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen.

Bei der Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte, für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex (Baupreisindex) des Statistischen Bundesamtes (Internetadresse [www.destatis.de](http://www.destatis.de)) bzw. der Statistischen Landesämter mit dem entsprechenden Basisjahr zu Grunde zu legen, soweit nicht andere geeignete amtliche Baupreisindexreihen zur Verfügung stehen.

#### 3.6.1.1.6 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER (NR. 1.4.1.9 DES VORDRUCKS)

Zum Ansatz der Gesamt- und Restnutzungsdauer vergleiche die Ausführungen unter Nr. 3.5.6. Anhaltspunkte für die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Gebäudetypen enthält die Anlage 4 sowie die Ausführungen unter Nr. 3.6.1.1.1.

#### 3.6.1.1.7 WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS (NR. 1.4.1.9 DES VORDRUCKS)

Der auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert entspricht dem eines neu errichteten Gebäudes.

Soweit es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss dieser Wert entsprechend dem Alter des Gebäudes gemindert werden.

Die Alterswertminderung wird in einem Vomhundertsatz des Gebäudeherstellungswerts ausgedrückt.

Dabei wird die für den jeweiligen Gebäudetyp übliche Gesamtnutzungsdauer (vgl. Nr. 3.5.6.1) der, ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierung verlängerten oder durch unterlassene Instandhaltung oder anderen Gegebenheiten verkürzten Restnutzungsdauer (vgl. Nr. 3.5.6.2) gegenübergestellt.

Die zur Zeit überwiegend in der Praxis angewandten Abschreibungstabellen sind in den Anlagen 8 A, B tabelliert.

Die Art der Abschreibung ist anzugeben und zu begründen.

#### 3.6.1.1.8 WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGELN UND BAUSCHÄDEN (NR. 1.4.1.10 DES VORDRUCKS)

Baumängel entstehen während der Bauzeit. Als Sachmangel führt der § 434 BGB Abweichungen von der vereinbarten Beschaffenheit, von der vorausgesetzten Verwendung und von der gewöhnlichen Verwendung auf. Zu den Baumängeln gehören z.B. mangelnde Isolierung, mangelnde statische Festigkeit und unzureichende Baustoffe. Baumängel können sowohl

durch unsachgemäße Bauausführung als auch durch Einsparungen verursacht werden, die sich auf die geforderte Qualität des Bauwerks auswirken.

Bauschäden entstehen nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkung; dazu gehören z.B. vernachlässigte Instandhaltung (Instandhaltungsstau), Bergschäden, Wasserschäden, Holzkrankungen und Schädlingsbefall. Bauschäden können auch als Folge von Baumängeln auftreten.

Eine Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden ist nur dann anzusetzen, wenn diese nicht schon bisher wertmindernd berücksichtigt wurden.

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können folgendermaßen berücksichtigt werden:

- durch Verminderung des angesetzten Herstellungswerts,
- durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer,
- durch Abschlag nach Erfahrungswerten (in v.H. der Gebäudeherstellungskosten) unter Verwendung von Bauteiltabellen,
- durch Abzug der Schadensbeseitigungskosten.

Welcher dieser Verfahrenswege sachgerecht ist, hängt vom Einzelfall ab und sollte vom Standpunkt eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers betrachtet werden. In jedem Fall sind Doppelberücksichtigungen zu vermeiden.

Bei dem letztgenannten Verfahrensweg muss beachtet werden, dass der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers. Aus diesem Grund ist es in der Regel notwendig, die nach den Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag ermittelten Schadensbeseitigungskosten unter Anwendung des unter Nr. 3.6.1.1.7 aufgeführten Alterswertminderungssatzes zu kürzen (vgl. Nr. 3.5.8).

#### **3.6.1.1.9 SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE (NR. 1.4.1.11 DES VORDRUCKS)**

Wertbeeinflussende Umstände, die bisher nicht erfasst oder berücksichtigt worden sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 25 WertV). Als solche kommen insbesondere in Betracht:

- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 WertV maßgeblichen Nutzung.

Eine Wertminderung auf Grund überhoher Geschosshöhen entfällt bei der Wertermittlung von Gebäuden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (vgl. Anlage 6), deren Bezugseinheit die Brutto-Grundfläche ist.

Überhohe Geschosshöhen können entsprechend den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs in bestimmten Fällen zu einer Werterhöhung führen.

### 3.6.1.1.9.1 WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG (NR. 1.4.1.12 DES VORDRUCKS)

Ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Wertminderung neben dem Ansatz der normalen Alterswertminderung kommt in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt seine volle wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit auch bei möglicher anderweitiger Verwendung verloren hat.

Für eine wirtschaftliche Wertminderung kommen folgende Umstände in Betracht, die in Vomhundertsätzen als Abschläge zu berücksichtigen sind:

- zeitbedingte oder zweckbedingte Baugestaltung, letzteres vor allem bei gewerblichen oder öffentlichen Zweckbauten,
- unorganischer Aufbau und Grundriss des Gebäudes;  
unorganische Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück und zueinander,
- Strukturänderung, Zweckentfremdung, nicht mehr gewährleistete Funktionserfüllung auf Grund Gestaltung und Alters der Gebäude,
- wirtschaftliche Überalterung (allgemeine Nutzungsmöglichkeit).

Die wirtschaftliche Wertminderung der Außenanlagen ist abhängig von der wirtschaftlichen Wertminderung der Gebäude, wenn sie deren Schicksal teilen.

### 3.6.1.1.9.2 MISSVERHÄLTNIS ZWISCHEN TATSÄCHLICHER UND RECHTLICH ZULÄSSIGER BZW. LAGETYPISCHER NUTZUNG (NR. 1.4.1.13 DES VORDRUCKS)

Besteht ein offensichtliches -auch durch An- und Aufbauten nicht behebbares- Missverhältnis zwischen der tatsächlichen Nutzung und der rechtlich zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung und wird dadurch die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks tatsächlich eingeschränkt oder wird durch die tatsächliche Nutzung die rechtlich zulässige Nutzung überschritten, so kann, vorbehaltlich der Berücksichtigung des § 5 Abs. 1 WertV (vgl. 2.3.4.6), hierdurch eine Minderung oder Erhöhung des Gesamtwerts des Grundstücks begründet sein. Dieser durch die vorhandene Bebauung bedingten Wertminderung oder Werterhöhung ist durch einen entsprechenden Abschlag oder Zuschlag Rechnung zu tragen. Die Höhe der Wertminderung oder -erhöhung ist insbesondere vom Ausmaß dieses Missverhältnisses und von der Restnutzungsdauer der vorhandenen Bebauung abhängig.

### 3.6.1.1.9.3 GERINGER WERT DER BAULICHEN ANLAGEN

Sind im Einzelfall die baulichen Anlagen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar, ist der Wert der baulichen Anlagen also nicht mehr realisierbar, dann ist der Sachwert des Grundstücks gleich dem Bodenwert vermindert um die Freilegungskosten (vgl. auch Nr. 3.1.4).

Umstände, die einer Erzielung des Bodenwerts entgegenstehen (z.B. Rückbau, zeitweise oder dauernde Unmöglichkeit des Rückbaus), sind angemessen zu berücksichtigen.

Bei abbruchreifen Gebäuden sind die Abbruchkosten und ggf. der Erlös aus der Materialverwertung anzugeben.

### 3.6.1.2 WERT DER BAULICHEN AUßENANLAGEN (NR. 1.4.2.1 DES VORDRUCKS)

Die Ermittlung des Wertanteils der baulichen Außenanlagen erfolgt in der Regel auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

### 3.6.1.3 WERT DER BESONDEREN BETRIEBSEINRICHTUNGEN (NR. 1.4.2.2 DES VORDRUCKS)

Der Wertanteil der besonderen Betriebseinrichtungen ist nur dann gesondert zu ermitteln, soweit diese nicht bereits mit den nach § 22 WertV angesetzten Normalherstellungskosten berücksichtigt wurden.

Wenn erforderlich, kann der Wert der besonderen Betriebseinrichtungen aus Erfahrungssätzen abgeleitet werden.

### 3.6.2 WERT DER SONSTIGEN ANLAGEN (NR. 1.4.2.4 DES VORDRUCKS)

Der Wertanteil der sonstigen Anlagen, wie Gartenanlagen, Anpflanzungen und Parks ist nur dann gesondert zu ermitteln, soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind.

Wenn erforderlich, kann der Wert der sonstigen Anlagen aus Erfahrungssätzen oder aus den gewöhnlichen Herstellungskosten, bei forstlichem Aufwuchs nach dem Abtriebswert (vgl. WaldR 2000) abgeleitet werden.

### 3.7 VERKEHRSWERT – MARKTWERT (NR. 1.5 DES VORDRUCKS)

Der Verkehrswert (§ 7 WertV) ist aus den Ergebnissen der angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Soweit mit den bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren herangezogenen Daten die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt nicht hinreichend Berücksichtigung finden kann, ist die Angebots- und Nachfragesituation zu ergründen, darzulegen und ggf. durch entsprechende Zu- oder Abschläge auf die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte zu berücksichtigen. Die Mittelbildung des Sach- und Ertragswerts stellt in der Regel keine geeignete Methode zur Ableitung des Verkehrswerts dar.

Das Ergebnis der Sach- bzw. Ertragswertermittlung ist kritisch zu würdigen, je größer die beim Übergang vom Sach- bzw. Ertragswert zum Verkehrswert anzubringenden Marktkorrekturen ausfallen. Hohe Marktanpassungskorrekturen sprechen gegen die Eignung des jeweils angewandten Verfahrens.

### 3.8 WERTERHÖHENDE INVESTITIONEN DRITTER

Wenn werterhöhende Investitionen Dritter zu beurteilen sind, sind sie gesondert zu bezeichnen, soweit sie nicht abgelöst oder durch verbilligte Miete verrechnet sind.

Es sind dabei in der Regel anzugeben:

- Investitionskosten nach Baujahren getrennt mit Angabe der Art der baulichen Maßnahmen,
- Investitionsförderung,
- Investitionswert.

Sofern vertragliche Regelungen nicht entgegenstehen, ist der Investitionswert gleich der Differenz zwischen dem Wert des Grundstücks mit Berücksichtigung der Investition und dem Wert desselben Grundstücks ohne Berücksichtigung der Investition am gleichen Wertermitt-

lungsstichtag. Dies trifft sowohl für die Ermittlung der Verkehrswerte im Vergleichs-, Ertrags- als auch im Sachwertverfahren zu.

## ZWEITER TEIL

### Zusätzliche Richtlinien für Teilbereiche

#### 4 GRUNDSTÜCKSBEOGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

##### 4.1 VORBEMERKUNG

Nach Nr. 2.1 des Ersten Teils sind grundstücksbezogene Rechte und Belastungen einzeln zu bezeichnen und zu werten (vgl. Vordrucke 1 und 2 unter Nr. 0.2 und 1.1.3). Der Wert des Rechts, der Wert des belasteten Grundstücks oder der Wert des begünstigten Grundstücks kann zu ermitteln sein.

In Nr. 4.2 werden das bestehende Erbbaurecht und das erbbaurechtsbelastete Grundstück behandelt, in Nr. 4.3 sonstige werterhöhende Rechte und wertmindernde Belastungen.

##### 4.2 ERBBAURECHT UND ERBBAURECHTSBELASTETES GRUNDSTÜCK

###### 4.2.1 GRUNDSÄTZE

Das Erbbaurecht und das erbbaurechtsbelastete Grundstück sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung. Bei der Ermittlung ihrer Verkehrswerte sind die Grundsätze des Ersten Teils zu beachten.

Für die Bemessung des Verkehrswerts eines Erbbaurechts und des Verkehrswerts des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks ist zunächst der Bodenwert ohne Berücksichtigung der Belastung mit dem Erbbaurecht und gegebenenfalls zusätzlich der Verkehrswertanteil der Gebäude, der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere der Höhe des Erbbauzinses, der Dauer des Erbbaurechts, einer bei Zeitablauf zu zahlenden Entschädigung sowie sonstiger den Wert beeinflussender Umstände zu ermitteln.

Die Anpassungsklausel beim Wohnungsbau ist im allgemeinen begrenzt auf die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und schließt die Berücksichtigung von Änderungen der Bodenwertverhältnisse in der Regel aus (vgl. § 9a Erbbaurechtsverordnung - ErbbauVO, § 2 PaPkg, §46 Sachenrechtsbereinigungsgesetz - SachRBerG).

Wenn der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte oder durch eine Anpassungsklausel in gesetzlich zulässiger Weise anpassbare Erbbauzins der nachhaltig marktgerechten Verzinsung des Bodenwerts entspricht, ergibt sich in der Regel kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts. "Bodenwertanteil des Erbbaurechts" im Sinne dieser Richtlinien ist der sich ohne Berücksichtigung der Gebäude, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen ergebende Wertanteil des Erbbaurechts.

Liegt der Erbbauzins unter der marktüblichen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist hierdurch ein Bodenwertanteil des Erbbaurechts und eine Wertminderung des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks gegenüber einem unbelasteten Grundstück begründet.



Neben den sich aus der Höhe des Erbbauzinses ergebenden Vor- oder Nachteilen sind die sich aus dem Erbbaupertrag ergebenden sonstigen Einwirkungen, insbesondere Bindungen des Erbbauberechtigten bei einer Veräußerung oder Beleihung des Erbbaurechts sowie bei einer wesentlichen Veränderung der Gebäude, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen von Einfluss. Das Gleiche gilt für die marktbeeinflussenden Möglichkeiten einer Änderung der rechtlichen oder wirtschaftlichen Voraussetzungen (§ 7 der Erbbaurechtsverordnung – ErbbauVO).

Die Summe der Verkehrswerte des Erbbaurechts und des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks wird in der Regel den Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks einschließlich des Verkehrswertanteils vorhandener Gebäude, Außenanlagen und besonderer Betriebseinrichtungen nicht überschreiten.

#### 4.2.2 ERMITTLUNG DES BODENWERTANTEILS DES ERBBAURECHTS UND DES ERBBAURECHTSBELASTETEN GRUNDSTÜCKS

##### 4.2.2.1 VORBEMERKUNG

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts bzw. der Wert des belasteten Grundstücks kann entweder direkt aus Marktuntersuchungen (Vergleichswertverfahren) abgeleitet oder mit Hilfe finanzmathematischer Methoden ermittelt werden.

Hinweise für die Berechnung können den nachgenannten schematischen Beispielrechnungen entnommen werden. Bei Rechengängen, die die Verwendung von Wertfaktoren erfordern, ist zu runden.

Beispiel 1 nach Nummer 4.2.2.3 – vgl. Anlage 12 -	Bodenwertanteil des Erbbaurechts und des Werts des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks - Vertrag ohne Anpassungsklausel - mit Hilfe finanzmathematischer Methoden
---	--

Beispiel 2 nach Nummer 4.2.2.3 - vgl. Anlage 13 -	Bodenwertanteil des Erbbaurechts und Wert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks - Vertrag mit ursprünglich vereinbarter Anpassungsklausel - mit Hilfe finanzmathematischer Methoden
---	--

##### 4.2.2.2 WERTERMITTLUNG NACH DEM VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Soweit ein unmittelbarer Preisvergleich nicht möglich ist, kann ggf. ein mittelbarer Preisvergleich durchgeführt werden. Bei einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise lässt sich grundsätzlich der Einfluss von Merkmalen des Grundstücks und des Erbbaurechtsvertrags auf den Verkehrswert des Erbbaurechts bzw. des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks durch eine Analyse feststellen.

Werden derartige Untersuchungen durchgeführt oder liegen sie vor, können die Ergebnisse zur Wertermittlung unmittelbar verwendet werden, wenn die sich aus der Gesamtheit der untersuchten Kaufpreise ergebenden sachlichen und regionalen Beschränkungen beachtet werden.

Über ihren sachlichen und räumlichen Geltungsbereich hinaus können die jeweiligen Untersuchungsergebnisse dann verwendet werden, wenn zuvor ihre Gültigkeit an mehreren geeigneten Kaufpreisen von Objekten, die sachlich und räumlich dem zu wertenden Objekt entsprechen, überprüft wurde.

#### 4.2.2.3 WERTERMITTLUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG FINANZMATHEMATISCHER METHODEN

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ist von der Differenz zwischen dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins und dem am Stichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des nicht mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks auszugehen. Der Zinssatz ist nach der Art des Grundstücks (z.B. Einfamilienhausgrundstück, Mietwohngrundstück) und/oder nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Die Differenz ist mit Hilfe des Vervielfältigers (zugleich Rentenbarwertfaktor, vgl. Anlage 5) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren und im Hinblick auf die in Nummer 4.2.1 genannten Einflüsse mit einem Wertfaktor zu multiplizieren. Dieser Wertfaktor ist abhängig von der Gewichtung der in Nummer 4.2.1 genannten Faktoren; er liegt

- regelmäßig zwischen 0,3 und 0,8,
- in Einzelfällen bis 0,9,
- bei Verträgen ohne Anpassungsklausel im Durchschnitt bei 0,5.

Der Wertfaktor ist um so größer, je geringer die Einschränkungen für den Erbbauberechtigten sind, er ist um so kleiner, je größer sie sind.

Die Wahl des Wertfaktors ist zu begründen.

Ergeben Marktuntersuchungen abweichende Faktoren, so sind diese zu Grunde zu legen.

Zur Ermittlung des Werts des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks ist von dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks auszugehen. Zur Berücksichtigung der Wertminderung infolge der Belastung des Grundstücks durch das Erbbaurecht ist der Minderertrag (Differenz zwischen dem am Stichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) auf die Restlaufzeit mit Hilfe des Vervielfältigers (Anlage 5) zu kapitalisieren und wegen der neben dem Erbbauzins dem Grundstückseigentümer zustehenden sonstigen vertraglichen und gesetzlichen Rechte mit einem Wertfaktor zu multiplizieren. Dieser Wertfaktor ist abhängig von dem Gewicht der Beeinträchtigungen des Grundstücks durch das Erbbaurecht. Er liegt

- regelmäßig zwischen 0,3 (bei geringeren Beeinträchtigungen des Grundstücks) und
- 0,8 (bei überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen des Grundstücks),
- in Einzelfällen bei 0,9
- bei Verträgen ohne Anpassungsklausel in der Regel bei 0,5.

Der Wertfaktor und damit die Wertminderung ist um so größer, je größer die Einschränkungen für den Eigentümer sind, er ist um so kleiner, je geringer sie sind.

Die Wahl des Wertfaktors ist zu begründen.

Ergeben Marktuntersuchungen abweichende Faktoren, so sind diese zu Grunde zu legen.

Der bei der Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks anzusetzende Wertfaktor, der die Wertminderung betrifft, darf für das gleiche Grundstück in der Regel den bei der Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts anzusetzenden Wertfaktor nicht unterschreiten.

### 4.2.3 WERTERMITTLUNG BEI ERBBAURECHTEN AN BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

- a) Hat der Erbbauberechtigte auf Grund des Erbbaurechts das Grundstück bebaut, so ist neben dem nach Nummer 4.2.2 ermittelten Bodenwertanteil des Erbbaurechts der nach dem Ersten Teil ermittelte Wert der Gebäude, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen zu berücksichtigen.

Beispiel 3  
nach Nummer 4.2.3 a  
– vgl. Anlage 14 -  
Wert des Erbbaurechts an bebauten Grundstücken und des erbaurechtsbelasteten Grundstücks - wenn Restlaufzeit des Vertrages gleich oder größer als Restnutzungsdauer des Gebäudes - mit Hilfe finanzmathematischer Methoden.

Beispiel 4  
nach Nummer 4.2.3 c  
– vgl. Anlage 15 -  
Wert des ausgeübten Erbbaurechts und des erbaurechtsbelasteten Grundstücks - wenn Restlaufzeit des Vertrages kürzer als Restnutzungsdauer des Gebäudes, das nach Vertragsablauf vom Grundstückseigentümer nicht zu entschädigen ist - mit Hilfe finanzmathematischer Methoden.

Beispiel 5  
nach Nummer 4.2.3 d  
– vgl. Anlage 16 -  
Wert des Erbbaurechts und des erbaurechtsbelasteten Grundstücks mit Gebäuden, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen, die zum Zeitpunkt der Erbbaurechtsbestellung bereits vorhanden waren - mit Hilfe finanzmathematischer Methoden.

- b) Übersteigt die Restnutzungsdauer der Gebäude, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder sind diese voll zu entschädigen, so ist eine Minderung des hierfür ermittelten Werts nicht begründet.
- c) Übersteigt die Restnutzungsdauer der Gebäude, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen die Restlaufzeit des Erbbaurechts und sind diese nicht zu entschädigen, so ist zur Ermittlung des sich hieraus ergebenden Werteinflusses der zum Zeitpunkt der Beendigung des Erbbaurechts verbleibende Wert der Gebäude, Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen, die dann entsprechend älter sind, nach den allgemeinen Wertverhältnissen des Wertermittlungstichtags zu ermitteln und auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen.

Der abgezinsten Wert ist bei der Ermittlung des Werts des Erbbaurechts wertmindernd und bei der Ermittlung des Werts des erbaurechtsbelasteten Grundstücks werterhöhend zu berücksichtigen.

Ist im Erbbaurechtsvertrag eine Teilentschädigung vereinbart, so ist entsprechend zu verfahren.

- d) Sind Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen dem Erbbauberechtigten mit dem Erbbaurecht überlassen, so ist zu unterscheiden, ob der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer den Wert dieser Anlagen vergütet hat oder ob dieser Wert bei der Bemessung des Erbbauzinses in Ansatz gebracht worden ist. Im ersten Falle finden die Nummern 4.2.3 a bis 4.2.3 c entsprechende Anwendung. Im anderen Falle sind Wertfaktoren in Ansatz zu bringen, die den vertraglichen Vereinbarungen und der begrenzten Lebensdauer der baulichen Anlagen Rechnung tragen.

#### 4.2.4 VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Folgeschäden (§ 96 BauGB) bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

#### 4.3 SONSTIGE DIE NUTZUNG DES GRUNDSTÜCKS BETREFFENDEN RECHTE UND BELASTUNGEN

##### 4.3.1 ALLGEMEINES

Die bedeutsamen sonstigen werterhöhenden Rechte und wertmindernden Belastungen sind insbesondere:

die die Nutzung des Grundstücks betreffenden dinglichen Rechte des BGB:

- Dienstbarkeiten  
(Nießbrauch, Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, u.a. Wege-rechte, Überfahrts- und Durchgangsrechte, Leitungsrechte, Wohnungsrechte, Aussichts-rechte)
  - Reallasten  
(Altenteilsrechte und dgl.),
  - Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte,
- sowie
- Baulasten gemäß Landesbauordnungen,
  - Nachbarrechte  
(Überbaurechte, Notwegrechte, Traufrechte, Fenster- und Lichtrechte, Wasser- und Was-  
sernutzungsrechte),
  - auf das Grundstück bezogene Ansprüche gegen den Eigentümer  
(Miet- und Pachtrechte).

Diese Rechte können gesetzlich oder öffentlich-rechtlich begründet, vertraglich vereinbart, z.T. im Grundbuch oder im Baulastenverzeichnis eingetragen sein oder auf Gewohnheitsrecht beruhen.

##### 4.3.2 GRUNDSÄTZE

Die zuvor genannten Rechte und Belastungen können die zulässige wirtschaftliche Nutzung bzw. die Ertragsfähigkeit von Grundstücken mehr oder weniger stark beeinflussen und sich entsprechend unterschiedlich auf den Verkehrswert auswirken. Die wertmäßigen Auswirkungen dieser Rechte und Belastungen können vielfach - je nach Art und Einfluss - für das begünstigte und das belastete Grundstück unterschiedlich groß sein.

Bei Rechten - wie z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht - die personenbezogen sind und bei denen es deshalb an einem begünstigten Grundstück fehlt, entspricht der Wert des Rechts häufig dem Minderwert des belasteten Grundstücks.

Bei der Ermittlung des Werteinflusses bzw. Werts dieser Rechte und Belastungen gelten die Grundsätze des Ersten Teils sinngemäß.

Im Übrigen kann möglicherweise der Rang des Rechts dessen Wert beeinträchtigen.

Wird für die Einräumung eines Rechts eine wiederkehrende Gegenleistungen erbracht, so ist diese bei der Ermittlung des Werts des Rechts und der Belastung zu berücksichtigen. Ist sie z.B. bezogen auf die Belastung nachhaltig angemessen, so wirkt sich die Belastung in der Regel nicht wertmindernd aus. Dies gilt insbesondere für Miet- und Pachtrechte.

Das Leiter-, Hammerschlags-, Schaufelschlagsrecht und ähnliche Rechte beeinflussen in der Regel nicht die Verkehrswerte des begünstigten und des belasteten Grundstücks.

#### 4.3.3 WERTERMITTLUNG

- a) Bei der Wertermittlung für das begünstigte und das belastete Grundstück ist in der Regel zunächst der Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Rechts zu ermitteln.

Wird jedoch die Grundstücksqualität durch das Recht entscheidend geändert (wie Fortfall der Baulandqualität durch ein Aussichts- oder Leitungsrecht oder Entstehen von Baulandqualität durch ein Wegerecht), so ist bei der Ermittlung des Grundstückswerts unmittelbar von der durch das Recht geänderten Qualität auszugehen.

- b) Der Wertvorteil, den das begünstigte Grundstück durch das Recht erfährt, bzw. die Wertminderung, die das belastete Grundstück erleidet, ist nach dem wirtschaftlichen Vorteil bzw. Nachteil zu bemessen, wobei auf objektive Gesichtspunkte abzustellen ist. Das gleiche gilt für personenbezogene Rechte (vgl. Nr. 4.3.2).
- c) Bei befristeten Rechten und Belastungen ist der jährliche Vor- bzw. Nachteil auf die Restlaufzeit zu kapitalisieren, bei Rechten an Bauwerken jedoch längstens auf deren Restnutzungsdauer.

Der Kapitalisierung sind Zinssätze gemäß Nummer 3.5.7 zu Grunde zu legen, soweit es sich nicht um reine Geldleistungen handelt.

Bei personenbezogenen Rechten auf Lebenszeit ist als Restlaufzeit regelmäßig die am Wertermittlungsstichtag maßgebende durchschnittliche Lebenserwartung anzusetzen (vgl. Anlage 10).

- d) Bei der Beurteilung von Wegerechten - Anlage 17 Beispiel 6 - ist insbesondere die jeweilige Änderung der Nutzungsmöglichkeit des begünstigten bzw. des belasteten Grundstücks zu berücksichtigen.
- e) Bei der Beurteilung von Aussichtsrechten - Anlage 18 Beispiel 7 - ist neben den in Nr. 4.3.3 d genannten Gesichtspunkten die damit eintretende Lageverbesserung unter Berücksichtigung der jeweiligen Art der Nutzung zu beachten. Diese ist, soweit möglich, durch Lagevergleiche zu ermitteln.
- f) Leitungsrechte sind nach den Grundsätzen und Beispielen der Nummern 4.3.3 d und 4.3.3 e sinngemäß zu behandeln. Eine Wertminderung kann - insbesondere im Außenbereich - auch dann gegeben sein, wenn eine Ertragseinbuße nicht vorliegt. Feste Prozentsätze zum Ausgleich von Wertminderungen kommen allenfalls im Außenbereich in Betracht.

- g) Beim Nießbrauch - Anlage 19 Beispiel 8 - ist, soweit vertraglich nicht anders vereinbart, zu berücksichtigen, dass der Berechtigte die Bewirtschaftungskosten sowie die zur Zeit der Bestellung des Nießbrauchs auf dem Grundstück ruhenden privatrechtlichen Lasten zu tragen hat, insbesondere die Zinsen der Hypotheken und Grundschulden sowie die auf Grund einer Rentenschuld zu entrichtenden Leistungen.
- h) Beim Wohnungsrecht - Anlage 20 Beispiel 9 - sind die öffentlichen Lasten grundsätzlich vom Eigentümer zu tragen. Der Berechtigte trägt die Instandhaltung der Wohnung (ohne Gemeinschaftsanlagen) sowie die ortsüblichen Umlagen. Schuldrechtlich vereinbarte Abweichungen vom Regelfall sind entsprechend zu berücksichtigen.

Der Zinssatz nach Nummer 3.5.4 trägt dem Inhalt des Wohnungsrechts Rechnung.

- i) Andere vorstehend nicht behandelte Rechte und Belastungen, welche die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks betreffen, können entsprechend behandelt werden.
- j) Rechte und Belastungen, die mit der Nutzung des Grundstücks nicht im Zusammenhang stehen, haben regelmäßig auf den Verkehrswert keinen Einfluss.

## 5 ZUM BODENWERT IN BESONDEREN FÄLLEN

### 5.1 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung, insbesondere auf Grund eines Bebauungsplans unterworfen (vor allem entsprechend den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen) und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind. Es handelt sich hier insbesondere um Festsetzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, um Anlagen für (örtliche) Verwaltungen und Verkehrsflächen sowie sonstige Flächen, die für eine Zweckbestimmung festgesetzt wurden, die eine privatwirtschaftliche Nutzung ausschließt.

Es ist zu unterscheiden zwischen Flächen:

- die bereits als Gemeinbedarfsflächen genutzt werden und im Gemeingebrauch verbleiben (bleibende Gemeinbedarfsflächen),
- solchen, die einer privatwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen (abgehende Gemeinbedarfsflächen) und
- (bislang privatwirtschaftlich genutzten) Flächen, die für Gemeinbedarfszwecke erworben werden sollen (künftige Gemeinbedarfsflächen).

#### 5.1.1 BLEIBENDE GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

##### 5.1.1.1 BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Der Wert einer Gemeinbedarfsfläche einschließlich solcher, die unter Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden soll (z.B. Konversionsflächen), bemisst sich vorbehaltlich des unter Nr. 5.1.1.3 geregelten Falles nach dem Entwicklungszustand, der sich bei ersatzlosem Wegfall der bisherigen öffentlichen Zweckbindung (z.B. militärische Nutzung) auf Grund der allgemeinen Situationsgebundenheit (Umgebungssituation einschließlich deren Planungsrechte, Lage, Erschließungszustand, verkehrliche Anbindung, wirtschaftlich und städtebaulich sich aufdrängende Nutzbarkeit baulicher Anla-

gen) für das Grundstück ergibt (aktualisiertes Beschaffungswertprinzip). Der Wertermittlung sind der Entwicklungszustand und die Lagemerkmale unmittelbar vor dem Zeitpunkt, zu dem das Grundstück infolge der künftigen öffentlichen Zweckbestimmung von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen worden ist, zu Grunde zu legen

Wertänderungen, insbesondere Wertverbesserungen auf Grund von Erschließungsmaßnahmen, die der "weichende" Eigentümer durchgeführt oder durch entsprechende Beiträge entgolten hat, sind zu berücksichtigen, soweit sie im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten der künftigen Gemeinbedarfsnutzung dienlich sein können.

Soweit Gemeinbedarfsflächen ausnahmsweise einen nicht unwesentlichen nachhaltigen Ertrag bringen, kann der Wert auf der Grundlage des Reinertrages ermittelt werden. Öffentliche Gebühren sind nicht als Erträge zu berücksichtigen.

#### 5.1.1.2 ERSATZBESCHAFFUNG

Ist Ersatzbeschaffung geboten, so sind anstelle des Verkehrswertes der in Anspruch genommenen Fläche die notwendigen Kosten eines etwa bereitgestellten Grundstücks im Rahmen gleichartiger, gleichwertiger, u.U. auch fiktiver Maßnahmen zu Grunde zu legen. Gesetzliche Bestimmungen über den Umfang der Ersatzbeschaffung sind zu berücksichtigen, Vor- und Nachteile sind auszugleichen.

#### 5.1.1.3 UNENTGELTLICHE ÜBERTRAGUNG UND ANERKENNUNGSBETRAG

Im Gemeingebrauch befindliche Gemeinbedarfsflächen sind im Übrigen nicht zu werten, soweit gesetzliche Regelungen vorhanden sind, die eine unentgeltliche Übertragung vorsehen. Dies gilt vor allem bei Gemeinbedarfsflächen die nach dem Eigentümerwechsel derselben öffentlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Soweit keine derartigen Regelungen bestehen, ist, da grundsätzlich keine rentierliche Nutzung aus den angesprochenen Flächen zu ziehen ist, allenfalls ein geringer Anerkennungsbetrag in Ansatz zu bringen (z.B. bei im Gemeingebrauch befindlichen Verkehrs- und Grünflächen, bei Wechsel der Straßenbaulast von Straßenbaugrundstücken).

Dienen Grundstücke oder Grundstücksteile dem Gemeinbedarf, ohne dass die Eigentums- und Entschädigungsfragen geregelt worden sind, ist allerdings vorab zu klären, ob ein Anspruch auf Entschädigung besteht, der ggf. nach Nummer 5.1.3 zu behandeln ist. Entscheidend ist die nach Landesrecht und nach Ortssatzung mögliche unterschiedliche Regelung.

#### 5.1.2 ABGEHENDE GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Verlieren Gemeinbedarfsflächen ihre öffentliche Zweckbindung, so ist für den Verkehrswert derartiger Flächen die ausgewiesene bzw. die zu erwartende privatwirtschaftliche Qualität unter Berücksichtigung der Wartezeit maßgebend. Dabei kann der Verkehrswert der umliegenden Grundstücke herangezogen werden.

Soweit Umstände vorhanden sind, die sich wertmindernd gegenüber den angrenzenden Grundstücken auswirken, sind sie angemessen zu berücksichtigen (z.B. Aufwendungen infolge Abbruchs des Straßenkörpers, Rekultivierung).

#### 5.1.3 KÜNFTIGE GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Der Wert von Grundstücken die für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind, bestimmt sich nach den maßgeblichen entschädigungsrechtlichen Bestimmungen. In der Regel ist der Wert-

ermittlung der Zeitpunkt zu Grunde zu legen, in dem ein endgültiger Ausschluss von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung erfolgte (enteignungsrechtliche Vorwirkung). Bei der Wertermittlung sind die allgemeinen Grundsätze, wie sie sich aus dieser Richtlinie, insbesondere aus Nr. 6 ergeben, uneingeschränkt anzuwenden. Diese Ausführungen gelten sinngemäß auch für die Grundstücke, die für Zwecke der Verteidigung beschafft werden sollen.

Bei Abtretung von Teilflächen für Zwecke des Gemeinbedarfs vgl. Nr. 5.2.

## 5.2 TEILFLÄCHEN

Teilflächen im Sinne der folgenden Ausführungen sind in der Regel unselbständige Flächen, die aus einer wirtschaftlichen Einheit abgetrennt und einer anderweitigen Zweckbestimmung, insbesondere dem Gemeinbedarf zugeführt werden sollen. Dazu gehören Vorgarten-, Vorderland-, Vorland-, Seiten- und Hinterlandflächen; sie können bebaut oder nicht bebaut, bebaubar, beschränkt bebaubar oder nicht bebaubar sein.

Bei der Ermittlung des Werts der Teilflächen ist grundsätzlich nach der Differenzmethode zu verfahren; dabei ist der Wert des Gesamtgrundstücks vor der Abtretung mit dem Wert des Restgrundstücks zu vergleichen. In geeigneten Fällen kommen die Verschiebemethode, Durchschnittswerte oder Bruchteilswerte als Anwendungsfälle der Differenzmethode in Betracht. Die Vorschriften über die im Ersten Teil aufgeführten Verfahren sind entsprechend zu berücksichtigen.

Werden mit der Inanspruchnahme von Teilflächen Gebäude, Außenanlagen oder besondere Betriebseinrichtungen betroffen, so sind deren Wertanteile nach den Grundsätzen des Ersten Teils zu ermitteln.

Dabei ist zu prüfen, ob und inwieweit das Vorhandensein von Außenanlagen (z.B. Aufwuchs) den Wert des Grundstücks beeinflusst.

Andere Vermögensnachteile (z.B. § 96 BauGB), soweit sie bei der Wertermittlung nach den folgenden Nummern nicht berücksichtigt sind, müssen im Rahmen oder zur Abwendung der Enteignung ggf. gesondert erfasst werden.

Das gleiche gilt für Vermögensvorteile, die bei Abtretung der Teilfläche entstehen (z.B. § 93 Abs. 3 BauGB); ggf. können Vor- und Nachteile gleichzeitig ermittelt und miteinander ausgeglichen werden.

Werden Teilflächen eines unbebauten Grundstücks in Anspruch genommen und ändert sich dabei die relative Bebaubarkeit (rechnerische Bebaubarkeit in m<sup>2</sup>) des Restgrundstücks gegenüber der des ursprünglichen Grundstücks, z.B. infolge einer Verminderung durch rückwärtige Baulinien oder Abstandsflächen bzw. Erhöhung infolge Beibehaltung der ursprünglichen absoluten Bebaubarkeit, so ist der Wert der Teilfläche nach der Differenzwertmethode zu ermitteln. In geeigneten Fällen, etwa wenn ein Grundstück baurechtlich nicht notwendige Freiflächen enthält, kann dies nach der Verschiebemethode erfolgen; hierbei kann z.B. der Bodenwert des rückwärtigen Grundstücksteils maßgebend für die zu beurteilende Teilfläche (Vorland) sein.

Haben sich auf dem örtlichen Markt Bruchteilswerte gebildet, können diese zur Ermittlung des Werts der in Anspruch genommenen Teilfläche herangezogen werden.



Ändert sich die relative Bebaubarkeit nicht, so ist für die Teilfläche in der Regel der Durchschnittswert der ungeteilten Fläche maßgebend.

Dienen Teilflächen bereits seit Jahrzehnten als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen ohne das die Eigentumsverhältnisse geklärt sind, so ist Nummer 5.1.1.1 anzuwenden.

Bei der Ermittlung des Werts der Teilflächen bzw. der Wertminderung bebauter Grundstücke finden die vorstehenden Grundsätze entsprechend Anwendung. Hierbei ist jedoch die Funktion der Teilfläche für das bebaute Grundstück - insbesondere eine bisherige Schutzfunktion als Vorgarten - angemessen zu berücksichtigen. Soweit die bauliche Nutzbarkeit des Restgrundstücks durch die Inanspruchnahme der Teilfläche beeinträchtigt wird und diese Beeinträchtigung erst nach Beseitigung des Gebäudes eintritt, ist dem unter Beachtung der Restnutzungsdauer Rechnung zu tragen (Gegenwartswert einer erst zukünftig wirksam werdenden Beeinträchtigung).

Für Teilflächen, die eine zugelassene selbständige Nutzung aufweisen, z.B. Aufstellung von Schaukästen, Automaten u.a.m., ist in der Regel der auf den Ertragsverhältnissen beruhende Wert maßgebend.

### **5.3 WASSERFLÄCHEN**

#### **5.3.1 DEFINITION**

Wasserflächen im Sinne dieser Richtlinie sind die von oberirdischen Gewässern ständig bedeckten Flächen, z.B. Seen, Teiche, freifließende und staugeregelte Flüsse, Kanäle, Häfen, Talsperren, Meeresteile.

#### **5.3.2 BEGRENZUNGSLINIEN**

Die Abgrenzung der Gewässer gegen ihre Ufer richtet sich nach den wasserrechtlichen Vorschriften. Zu Grunde zu legen ist in der Regel die zuletzt festgestellte Uferlinie, bei staugeregelten Flüssen und Kanälen die Wasserlinie bei Normalstau. Auskunft über den Verlauf der Begrenzungslinien erteilen die zuständigen Stellen, z.B. die Wasserbehörden.

#### **5.3.3 RECHTLICH ZULÄSSIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEIT**

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt vor allem ab von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit; ggf. ist der Herrichtungsaufwand zu berücksichtigen. Eine über den Gemeingebrauch bzw. Eigentümer- oder Anliegergebrauch hinausgehende Nutzungsmöglichkeit entsteht in der Regel durch öffentlich-rechtliche Erlaubnisse, Bewilligungen und Genehmigungen.

#### **5.3.4 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS AUS BENACHBARTEN LANDFLÄCHEN**

Vielfach besteht eine Abhängigkeit zwischen dem Verkehrswert einer Wasserfläche und dem Verkehrswert einer mit dieser Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche. Diese liegt in aller Regel in dem der Wasserfläche benachbarten Uferbereich. Unmittelbare Nachbarschaft braucht nicht zu bestehen.

Im Normalfall wird der Verkehrswert der Wasserfläche niedriger sein als der Verkehrswert der Bezugsfläche an Land, weil die Nutzung der Wasserfläche durch die Natur der Gewässer eingeschränkt oder erschwert ist. Der Verkehrswert der Wasserfläche ist ein mit sachverständigem Ermessen ermittelter Vomhundertsatz des Verkehrswerts der Bezugsfläche an Land.

Die Höhe dieses Vomhundertsatzes bestimmt sich insbesondere nach dem Grad des wirtschaftlichen Zusammenhangs der Wasserfläche mit der Bezugsfläche. In der Regel liegt der Verkehrswert der Wasserfläche bei 50 v.H. des Verkehrswerts der Bezugsfläche.

#### 5.3.5 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS AUS VERGLEICHSPREISEN

Wenn kein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Wasser- und Landflächen besteht, bilden Vergleichspreise die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts der Wasserfläche.

#### 5.3.6 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS AUS DEM ERTRAG

Bei ertragsorientierten Nutzungen, wie z.B. Häfen und Fischteichen, kann der Verkehrswert der Wasserfläche aus dem daraus erzielten Ertrag ermittelt werden.

#### 5.3.7 WERT VORHANDENER ANLAGEN

Für die Ermittlung des Werts von Anlagen, wie z.B. Uferbefestigungen und Dalben, kommt das Sachwertverfahren in Betracht. Aufwendungen des Gewässereigentümers für Ausbau und Unterhaltung bleiben im Regelfall außer Betracht.

#### 5.3.8 ZU- UND ABSCHLÄGE

Zu- und Abschläge sind vorzunehmen, wenn z.B. rechtliche Belastungen oder tatsächliche Nutzungerschwernisse einen wesentlichen Einfluss auf die rechtlich zulässige Nutzungsmöglichkeit haben.

#### 5.3.9 BEWERTUNG VON RECHTEN UND BELASTUNGEN

Selbständige Fischereirechte, Berechtigungen zur Gewinnung von Bodenschätzen u.ä. sind gesondert zu werten, wenn sie mit dem Verkehrswert der Wasserfläche nicht abgegolten sind.

### 6 GRUNDSÄTZE DER ENTEIGNUNGSENTSCHÄDIGUNG

Für die Wertermittlung sind in der Regel zwei Zeitpunkte zu beachten:

- der Zeitpunkt, der maßgebend ist für die Qualität und
- der andere Zeitpunkt, der maßgebend ist für den Preis/Wert.

Beide Zeitpunkte können zeitlich auseinander liegen; sie sind dem Gutachter regelmäßig vorzugeben. Bei der Grundstücksqualität - bei dem Grundstückszustand - kommt es in der Regel nicht auf die tatsächliche Nutzung, sondern auf die zulässige Nutzungsmöglichkeit an.

Wertänderungen des zu enteignenden Grundstücks infolge von Maßnahmen, die eine Enteignung begründen können, bleiben unberücksichtigt (Vorwirkung der Enteignung).

Die Ermittlung des Verkehrswerts von Flächen, die für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden, ist auch bei freivertraglicher Beschaffung nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung vorzunehmen.

## Wertermittlung unbebauter Grundstücke (Bodenwert)

Oberfinanzdirektion .....  
 Bundesvermögensamt .....  
 Auftraggeber

**0. Allgemeine Angaben****0.1 Grundstück**

Gemeinde/Ortsteil .....

Straße .....

Art der Nutzung bisher..... künftig .....

0.1.1 Eigentümer .....

Gemeinde .....

Straße .....

0.1.2 Erbbauberechtigte .....

0.1.3 Amtsgericht/Grundbuchamt .....

Grundbuch von..... Bd. .... Bl. ....

0.1.4 Katasteramt/Vermessungsamt .....

Katasterkarte .....

Gemarkung ..... Flur .....

Flurstück Nr. .... Größe (m<sup>2</sup>) .....

0.1.5 Grundstücksgröße ..... zus.: .....

0.1.6 Finanzamt .....

Einheitswert zum ..... 20..... €

**0.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

**0.3 Zweck der Wertermittlung** .....

**0.4 Wertermittlungstichtag** .....

**0.5 Tag der Ortsbesichtigung/ Teilnehmer am Ortstermin**  
 .....

**0.6 Unterlagen**

..... Preisangebot der Gegenpartei

..... Grundbuch- und Katasterauszug

..... Kaufpreisforderung/-gebot

..... Kartenausschnitte

..... Lageplan mit eingetragenen Vergleichsgrundstücken

..... Aufzeichnungen über mündliche Auskünfte mit Datum der Auskunftserteilung und genauer Benennung des Ansprechpartners

..... weitere Unterlagen

.....  
 ..... Stück

.....  
 (Baudienststelle)

Aufgestellt:

....., den .....

Unterschrift / Amtsbezeichnung

**1. Wertermittlung****1.0 Grund- und Bodenbeschreibung**

1.0.1 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) .....

1.0.2 Zulässige Nutzungsmöglichkeit

(Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung)

Darstellungen im Flächennutzungsplan .....

Festsetzungen im Bebauungsplan .....

bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan .....

1.0.3 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (vgl. Nr. 0.2)

1.0.4 Erschließungszustand

Art der Straße .....

Versorgungsleitungen .....

Entsorgung .....

Beitrags- und Abgabepflichten .....

1.0.5 Wartezeiten .....

1.0.6 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Oberfläche .....

Aufwuchs .....

Baugrund .....

Zuschnitt .....

Bodenvorkommen .....

Bodenverunreinigungen, Immissionen .....

1.0.7 Lage

Baugebiet .....

Ortslage .....

Verkehrslage .....

Himmelsrichtung .....

Beeinträchtigungen .....

Benachbarte, störende Betriebe und Gebäude .....

**1.1 Ermittlung des Bodenwerts**

1.0.1 Grundlagen

1.0.1.1 Vergleichspreise mit Angaben über wertbestimmende Merkmale

Straße	$m^2$	Jahr	$€/m^2$ (ebf – ebp)
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

1.0.1.2 Bodenrichtwert  $€/m^2$  (ebf – ebp, Gebietsbezeichnung, Geschosszahl,  
GFZ, Größe, Tiefe) ..... Jahr .....

.....

## 1.1.2 Berücksichtigung von Abweichungen

.....  
 .....  
 .....

## 1.1.3 Auswirkung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen (vgl. Nr. 0.2; 1.0.3)

.....  
 .....  
 .....

## 1.1.4 Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes

.....  
 .....  
 .....

**1.1.5 Bodenwert**

## 1.1.5.1 Grundstücksgröße

m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
.....	.....	.....
.....	.....	.....
<u>.....</u>	<u>.....</u>	<u>.....</u>

zus.: ..... i. M. ....

## 1.1.5.2 Erschließungsbeitrag .....

Abgaben für weitere Erschließungsmaßnahmen .....

Abgaben für sonstige Maßnahmen

(entsprechend Nr. 1.0.4 dieses Vordrucks) .....

Bodenwert erschließungsbeitragspflichtig/-frei .....

## 1.1.5.3 Aufwuchs (Zu- oder Abschläge) .....

**1.1.6 Verkehrswert (Marktwert) .....** ..... €

Begründung:

**1.2 Anlagen**

..... Kataster- und Grundbuchauszüge

..... Planungsunterlagen

..... Übersichtsplan bzw. Stadtkartenausschnitt mit Kennzeichnung des zu bewertenden Grundstücks

..... (1:5000 bis 1:2500)

..... Flurkarte (1:500 bis 1:2500)

..... Fotos von unbebauten Grundstücksteilen (mit Standpunktskizze)

..... sonstige Verträge (Nutzungsverträge; Erbbaurechtsverträge ...)



## Wertermittlung bebauter Grundstücke

**Oberfinanzdirektion** .....

**Bundesvermögensamt** .....

**Auftraggeber** .....

### 0 Allgemeine Angaben

#### 0.1 Grundstück

Gemeinde/Ortsteil .....

Straße .....

0.1.1 Art der Nutzung bisher ..... künftig .....

Eigentümer.....

Gemeinde .....

Straße .....

0.1.2 Erbbauberechtigte .....

.....

0.1.3 Amtsgericht/Grundbuchamt .....

Grundbuch von .....Bd. .... Bl. ....

0.1.4 Katasteramt/Vermessungsamt .....

Katasterkarte .....

Gemarkung ..... Flur .....

Flurstück Nr. Größe (m<sup>2</sup>)

.....

.....

.....

0.1.5 Grundstücksgröße ..... insgesamt: .....

0.1.6 Finanzamt .....

0.1.7 Einheitswert zum ..... 20 ..... €

0.1.8 Amtlicher Brandversicherungswert vom ..... 20 ..... €

#### 0.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

.....

.....

#### 0.3 Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände

Datum ..... Betrag .....€

durch .....

#### 0.4 Erwerbs- oder Gestehungskosten (soweit feststellbar)

0.4.1 Erwerbsjahr/Baujahr .....

0.4.2 Erwerbspreis bzw. Gestehungskosten insgesamt ..... €

0.5 Zweck der Wertermittlung.....

**0.6 Tag der Ortsbesichtigung / Teilnehmer am Ortstermin**

.....

**0.7 Wertermittlungsstichtag****0.8 Rohertrag / Nettokaltmiete und Bewirtschaftungskosten im Kalenderjahr**

0.8.1 Rohertrag / Nettokaltmiete (Miete oder Pachteinnahme)  
 lt. Anlage einschließlich/ ohne Betriebskosten ..... €

0.8.2 Bewirtschaftungskosten (jährlich)

0.8.2.1 Betriebskosten

laufende öffentliche Lasten  
 und Abgaben ..... €

Grundsteuer ..... €

Wasserversorgung ..... €

Betrieb der zentralen  
 Warmwasserversorgung ..... €

Betrieb der zentralen Heizungsanlage ..... €

Betrieb der Aufzugsanlage ..... €

Straßenreinigung und Müllabfuhr ..... €

Entwässerung ..... €

Hausreinigung ..... €

Gartenpflege ..... €

Beleuchtung ..... €

Sach- und Haftpflichtversicherung ..... €

Hauswart ..... €

..... €

0.8.2.2 Verwaltungskosten ..... €

0.8.2.3 Instandhaltungskosten

Unterhaltung der Gebäude  
 und Außenanlagen ..... €

Schönheitsreparaturen lt. Anlage ..... € ..... €

0.8.2.4 Mietausfallwagnis ..... € ..... € ..... €

**0.9 Unterlagen mit Datum (vgl. auch Nr. 1.6 des Vordrucks)**

..... Preisangebot der Gegenpartei

..... Kaufpreisforderung/-gebot

..... Verzeichnis der Miet- und Pachteinnahmen bzw. Miet- und Pachtverträge

..... Kartenausschnitte entsprechend Nr. 1.6 dieses Vordrucks

..... Lageplan mit eingetragenen Vergleichsgrundstücken

..... Aufzeichnungen über mündliche Auskünfte mit Datum der Auskunftserteilung und genaue Benennung des Ansprechpartners

..... weitere Unterlagen

..... Stück

.....

Aufgestellt:

....., den .....

.....

(Baudienststelle)

(Unterschrift/Amtsbezeichnung)



**1 Wertermittlung****1.0 Grundlagen**

## 1.0.1 Grund- und Bodenbeschreibung

1.0.1.1 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) .....

## 1.0.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Tatsächliche Nutzung .....

Zulässige Nutzung .....

Darstellungen im Flächennutzungsplan .....

Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. ....

Vorhaben- und Erschließungsplan .....

## 1.0.1.3 Grund- und gebäudebezogene Rechte und Belastungen (vgl. Nr. 0.2)

.....

## 1.0.1.4 Erschließungszustand

Art der Straße .....

Versorgungsleitungen .....

Entsorgung .....

Beitrags- und Abgabepflichten .....

## 1.0.1.5 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Oberfläche .....

Aufwuchs .....

Baugrund .....

Zuschnitt .....

Bodenverunreinigungen, Immissionen .....

## 1.0.1.6 Lage

Baugebiet .....

Ortslage .....

Verkehrslage .....

Himmelsrichtung .....

Beeinträchtigungen .....

Benachbarte, störende Betriebe und Gebäude .....

## 1.0.2 Baubeschreibung \*

## 1.0.2.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung/Art .....

Zweckbestimmung .....

Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. Brutto-Rauminhalt (BRI) nach DIN 277 / 1987

(Berechnung beifügen)

..... m<sup>2</sup> ..... m<sup>3</sup>Wohn- bzw. Nutzfläche ..... m<sup>2</sup> BGF/ WE ..... m<sup>2</sup>(Berechnung beifügen) WF/ WE ..... m<sup>2</sup>

## 1.0.2.2 Baujahr .....

Gesamtnutzungsdauer .....

Restnutzungsdauer .....

\* Bei mehreren Gebäuden Einlegeblätter verwenden.

1.0.2.3	Rohbau	
	Fundamente .....	
	Außenwände .....	
	Innenwände .....	
	Decken .....	
	Treppen .....	
	Isolierungen .....	
	Dächer .....	
1.0.2.4	Ausbau	
	Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen .....	
	.....	
	Sanitäre Einrichtung .....	
	Elektroleitungen .....	
	Heizung .....	
	Fußböden .....	
	Innenputz .....	
	Ansichten .....	
	Türen .....	
	Fenster .....	
	Wandbehandlung .....	
	Sonstige technische Anlagen .....	
1.0.2.5	Außenanlagen	
	Entwässerung .....	
	Versorgungseinrichtungen .....	
	Bodenbefestigungen .....	
	Einfriedungen .....	
1.0.2.6	Besondere Betriebseinrichtungen	
	.....	
	.....	
1.0.2.7	besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen	
	.....	
1.0.2.8	Sonstige Anlagen	
	Gartengestaltung .....	
	Anpflanzungen .....	
1.0.2.9	Bau- und Unterhaltungszustand	
	Baumängel .....	
	Bauschäden .....	
	Wirtschaftliche Grundrisslösung .....	
	Wirtschaftliche Geschosshöhen .....	
	Wirtschaftliche Ansichtsgestaltung .....	
	Modernisierungen (Jahr, Maßnahmen)	
	.....	
1.0.2.10	Werterhöhende Investitionen Dritter	
	.....	

**1.1 Ermittlung des Bodenwerts**

1.1.1 Grundlagen

1.1.1.1 Vergleichspreise mit Angaben über wertbestimmende Merkmale

Straße	m <sup>2</sup>	Jahr	€/m <sup>2</sup> (ebf – ebp)
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

1.1.1.2 Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup> (ebf – ebp), Gebietsbezeichnung, Geschosszahl, GFZ, Tiefe, (Größe) .....

1.1.2 Berücksichtigung von Abweichungen.....

1.1.3 Auswirkung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen

1.1.4 Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes

1.1.5 Bodenwert

1.1.5.1 Grundstücksgröße

m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
.....	.....	.....
.....	.....	.....
<u>.....</u>	<u>.....</u>	<u>.....</u>
zus.: .....	i.M. ....	.....

1.1.5.2 Zu erwartender Erschließungsbeitrag .....

Abgaben für weitere Erschließungsmaßnahmen .....

Abgaben für sonstige Maßnahmen

(entsprechend Nr.1.0.1.4 dieses Vordrucks) .....

1.1.5.3 Aufwuchs (Zu- oder Abschläge) .....

**1.1.6 Bodenwert** erschließungsbeitragspflichtig/-frei ..... €

Begründung:

**1.2 Vergleichswert**

Wertermittlungstichtag .....

bezogen auf Grundstück oder Boden und Gebäude oder Gebäude

1.2.1 Ertragsfaktor

..... je Jahresrohertrag/ Nettokaltmiete x Jahresrohertrag/ Nettokaltmiete = .....€

oder

..... je Jahresreinertrag x Jahresreinertrag = .....€

oder

1.2.2	Gebäundefaktor			
	..... €/ je .....	BRI oder BGF x	gesamt BRI oder BGF	= .....€
<b>1.2.3</b>	<b>Vergleichswert (1.2.1 oder 1.2.2)</b>			<b>.....€</b>
<b>1.3</b>	<b>Ertragswert</b>			
1.3.0	Allgemeines			
:				
	1.3.0.1 Wertermittlungsstichtag	1.3.0.2 Liegenschaftszinssatz.	1.3.0.3 Restnutzungsdauer	
	.....	.....%	.....Jahre	
1.3.1	jährlicher Rohertrag bzw. Nettokaltmiete			
1.3.1.1	Tatsächliche Miete (Nr. 0.8.1).			.....€/m <sup>2</sup>
	<b>oder</b>			
1.3.1.2	Nachhaltig erzielbare Miete			.....€/m <sup>2</sup>
1.3.1.3	Wohn-/ Nutzfläche (Nr. 1.0.2.1)	.....m <sup>2</sup>		
1.3.1.4	jährlicher Rohertrag/ Nettokaltmiete			.....€
	(Nr. 1.3.1.1 x 1.3.1.3 x 12 oder Nr. 1.3.1.2 x 1.3.1.3 x 12)			
1.3.2	Bewirtschaftungskosten			
1.3.2.1	Aufgegliederte Ausgaben (Nr. 0.8.2)			.....€
	<b>oder</b>			
1.3.2.2	Pauschalierte Ausgaben			.....€
	..... v. H. der Nettokaltmiete/ Rohertrags (Nr. 1.3.1.4)			
1.3.3	<b>Reinertrag (Nr. 1.3.1.4 – 1.3.2.1 oder Nr. 1.3.1.4 – 1.3.2.2)</b>			<b>.....€</b>
1.3.4	Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)			
	Bodenwert (Nr. 1.1.6. des Vordrucks) x Liegenschaftszinssatz (Nr. 1.3.0.2)			
	.....€ x .....			.....€
1.3.5	Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag			
	(Nr. 1.3.3 – 1.3.4)			.....€
1.3.6	Vervielfältiger			
	bei Restnutzungsdauer (Nr. 1.0.2.2) ..... Jahre			
	Liegenschaftszinssatz (Nr. 1.3.0.2) ..... v.H.			
1.3.7	<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>			
	<b>(Nr. 1.3.5 x 1.3.6)</b>			<b>.....€</b>
1.3.8	Zu- und Abschläge (aufgegliedert als Anlage)			.....€
1.3.9	Bodenwert (Nr. 1.1.6)			.....€
1.3.10	<b>Ertragswert (Nr. 1.3.7 +/- 1.3.8 + 1.3.9)</b>			<b>.....€</b>



1.4.1.12	wirtschaftliche Wertminderung	.....v.H. ....	€
1.4.1.13	Missverhältnis zwischen tatsächlicher und rechtlich zulässiger Nutzung	.....v.H. ....	€
1.4.1.14	<b>Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag</b> (Nr. 1.4.1.8 - 1.4.1.9 - 1.4.1.10 - 1.4.1.11)		.....€
1.4.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen am Wertermittlungsstichtag		
1.4.2.1	Wert der baulichen Außenanlagen (aufgegliedert als Anlage aus 1.0.2.5) oder Vomhundertsatz aus Nr. 1.4.1.14	..... v.H.	.....€
1.4.2.2	Wert der besonderen Betriebseinrichtungen (aufgegliedert als Anlage aus 1.0.2.6)) oder Vomhundertsatz aus Nr. 1.4.1.14	..... v.H.	.....€
1.4.2.3	Wert der besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen ggf. Bereich c der BGF (aufgegliedert als Anlage aus 1.0.2.7)		.....€
1.4.2.4	Wert der sonstigen Anlagen (aufgegliedert als Anlage aus 1.0.2.8) oder Vomhundertsatz aus Nr. 1.4.1.14	..... v.H.	.....€
1.4.2.5	<b>Wert der baulichen und sonstigen Anlagen am Wertermittlungsstichtag</b> (Nr. 1.4.2.1 + 1.4.2.2 + 1.4.2.3 + 1.4.2.4)		.....€
1.4.3	<b>Bodenwert (aus Nr. 1.1.6)</b>		.....€
1.4.4	<b>Sachwert (Nr. 1.4.1.14 + 1.4.2.5 + 1.4.3)</b>		.....€

1.5 Verkehrswert (Marktwert) abgeleitet aus

1.5.1 **Ertragswert (Nr. 1.3)** .....€

Zuschläge /Abschläge .....v. H.

Begründung: ± .....€

..... .....€

oder

1.5.2 **Sachwert (Nr. 1.4)** .....€

Zuschläge/Abschläge .....v. H.

Begründung: ± .....€

..... .....€

1.5.3 **Verkehrswert (Marktwert)** ..... €

Begründung

## 1.6 Erläuterungen zur Wertermittlung

### 1.7 Anlagen

- ..... Kataster- und Grundbuchauszüge
- ..... Planungsunterlagen
- ..... Übersichtsplan bzw. Stadtkartenausschnitt mit Kennzeichnung des zu bewertenden Grundstücks
- ..... (1:5000 bis 1:2500)
- ..... Lageplan mit Kennzeichnung der baulichen und sonstigen Anlagen
- ..... Flurkarte (1:500 bis 1:2500)
- ..... Lichtbilder der baulichen Anlagen (Innen- und Außenfotos) mit Angabe der Gebäudenummer sowie Fotos von unbebauten Grundstücksteilen (mit Standpunktskizze)
- ..... Massen- und Nutzflächenberechnung
- ..... Grundrisse, Schnitte und Ansichten der vorhandenen Bebauung (falls nicht vorhanden in Skizzenform)
- ..... Miet- und Pachtverträge oder Verzeichnis der Miet- und Pachteinahmen
- ..... sonstige Verträge (Nutzungsverträge; Erbaurechtsverträge ...)
- ..... Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- ..... weitere Anlagen
- ..... Stück

Geprüft:

.....  
(Dienststelle)

....., den .....

.....  
(Unterschrift)

.....  
(Amtsbezeichnung)

Aufgestellt:

.....  
(Dienststelle)

....., den.....

.....  
(Unterschrift)

.....  
(Amtsbezeichnung)

Oberfinanzdirektion .....

## 2. Zusammenfassung

2.1. **Verkehrswert (Marktwert) gemäß Nr. 1.5.3** ..... €

2.2. **Bemessung/Festsetzung des Verkehrswerts (Marktwerts)**

**durch die Oberfinanzdirektion** ..... €

Begründung mit Stellungnahme zu 2.1:

2.3. **Preisforderung/-gebot des Vertragspartners** ..... €

Stellungnahme:

**2.4. Kaufpreisvorschlag/-festsetzung der Oberfinanzdirektion . . . . . €**

Begründung:

**2.5. Grunderwerbsnebenkosten** ..... €  
..... €  
..... €     ..... €

**2.6. Anlagen**

..... Stück aus 0.9

..... Stück aus 1.6

.....

..... Stück

....., den .....

.....  
(Unterschrift)

.....  
(Amtsbezeichnung)



**EINLAGEBLATT BAUBESCHREIBUNG****1.0.2 Baubeschreibung\***

## 1.0.2.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung/Art .....

Zweckbestimmung .....

Wohn- bzw. Nutzfläche ..... m<sup>2</sup>

Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. Brutto-Rauminhalt (BRI) nach DIN 277 / 1987

..... m<sup>2</sup> ..... m<sup>3</sup>

## 1.0.2.2 Baujahr .....

Gesamtnutzungsdauer .....

Restnutzungsdauer .....

## 1.0.2.3 Rohbau .....

Fundamente .....

Außenwände .....

Innenwände .....

Decken .....

Treppen .....

Isolierungen .....

Dächer .....

## 1.0.2.4 Ausbau

Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen .....

Sanitäre Einrichtung .....

Elektroleitungen .....

Heizung .....

Fußböden .....

Innenputz .....

Ansichten .....

Türen .....

Fenster .....

Wandbehandlung .....

Sonstige technische Anlagen .....

## 1.0.2.5 Außenanlagen

Entwässerung .....

Versorgungseinrichtungen .....

Bodenbefestigungen .....

Einfriedungen .....

## 1.0.2.6 Besondere Betriebseinrichtungen

.....

.....

.....

\* Bei mehreren Gebäuden Einlegeblätter verwenden.

- 1.0.2.7 Besonders zu veranschlagende Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen  
.....
- 1.0.2.8 Sonstige Anlagen .....
- Gartengestaltung .....
- Anpflanzungen .....
- 1.0.2.9 Bau- und Unterhaltungszustand
- Baumängel .....
- Bauschäden .....
- Wirtschaftliche Grundrisslösung .....
- Wirtschaftliche Geschosshöhen .....
- Wirtschaftliche Ansichtsgestaltung .....
- Modernisierungen (Jahr, Maßnahmen)  
.....
- 1.0.2.10 Werterhöhende Investitionen Dritter

ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

PLZ ..... Ort: .....	Bemerkung: .....
Straße: .....	.....
Aktenzeichen: .....	.....

Bodenwert (insgesamt) .....€

Fläche .....m<sup>2</sup>

Teilflächen	€/m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Erschließung*	Zustand**
1.				
2.				
3.				

- |  |   |  |  |   |
|--|---|--|--|---|
| <b>Bauliche Nutzbarkeit</b>  | <b>Planungsgrundlagen</b>   | <b>Wertrelevante Nutzung (Anz.)</b>  | <b>Erschließungs-zustand*</b>  | <b>Zustand und Entwicklung**</b>  |
| <input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet<br><input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet<br><input type="checkbox"/> WA allgemeines Wohngebiet<br><input type="checkbox"/> WB Wohnbaufläche<br><input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet<br><input type="checkbox"/> MI Mischgebiet<br><input type="checkbox"/> MK Kerngebiet<br><input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet<br><input type="checkbox"/> GI Industriegebiet<br><input type="checkbox"/> SO Sondergebiet | <input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen<br><input type="checkbox"/> Denkmalschutz<br><input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan<br><input type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan<br><input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf<br><input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan<br><input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB<br><input type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB<br><input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB<br><input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet<br><input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich | [...] Wohngebäude<br>[...] EFH/ZFH offene Bebauung<br>[...] Reihenhaushaus<br>[...] Mehrfamilienhaus<br>[...] gemischt genutztes Gebäude<br>[...] Dienstleistung<br>[...] gewerbliche Nutzung<br>[...] Garagen<br>[...] Produktionsgebäude<br>[...] sonstige Gebäude<br>[...]..... | [1] beitragsfrei<br>[2] pflichtig<br>[3] abgegolten/historische Straße/ortsüblich erschlossen<br>[4] teilweise gezahlt<br>[5] nicht feststellbar | [A] Bauland<br>[B] Rohbauland<br>[C] Bauerwartungsland<br>[D] besondere (begünstigte) land- oder forstwirtschaftliche Flächen<br>[E] reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche |

Hauptnutzungen	Wohn/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Note	Miete/Pacht [€/m <sup>2</sup> ]		Instandhaltungsstau	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m <sup>2</sup> ]
1.		[.....]				
2.		[.....]				
3.		[.....]				

Baujahr..... Restnutzungsdauer..... Jahre Liegenschaftszinssatz .....% Vervielfältiger.....

Bewirtschaftungskosten.....% = .....€/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete)  
(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall)

Jahresrohertrag.....€ Rohertragsvervielfältiger .....= Verkehrswert : Jahresrohertrag

Jahresreinertrag ..... €..... Reinertragsvervielfältiger.....= Verkehrswert : Jahresreinertrag

Ertragswert..... € = ..... % vom Sachwert

Sachwert .....€ = ..... % vom Ertragswert übliche Gesamtnutzungsdauer.....

Verkehrswert (Marktwert).....€ Wertermittlungsstichtag .....20 .....

## **Auszug aus den Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes im Zuständigkeitsbereich der Finanzbauverwaltungen - RBBau**

### **Baufachliches Gutachten über das Baugrundstück**

Bei der Auswahl von Grundstücken, die bebaut werden sollen, ist die Bauverwaltung – bei Forstliegenschaften auch die zuständige Forstdienststelle – zu beteiligen.

1 Die Bauverwaltung hat über das Grundstück – auch bei unentgeltlicher Überlassung – ein baufachliches Gutachten aufzustellen, das folgende Angaben zu enthalten hat:

#### 1.1 Lage

##### 1.1.1 Allgemein

Landschaftscharakter, Lage im bzw. zum Ort, Himmelsrichtung, Nachbarschaft und Umgebung, etwa störende Anlagen, Ausbau und Belastbarkeit angrenzender Verkehrsflächen, Beeinträchtigung durch unterirdische Hohlräume (Bergbau-ZS-Stollen o. a.), öffentliche Verkehrseinrichtungen und –verbindungen usw., derzeitige Nutzung des Grundstücks, klimatische Verhältnisse.

##### 1.1.2 Insbesondere

Tal-, Hang- oder Höhenlage, Höhen innerhalb des Grundstücks, Straßen- bzw. Wege-, evtl. auch Wasserstraßen-, Bahnanschlüsse usw.

#### 1.2 Grundbuchliche Eintragungen

Grundstücksgröße, Eigentümer, dingliche Belastungen, Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

#### 1.3 Baugrundverhältnisse

- Schichtenfolge, Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrundes  
Grundwasserverhältnisse mit Angabe der wichtigsten Wasserstände (langfristige Grenz- und Mittelwerte), Grundwasserstockwerke, Hangwasser,
- evtl. baustoffschädigende Bestandteile im Baugrund und Grundwasser,
- Besonderheiten des Baugrundes (z. B. Bergsenkungen, Standsicherheit von Böschungen, vorhandene Bauwerke und Leitungen),
- frühere Nutzung des Grundstücks und ggf. Art der hieraus vorhandenen, das Grundwasser oder die künftige Nutzung gefährdenden Stoffe (Kontamination).

Bei der Beschreibung und Beurteilung der Baugrundverhältnisse sind, soweit möglich, bereits vorhandene Unterlagen und Erfahrungen auszuwerten, insbesondere

- Karten (z. B. topographische, geologische und hydrogeologische Karten, Baugrundkarten),

- Unterlagen der Wasserwirtschaftsverwaltung und geologischer Landesämter,
- örtliche Erfahrungen.

Sind die vorhandenen Unterlagen nicht ausreichend oder bestehen sonstige Zweifel, so sind Bodenaufschlüsse (Bohrungen, Sondierungen) nach DIN 1054 vorzunehmen. Art und Umfang sind vom Einzelfall abhängig.

#### 1.4 Öffentlich-rechtliche Bestimmungen

Zulässige Bebauung, Bauweise, Bauart, Baubeschränkungen und Ausnahmeregelungen, zu erwartende Auflagen auf Grund bau-, wasser-, gewerberechtlicher Vorschriften usw., Höhe der Erschließungsbeiträge und Kosten von Folgemaßnahmen. Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz sind besonders zu beachten.

#### 1.5 Erschließung

- Abwasserbeseitigung mit Angabe der Entfernung zur Anschluss- bzw. Einleitungsstelle und ggf. zu erwartender öffentlich-rechtlicher Auflagen,
- Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) mit Angabe der Entfernung zur Anschluss- bzw. Entnahmestelle und ggf. zu erwartender öffentlich-rechtlicher Auflagen,
- Versorgung mit Fernwärme, Gas und Strom,
- Anschluss von Fernmeldeanlagen an das öffentliche oder andere Netze,
- Verkehrsanlagen, ggf. einschl. der zu erwartenden öffentlich-rechtlichen Auflagen.

#### 1.6 Vorhandene bauliche Anlagen

Zustand und Nutzung, Eignung für die vorgesehene Verwendung (etwa notwendiger Abbruch), voraussichtlicher Kostenaufwand für zu erwartende Instandsetzungsarbeiten, denkmalwerte Aufbauten.

#### 1.7 Gesamtbeurteilung

Zusammenfassende baufachliche und wirtschaftliche Beurteilung des Grundstückes für die vorgesehene Bebauung einschließlich späterer Erweiterungsmöglichkeiten, ggf. unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Baugrundverhältnisse auf die Gründung und Erschließung.

#### 1.8 Wertermittlung

Der Wert des Baugrundstücks ist nach den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken – Wertermittlungrichtlinien (WERTR) zu ermitteln.

2. Dem Gutachten ist ein Plan (Stadtplan, Topographische Karte (Messtischblatt) oder sonstige Karte) beizufügen, aus dem die Grenzen des Baugrundstücks sowie wesentliche Merkmale hervorgehen.

**BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN****I. Verwaltungskosten** zu Nr. 3.5.2.3 WertR  
nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV<sup>1</sup>

bis 230	Euro	jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen; Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude
bis 275	Euro	jährlich je Eigentumswohnung; Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
bis 30	Euro	jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

Die genannten Beträge verändern sich ab dem 1. Januar 2005 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich seit der letzten Veränderung der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland insgesamt verändert hat. Für die Veränderung am 1. Januar 2005 ist die Veränderung seit dem 1. Januar 2002 maßgeblich.

**II. Instandhaltungskosten** zu Nr. 3.5.2.4 WertR  
nach § 28 Abs. 2 bis 5 II BV<sup>2</sup>

bis 7,10	Euro/ m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt
bis 9,00	Euro/ m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt
bis 11,50	Euro/ m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt
bis 68,00	Euro	je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr einschließlich der Kosten für die Schönheitsreparatur

**Zu- und Abschläge**

<b>abzüglich</b> 0,20	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, bei eigenständiger gewerblicher Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV
<b>abzüglich</b> 1,05	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung trägt
<b>zuzüglich</b> 1,00	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist
<b>zuzüglich bis</b> 8,50	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt

Die genannten Beträge verändern sich ab dem 1. Januar 2005 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden Jahres nach Maßgabe des vorstehenden für die Verwaltungskosten maßgeblichen Grundsatzes.

**III. Mietausfallwagnis** zu Nr. 3.5.2.5 WertR  
nach § 29 II BV<sup>3</sup>

Als Erfahrungswerte können angesetzt werden:

2 vom Hundert	der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken
4 vom Hundert	der Nettokaltmiete (Rohertrag) bei Geschäftsgrundstücken

<sup>1</sup> Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl I S. 2376)

<sup>2</sup> Ebenda

<sup>3</sup> Ebenda

DURCHSCHNITTLICHE WIRTSCHAFTLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER BEI ORDNUNGSGEMÄßER  
INSTANDHALTUNG (OHNE MODERNISIERUNG)

<b>Einfamilienhäuser (entsprechend ihrer Qualität) einschließlich:</b>	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
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	
Mehrfamilienhaus (Mietwohngebäude)	60 - 80 Jahre
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	60 - 80 Jahre
mit gewerblichem Mietertragsanteil bis 80%	50 - 70
<b>Verwaltungs- und Bürogebäude</b>	
Verwaltungsgebäude, Bankgebäude	50 - 80 Jahre
Gerichtsgebäude	60 - 80 Jahre
<b>Gemeinde- und Veranstaltungsgebäude</b>	
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
<b>Schulen</b>	
Schulen, Berufsschulen	50 - 80 Jahre
Hochschulen, Universitäten	60 - 80 Jahre
<b>Wohnheime, Krankenhäuser, Hotels</b>	
Personal- und Schwesternwohnheime, Altenwohnheime, Hotels	40 - 80 Jahre
Allgemeine Krankenhäuser	40 - 60 Jahre
<b>Sport- und Freizeitgebäude, Bäder</b>	
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
<b>Kirchen, Stadt- und Dorfkirchen, Kapellen</b>	60 - 80 Jahre
<b>Einkaufsmärkte, Warenhäuser</b>	
Einkaufsmärkte	30 - 80 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	40 - 60 Jahre
<b>Parkhäuser, Tiefgaragen</b>	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

## VERVIELFÄLTIGERTABELLE (Anlage zu § 13 Abs. 3 WertV)

Restnutzungs- dauer von ... Jahren	Bei einem Zinssatz in Höhe von								
	1 v.H.	1,5 v.H.	2 v.H.	2,5 v.H.	3 v.H.	3,5 v.H.	4 v.H.	4,5 v.H.	5 v.H.
1	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95
2	1,97	1,96	1,94	1,93	1,91	1,90	1,89	1,87	1,86
3	2,94	2,91	2,88	2,86	2,83	2,80	2,78	2,75	2,72
4	3,90	3,85	3,81	3,76	3,72	3,67	3,63	3,59	3,55
5	4,85	4,78	4,71	4,65	4,58	4,52	4,45	4,39	4,33
6	5,80	5,70	5,60	5,51	5,42	5,33	5,24	5,16	5,08
7	6,73	6,60	6,47	6,35	6,23	6,11	6,00	5,89	5,79
8	7,65	7,49	7,33	7,17	7,02	6,87	6,73	6,60	6,46
9	8,57	8,36	8,16	7,97	7,79	7,61	7,44	7,27	7,11
10	9,47	9,22	8,98	8,75	8,53	8,32	8,11	7,91	7,72
11	10,37	10,07	9,79	9,51	9,25	9,00	8,76	8,53	8,31
12	11,26	10,91	10,58	10,26	9,95	9,66	9,39	9,12	8,86
13	12,13	11,73	11,35	10,98	10,63	10,30	9,99	9,68	9,39
14	13,00	12,54	12,11	11,69	11,30	10,92	10,56	10,22	9,90
15	13,87	13,34	12,85	12,38	11,94	11,52	11,12	10,74	10,38
16	14,72	14,13	13,58	13,06	12,56	12,09	11,65	11,23	10,84
17	15,56	14,91	14,29	13,71	13,17	12,65	12,17	11,71	11,27
18	16,40	15,67	14,99	14,35	13,75	13,19	12,66	12,16	11,69
19	17,23	16,43	15,68	14,98	14,32	13,71	13,13	12,59	12,09
20	18,05	17,17	16,35	15,59	14,88	14,21	13,59	13,01	12,46
21	18,86	17,90	17,01	16,18	15,42	14,70	14,03	13,40	12,82
22	19,66	18,62	17,66	16,77	15,94	15,17	14,45	13,78	13,16
23	20,46	19,33	18,29	17,33	16,44	15,62	14,86	14,15	13,49
24	21,24	20,03	18,91	17,88	16,94	16,06	15,25	14,50	13,80
25	22,02	20,72	19,52	18,42	17,41	16,48	15,62	14,83	14,09
26	22,80	21,40	20,12	18,95	17,88	16,89	15,98	15,15	14,38
27	23,56	22,07	20,71	19,46	18,33	17,29	16,33	15,45	14,64
28	24,32	22,73	21,28	19,96	18,76	17,67	16,66	15,74	14,90
29	25,07	23,38	21,84	20,45	19,19	18,04	16,98	16,02	15,14
30	25,81	24,02	22,40	20,93	19,60	18,39	17,29	16,29	15,37
31	26,54	24,65	22,94	21,40	20,00	18,74	17,59	16,54	15,59
32	27,27	25,27	23,47	21,85	20,39	19,07	17,87	16,79	15,80
33	27,99	25,88	23,99	22,29	20,77	19,39	18,15	17,02	16,00
34	28,70	26,48	24,50	22,72	21,13	19,70	18,41	17,25	16,19
35	29,41	27,08	25,00	23,15	21,49	20,00	18,66	17,46	16,37
36	30,11	27,66	25,49	23,56	21,83	20,29	18,91	17,67	16,55
37	30,80	28,24	25,97	23,96	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71
38	31,48	28,81	26,44	24,35	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87
39	32,16	29,36	26,90	24,73	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02
40	32,83	29,92	27,36	25,10	23,11	21,36	19,79	18,40	17,16
41	33,50	30,46	27,80	25,47	23,41	21,60	19,99	18,57	17,29
42	34,16	30,99	28,23	25,82	23,70	21,83	20,19	18,72	17,42
43	34,81	31,52	28,66	26,17	23,98	22,06	20,37	18,87	17,55
44	35,46	32,04	29,08	26,50	24,25	22,28	20,55	19,02	17,66
45	36,09	32,55	29,49	26,83	24,52	22,50	20,72	19,16	17,77
46	36,73	33,06	29,89	27,15	24,78	22,70	20,88	19,29	17,88
47	37,35	33,55	30,29	27,47	25,02	22,90	21,04	19,41	17,98
48	37,97	34,04	30,67	27,77	25,27	23,09	21,20	19,54	18,08
49	38,59	34,52	31,05	28,07	25,50	23,28	21,34	19,65	18,17
50	39,20	35,00	31,42	28,36	25,73	23,46	21,48	19,76	18,26



## VERVIELFÄLTIGERTABELLE (Anlage zu § 13 Abs. 3 WertV)

Restnutzungs- dauer von ... Jahren	Bei einem Zinssatz in Höhe von								
	1 v.H.	1,5 v.H.	2 v.H.	2,5 v.H.	3 v.H.	3,5 v.H.	4 v.H.	4,5 v.H.	5 v.H.
51	39,80	35,47	31,79	28,65	25,95	23,63	21,62	19,87	18,34
52	40,39	35,93	32,14	28,92	26,17	23,80	21,75	19,97	18,42
53	40,98	36,38	32,50	29,19	26,37	23,96	21,87	20,07	18,49
54	41,57	36,83	32,84	29,46	26,58	24,11	21,99	20,16	18,57
55	42,15	37,27	33,17	29,71	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63
56	42,72	37,71	33,50	29,96	26,97	24,41	22,22	20,33	18,70
57	43,29	38,13	33,83	30,21	27,15	24,55	22,33	20,41	18,76
58	43,85	38,56	34,15	30,45	27,33	24,69	22,43	20,49	18,82
59	44,40	38,97	34,46	30,68	27,51	24,82	22,53	20,57	18,88
60	44,96	39,38	34,76	30,91	27,68	24,94	22,62	20,64	18,93
61	45,50	39,78	35,06	31,13	27,84	25,07	22,71	20,71	18,98
62	46,04	40,18	35,35	31,35	28,00	25,19	22,80	20,77	19,03
63	46,57	40,57	35,64	31,56	28,16	25,30	22,89	20,83	19,08
64	47,10	40,96	35,92	31,76	28,31	25,41	22,97	20,89	19,12
65	47,63	41,34	36,20	31,96	28,45	25,52	23,05	20,95	19,16
66	48,15	41,71	36,47	32,16	28,60	25,62	23,12	21,01	19,20
67	48,66	42,08	36,73	32,35	28,73	25,72	23,19	21,06	19,24
68	49,17	42,44	36,99	32,54	28,87	25,82	23,26	21,11	19,28
69	49,67	42,80	37,25	32,72	29,00	25,91	23,33	21,16	19,31
70	50,17	43,15	37,50	32,90	29,12	26,00	23,39	21,20	19,34
71	50,66	43,50	37,74	33,07	29,25	26,09	23,46	21,25	19,37
72	51,15	43,84	37,98	33,24	29,37	26,17	23,52	21,29	19,40
73	51,63	44,18	38,22	33,40	29,48	26,25	23,57	21,33	19,43
74	52,11	44,51	38,45	33,57	29,59	26,33	23,63	21,37	19,46
75	52,59	44,84	38,68	33,72	29,70	26,41	23,68	21,40	19,48
76	53,06	45,16	38,90	33,88	29,81	26,48	23,73	21,44	19,51
77	53,52	45,48	39,12	34,03	29,91	26,55	23,78	21,47	19,53
78	53,98	45,79	39,33	34,17	30,01	26,62	23,83	21,50	19,56
79	54,44	46,10	39,54	34,31	30,11	26,68	23,87	21,54	19,58
80	54,89	46,41	39,74	34,45	30,20	26,75	23,92	21,57	19,60
81	55,33	46,71	39,95	34,59	30,29	26,81	23,96	21,59	19,62
82	55,78	47,00	40,14	34,72	30,38	26,87	24,00	21,62	19,63
83	56,21	47,29	40,34	34,85	30,47	26,93	24,04	21,65	19,65
84	56,65	47,58	40,53	34,97	30,55	26,98	24,07	21,67	19,67
85	57,08	47,86	40,71	35,10	30,63	27,04	24,11	21,70	19,68
86	57,50	48,14	40,89	35,22	30,71	27,09	24,14	21,72	19,70
87	57,92	48,41	41,07	35,33	30,79	27,14	24,18	21,74	19,71
88	58,34	48,68	41,25	35,45	30,86	27,19	24,21	21,76	19,73
89	58,75	48,95	41,42	35,56	30,93	27,23	24,24	21,78	19,74
90	59,16	49,21	41,59	35,67	31,00	27,28	24,27	21,80	19,75
91	59,57	49,47	41,75	35,77	31,07	27,32	24,30	21,82	19,76
92	59,97	49,72	41,91	35,87	31,14	27,37	24,32	21,83	19,78
93	60,36	49,97	42,07	35,98	31,20	27,41	24,35	21,85	19,79
94	60,75	50,22	42,23	36,07	31,26	27,45	24,37	21,87	19,80
95	61,14	50,46	42,38	36,17	31,32	27,48	24,40	21,88	19,81
96	61,53	50,70	42,53	36,26	31,38	27,52	24,42	21,90	19,82
97	61,91	50,94	42,68	36,35	31,44	27,56	24,44	21,91	19,82
98	62,29	51,17	42,82	36,44	31,49	27,59	24,46	21,92	19,83
99	62,66	51,40	42,96	36,53	31,55	27,62	24,49	21,94	19,84
100	63,03	51,62	43,10	36,61	31,60	27,66	24,50	21,95	19,85

## VERVIELFÄLTIGERTABELLE (Anlage zu § 13 Abs. 3 WertV)

Restnutzungsdauer von ... Jahren	Bei einem Zinssatz in Höhe von									
	5,5 v.H.	6 v.H.	6,5 v.H.	7 v.H.	7,5 v.H.	8 v.H.	8,5 v.H.	9 v.H.	9,5 v.H.	10 v.H.
1	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,93	0,92	0,92	0,91	0,91
2	1,85	1,83	1,82	1,81	1,80	1,78	1,77	1,76	1,75	1,74
3	2,70	2,67	2,65	2,62	2,60	2,58	2,55	2,53	2,51	2,49
4	3,51	3,47	3,43	3,39	3,35	3,31	3,28	3,24	3,20	3,17
5	4,27	4,21	4,16	4,10	4,05	3,99	3,94	3,89	3,84	3,79
6	5,00	4,92	4,84	4,77	4,69	4,62	4,55	4,49	4,42	4,36
7	5,68	5,58	5,48	5,39	5,30	5,21	5,12	5,03	4,95	4,87
8	6,33	6,21	6,09	5,97	5,86	5,75	5,64	5,53	5,43	5,33
9	6,95	6,80	6,66	6,52	6,38	6,25	6,12	6,00	5,88	5,76
10	7,54	7,36	7,19	7,02	6,86	6,71	6,56	6,42	6,28	6,14
11	8,09	7,89	7,69	7,50	7,32	7,14	6,97	6,81	6,65	6,50
12	8,62	8,38	8,16	7,94	7,74	7,54	7,34	7,16	6,98	6,81
13	9,12	8,85	8,60	8,36	8,13	7,90	7,69	7,49	7,29	7,10
14	9,59	9,29	9,01	8,75	8,49	8,24	8,01	7,79	7,57	7,37
15	10,04	9,71	9,40	9,11	8,83	8,56	8,30	8,06	7,83	7,61
16	10,46	10,11	9,77	9,45	9,14	8,85	8,58	8,31	8,06	7,82
17	10,86	10,48	10,11	9,76	9,43	9,12	8,83	8,54	8,28	8,02
18	11,25	10,83	10,43	10,06	9,71	9,37	9,06	8,76	8,47	8,20
19	11,61	11,16	10,73	10,34	9,96	9,60	9,27	8,95	8,65	8,36
20	11,95	11,47	11,02	10,59	10,19	9,82	9,46	9,13	8,81	8,51
21	12,28	11,76	11,28	10,84	10,41	10,02	9,64	9,29	8,96	8,65
22	12,58	12,04	11,54	11,06	10,62	10,20	9,81	9,44	9,10	8,77
23	12,88	12,30	11,77	11,27	10,81	10,37	9,96	9,58	9,22	8,88
24	13,15	12,55	11,99	11,47	10,98	10,53	10,10	9,71	9,33	8,98
25	13,41	12,78	12,20	11,65	11,15	10,67	10,23	9,82	9,44	9,08
26	13,66	13,00	12,39	11,83	11,30	10,81	10,35	9,93	9,53	9,16
27	13,90	13,21	12,57	11,99	11,44	10,94	10,46	10,03	9,62	9,24
28	14,12	13,41	12,75	12,14	11,57	11,05	10,57	10,12	9,70	9,31
29	14,33	13,59	12,91	12,28	11,70	11,16	10,66	10,20	9,77	9,37
30	14,53	13,76	13,06	12,41	11,81	11,26	10,75	10,27	9,83	9,43
31	14,72	13,93	13,20	12,53	11,92	11,35	10,83	10,34	9,89	9,48
32	14,90	14,08	13,33	12,65	12,02	11,43	10,90	10,41	9,95	9,53
33	15,08	14,23	13,46	12,75	12,11	11,51	10,97	10,46	10,00	9,57
34	15,24	14,37	13,58	12,85	12,19	11,59	11,03	10,52	10,05	9,61
35	15,39	14,50	13,69	12,95	12,27	11,65	11,09	10,57	10,09	9,64
36	15,54	14,62	13,79	13,04	12,35	11,72	11,14	10,61	10,13	9,68
37	15,67	14,74	13,89	13,12	12,42	11,78	11,19	10,65	10,16	9,71
38	15,80	14,85	13,98	13,19	12,48	11,83	11,23	10,69	10,19	9,73
39	15,93	14,95	14,06	13,26	12,54	11,88	11,28	10,73	10,22	9,76
40	16,05	15,05	14,15	13,33	12,59	11,92	11,31	10,76	10,25	9,78
41	16,16	15,14	14,22	13,39	12,65	11,97	11,35	10,79	10,27	9,80
42	16,26	15,22	14,29	13,45	12,69	12,01	11,38	10,81	10,29	9,82
43	16,36	15,31	14,36	13,51	12,74	12,04	11,41	10,84	10,31	9,83
44	16,46	15,38	14,42	13,56	12,78	12,08	11,44	10,86	10,33	9,85
45	16,55	15,46	14,48	13,61	12,82	12,11	11,47	10,88	10,35	9,86
46	16,63	15,52	14,54	13,65	12,85	12,14	11,49	10,90	10,36	9,88
47	16,71	15,59	14,59	13,69	12,89	12,16	11,51	10,92	10,38	9,89
48	16,79	15,65	14,64	13,73	12,92	12,19	11,53	10,93	10,39	9,90
49	16,86	15,71	14,68	13,77	12,95	12,21	11,55	10,95	10,40	9,91
50	16,93	15,76	14,72	13,80	12,97	12,23	11,57	10,96	10,41	9,91

## VERVIELFÄLTIGERTABELLE (Anlage zu § 13 Abs. 3 WertV)

Restnutzungsdauer von ... Jahren	Bei einem Zinssatz in Höhe von									
	5,5 v.H.	6 v.H.	6,5 v.H.	7 v.H.	7,5 v.H.	8 v.H.	8,5 v.H.	9 v.H.	9,5 v.H.	10 v.H.
51	17,00	15,81	14,76	13,83	13,00	12,25	11,58	10,97	10,42	9,92
52	17,06	15,86	14,80	13,86	13,02	12,27	11,60	10,99	10,43	9,93
53	17,12	15,91	14,84	13,89	13,04	12,29	11,61	11,00	10,44	9,94
54	17,17	15,95	14,87	13,92	13,06	12,30	11,62	11,01	10,45	9,94
55	17,23	15,99	14,90	13,94	13,08	12,32	11,63	11,01	10,45	9,95
56	17,28	16,03	14,93	13,96	13,10	12,33	11,64	11,02	10,46	9,95
57	17,32	16,06	14,96	13,98	13,12	12,34	11,65	11,03	10,47	9,96
58	17,37	16,10	14,99	14,00	13,13	12,36	11,66	11,04	10,47	9,96
59	17,41	16,13	15,01	14,02	13,15	12,37	11,67	11,04	10,48	9,96
60	17,45	16,16	15,03	14,04	13,16	12,38	11,68	11,05	10,48	9,97
61	17,49	16,19	15,05	14,06	13,17	12,39	11,68	11,05	10,48	9,97
62	17,52	16,22	15,07	14,07	13,18	12,39	11,69	11,06	10,49	9,97
63	17,56	16,24	15,09	14,08	13,19	12,40	11,70	11,06	10,49	9,98
64	17,59	16,27	15,11	14,10	13,20	12,41	11,70	11,07	10,49	9,98
65	17,62	16,29	15,13	14,11	13,21	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
66	17,65	16,31	15,14	14,12	13,22	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
67	17,68	16,33	15,16	14,13	13,23	12,43	11,71	11,08	10,50	9,98
68	17,70	16,35	15,17	14,14	13,24	12,43	11,72	11,08	10,50	9,98
69	17,73	16,37	15,19	14,15	13,24	12,44	11,72	11,08	10,51	9,99
70	17,75	16,38	15,20	14,16	13,25	12,44	11,73	11,08	10,51	9,99
71	17,78	16,40	15,21	14,17	13,25	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
72	17,80	16,42	15,22	14,18	13,26	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
73	17,82	16,43	15,23	14,18	13,27	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
74	17,84	16,44	15,24	14,19	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
75	17,85	16,46	15,25	14,20	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
76	17,87	16,47	15,26	14,20	13,28	12,46	11,74	11,10	10,52	9,99
77	17,89	16,48	15,26	14,21	13,28	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
78	17,90	16,49	15,27	14,21	13,29	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
79	17,92	16,50	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	9,99
80	17,93	16,51	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	10,00
81	17,94	16,52	15,29	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
82	17,96	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
83	17,97	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
84	17,98	16,54	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
85	17,99	16,55	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
86	18,00	16,56	15,32	14,24	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
87	18,01	16,56	15,32	14,25	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
88	18,02	16,57	15,32	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
89	18,03	16,57	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
90	18,03	16,58	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
91	18,04	16,58	15,33	14,26	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
92	18,05	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
93	18,06	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
94	18,06	16,60	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
95	18,07	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
96	18,08	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
97	18,08	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
98	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
99	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
100	18,10	16,62	15,36	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,53	10,00

## Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

### 1. Auszug aus der DIN 277 / 1987

#### 1.1 Begriffe

##### Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z. B.

- in belüfteten Dächern oder
- über abgehängten Decken.

Die Brutto-Grundfläche gliedert sich in Konstruktions-Grundfläche und Netto-Grundfläche.

#### 1.2 Berechnungsgrundlagen

##### 1.2.1 Allgemeines

Grundflächen und Rauminhalte sind nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

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

Sie sind ferner getrennt nach Grundrissebenen, z. B. Geschossen, und getrennt nach unterschiedlichen Höhen zu ermitteln.

Waagerechte Flächen sind aus ihren tatsächlichen Maßen, schrägliegende Flächen aus ihrer senkrechten Projektion auf eine waagerechte Ebene zu berechnen.

Grundflächen sind in m<sup>2</sup>, Rauminhalte in m<sup>3</sup> anzugeben.

#### 1.3 Berechnung von Grundflächen

##### Brutto-Grundfläche

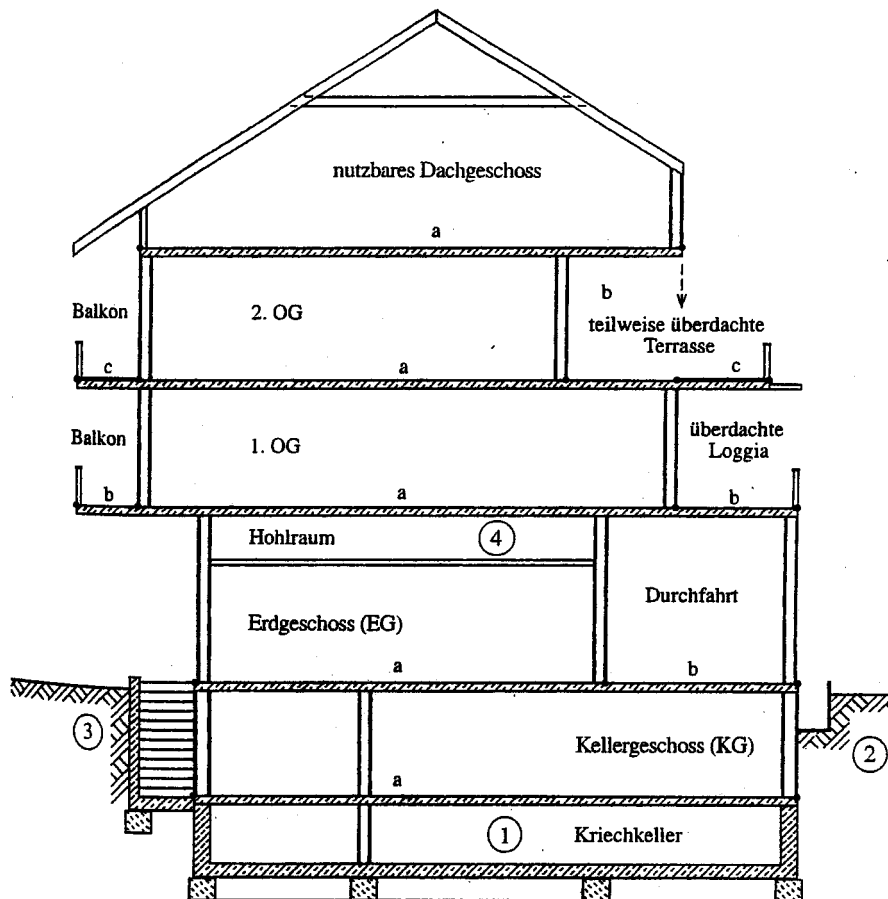
Für die Berechnung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

Brutto-Grundflächen des Bereichs b sind an den Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur senkrechten Projektion ihrer Überdeckungen zu rechnen. Brutto-Grundflächen von Bauteilen

(Konstruktions-Grundflächen), die zwischen den Bereichen a und b liegen, sind zum Bereich a zu rechnen.

## 2 Erläuterungen

Abbildung:



Die Normalherstellungskosten (NHK 2000) wurden auf der Grundlage der DIN 277 von 1987 abgeleitet; sie beziehen sich auf die nach dieser Norm zu berechnenden Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. Brutto-Rauminhalt (BRI).

Nach der DIN 277 / 1987 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277 / 1987 definiert und stellen sich in dem Beispielsfall wie folgt dar:

- **Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen  
In der Abb.: Kellergeschoss (KG); Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (OG), ausgebaut und nicht ausgebaut Dachgeschoss
- **Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen  
In der Abb.: Durchfahrt im Erdgeschoss, überdachter Balkon bzw. Loggia im 1. OG sowie überdachter Teil der Terrasse im 2. OG

- **Bereich c:** nicht überdeckt  
In der Abb.: nicht überdeckter Balkon im 2. OG (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) bzw. nicht überdachte Terrasse im 2. OG

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller (1),
- Kellerschächte (2),
- Außentreppe (3),
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken). (4).

Auf die BGF anzurechnen sind jedoch die verbleibenden nicht ausgebauten Dachräume.

Die **Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)** berücksichtigen jedoch nur die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der Bereiche a und b aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Der Bereich c wird mit den Normalherstellungskosten 2000 nicht gesondert erfasst, da der Bereich c in der Regel kostenanteilmäßig unbedeutend ist. Sofern dieser Bereich von Bedeutung (Kostenanteil mehr als 1% ) ist, muss er zusätzlich (als besonders zu veranschlagendes Bauteil oder über den Gebäudemix als Nebennutzfläche mit geringen Kosten) erfasst werden. Insoweit ändert sich nichts gegenüber der bisherigen Wertermittlungspraxis, z. B. die Balkone als „besonders zu veranschlagende Bauteile“ wertmäßig gesondert zu erfassen.

#### **Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist folgendes zu beachten:**

- a) **Maßgebend sind die äußeren Abmessungen der begrenzenden Bauteile**, und zwar deren fertige Außenflächen, d.h. z. B. die Außenfläche der Putzhaut der Wandbekleidungen, der Brüstungen und der Gitter, Die Messung ist in Fußbodenhöhe, d.h. in der Ebene der Fußbodenoberfläche vorzunehmen.
- b) **Vor- und Rücksprünge der Grundrissflächen sowie Profilierungen** bleiben unberücksichtigt, um das Messen und Berechnen zu vereinfachen. Im einzelnen sind dies: konstruktive Elemente wie tragende Pfeiler, Mauerverstärkungen oder gestalterische Maßnahmen zur Belebung der Fassadenstruktur wie Mauereinziehungen, Profile der Bekleidungs-elemente u.ä., sofern die Netto-Grundfläche der dadurch verursachten Versetzung der Außenbegrenzungslinien (Vor- und Rücksprünge) nicht folgt und keine Vergrößerung oder Verkleinerung der Netto-Grundfläche damit verbunden ist.
- c) Zur Brutto-Grundfläche gehören nicht die Flächen, die keine nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen, Zwischengeschossen, Dachgeschossen oder Dachflächen sind, z. B. Kriechkeller, Zwischenräume bei Kaltdächern, Flächen von Hohlräumen zwischen Gelände und Unterfläche des Bauwerkes sowie Flächen nicht begehbare oder nicht nutzbare Dachflächen (z. B. Fläche von Flachdächern, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, Dachflächen, die nur bei Instandsetzungen bzw. zur Schornsteinreinigung u.ä. betreten werden).

Die in den Gebäudetypenblättern ausgewiesenen Normalherstellungskosten differenzieren u.a. nach Gebäuden mit und ohne ausgebautem Dachgeschoss. Sollte z. B., wie in der Abbildung dargestellt, ein Dachgeschoss nur teilweise ausgebaut sein oder eine zusätzliche Ebene (nutzbar und zugänglich) in einem Steildach (ausgebauter Spitzboden) vorhanden sein, sind Zu- und Abschläge von den Normalherstellungskosten (NHK 2000) oder eine Berechnung im Gebäude-Mix erforderlich.

# NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN 2000

## NHK 2000

gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001 (BS 12 – 63 05 04 – 30/1)

### Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten

#### Inhaltsverzeichnis

Gebäudetyp	Beschreibung	Seite
<b>1</b>	<b>Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend</b>	
	<b>Ausstattungsstandards für Gebäudetypen 1.01 – 1.33.....</b>	<b>82</b>
1.01	Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss.....	83
1.02	Keller-, Erdgeschoss, nicht gebautes Dachgeschoss .....	83
1.03	Keller-, Erdgeschoss, Flachdach .....	83
1.11	Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss .....	84
1.12	Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss.....	84
1.13	Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach .....	84
1.21	Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert.....	85
1.22	Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert .....	85
1.23	Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert .....	85
1.31	Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert .....	86
1.32	Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert.....	86
1.33	Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert .....	86
<b>2</b>	<b>Einfamilien-Reihenhäuser (jeweils unterteilt in Kopf- und Mittelhaus)</b>	
	<b>Ausstattungsstandards für Gebäudetypen 2.01 – 2.33.....</b>	<b>87</b>
2.01	Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss.....	88
2.02	Keller-, Erdgeschoss, nicht gebautes Dachgeschoss .....	88
2.03	Keller-, Erdgeschoss, Flachdach .....	88
2.11	Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss .....	89
2.12	Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss.....	89
2.13	Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach .....	89
2.21	Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert.....	90
2.22	Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert .....	90
2.23	Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert .....	90
2.31	Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert .....	91
2.32	Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert.....	91
2.33	Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert .....	91

<b>3</b>	<b>Mehrfamilien-Wohnhäuser</b>	
	<b>Ausstattungsstandards für Gebäudetypen 3.11 – 3.73.....</b>	<b>92</b>
3.11	Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss	
	Kopfhaus .....	93
	Mittelhaus.....	93
	Freistehend .....	93
3.12	Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	
	Kopfhaus .....	94
	Mittelhaus.....	94
	Freistehend .....	94
3.13	Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach	
	Kopfhaus .....	95
	Mittelhaus.....	95
	Freistehend .....	95
3.21	Keller-, Erd-, 2 Obergeschosse, voll ausgebautes Dachgeschoss	
	Kopfhaus .....	96
	Mittelhaus.....	96
	Freistehend .....	96
3.22	Keller-, Erd-, 2 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss	
	Kopfhaus .....	97
	Mittelhaus.....	97
	Freistehend .....	97
3.23	Keller-, Erd-, 2 Obergeschosse, Flachdach	
	Kopfhaus .....	98
	Mittelhaus.....	98
	Freistehend .....	98
3.32	Keller-, Erd-, 3 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss	
	Kopfhaus .....	99
	Mittelhaus.....	99
	Freistehend .....	99
3.33	Keller-, Erd-, 3 Obergeschosse, Flachdach	
	Kopfhaus .....	100
	Mittelhaus.....	100
	Freistehend .....	100
3.42	Keller-, Erd-, 4-5 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss	
	Kopfhaus .....	101
	Mittelhaus.....	101
	Freistehend .....	101
3.53	Keller-, Erd-, 5 Obergeschosse, Flachdach	
	Kopfhaus .....	102
	Mittelhaus.....	102
	Freistehend .....	102
3.73	Keller-, Erd-, 7-10 Obergeschosse, Flachdach	
	Kopfhaus .....	103
	Mittelhaus.....	103
	Freistehend .....	103



	<b>Ausstattungsstandards für Typ 4.....</b>	104
4	Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser .....	105
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 5.1 – 5.3.....</b>	106
5	Verwaltungsgebäude	
5.1	1- bis 2-geschossig, nicht unterkellert, Dach geneigt oder Flachdach.....	107
5.2	2- bis 5-geschossig, unterkellert, Dach geneigt oder Flachdach.....	107
5.3	6- und mehrgeschossig, Flachdach.....	107
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 6-7 .....</b>	108
6	Bankgebäude .....	109
7	Gerichtsgebäude .....	109
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 8 – 10.....</b>	110
8	Gemeindezentren, Bürgerhäuser .....	111
9	Saalbauten, Veranstaltungszentren.....	111
10	Vereins- und Jugendheime, Tagesstätten .....	111
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 11 - 14 .....</b>	112
11	Kindergärten, Kindertagesstätten .....	113
12	Schulen.....	113
13	Berufsschulen .....	113
14	Hochschulen, Universitäten .....	113
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 15 - 16 .....</b>	114
15	Personal- und Schwesternwohnheime .....	115
16	Altenwohnheime .....	115
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 17.....</b>	116
17	Allgemeine Krankenhäuser.....	117
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 18.....</b>	118
18	Hotels .....	119
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 19 - 20 .....</b>	120
19	Tennishallen .....	121
20	Turn- und Sporthallen .....	121
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 21.....</b>	122
21	Funktionsgebäude für Sportanlagen.....	123
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 22 - 23 .....</b>	124
22	Hallenbäder .....	125
23	Kur- und Heilbäder .....	125
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 24.....</b>	126
24	Kirchen, Stadt- und Dorfkirchen, Kapellen.....	127
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 25 - 27 .....</b>	128
25	Einkaufsmärkte .....	129
26	Kauf- und Warenhäuser .....	129
27	Ausstellungsgebäude.....	129
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 28.1 – 28.2, 29.....</b>	130
28	Parkhäuser, Tiefgaragen, Kfz-Stellplätze	
28.1	Mehrgeschossig, offene Ausführung ohne Lüftungsanlage .....	131
28.2	Mehrgeschossig, geschlossene Ausführung mit Lüftungsanlage .....	131

29	Tiefgarage .....	131
	Kfz-Stellplätze.....	131
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 30.1 – 30.2.....</b>	<b>132</b>
30	Industriegebäude, Werkstätten	
30.1	Ohne Büro- und Sozialtrakt.....	133
30.2	Mit Büro- und Sozialtrakt .....	133
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 31.1 – 31.3.....</b>	<b>134</b>
31	Lagergebäude	
31.1	Kaltlager.....	135
31.2	Warmlager.....	135
31.3	Warmlager mit Büro- und Sozialtrakt.....	135
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 32.1 – 32.2<sup>1</sup> .....</b>	<b>136</b>
32	Reithallen und Pferdeställe	
32.1	Reithallen .....	137
32.2	Pferdeställe.....	137
33	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude <sup>1</sup>	
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 33.1.1 –33.1.4.....</b>	<b>138</b>
33.1	Rinderställe	
33.1.1	Kälberställe .....	139
33.1.2	Jungvieh-, Mastbullen- und Milchviehställe ohne Melkstand.....	139
33.1.3	Milchviehställe mit Melkstand und Milchlager .....	139
33.1.4	Melkstand mit Milchlager und Nebenräumen als Einzelgebäude .....	139
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 33.2.1-33.2.4 .....</b>	<b>140</b>
33.2	Schweineeställe	
33.2.1	Ferkelaufzuchtställe .....	141
33.2.2	Mastschweineeställe .....	141
33.2.3	Zuchtschweineeställe (Deck-, Warte- und Abferkelbereich) .....	141
33.2.4	Abferkelstall als Einzelgebäude .....	141
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 33.3.1-33.3.4 .....</b>	<b>142</b>
33.3	Geflügelställe	
33.3.1	Mastgeflügel, Bodenhaltung (Hähnchen, Puten, Gänse).....	143
33.3.2	Legehennen, Bodenhaltung .....	143
33.3.3	Legehennen, Volierenhaltung .....	143
33.3.4	Legehennen, Käfighaltung .....	143
	<b>Ausstattungsstandards für Typ 33.4.1-33.4.4 .....</b>	<b>144</b>
33.4	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen	
33.4.1	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen .....	145
33.4.2	Scheunen ohne Stallteil .....	145

<sup>1</sup> Die Gebäudetypen 32.1 bis 33.4.2 wurden durch die Arbeitsgruppe „Landwirtschaftliche NHK 2000“ erarbeitet. Dieser Arbeitsgruppe gehörten je ein Vertreter der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft, der Hessischen und der Niedersächsischen Landgesellschaft, ein ö.b.V. Sachverständiger, ein Architekt und Vertreter des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) an (vgl. auch GuG 2001, S. 326).

## EINFAMILIEN - WOHNHÄUSER; FREISTEHEND

## TYP 1.01 - 1.33

A U S T A T T U N G S S T A N D A R D				
Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preiskl.), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preiskl.), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung <b>Nassräume:</b> Naturstein
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Holzzargen, Glastüraus-schnitte	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen

Baunebenkosten (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

16%

Gesamtnutzungsdauer

60 - 100 Jahre

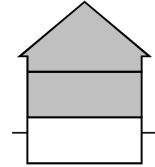
# Einfamilien - Wohnhäuser, freistehend

## Typ 1.01 - 1.03

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

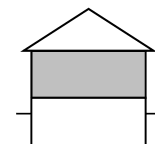
### NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"



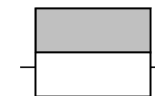
#### Typ 1.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,85 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	410 - 425	430 - 440	440 - 475	475 - 500	505 - 530	535 - 580	580
mittel	470 - 485	490 - 500	500 - 540	540 - 575	575 - 605	610 - 660	660
gehoben	540 - 560	565 - 580	580 - 625	625 - 660	665 - 700	700 - 760	760
stark gehoben	740 - 765	770 - 785	790 - 850	855 - 900	905 - 955	955 - 1035	1040



#### Typ 1.02 Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,70 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	340 - 350	355 - 360	365 - 390	390 - 415	415 - 435	440 - 475	475
mittel	385 - 400	400 - 410	415 - 440	445 - 470	470 - 495	500 - 540	540
gehoben	440 - 455	460 - 470	470 - 505	510 - 540	540 - 570	575 - 620	625
stark gehoben	590 - 610	615 - 625	630 - 675	680 - 715	720 - 760	760 - 825	830



#### Typ 1.03 Keller-, Erdgeschoss, Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	420 - 435	440 - 450	450 - 485	485 - 515	515 - 545	550 - 595	595
mittel	475 - 490	495 - 505	505 - 545	550 - 580	580 - 615	615 - 665	670
gehoben	535 - 555	560 - 570	575 - 615	620 - 650	655 - 690	690 - 750	750
stark gehoben	695 - 720	725 - 740	740 - 800	800 - 850	850 - 895	900 - 975	975

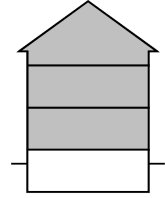
# Einfamilien - Wohnhäuser, freistehend

## Typ 1.11 - 1.13

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

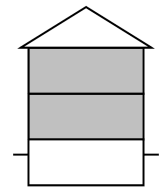
### NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"



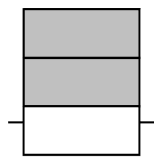
#### Typ 1.11 Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	445 - 460	465 - 475	475 - 505	510 - 540	545 - 575	575 - 625	625
mittel	515 - 530	535 - 545	550 - 585	590 - 625	630 - 660	660 - 720	720
gehoben	615 - 640	640 - 655	655 - 700	705 - 750	750 - 790	790 - 865	865
stark gehoben	780 - 810	810 - 830	835 - 890	895 - 950	955 - 1000	1005 - 1095	1100



#### Typ 1.12 Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	400 - 415	420 - 425	430 - 455	460 - 485	490 - 515	515 - 560	565
mittel	465 - 480	480 - 490	490 - 525	530 - 565	565 - 595	595 - 645	650
gehoben	555 - 575	580 - 590	590 - 635	635 - 675	675 - 715	715 - 775	780
stark gehoben	705 - 730	730 - 745	750 - 800	805 - 855	860 - 900	905 - 985	990



#### Typ 1.13 Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	435 - 450	455 - 465	470 - 495	500 - 530	535 - 560	565 - 610	615
mittel	505 - 520	525 - 535	535 - 575	575 - 615	615 - 645	650 - 705	705
gehoben	605 - 625	630 - 640	645 - 685	690 - 735	735 - 775	775 - 845	850
stark gehoben	765 - 795	795 - 810	815 - 875	875 - 930	935 - 980	985 - 1070	1075

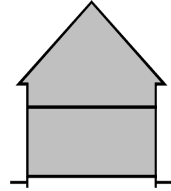
# Einfamilien - Wohnhäuser, freistehend

## Typ 1.21 - 1.23

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

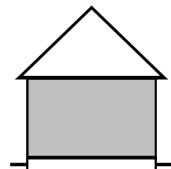
### NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"



#### Typ 1.21 Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	490 - 510	510 - 520	525 - 565	570 - 600	600 - 635	635 - 690	690
mittel	555 - 580	580 - 590	590 - 640	640 - 675	680 - 715	715 - 780	780
gehoben	665 - 690	695 - 710	710 - 765	770 - 810	815 - 860	865 - 935	940
stark gehoben	905 - 940	945 - 960	965 - 1040	1045 - 1105	1110 - 1165	1170 - 1270	1275



#### Typ 1.22 Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,70 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	375 - 390	395 - 400	405 - 430	435 - 455	460 - 485	490 - 525	530
mittel	435 - 450	450 - 460	465 - 495	500 - 525	525 - 560	565 - 605	610
gehoben	520 - 535	540 - 555	560 - 595	600 - 630	635 - 675	675 - 730	730
stark gehoben	685 - 710	710 - 725	730 - 780	785 - 830	830 - 885	885 - 955	960



#### Typ 1.23 Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,05 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	615 - 640	645 - 650	655 - 710	710 - 755	755 - 795	795 - 865	870
mittel	705 - 735	735 - 750	755 - 820	820 - 865	870 - 910	915 - 990	995
gehoben	835 - 870	870 - 890	890 - 965	965 - 1020	1025 - 1075	1080 - 1175	1175
stark gehoben	1065 - 1115	1120 - 1140	1140 - 1235	1235 - 1305	1310 - 1385	1385 - 1505	1505

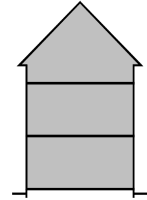
# Einfamilien - Wohnhäuser, freistehend

## Typ 1.31 - 1.33

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

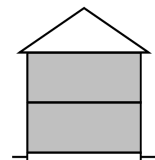
### NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"



#### Typ 1.31 Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	475 - 490	495 - 500	505 - 540	545 - 580	580 - 615	615 - 665	670
mittel	550 - 565	570 - 580	580 - 625	630 - 665	665 - 705	705 - 765	765
gehoben	655 - 680	680 - 695	695 - 750	750 - 800	800 - 845	850 - 920	920
stark gehoben	835 - 860	865 - 880	885 - 950	955 - 1010	1015 - 1075	1075 - 1165	1170



#### Typ 1.32 Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,85 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	410 - 425	430 - 445	445 - 480	480 - 505	510 - 535	540 - 585	585
mittel	475 - 490	495 - 510	515 - 550	555 - 585	590 - 620	620 - 670	675
gehoben	570 - 590	595 - 615	615 - 660	665 - 700	705 - 740	745 - 805	810
stark gehoben	725 - 755	755 - 780	780 - 835	840 - 890	895 - 940	945 - 1020	1025



#### Typ 1.33 Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,05 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	495 - 515	515 - 525	525 - 565	570 - 600	605 - 635	640 - 695	695
mittel	570 - 590	595 - 605	610 - 650	655 - 690	695 - 730	735 - 795	800
gehoben	680 - 710	710 - 725	730 - 780	785 - 830	835 - 880	880 - 960	960
stark gehoben	865 - 900	905 - 920	925 - 990	995 - 1050	1055 - 1115	1120 - 1215	1215

## EINFAMILIEN - REIHENHÄUSER

## TYP 2.01 - 2.33

A U S S T A T T U N G S S T A N D A R D		
Kostengruppe	einfach	mittel
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, mittlerer Wärmedämmstandard
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststoff-folienabdichtung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard
Sanitär	1 Bad mit WC, Gäste WC, Installation tlw. auf Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC, Installation unter Putz
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) PVC, Fliesen <b>Nassräume:</b> PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Parkett, Linoleum (mittlere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> Fliesen
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Zentralheizung, Warmwasserbereitung zentral
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1 - 2 Lichtauslässe und 2 - 3 Steckdosen, Installation unter Putz

Baunebenkosten (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

14%

Gesamtnutzungsdauer

60 - 100 Jahre



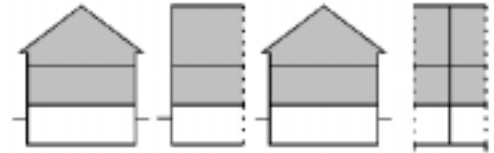
# Einfamilien - Reihenhäuser

## Typ 2.01 - 2.03

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400  
DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

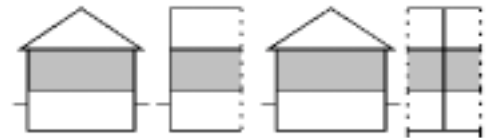
### NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen  
siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"



#### Typ 2.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,85 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhaus einfach	445 - 465	470 - 480	480 - 515	520 - 545	550 - 580	585 - 630	635
Kopfhaus mittel	470 - 495	500 - 510	510 - 550	555 - 580	585 - 620	620 - 670	675
Mittelhaus einfach	440 - 460	465 - 470	475 - 510	510 - 535	540 - 575	575 - 625	625
Mittelhaus mittel	465 - 490	490 - 500	505 - 540	545 - 570	575 - 610	610 - 660	665



#### Typ 2.02 Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,70 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhaus einfach	405 - 425	425 - 435	440 - 470	475 - 495	500 - 530	530 - 575	580
Kopfhaus mittel	435 - 455	460 - 470	470 - 505	510 - 530	535 - 570	570 - 620	620
Mittelhaus einfach	400 - 420	420 - 430	435 - 465	465 - 490	495 - 520	525 - 570	570
Mittelhaus mittel	430 - 450	455 - 465	465 - 500	500 - 530	530 - 565	565 - 610	615



#### Typ 2.03 Keller-, Erdgeschoss, Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhaus einfach	455 - 480	480 - 490	495 - 530	535 - 560	565 - 595	600 - 650	650
Kopfhaus mittel	480 - 505	505 - 520	520 - 560	565 - 590	595 - 630	630 - 685	685
Mittelhaus einfach	450 - 475	475 - 485	490 - 525	525 - 555	560 - 590	595 - 640	645
Mittelhaus mittel	475 - 500	500 - 510	515 - 555	560 - 585	585 - 620	625 - 675	680

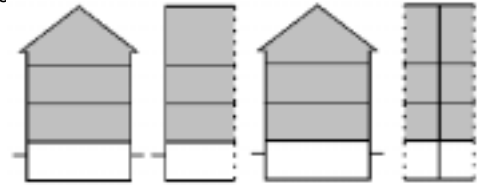
## Einfamilien - Reihenhäuser

## Typ 2.11 - 2.13

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400  
DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

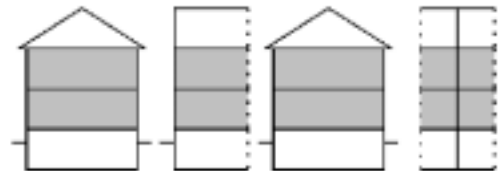
## NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäude\*  
siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"



### Typ 2.11 Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhaus einfach	510 - 535	535 - 550	555 - 595	595 - 625	625 - 665	670 - 725	725
Kopfhaus mittel	530 - 560	565 - 580	580 - 625	625 - 655	655 - 700	700 - 760	760
Mittelhaus einfach	505 - 530	535 - 545	550 - 590	590 - 620	620 - 660	665 - 720	720
Mittelhaus mittel	530 - 560	560 - 575	575 - 620	620 - 650	650 - 695	695 - 755	755



### Typ 2.12 Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhaus einfach	470 - 495	500 - 510	510 - 550	555 - 580	580 - 620	620 - 670	675
Kopfhaus mittel	490 - 515	515 - 530	530 - 570	575 - 600	600 - 640	645 - 695	700
Mittelhaus einfach	470 - 495	495 - 505	505 - 545	550 - 575	575 - 615	615 - 665	670
Mittelhaus mittel	485 - 510	515 - 525	525 - 565	570 - 595	595 - 635	640 - 690	695



### Typ 2.13 Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhaus einfach	515 - 540	540 - 555	560 - 600	605 - 630	630 - 675	675 - 730	735
Kopfhaus mittel	540 - 570	570 - 585	585 - 630	630 - 660	660 - 705	710 - 765	770
Mittelhaus einfach	510 - 535	540 - 550	555 - 595	600 - 625	630 - 670	670 - 725	730
Mittelhaus mittel	535 - 565	570 - 580	580 - 625	625 - 655	655 - 700	705 - 760	765

## Einfamilien - Reihenhäuser

## Typ 2.21 - 2.23

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400  
DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

# NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen  
siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"



### Typ 2.21 Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhaus einfach	550 - 580	580 - 595	595 - 640	645 - 670	675 - 720	720 - 780	785
Kopfhaus mittel	585 - 620	620 - 635	635 - 685	685 - 720	720 - 765	770 - 835	840
Mittelhaus einfach	540 - 570	570 - 585	585 - 630	630 - 660	660 - 705	710 - 765	770
Mittelhaus mittel	575 - 605	610 - 625	625 - 670	675 - 705	705 - 780	780 - 820	825



### Typ 2.22 Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,70 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhaus einfach	510 - 535	535 - 550	555 - 595	595 - 625	625 - 665	670 - 725	725
Kopfhaus mittel	555 - 585	585 - 600	600 - 645	650 - 675	680 - 725	725 - 785	790
Mittelhaus einfach	500 - 525	525 - 540	540 - 585	585 - 610	615 - 655	655 - 710	715
Mittelhaus mittel	545 - 575	575 - 590	590 - 635	640 - 665	670 - 710	715 - 775	775



### Typ 2.23 Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,05 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhaus einfach	575 - 605	610 - 625	625 - 670	675 - 705	705 - 755	755 - 820	825
Kopfhaus mittel	615 - 650	650 - 665	670 - 720	720 - 755	755 - 805	810 - 880	880
Mittelhaus einfach	570 - 600	600 - 615	615 - 660	665 - 695	695 - 740	745 - 805	810
Mittelhaus mittel	610 - 640	645 - 660	660 - 710	715 - 745	750 - 795	800 - 870	870

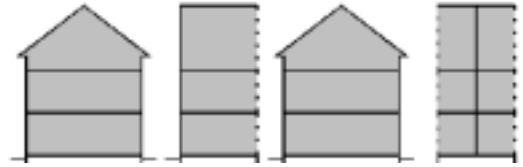
# Einfamilien - Reihenhäuser

## Typ 2.31 - 2.33

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400  
DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

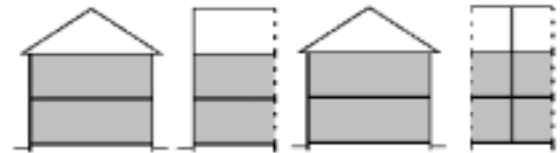
### NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen  
siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"



#### Typ 2.31 Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhaus einfach	540 - 570	575 - 585	590 - 635	635 - 665	665 - 710	710 - 770	775
Kopfhaus mittel	575 - 605	605 - 620	620 - 670	670 - 700	705 - 750	750 - 815	820
Mittelhaus einfach	535 - 565	570 - 580	585 - 625	630 - 655	660 - 705	705 - 765	765
Mittelhaus mittel	570 - 600	600 - 615	615 - 660	665 - 695	695 - 740	745 - 805	810



#### Typ 2.32 Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,85 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhaus einfach	485 - 510	515 - 525	525 - 570	570 - 595	595 - 635	640 - 690	695
Kopfhaus mittel	510 - 535	535 - 550	555 - 595	595 - 625	625 - 665	670 - 725	725
Mittelhaus einfach	480 - 505	505 - 520	520 - 560	565 - 590	590 - 630	630 - 685	685
Mittelhaus mittel	500 - 525	530 - 540	545 - 585	590 - 615	615 - 655	660 - 715	715



#### Typ 2.33 Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,05 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
Kopfhaus einfach	585 - 615	615 - 630	635 - 680	685 - 715	715 - 765	765 - 830	835
Kopfhaus mittel	610 - 640	645 - 660	660 - 710	715 - 745	750 - 795	800 - 870	870
Mittelhaus einfach	575 - 605	610 - 625	625 - 670	675 - 705	705 - 755	755 - 820	825
Mittelhaus mittel	605 - 635	635 - 650	655 - 705	705 - 735	740 - 790	790 - 860	860

## MEHRFAMILIEN - WOHNHÄUSER

## TYP 3.11 - 3.73

A U S S T A T T U N G S S T A N D A R D			
Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Isolierverglasung	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtungen, Wärmeschutzverglasung, aufwendige Fensterkonstruktionen
Dächer	Betondachpfannen (untere Preiskl.), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit WC, Gäste-WC, Installation unter Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC
Innenwand- bekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich	Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen raumhoch
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> Fliesen	großformatige Fliesen, Parkett, Betonwerkstein, <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Stahlzargen	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holzzargen
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Warmwasserbereitung zentral
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Installation auf Putz	je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz	aufwendige Installation, informationstechnische Anlagen

Baunebenkosten (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

14%

Gesamtnutzungsdauer

60 - 80 Jahre

# Mehrfamilien - Wohnhäuser

## Typ 3.11

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

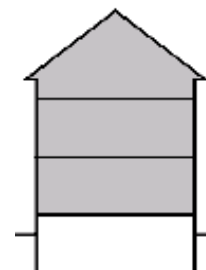
### NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"

#### KORREKTURFAKTOREN

bezüglich der Grundrissart und der durchschnittlichen Wohnungsgröße

(C) Grundrissart	- Einspänner			1,05
	- <b>Zweispänner</b>			<b>1,00</b>
	- Dreispänner			0,97
	- Vierspänner			0,95
(D) Wohnungsgröße	von 50 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 35 m <sup>2</sup> WF/ WE		1,10
	<b>von 70 m<sup>2</sup> BGF/ WE</b>	<b>= 50 m<sup>2</sup> WF/ WE</b>		<b>1,00</b>
	von 135 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 100 m <sup>2</sup> WF/ WE		0,85



#### Typ 3.11 Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

##### KOPFHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	495 - 520	520 - 535	535 - 575	580 - 605	605 - 645	650 - 705	705
mittel	510 - 540	540 - 550	555 - 595	600 - 625	625 - 670	670 - 730	730
gehoben	560 - 590	590 - 605	610 - 655	655 - 685	685 - 735	740 - 800	800

##### MITTELHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	490 - 515	515 - 530	530 - 570	570 - 595	600 - 640	640 - 695	700
mittel	505 - 530	535 - 545	550 - 590	590 - 620	620 - 660	665 - 720	725
gehoben	555 - 585	585 - 600	600 - 645	650 - 680	680 - 730	730 - 790	795

##### FREISTEHEND

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	500 - 530	530 - 545	545 - 585	590 - 615	615 - 655	660 - 715	720
mittel	520 - 545	550 - 565	565 - 605	610 - 635	640 - 680	680 - 740	745
gehoben	570 - 600	600 - 615	615 - 665	665 - 700	700 - 745	750 - 810	815

# Mehrfamilien - Wohnhäuser

## Typ 3.12

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

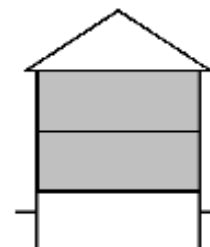
### NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"

#### KORREKTURFAKTOREN

bezüglich der Grundrissart und der durchschnittlichen Wohnungsgröße

(C) Grundrissart	- Einspänner			1,05
	- <b>Zweispänner</b>			<b>1,00</b>
	- Dreispänner			0,97
	- Vierspänner			0,95
(D) Wohnungsgröße	von 50 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 35 m <sup>2</sup> WF/ WE		1,10
	<b>von 70 m<sup>2</sup> BGF/ WE</b>	<b>= 50 m<sup>2</sup> WF/ WE</b>		<b>1,00</b>
	von 135 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 100 m <sup>2</sup> WF/ WE		0,85



#### Typ 3.12 Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

##### KOPFHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	450 - 475	475 - 490	490 - 525	530 - 550	555 - 590	595 - 640	645
mittel	470 - 490	495 - 505	505 - 545	545 - 570	575 - 610	615 - 665	665
gehoben	515 - 540	540 - 555	555 - 600	600 - 625	630 - 670	675 - 730	735

##### MITTELHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	445 - 470	470 - 480	485 - 520	520 - 545	550 - 585	585 - 635	635
mittel	465 - 490	490 - 500	505 - 540	545 - 565	570 - 610	615 - 660	660
gehoben	510 - 535	535 - 550	550 - 590	595 - 620	625 - 665	665 - 725	725

##### FREISTEHEND

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	460 - 485	485 - 495	500 - 535	540 - 560	565 - 600	605 - 655	655
mittel	475 - 500	505 - 515	515 - 555	555 - 580	585 - 620	625 - 675	680
gehoben	520 - 550	550 - 565	565 - 610	610 - 635	640 - 680	685 - 745	745

# Mehrfamilien - Wohnhäuser

## Typ 3.13

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

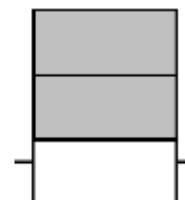
### NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"

#### KORREKTURFAKTOREN

bezüglich der Grundrissart und der durchschnittlichen Wohnungsgröße

(D) Grundrissart	- Einspänner		1,05
	- <b>Zweispänner</b>		<b>1,00</b>
	- Dreispänner		0,97
	- Vierspänner		0,95
(D) Wohnungsgröße	von 50 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 35 m <sup>2</sup> WF/ WE	1,10
	<b>von 70 m<sup>2</sup> BGF/ WE</b>	<b>= 50 m<sup>2</sup> WF/ WE</b>	<b>1,00</b>
	von 135 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 100 m <sup>2</sup> WF/ WE	0,85



#### Typ 3.13 Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach

##### KOPFHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	545 - 585	585 - 610	615 - 655	655 - 715	715
mittel	-	-	560 - 605	605 - 635	635 - 675	680 - 740	740
gehoben	-	-	615 - 665	665 - 700	700 - 745	750 - 810	815

##### MITTELHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	540 - 575	580 - 605	610 - 650	650 - 705	710
mittel	-	-	555 - 600	600 - 625	630 - 670	675 - 730	735
gehoben	-	-	610 - 655	660 - 690	690 - 740	740 - 805	805

##### FREISTEHEND

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	555 - 595	595 - 620	625 - 665	670 - 725	730
mittel	-	-	570 - 615	615 - 645	645 - 690	690 - 750	755
gehoben	-	-	625 - 675	675 - 710	710 - 760	760 - 825	825



# Mehrfamilien - Wohnhäuser

## Typ 3.21

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

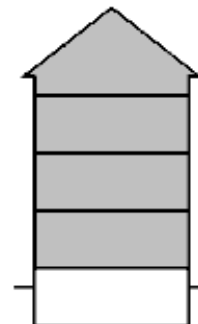
### NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"

#### KORREKTURFAKTOREN

bezüglich der Grundrissart und der durchschnittlichen Wohnungsgröße

(C) Grundrissart	- Einspänner			1,05
	- <b>Zweispänner</b>			<b>1,00</b>
	- Dreispänner			0,97
	- Vierspänner			0,95
(D) Wohnungsgröße	von 50 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 35 m <sup>2</sup> WF/ WE		1,10
	<b>von 70 m<sup>2</sup> BGF/ WE</b>	<b>= 50 m<sup>2</sup> WF/ WE</b>		<b>1,00</b>
	von 135 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 100 m <sup>2</sup> WF/ WE		0,85



#### Typ 3.21 Keller-, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, voll ausgebautes Dachgeschoss

##### KOPFHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	510 - 540	540 - 550	555 - 595	600 - 625	625 - 670	670 - 730	730
mittel	535 - 565	565 - 580	580 - 625	625 - 655	655 - 705	705 - 765	765
gehoben	580 - 610	615 - 630	630 - 680	680 - 715	715 - 765	765 - 830	830

##### MITTELHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	505 - 530	535 - 545	550 - 590	590 - 620	620 - 660	665 - 720	725
mittel	530 - 560	560 - 575	575 - 620	620 - 650	650 - 695	700 - 755	760
gehoben	575 - 605	605 - 620	625 - 670	670 - 705	705 - 755	755 - 820	820

##### FREISTEHEND

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	520 - 545	550 - 560	565 - 605	610 - 635	640 - 680	680 - 740	745
mittel	545 - 575	575 - 590	595 - 635	640 - 670	670 - 715	720 - 780	780
gehoben	590 - 625	625 - 640	640 - 690	695 - 725	730 - 775	780 - 845	845

# Mehrfamilien - Wohnhäuser

## Typ 3.22

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

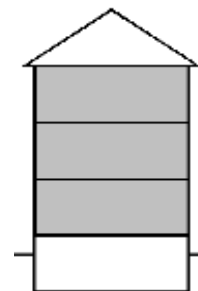
### NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"

#### KORREKTURFAKTOREN

bezüglich der Grundrissart und der durchschnittlichen Wohnungsgröße

(C) Grundrissart	- Einspänner			1,05
	- <b>Zweispänner</b>			<b>1,00</b>
	- Dreispänner			0,97
	- Vierspänner			0,95
(D) Wohnungsgröße	von 50 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 35 m <sup>2</sup> WF/ WE		1,10
	<b>von 70 m<sup>2</sup> BGF/ WE</b>	<b>= 50 m<sup>2</sup> WF/ WE</b>		<b>1,00</b>
	von 135 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 100 m <sup>2</sup> WF/ WE		0,85



#### Typ 3.22 Keller-, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss

##### KOPFHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	470 - 490	495 - 505	505 - 545	545 - 570	575 - 610	615 - 665	665
mittel	490 - 525	525 - 530	530 - 570	575 - 600	600 - 640	645 - 700	700
gehoben	530 - 560	560 - 575	580 - 620	625 - 650	655 - 700	700 - 760	760

##### MITTELHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	460 - 485	490 - 500	500 - 540	540 - 565	565 - 605	605 - 655	660
mittel	485 - 510	515 - 525	525 - 565	570 - 590	595 - 635	635 - 690	690
gehoben	525 - 555	555 - 565	570 - 605	615 - 640	645 - 685	690 - 750	750

##### FREISTEHEND

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	475 - 500	505 - 515	515 - 555	555 - 580	585 - 620	625 - 675	680
mittel	500 - 525	525 - 540	540 - 580	585 - 610	610 - 650	655 - 710	715
gehoben	540 - 570	570 - 585	585 - 630	635 - 660	665 - 710	710 - 770	775

# Mehrfamilien - Wohnhäuser

## Typ 3.23

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

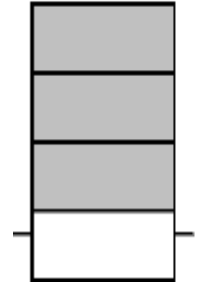
### NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"

#### KORREKTURFAKTOREN

bezüglich der Grundrissart und der durchschnittlichen Wohnungsgröße

(C) Grundrissart	- Einspänner			1,05
	- <b>Zweispänner</b>			<b>1,00</b>
	- Dreispänner			0,97
	- Vierspänner			0,95
(D) Wohnungsgröße	von 50 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 35 m <sup>2</sup> WF/ WE		1,10
	<b>von 70 m<sup>2</sup> BGF/ WE</b>	<b>= 50 m<sup>2</sup> WF/ WE</b>		<b>1,00</b>
	von 135 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 100 m <sup>2</sup> WF/ WE		0,85



#### Typ 3.23 Keller-, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Flachdach

##### KOPFHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	560 - 605	605 - 635	635 - 675	680 - 740	740
mittel	-	-	590 - 635	635 - 665	670 - 715	715 - 775	780
gehoben	-	-	640 - 690	690 - 725	725 - 775	775 - 840	845

##### MITTELHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	555 - 600	600 - 625	630 - 675	675 - 730	735
mittel	-	-	585 - 630	630 - 660	660 - 710	710 - 770	770
gehoben	-	-	635 - 680	680 - 715	720 - 765	770 - 830	835

##### FREISTEHEND

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	570 - 615	615 - 645	645 - 690	690 - 750	755
mittel	-	-	600 - 645	650 - 680	680 - 730	730 - 790	795
gehoben	-	-	650 - 705	705 - 735	740 - 790	790 - 855	860

# Mehrfamilien - Wohnhäuser

## Typ 3.32

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

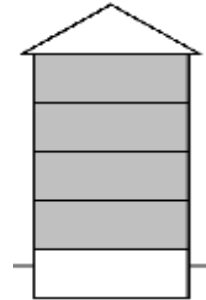
### NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"

#### KORREKTURFAKTOREN

bezüglich der Grundrissart und der durchschnittlichen Wohnungsgröße

(C) Grundrissart	- Einspänner			1,05
	- <b>Zweispänner</b>			<b>1,00</b>
	- Dreispänner			0,97
	- Vierspänner			0,95
(D) Wohnungsgröße	von 50 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 35 m <sup>2</sup> WF/ WE		1,10
	<b>von 70 m<sup>2</sup> BGF/ WE</b>	<b>= 50 m<sup>2</sup> WF/ WE</b>		<b>1,00</b>
	von 135 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 100 m <sup>2</sup> WF/ WE		0,85



#### Typ 3.32 Keller-, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss

##### KOPFHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	480 - 505	505 - 520	520 - 560	560 - 585	590 - 625	630 - 680	685
mittel	505 - 530	530 - 545	545 - 585	590 - 615	615 - 655	660 - 715	720
gehoben	545 - 575	575 - 590	595 - 635	640 - 670	670 - 715	720 - 780	780
Großblock- und Plattenbauweise Typ IW 62				540 - 550	Baujahre 1961 - 1971		

##### MITTELHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	475 - 500	500 - 510	515 - 555	555 - 580	580 - 620	620 - 675	675
mittel	495 - 525	525 - 535	540 - 580	580 - 610	610 - 650	650 - 710	710
gehoben	540 - 570	575 - 585	590 - 635	635 - 665	665 - 710	715 - 775	775
Großblock- und Plattenbauweise Typ IW 62				535 - 545	Baujahre 1961 - 1971		

##### FREISTEHEND

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	490 - 515	515 - 530	530 - 570	570 - 595	600 - 640	640 - 695	700
mittel	510 - 540	540 - 550	555 - 595	600 - 625	625 - 670	670 - 730	730
gehoben	555 - 585	585 - 600	600 - 645	650 - 680	680 - 730	730 - 790	795

# Mehrfamilien - Wohnhäuser

## Typ 3.33

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

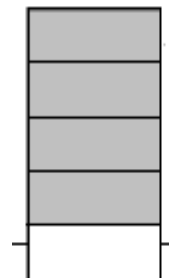
### NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"

#### KORREKTURFAKTOREN

bezüglich der Grundrissart und der durchschnittlichen Wohnungsgröße

(C) Grundrissart	- Einspänner			1,05
	- <b>Zweispänner</b>			<b>1,00</b>
	- Dreispänner			0,97
	- Vierspänner			0,95
(D) Wohnungsgröße	von 50 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 35 m <sup>2</sup> WF/ WE		1,10
	<b>von 70 m<sup>2</sup> BGF/ WE</b>	<b>= 50 m<sup>2</sup> WF/ WE</b>		<b>1,00</b>
	von 135 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 100 m <sup>2</sup> WF/ WE		0,85



#### Typ 3.33 Keller-, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse, Flachdach

##### K O P F H A U S

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	570 - 610	615 - 640	640 - 685	685 - 745	750
mittel	-	-	595 - 640	645 - 670	675 - 720	725 - 785	785
gehoben	-	-	645 - 695	700 - 730	735 - 780	785 - 850	850

##### M I T T E L H A U S

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	560 - 605	605 - 635	635 - 675	680 - 740	740
mittel	-	-	590 - 635	635 - 665	670 - 715	715 - 775	780
gehoben	-	-	640 - 685	690 - 720	725 - 770	775 - 840	840

##### F R E I S T E H E N D

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	580 - 620	625 - 650	655 - 700	700 - 760	760
mittel	-	-	610 - 655	655 - 685	685 - 735	740 - 800	800
gehoben	-	-	655 - 710	710 - 745	745 - 795	795 - 865	865

# Mehrfamilien - Wohnhäuser

## Typ 3.42

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

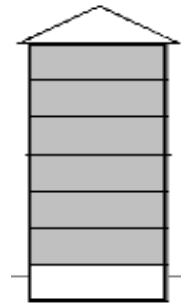
### NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"

#### KORREKTURFAKTOREN

bezüglich der Grundrissart und der durchschnittlichen Wohnungsgröße

(C) Grundrissart	- Einspänner		1,05
	- <b>Zweispänner</b>		<b>1,00</b>
	- Dreispänner		0,97
	- Vierspänner		0,95
(D) Wohnungsgröße	von 50 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 35 m <sup>2</sup> WF/ WE	1,10
	<b>von 70 m<sup>2</sup> BGF/ WE</b>	<b>= 50 m<sup>2</sup> WF/ WE</b>	<b>1,00</b>
	von 135 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 100 m <sup>2</sup> WF/ WE	0,85



#### Typ 3.42 Keller-, Erdgeschoss, 4-5 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss

##### KOPFHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	530 - 570	570 - 595	600 - 640	640 - 695	700
mittel	-	-	555 - 600	600 - 625	630 - 670	675 - 730	735
gehoben	-	-	605 - 650	650 - 680	685 - 730	735 - 795	795
Großblock- und Plattenbauweise Typ QD 58/60 P 2-11				535 - 545	Baujahre 1959 - 1964		
Großblock- und Plattenbauweise Typ IW 62 P 2-11				530 - 540	Baujahre 1961 - 1971		

##### MITTELHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	525 - 565	565 - 590	595 - 630	635 - 685	690
mittel	-	-	550 - 590	595 - 620	625 - 665	665 - 725	725
gehoben	-	-	600 - 645	645 - 675	680 - 725	730 - 790	790
Großblock- und Plattenbauweise Typ QD 58/60 P 2-11				530 - 545	Baujahre 1959 - 1964		
Großblock- und Plattenbauweise Typ IW 62 P 2-11				525 - 535	Baujahre 1961 - 1971		

##### FREISTEHEND

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	540 - 580	580 - 610	610 - 650	650 - 710	710
mittel	-	-	565 - 610	610 - 640	640 - 680	685 - 745	745
gehoben	-	-	615 - 660	660 - 690	695 - 740	745 - 805	810

# Mehrfamilien - Wohnhäuser

## Typ 3.53

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

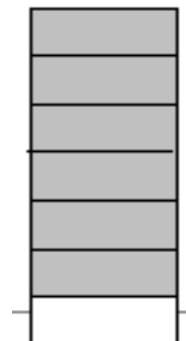
### NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"

#### KORREKTURFAKTOREN

bezüglich der Grundrissart und der durchschnittlichen Wohnungsgröße

(C) Grundrissart	- Einspänner			1,05
	- <b>Zweispänner</b>			<b>1,00</b>
	- Dreispänner			0,97
	- Vierspänner			0,95
(D) Wohnungsgröße	von 50 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 35 m <sup>2</sup> WF/ WE		1,10
	<b>von 70 m<sup>2</sup> BGF/ WE</b>	<b>= 50 m<sup>2</sup> WF/ WE</b>		<b>1,00</b>
	von 135 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 100 m <sup>2</sup> WF/ WE		0,85



#### Typ 3.53 Keller-, Erdgeschoss, 5 Obergeschosse, Flachdach

##### KOPFHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,00 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	575 - 615	620 - 645	650 - 690	695 - 755	755
mittel	-	-	600 - 645	650 - 680	680 - 730	730 - 790	795
gehoben	-	-	650 - 705	705 - 735	740 - 790	790 - 855	860
Großblock- und Plattenbauweise Typ IW 65				585 - 595	Baujahre 1969 - 1974		
Großblock- und Plattenbauweise Typ IW 66 P 2-6				585 - 590	Baujahre 1968 - 1975		

##### MITTELHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,00 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	570 - 610	615 - 640	640 - 685	685 - 745	750
mittel	-	-	595 - 640	645 - 670	675 - 720	725 - 785	785
gehoben	-	-	645 - 690	695 - 730	730 - 780	780 - 845	850
Großblock- und Plattenbauweise Typ IW 65				575 - 580	Baujahre 1969 - 1974		
Großblock- und Plattenbauweise Typ IW 66 P 2-6				580 - 585	Baujahre 1968 - 1975		

##### FREISTEHEND

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,00 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	585 - 625	630 - 655	660 - 705	710 - 765	770
mittel	-	-	615 - 660	660 - 690	695 - 740	745 - 805	810
gehoben	-	-	665 - 715	720 - 750	750 - 800	805 - 870	875

# Mehrfamilien - Wohnhäuser

## Typ 3.73

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

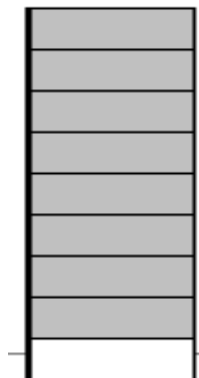
### NHK 2000 WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"

#### KORREKTURFAKTOREN

bezüglich der Grundrissart und der durchschnittlichen Wohnungsgröße

(C) Grundrissart	- Einspänner		1,05
	- <b>Zweispänner</b>		<b>1,00</b>
	- Dreispänner		0,97
	- Vierspänner		0,95
(D) Wohnungsgröße	von 50 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 35 m <sup>2</sup> WF/ WE	1,10
	<b>von 70 m<sup>2</sup> BGF/ WE</b>	<b>= 50 m<sup>2</sup> WF/ WE</b>	<b>1,00</b>
	von 135 m <sup>2</sup> BGF/ WE	= 100 m <sup>2</sup> WF/ WE	0,85



#### Typ 3.73 Keller-, Erdgeschoss, 7-10 Obergeschosse, Flachdach

##### KOPFHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,00 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	595 - 640	645 - 670	675 - 720	725 - 785	785
mittel	-	-	625 - 675	675 - 710	710 - 760	760 - 825	825
gehoben	-	-	680 - 730	735 - 765	770 - 820	825 - 890	895
Großblock- und Plattenbauweise Typ IW 66 P 2-11				565 - 570	Baujahre 1973 - 1975		

##### MITTELHAUS

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,00 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	590 - 635	635 - 665	670 - 715	715 - 775	780
mittel	-	-	620 - 670	670 - 705	705 - 750	755 - 815	820
gehoben	-	-	670 - 725	725 - 760	760 - 810	815 - 880	885
Großblock- und Plattenbauweise Typ IW 66 P 2-11				565 - 575	Baujahre 1973 - 1975		

##### FREISTEHEND

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,00 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	605 - 650	655 - 685	685 - 735	735 - 795	800
mittel	-	-	640 - 685	690 - 720	725 - 770	775 - 840	840
gehoben	-	-	690 - 745	745 - 780	780 - 835	835 - 905	910



**GEMISCHT GENUTZTE WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER**  
mit im Mittel  $\frac{1}{3}$  Gewerbefläche und  $\frac{2}{3}$  Wohnfläche

**TYP 4**

<b>A U S S T A T T U N G S S T A N D A R D</b>			
<b>Kostengruppe</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gehoben</b>
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Isolierverglasung	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung, aufwendige Fensterkonstruktion
Dächer	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Gasbetonfertigteile, Stegzementdielen, hoher Wärmedämmstandard
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit WC, seperates Gäste-WC, Installation unter Putz	1 - 2 Bäder
Innenwand-bekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich	Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen raumhoch
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> PVC	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> Fliesen	großformatige Fliesen, Parkett, Betonwerkstein, aufwendige Verlegung <b>Nassräume:</b> beschichtete Sonderfliesen, großformatige Fliesen
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Stahlzargen	beschichtete oder furnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Klima oder Lüftungsanlage, Warmwasserbereitung zentral
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Installation auf Putz	je Raum 1 Lichtauslass und 2 - 3 Steckdosen, Blitzschutz, Installation unter Putz	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen, Solaranlage, informationstechnische Anlagen

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

**14%**

**Gesamtnutzungsdauer:**

**60 - 80 Jahre**

# Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser

## Typ 4

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

# NHK 2000 WERTR

**Typ 4**      **3- bis 4-geschossig, unterkellert, Dach geneigt oder Flachdach**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,10 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	530 - 550	555 - 565	570 - 610	615 - 650	650 - 685	690 - 745	750
mittel	770 - 800	805 - 825	825 - 890	895 - 945	945 - 1000	1000 - 1085	1085
gehoben	-	-	-	1170 - 1235	1240 - 1305	1310 - 1420	1425

## VERWALTUNGSGEBÄUDE

## TYP 5.1 - 5.3

A U S S T A T T U N G S S T A N D A R D					
Kostengruppe		einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
F a s s a d e	Skelett-, Fachwerk-, Rahmen- bau	einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement- bekleidung	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton- Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Schwerbetonplatten, Verblendmauerwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis 30 cm	Glasverkleidung, Ausfachung über 30 cm
	Massivbau	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbund- system, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein
Fenster		Holz, Einfachverglasung	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung
Dächer		Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststoff- folienabdichtung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär		einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, Installation unter Putz	Toilettenräume in guter Ausstattung	großzügige Toilettenanla- gen mit Sanitäreinrichtun- gen, gehobener Standard
Innenwand- bekleidung der Nassräume		Ölfarbanstrich	Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen raumhoch	Naturstein, aufwendige Verlegung
Bodenbeläge		Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> PVC	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> Fliesen	großformatige Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen, beschichtete Sonderfliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung <b>Nassräume:</b> Naturstein
Innentüren		Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Stahlzargen	Türblätter mit Edelholzurnier, Glastüren, Holzzargen	massive Ausführung, Einbruchschutz, rollstuhl- gerechte Bedienung, Automatiktüren
Heizung		Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpen- heizung mit Flachheiz- körpern, Warmwasser- bereitung zentral	Fußbodenheizung, Klima- und sonstige raumluft- technische Anlagen
Elektro- installation		je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Installation auf Putz	je Raum 1 - 2 Lichtauslässe und 2 - 3 Steckdosen, informationstechnische Anlagen, Installation auf Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steck- dosen, Fensterbankkanal mit EDV-Verkabelung	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

Verwaltungsgebäude Typ 5.1

**14%**

Verwaltungsgebäude Typ 5.2

**15%**

Verwaltungsgebäude Typ 5.3

**17%**

**Gesamtnutzungsdauer:**

**50 - 80 Jahre**

# Verwaltungsgebäude

## Typ 5.1 - 5.3

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

# NHK 2000 WERTR

### Typ 5.1 1- bis 2-geschossig, nicht unterkellert, Dach geneigt oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup>							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	745 - 805	805 - 850	855 - 900	905 - 980	985
mittel	-	-	875 - 940	940 - 1000	1000 - 1055	1055 - 1145	1150
gehoben	-	-	1070 - 1150	1155 - 1225	1225 - 1290	1295 - 1405	1405

### Typ 5.2 2- bis 5-geschossig, unterkellert, Dach geneigt oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,40 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	890 - 955	955 - 1015	1015 - 1070	1075 - 1165	1165
mittel	985 - 1025	1025 - 1050	1055 - 1135	1135 - 1205	1210 - 1275	1275 - 1385	1385
gehoben	1185 - 1235	1240 - 1265	1270 - 1365	1370 - 1450	1455 - 1535	1540 - 1670	1670
stark gehoben	-	-	-	1620 - 1715	1720 - 1815	1815 - 1975	1975

### Typ 5.3 6- und mehrgeschossig, unterkellert, Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,40 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
mittel	-	-	1345 - 1450	1450 - 1540	1540 - 1630	1630 - 1770	1770
gehoben	-	-	1680 - 1810	1810 - 1920	1920 - 2030	2030 - 2205	2210
stark gehoben	-	-	-	-	2275 - 2405	2405 - 2615	2615

## BANK- UND GERICHTSGEBÄUDE

## TYP 6 - 7

A U S T A T T U N G S S T A N D A R D				
Kostengruppe		mittel	gehoben	stark gehoben
F a s s a d e	Skelett-, Fachwerk-, Rahmen- bau	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton- Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Schwerbetonplatten, Verblendmauerwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis 30 cm	Glasverkleidung, Ausfachung über 30 cm
	Massivbau	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein
Fenster		Holz/Kunststoff, Isolierverglasung	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Roll- läden, Schallschutzverglasung
Dächer		Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär		ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, Installation unter Putz	Toilettenräume in guter Ausstattung	großzügige Toilettenanlagen mit Sanitäreinrichtungen, gehobener Standard
Innenwand- bekleidung der Nassräume		Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen raumhoch	Naturstein, aufwendige Verlegung
Bodenbeläge		Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> Fliesen	großformatige Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen, beschichtete Sonderfliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung <b>Nassräume:</b> Naturstein
Innentüren		Kunststoff-/ Holztürblätter, Stahlzargen	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz, rollstuhlgerechte Bedienung, Automatiktüren
Heizung		Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung), Boiler für Warmwasser	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Warmwasserbereitung zentral	Fußbodenheizung, Klima- und sonstige raumlufttechnische Anlagen
Elektro- installation		je Raum 1 - 2 Lichtauslässe und 2 - 3 Steckdosen, informationstechnische Anlagen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, Fensterbankkanal mit EDV-Verkabelung	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276 )

Bankgebäude	<b>18%</b>
Gerichtsgebäude	<b>16%</b>

**Gesamtnutzungsdauer:**

Bankgebäude	<b>50 - 80 Jahre</b>
Gerichtsgebäude	<b>60 - 80 Jahre</b>

**Bank- und Gerichtsgebäude****Typ 6 - 7**

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

**NHK 2000  
WERTR**

**Typ 6      B A N K G E B Ä U D E**  
2- bis 6-geschossig, unterkellert, Dach geneigt oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 4,40 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
<b>mittel</b>	-	-	1410 - 1520	1525 - 1610	1615 - 1705	1705 - 1855	1855
<b>gehoben</b>	-	-	1625 - 1750	1755 - 1810	1815 - 1965	1965 - 2135	2135
<b>stark gehoben</b>	-	-	-	-	2955 - 3120	3120 - 3390	3395

**Typ 7      G E R I C H T S G E B Ä U D E**  
2- bis 6-geschossig, unterkellert, Dach geneigt oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,50 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
<b>mittel</b>	1075 - 1120	1125 - 1150	1155 - 1240	1245 - 1320	1320 - 1395	1395 - 1515	1515
<b>gehoben</b>	1260 - 1315	1315 - 1345	1350 - 1455	1455 - 1545	1545 - 1630	1635 - 1775	1775

**GEMEINDE- UND VERANSTALTUNGSZENTREN,  
BÜRGERHÄUSER, SAALBAUTEN, VEREINS- UND  
JUGENDHEIME, TAGESSTÄTTEN**

**TYP 8 - 10**

<b>AUSSTATTUNGSSTANDARD</b>				
<b>Kostengruppe</b>		<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gehoben</b>
F a s s a d e	Skelett-, Fachwerk-, Rahmen- bau	einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzementbekleidung	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton- Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Schwerbetonplatten, Verblendmauerwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis 30 cm
	Massivbau	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglatt- strich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, hoher Wärmedämmstandard
Fenster		Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Isolierverglasung	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung
Dächer		Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard
Sanitär		einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, Installation unter Putz	großzügige Toilettenräume in guter Ausstattung
Innenwand- bekleidung der Nassräume		Ölfarbanstrich	Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen raumhoch
Bodenbeläge		Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> PVC	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> Fliesen	großformatige Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen, beschichtete Sonderfliesen
Innentüren		Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Stahlzargen	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holzzargen
Heizung		Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Klima- oder Lüftungsanlage, Warmwasserbereitung zentral
Elektro- installation		je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Installation auf Putz	je Raum 1 - 2 Lichtauslässe und 2 - 3 Steckdosen, informations- technische Anlagen, Installation unter Putz	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen, Solaranlage

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276 )

Gemeindezentren, Bürgerhäuser	<b>16%</b>
Saalbauten, Veranstaltungszentren	<b>18%</b>
Vereins-, Jugendheime, Tagesstätten	<b>16%</b>

**Gesamtnutzungsdauer:**

Gemeindezentren, Bürgerhäuser	<b>40 - 80 Jahre</b>
Saalbauten, Veranstaltungszentren	<b>60 - 80 Jahre</b>
Vereins-, Jugendheime, Tagesstätten	<b>40 - 80 Jahre</b>

# Gemeinde- und Veranstaltungszentren, Vereins- und Jugendheime

## Typ 8 - 10

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

### NHK 2000 WERTR

#### Typ 8 GEMEINDEZENTREN, BÜRGERHÄUSER 1- bis 3-geschossig, unterkellert bzw. teilunterkellert, Dach geneigt oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 4,55 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	915 - 985	990 - 1050	1050 - 1105	1110 - 1205	1205
mittel	-	-	1010 - 1090	1090 - 1155	1160 - 1220	1225 - 1330	1330
gehoben	-	-	1160 - 1245	1250 - 1325	1325 - 1400	1400 - 1520	1525

#### Typ 9 SAALBAUTEN, VERANSTALTUNGSZENTREN 1- bis 3-geschossig, unterkellert bzw. teilunterkellert, Dach geneigt oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 4,75 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	980 - 1055	1055 - 1120	1125 - 1185	1185 - 1285	1290
mittel	1205 - 1255	1255 - 1285	1290 - 1390	1390 - 1475	1475 - 1560	1560 - 1695	1695
gehoben	-	-	1625 - 1750	1755 - 1860	1860 - 1960	1965 - 2135	2140

#### Typ 10 VEREINS- UND JUGENDHEIME, TAGESSTÄTTEN 1- bis 2-geschossig, unterkellert bzw. teilunterkellert, Dach geneigt oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 4,00 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	775 - 835	840 - 885	890 - 940	940 - 1020	1025
mittel	-	-	855 - 925	925 - 980	980 - 1035	1040 - 1125	1130
gehoben	-	-	1000 - 1075	1080 - 1140	1145 - 1210	1210 - 1315	1315



**KINDERGÄRTEN, KINDERTAGESSTÄTTEN, SCHULEN,  
BERUFSSCHULEN, HOCHSCHULEN, UNIVERSITÄTEN**
**TYP 11 - 14**

<b>A U S T A T T U N G S S T A N D A R D</b>			
<b>Kostengruppe</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gehoben</b>
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, Holzbekleidung, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, hoher Wärmedämmstandard
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Isolierverglasung	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung
Dächer	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Gasbetonfertigteile, Stegzementdielen, hoher Wärmedämmstandard
Sanitär	einfache Toilettenanlagen, Installation auf Putz	ausreichende Toilettenanlagen, Duschräume, Installation unter Putz	gut ausgestattete Toilettenanlagen und Duschräume
Innenwand- bekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich	Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen raumhoch
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> PVC	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> Fliesen	großformatige Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen, beschichtete Sonderfliesen
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Kunststoff-/ Holz Türblätter, Stahlzargen	beschichtete oder furnierte Türblätter und Zargen, Glasausschnitte, Glastüren
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung), Verbrühschutz *	Zentralheizung, Warmwasserbereitung zentral
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Fernseh-/ Radioanschluss, Installation auf Putz	je Raum 1 - 2 Lichtauslässe und 2 - 3 Steckdosen, Blitzschutz, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen

\* nur bei Kindergärten und Kindertagesstätten

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276 )

Kindergärten, Kindertagesstätten	<b>14%</b>
Schulen	<b>14%</b>
Berufsschulen	<b>15%</b>
Hochschulen, Universitäten	<b>16%</b>

**Gesamtnutzungsdauer:**

Kindergärten, Kindertagesstätten	<b>50 - 70 Jahre</b>
Schulen und Berufsschulen	<b>50 - 80 Jahre</b>
Hochschulen, Universitäten	<b>60 - 80 Jahre</b>

# Kindergärten, Schulen, Hochschulen

# Typ 11 - 14

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

## NHK 2000 WERTR

### Typ 11 KINDERGÄRTEN, KINDERTAGESSTÄTTEN eingeschossig, nicht- bzw. teilunterkellert, Dach geneigt (nicht ausgebaut) oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,80 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	855 - 920	925 - 980	980 - 1035	1035 - 1125	1125
mittel	-	-	930 - 1000	1005 - 1060	1065 - 1125	1125 - 1220	1225
gehoben	-	-	1185 - 1275	1280 - 1355	1360 - 1435	1435 - 1560	1560

### Typ 12 S C H U L E N 2- bis 3-geschossig, unterkellert, Dach geneigt (nicht ausgebaut) oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 4,20 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	815 - 845	850 - 870	875 - 940	940 - 1000	1000 - 1055	1055 - 1145	1150
mittel	925 - 960	965 - 990	995 - 1065	1070 - 1135	1135 - 1200	1200 - 1305	1305
gehoben	1005 - 1045	1045 - 1070	1075 - 1155	1160 - 1230	1230 - 1300	1305 - 1415	1415

### Typ 13 B E R U F S S C H U L E N 1- bis 3-geschossig, unterkellert bzw. teilunterkellert, Dach geneigt (nicht ausgebaut) oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,85 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	805 - 835	835 - 855	860 - 925	925 - 985	985 - 1040	1040 - 1130	1130
mittel	925 - 960	965 - 990	990 - 1065	1065 - 1130	1135 - 1195	1200 - 1300	1305
gehoben	1035 - 1080	1080 - 1110	1110 - 1195	1200 - 1270	1270 - 1340	1345 - 1460	1460

### Typ 14 H O C H S C H U L E N, U N I V E R S I T Ä T E N 2- bis 4-geschossig, unterkellert, Dach geneigt (nicht ausgebaut) oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 4,20 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
mittel	1125 - 1165	1170 - 1200	1205 - 1295	1295 - 1375	1375 - 1455	1455 - 1580	1580
gehoben	1340 - 1395	1395 - 1435	1435 - 1545	1550 - 1640	1645 - 1735	1740 - 1885	1890

## PERSONAL- UND SCHWESTERNWOHNHEIME, ALTENHEIME

## TYP 15 - 16

A U S S T A T T U N G S S T A N D A R D				
Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben <sup>1)</sup>
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, mittlerer Wärmedämmstandard, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich <sup>1)</sup>	Verblendmauerwerk, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard, Metallbekleidung <sup>1)</sup>	Naturstein
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Isolierverglasung	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung
Dächer	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststoff-folienabdichtung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Gasbetonfertigteile, Stegzementdielen, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär	WC und Bäderanlage geschossweise, Waschbecken im Raum, Installation auf Putz	mehrere WCs und Duscbäder je Geschoss, Installation unter Putz	je Raum ein Duschbad mit WC, behindertengerecht <sup>1)</sup> , Verbrühschutz <sup>1)</sup>	je Raum ein Duschbad mit WC in guter Ausstattung
Innenwand-bekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich	Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> PVC	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> Fliesen	großformatige <sup>1)</sup> Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen, beschichtete Sonderfliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung <b>Nassräume:</b> Naturstein
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Stahlzargen	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glas-, Automatik-türen, Holzzargen, rollstuhlgerechte Bedienung <sup>1)</sup>	massive Ausführung, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluft-Kachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Warmwasserbereitung zentral	Fußbodenheizung, Klimaanlage
Elektro-installation	je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Fernseh-/ Radioanschluss (je Geschoss) <sup>2)</sup> , Installation auf Putz	je Raum 1 - 2 Lichtauslässe und 2 - 3 Steckdosen, Fernseh- / Radioanschluss, Blitzschutz, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen
Sonstige Einbauten	Gemeinschaftsküche <sup>2)</sup>	Aufzugsanlage, Gemeinschaftseinrichtungen <sup>2)</sup> , Einbauküchen <sup>2)</sup>	Aufzugsanlage, Balkon je Raum, Pantry-Küche <sup>2)</sup> , Fitnessraum <sup>2)</sup> , zentrale Einrichtungen <sup>1)</sup> , Gemeinschaftsräume <sup>1)</sup> , Therapie- und Gymnastikräume <sup>1)</sup>	Aufzugsanlage, Müllschlucker, zentrale Einrichtungen: zusätzlich z.B. Hydrotherapie, Cafe

1) nur Altenwohnheime 2) nur Personal- und Schwesternwohnheime

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

Personal- und Schwesternwohnheime

14%

Altenwohnheime

15%

**Gesamtnutzungsdauer:**

40 - 80 Jahre

# Personal- und Schwesternwohnheime, Altenwohnheime

## Typ 15 - 16

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

# NHK 2000 WERTR

### Typ 15      PERSONAL- UND SCHWESTERNWOHNHEIME 2- bis 6-geschossig, unterkellert, Dach geneigt (nicht ausgebaut) oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	630 - 650	655 - 670	675 - 725	730 - 770	770 - 815	815 - 885	885
mittel	775 - 805	810 - 830	830 - 895	895 - 950	950 - 1000	1005 - 1090	1095
gehoben	855 - 890	890 - 910	915 - 985	985 - 1045	1050 - 1105	1110 - 1200	1205

### Typ 16      ALTENWOHNHEIME 2- bis 4-geschossig, unterkellert, Dach geneigt (nicht ausgebaut) oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,35 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	720 - 750	750 - 770	770 - 830	830 - 880	885 - 930	935 - 1010	1015
mittel	845 - 875	880 - 900	905 - 970	975 - 1030	1035 - 1090	1095 - 1185	1190
gehoben	930 - 970	970 - 995	995 - 1075	1075 - 1140	1140 - 1205	1210 - 1310	1310
stark gehoben	1050 - 1090	1095 - 1120	1125 - 1210	1210 - 1285	1285 - 1355	1360 - 1475	1480

**ALLGEMEINE KRANKENHÄUSER**  
**QUERSCHNITTSDATEN FÜR GESAMTANLAGE**

**TYP 17**

<b>A U S S T A T T U N G S S T A N D A R D</b>			
<b>Kostengruppe</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gehoben</b>
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Isolierverglasung	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung
Dächer	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Gasbetonfertigteile, Stegzementdielen, hoher Wärmedämmstandard
Sanitär	Toilettenanlage und Duschräume geschossweise, Installation auf Putz	mehrere Toilettenanlagen und Bäder je Geschoss, tlw. Toiletten je Zimmer, Installation unter Putz	tlw. Duscbäder je 1 oder 2 Zimmer
Innenwand- bekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich	Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen raumhoch
Bodenbeläge	Holzdielen, Linoleum, PVC (untere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> PVC	PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> beschichtete Sonderfliesen
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Stahlzargen	bessere Ausführung, Glastüren, Holzzargen
Heizung	elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Lufterhitzer, Lufterhitzer mit zentraler Kesselanlage, Sammelheizung, Fernheizung	Sammelheizung mit separater Kesselanlage, Klimaanlage
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Installation auf Putz	je Raum 1 Lichtauslass und 2 - 5 Steckdosen, Fernseh-/ Radioanschluss, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informations-technische Anlagen

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276 )**20%****Gesamtnutzungsdauer:****40 - 60 Jahre**

# Allgemeine Krankenhäuser

## Querschnittsdaten für Gesamtanlage

# Typ 17

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

# NHK 2000

## WERTR

**Typ 17**      **2- bis 6-geschossig, unterkellert, Dach geneigt (nicht ausgebaut) oder Flachdach**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 4,10 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	1060 - 1100	1105 - 1130	1135 - 1220	1225 - 1295	1295 - 1370	1370 - 1490	1490
mittel	1355 - 1410	1415 - 1450	1450 - 1565	1565 - 1660	1660 - 1755	1755 - 1905	1910
gehoben	1670 - 1740	1740 - 1785	1785 - 1925	1930 - 2045	2045 - 2160	2160 - 2350	2350

## HOTELS

## TYP 18

A U S S T A T T U N G S S T A N D A R D				
Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk und Anstrich, einfache Bekleidung, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Isolierverglasung	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung
Dächer	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststoff-folienabdichtung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Gasbetonfertigteile, Stegzementdielen, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär	WC und Bäderanlage geschossweise, Waschbecken im Raum, Installation auf Putz	mehrere WCs und Duschbäder je Geschoss, Installation unter Putz	Zimmer mit Duschbad und WC	Zimmer mit Dusch- und Wannenbad und WC, Sanitäreinrichtungen, gehobener Standard
Innenwand-bekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich	Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> PVC	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> Fliesen	großformatige Fliesen, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen, beschichtete Sonderfliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung <b>Nassräume:</b> Naturstein
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Kunststoff-/ Holz-türblätter, Stahlzargen	Türblätter mit Edelholz-furnier, Glastüren, Holzzargen	massive Ausführung, Stiltüren
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluft-Kachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Warmwasserbereitung zentral	Fußbodenheizung, Klimaanlage
Elektroin-stallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Fernseh-/ Radioanschluss je Geschoss, Installation auf Putz	je Raum 1 - 2 Lichtauslässe und 2 - 3 Steckdosen, Blitzschutz, je Raum Fernseh- und Radioanschluss, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen
Sonstige Einbauten		zentrale Einrichtungen, Gastraum	Aufzugsanlage, Balkon je Raum, Brandmelder, Sprinkler, zentrale Einrichtungen: z. B. Konferenzräume, Schwimmbad, Sauna, zusätzl. Restaurant	Aufzugsanlage, zentrale Einrichtungen: z. B. große Konferenzräume, Ballsäle, Sondereinrichtungen, z. B. Friseur

Baunebenkosten (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

18%

Gesamtnutzungsdauer:

40 - 80 Jahre

**Hotels****Typ 18**

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

# NHK 2000

## WERTR

**Typ 18      2- bis 6-geschossig, unterkellert, Dach geneigt (nicht ausgebaut) oder Flachdach**

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,40 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	675 - 700	700 - 715	720 - 775	775 - 820	825 - 870	870 - 945	945
mittel	875 - 910	915 - 935	935 - 1010	1010 - 1070	1070 - 1130	1135 - 1230	1235
gehoben	1135 - 1180	1180 - 1210	1215 - 1310	1310 - 1385	1390 - 1465	1470 - 1595	1595
stark gehoben	1395 - 1450	1455 - 1490	1495 - 1610	1610 - 1705	1710 - 1805	1805 - 1965	1965



## TENNISHALLEN, TURN- UND SPORTHALLEN

## TYP 19 - 20

A U S S T A T T U N G S S T A N D A R D				
Kostengruppe		einfach	mittel	gehoben
F a s s a d e	Skelett-, Fachwerk-, Rahmen- bau	einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzementbekleidung	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton- Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Schwerbetonplatten, Verblendmauerwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis 30 cm
	Massivbau	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Vorhangfassade, Metallbekleidung, hoher Wärmedämmstandard
Fenster		Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Isolierverglasung	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung
Dächer		Wellfaserzementendeckung, Blecheindeckung <sup>2)</sup> , Bitumen- <sup>2)</sup> , Kunststofffolienabdichtung <sup>2)</sup>	Papp- <sup>1)</sup> , PVC- <sup>1)</sup> , Blechein- deckung <sup>1)</sup> , Betondachpfannen <sup>2)</sup> , mittlerer Wärmedämmstandard	Papp- <sup>1)</sup> , PVC- <sup>1)</sup> , Blechein- deckung <sup>1)</sup> , Tondachpfannen <sup>2)</sup> , Schiefer- <sup>2)</sup> , Metalleindeckung <sup>2)</sup> , Gasbetonfertigteile <sup>2)</sup> , Stegzementdielen <sup>2)</sup> , hoher Wärmedämmstandard
Sanitär		einfache Toilettenanlagen mit Duschmöglichkeit, Installation auf Putz	ausreichende Toilettenanlagen und Duschräume, Installation unter Putz	gut ausgestattete Toiletten- anlagen und Duschräume
Innenwand- bekleidung der Nassräume		Ölfarbanstrich	Fliesensockel (1,50 m)	raumhohe Fliesen
Bodenbeläge		Beton <sup>1)</sup> oder Asphaltbeton <sup>1)</sup> , oberflächenbehandelt <sup>1)</sup> , Holzdielen <sup>2)</sup>	Estrich <sup>1)</sup> oder Gussasphalt auf Beton <sup>1)</sup> , Teppichbelag <sup>1)</sup> , PVC <sup>2)</sup>	flächenstatische Fußbodenkonstruktion <sup>1)</sup> , Spezialteppich mit Gummigranulatauflage <sup>1)</sup> , Schwingboden <sup>2)</sup>
Innentüren <sup>2)</sup>		Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Kunststoff-, Holztürblätter, Stahlzargen	bessere Ausführung, Glastüren, Holzzargen
Heizung		Einzelöfen, Lufterhitzer mit Direktbefuerung	Lufterhitzer mit Wärmetauscher mit zentraler Kesselanlage	Luftheizung mit Außenluft- und Umluftregelung, Luftqualitätsregeltechnik
besondere Einbauten			Sauna	Restaurant, große Saunaanlage, Solarium

1) nur Tennishallen 2) nur Turn- und Sporthallen

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)**14%****Gesamtnutzungsdauer:****30 - 50 Jahre**

# Tennishallen, Turn- und Sporthallen

## Typ 19 - 20

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

# NHK 2000 WERTR

### Typ 19 T E N N I S H A L L E N eingeschossig, nicht unterkellert, Dach geneigt oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 6,00 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	400 - 430	430 - 455	455 - 480	485 - 525	525
mittel	-	-	470 - 505	510 - 535	540 - 570	570 - 620	620
gehoben	-	-	-	-	620 - 655	655 - 710	715

### Typ 20 T U R N - U N D S P O R T H A L L E N eingeschossig, unterkellert, Dach flach geneigt oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 7,00 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	760 - 820	820 - 865	870 - 920	920 - 995	1000
mittel	-	-	920 - 990	990 - 1050	1055 - 1110	1115 - 1210	1210
gehoben	-	-	980 - 1055	1060 - 1120	1125 - 1185	1190 - 1290	1290

## FUNKTIONSGEBÄUDE FÜR SPORTANLAGEN

TYP 21

A U S T A T T U N G S S T A N D A R D			
Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Isolierverglasung	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung
Dächer	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Gasbetonfertigteile, Stegzementdielen, hoher Wärmedämmstandard
Sanitär	einfache Toilettenanlage, Installation auf Putz	ausreichende Toilettenanlagen, Duschräume, Installation unter Putz	gut ausgestattete Toilettenanlagen und Duschräume
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich	Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen raumhoch
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> PVC	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> Fliesen	großformatige Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> beschichtete Sonderfliesen
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Stahlzargen	beschichtete oder furnierte Türblätter und Zargen, Glasausschnitte, Glastüren
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung, Warmwasserbereitung zentral
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Installation auf Putz	je Raum 1 Lichtauslass und 2 - 3 Steckdosen, Blitzschutz, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen

Baunebenkosten (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

14%

Gesamtnutzungsdauer:

40 - 60 Jahre

# Funktionsgebäude für Sportanlagen

## Typ 21

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

# NHK 2000 WERTR

### Typ 21

1- bis 2-geschossig, nicht unterkellert, Dach geneigt (nicht ausgebaut) oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,30 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	620 - 665	670 - 705	710 - 750	750 - 810	815
mittel	-	-	785 - 845	845 - 895	900 - 950	950 - 1030	1030
gehoben	-	-	1080 - 1165	1165 - 1235	1235 - 1305	1310 - 1420	1420

## HALLENBÄDER, KUR- UND HEILBÄDER

TYP 22 - 23

A U S S T A T T U N G S S T A N D A R D					
Kostengruppe		einfach <sup>1)</sup>	mittel	gehoben	stark gehoben
F a s s a d e	Skelett-, Fachwerk-, Rahmen-bau	einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement- bekleidung	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton- Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Schwerbetonplatten, Ausfachung bis 30 cm	Verblendmauerwerk, Glasverkleidung, Spaltklinker, Ausfachung über 30 cm
	Massivbau	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärme- dämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein
Fenster		Holz, Einfachverglasung	Holz <sup>1)</sup> , Kunststoff, Isolierverglasung	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung
Dächer		Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen- , Kunststoff- folienabdichtung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämm- standard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Gasbetonfertigteile, Stegzementdielen, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär		einfache Toilettenanlagen und Duschräume, Installation auf Putz	ausreichende Toiletten- anlagen und Duschräume, Installation unter Putz	gut ausgestattete Toilettenanlagen und Duschräume	großzügige Toilettenanla- gen, Sanitäreinrichtungen, gehobener Standard
Innenwand- bekleidung der Nassräume		Ölfarbanstrich	Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung
Bodenbeläge		Fliesen, Linoleum, PVC (untere Preiskl.) <b>Nassräume:</b> PVC	PVC, Fliesen, Linoleum (mittl. Preiskl.) <b>Nassräume:</b> Fliesen	großformatige Fliesen, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen, beschichtete Sonderfliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen, Naturstein
Innentüren		Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Stahlzargen	bessere Ausführung, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz, Automatiktüren
Heizung		Lufterhitzer mit Direktbefuerung, elektr. Speicherheizung	Lufterhitzer mit zentraler Kesselanlage bzw. an Kesselanlage des Betriebs angeschlossene Sammel- heizung, Fernheizung	Sammelheizung mit separater Kesselanlage	aufwendige Heiztechnik
besondere Einbauten				Solarien, Massageräume, Sauna, separates Kinderbecken <sup>1)</sup> , Imbiss <sup>1)</sup> , Therapieräume <sup>2)</sup>	Sprungbecken <sup>1)</sup> , Wellenbad <sup>1)</sup> , Restaurant <sup>1)</sup>

1) nur Hallenbäder 2) nur Kur- und Heilbäder

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

Hallenbäder

16%

Kur- u. Heilbäder

18%

**Gesamtnutzungsdauer:**

Hallenbäder

40 - 70 Jahre

Kur- u. Heilbäder

60 - 80 Jahre

# Hallenbäder, Kur- und Heilbäder

## Typ 22 - 23

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

# NHK 2000 WERTR

### Typ 22 HALLENBÄDER eingeschossig, teilunterkellert, Dach flach geneigt oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 7,25 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	1055 - 1135	1140 - 1205	1210 - 1275	1275 - 1385	1385
mittel	-	-	1390 - 1500	1505 - 1590	1595 - 1685	1685 - 1830	1835
gehoben	-	-	1540 - 1655	1660 - 1755	1760 - 1860	1860 - 2020	2025
stark gehoben	-	-	-	-	2115 - 2235	2235 - 2430	2430

### Typ 23 KUR- UND HEILBÄDER eingeschossig, teilunterkellert, Dach flach geneigt oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 4,20 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
mittel	1930 - 2010	2010 - 2065	2065 - 2225	2230 - 2360	2365 - 2495	2500 - 2715	2720
gehoben	2145 - 2235	2235 - 2290	2295 - 2475	2475 - 2625	2630 - 2775	2780 - 3020	3020
stark gehoben	-	-	-	-	2945 - 3110	3115 - 3380	3385

**KIRCHEN, STADT- UND DORFKIRCHE, KAPELLE****TYP 24**

<b>AUSSTATTUNGSSTANDARD</b>			
<b>Kostengruppe</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gehoben</b>
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard
Fenster	Holz-Rechteckform, Einfachverglasung	Steingewände, Betonfenster, gotische/ romanische Form, Isolierverglasung, farbige Gläser, Ornamentglas	Bleiverglasung mit Schutzglas, farbige Maßwerkfenster
Dächer	Betondachpfannen ohne Unterdächer und Wärmedämmung	Tondachpfannen, Kunstschiefer	Kupfer-, Schiefer-, Metalleindeckung auf Verschalung und Wärmedämmung, Dachaufbauten, Dachbekrönung, Biberschwänze
Bodenbeläge	Holzdielen, Fliesen	Betonwerkstein, Sandstein	Marmor, Granit
Innentüren	Holz mit Blechbeschlägen	massive Holztüren aufwendig verarbeitet, Stahlglastüren	Bronzetüren, schmiedeeiserne Türen
Heizung	Wärmeluftheizung, 1 Ausblasöffnung, Elektroheizung im Gestühl, Nachtspeicherheizung, dezentrale Warmwasserversorgung	Wärmeluftheizung mit mehreren Ausblasöffnungen, Regelungstechnik, zentrale Warmwasserversorgung	Fußbodenheizung mit Wärmeträgern Wasser, Luft (Hypokaustenheizung) als Kombination mit Wärmeluftheizung
Elektroinstallation	wenige Lichtauslässe und Steckdosen, 1 Stromkreislauf, Installation auf Putz	ausreichende Lichtauslässe und Steckdosen, mehrere Stromkreisläufe, Installation unter Putz	ausreichende Lichtauslässe und Steckdosen, mehrere Stromkreisläufe mit Kraftstromanschluss, aufwendige Sicherheitsanlagen, Blitzschutz

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)**16%****Gesamtnutzungsdauer:****60 - 80 Jahre**

**Kirchen, Stadt-und Dorfkirche, Kapelle****Typ 24**

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

**NHK 2000  
WERTR**

**Typ 24**      **eingeschossig, nicht unterkellert bzw. teilunterkellert, Dach geneigt oder Flachdach**

<b>Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m<sup>2</sup>, durchschnittliche Geschosshöhe 4,75 m</b>							
<b>Ausstattungs-standards</b>	<b>vor 1925</b>	<b>1925 bis 1945</b>	<b>1946 bis 1959</b>	<b>1960 bis 1969</b>	<b>1970 bis 1984</b>	<b>1985 bis 1999</b>	<b>2000</b>
<b>einfach</b>	765 - 795	795 - 815	815 - 880	880 - 930	935 - 985	990 - 1075	1075
<b>mittel</b>	1040 - 1080	1085 - 1110	1115 - 1200	1200 - 1275	1275 - 1345	1345 - 1465	1465
<b>gehoben</b>	-	-	-	1360 - 1440	1445 - 1525	1525 - 1655	1660



**EINKAUFSMÄRKTE, KAUF- UND WARENHÄUSER,  
 AUSSTELLUNGSGEBÄUDE**
**TYP 25 - 27**

AUSSTATTUNGSSTANDARD				
Kostengruppe		einfach	mittel	gehoben
F a s s a d e	Skelett-, Fachwerk-, Rahmen- bau	einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzementbekleidung	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton- Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Schwerbetonplatten, Verblend- mauerwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis 30 cm
	Massivbau	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämm- verbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämm-standard	Verblendmauerwerk, Metall- bekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard
Fenster		Holz, Stahl, Einfachverglasung	Kunststoff, Holz*, Isolierverglasung	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung
Dächer		Wellfaserzement-, Blechein- deckung, Bitumen-, Kunststoff- folienabdichtung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Gasbetonfertigteile, Stegzementdielen, hoher Wärmedämmstandard
Sanitär		einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, Installation unter Putz	großzügige Toilettenräume in guter Ausstattung
Innenwandbeklei- dung der Nassräume		Ölfarbanstrich	Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen raumhoch
Bodenbeläge		PVC, Linoleum, Holzdielen <b>Nassräume:</b> PVC	beschichteter Estrich, Gussasphalt <b>Nassräume:</b> Fliesen	Fliesen, Holzpflaster, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen
Heizung		Einzelöfen, elektr. Speicher- heizung, Boiler für Warmwasser	Lufterhitzer, Lufterhitzer mit Anschluss an zentrale Kesselanlage, Fernheizung	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Klima- oder Lüftungsanlage, Warm- wasserbereitung zentral
Elektro- installation		einfache Installation auf Putz	ausreichende Installation unter Putz	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen

\* nur Ausstellungsgebäude

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

Einkaufsmärkte	<b>14%</b>
Kauf- und Warenhäuser	<b>15%</b>
Ausstellungsgebäude	<b>14%</b>

**Gesamtnutzungsdauer:**

Einkaufsmärkte	<b>30 - 50 Jahre</b>
Kauf- und Warenhäuser	<b>40 - 60 Jahre</b>
Ausstellungsgebäude	<b>30 - 60 Jahre</b>

# Einkaufsmärkte, Kauf- und Warenhäuser, Ausstellungsgebäude

## Typ 25 - 27

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

# NHK 2000 WERTR

### Typ 25 EINKAUFSMÄRKTE eingeschossig, nicht unterkellert, Dach geneigt oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 4,20 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	490 - 530	530 - 560	560 - 590	595 - 645	645
mittel	-	-	660 - 710	710 - 750	755 - 810	815 - 865	865
gehoben	-	-	-	-	850 - 895	900 - 975	980

### Typ 26 KAUF- UND WARENHÄUSER 3- bis 6-geschossig, unterkellert, Dach geneigt oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 4,45 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	735 - 765	765 - 785	785 - 845	850 - 895	900 - 950	955 - 1035	1035
mittel	865 - 900	905 - 925	925 - 995	1000 - 1055	1060 - 1120	1120 - 1215	1220
gehoben	1145 - 1190	1195 - 1225	1230 - 1325	1325 - 1410	1410 - 1485	1485 - 1615	1615

### Typ 27 AUSSTELLUNGSGEBÄUDE 2- bis 4-geschossig, unterkellert bzw. teilunterkellert, Dach geneigt oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 4,50 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
mittel	-	-	1125 - 1210	1210 - 1280	1285 - 1355	1360 - 1475	1475
gehoben	-	-	-	-	1615 - 1705	1705 - 1850	1855

## PARKHÄUSER, TIEFGARAGEN, KFZ - STELLPLÄTZE

TYP 28.1 - 28.2, 29

A U S T A T T U N G S S T A N D A R D			
Kostengruppe		einfach	mittel
F a s s b a u d e	Skelett-, Fachwerk-, Rahmen- bau <sup>1)</sup>		Sichtbeton, Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich, einfache Verkleidung
	Massivbau	Betonwände, Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Sichtbeton, Sichtmauerwerk <sup>2)/</sup> Mauerwerk <sup>1)</sup> mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich, einfache Verkleidung <sup>1)</sup>
Fenster		einfache Metallgitter	begrünte <sup>2)</sup> Metallgitter, Glasbausteine
Dächer		Flachdach bzw. Überbauung	befahrbares Flachdach (Dachparkdeck), ungedämmt <sup>2)</sup> , Oberflächenentwässerung, begrüntes Flachdach <sup>2)</sup> bzw. Überbauung <sup>2)</sup>
Bodenbeläge		Rohbeton	Rohbeton <sup>1)</sup> , Estrich, Gussasphalt
Installation		Strom- und Wasseranschluss, Installation auf Putz	Sprinkleranlage <sup>2)</sup> , Strom- und Wasseranschluss <sup>1)</sup> , Löschwasserleitungen <sup>1)</sup> , Installation auf Putz <sup>1)</sup>
besondere Einrichtungen		Treppenhaus	Personenaufzug, Videoüberwachung, Rufanlagen <sup>1)</sup> , Brandmelder <sup>1)</sup> , Beschallung <sup>1)</sup> , Toilettenanlagen <sup>1)</sup> , Rauch- und Wärmeabzugs- anlagen <sup>2)</sup> , mechanische Be- und Entlüftungs- anlagen <sup>2)</sup>

1) nur Parkhäuser 2) nur Tiefgaragen

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

Parkhäuser Typ 28.1	<b>10%</b>
Parkhäuser Typ 28.2	<b>11%</b>
Tiefgaragen Typ 29	<b>12%</b>

**Gesamtnutzungsdauer:**

Parkhäuser Typ 28.1	<b>50 Jahre</b>
Parkhäuser Typ 28.2	<b>50 Jahre</b>
Tiefgaragen Typ 29	<b>50 Jahre bzw. wie Überbauung</b>

# Parkhäuser, Tiefgaragen, Kfz- Stellplätze

## Typ 28.1 - 28.2, 29

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

### NHK 2000 WERTR

#### Typ 28.1 P A R K H Ä U S E R mehrgeschossig, offene Ausführung ohne Lüftungsanlage

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,65 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
mittel	-	-	395 - 425	425 - 450	450 - 475	475 - 515	520

#### Typ 28.2 P A R K H Ä U S E R mehrgeschossig, geschlossene Ausführung mit Lüftungsanlage

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 2,65 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
mittel	-	-	485 - 520	525 - 555	555 - 585	585 - 635	640

#### Typ 29 T I E F G A R A G E

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , durchschnittliche Geschosshöhe 3,05 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	425 - 455	460 - 485	485 - 515	515 - 555	560
mittel	-	-	550 - 590	595 - 630	630 - 665	665 - 725	725

#### Anhang K F Z - S T E L L P L Ä T Z E

Kleingaragen, freistehend	230 - 255	€/ m <sup>2</sup> BGF
Kellergaragen	435 - 460	€/ m <sup>2</sup> BGF
Carpports	130 - 155	€/ m <sup>2</sup> BGF

**INDUSTRIEGEBÄUDE, WERKSTÄTTEN**  
**MIT UND OHNE BÜRO- UND SOZIALTRAKT**
**TYP 30.1 - 30.2**

A U S S T A T T U N G S S T A N D A R D				
Kostengruppe		einfach	mittel	gehoben
F a s s a d e	Skelett-, Fachwerk-, Rahmen- bau	einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzementbekleidung	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton- Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Schwerbetonplatten, Ausfachung bis 30 cm
	Massivbau	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard
Fenster		Holz/Stahl, Einfachverglasung	Kunststoff, Isolierverglasung, Glasbausteine	Aluminium, aufwendige Fensterkonstruktion
Dächer		Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard
Bodenbeläge		Rohbeton, Anstrich	Estrich, Gussasphalt, PVC	Betonwerkstein, Verbundpflaster, Klinker
Heizung		Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser <sup>2)</sup>	Lufterhitzer, Sammelheizung, Fernheizung	Sammelheizung mit separater Regeltechnik, Luftheizung mit Umluftregelung
Elektro- installation		je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Installation auf Putz	je Raum 1 - 2 Lichtauslässe und 2 - 3 Steckdosen, informationstechnische Anlagen, Installation (tlw. <sup>1)</sup> unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen
Sanitär <sup>2)</sup>		einfache Toilettenanlage, wenige Duschen, Installation auf Putz	ausreichende Toilettenanlagen, mehrere Duschen, Installation tlw. auf Putz	großzügige Toilettenanlagen und Duschräume, Installation unter Putz
Innenwand- bekleidung der Nassräume <sup>2)</sup>		Ölfarbanstrich	Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen raumhoch
Sonstige Einbauten <sup>2)</sup>		Kochmöglichkeit, Spüle	Teeküche	Einbauküche, Aufenthaltsraum

1) ohne Büro- und Sozialtrakt    2) mit Büro- und Sozialtrakt

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

ohne Büro- und Sozialtrakt

**12%**

mit Büro- und Sozialtrakt

**14%**
**Gesamtnutzungsdauer:**
**40 - 60 Jahre**

**Industriegebäude, Werkstätten****Typ 30.1 - 30.2**

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

**NHK 2000  
WERTR****Typ 30.1 ohne Büro- und Sozialtrakt**

Kosten des Brutto-Rauminhalts in €/m <sup>3</sup>							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	80 - 85	90 - 90	95 - 95	100 - 105	110
mittel	-	-	110 - 120	120 - 125	130 - 130	135 - 145	145
gehoben	-	-	130 - 140	140 - 145	150 - 155	160 - 170	170

**Typ 30.2 mit Büro- und Sozialtrakt**

Kosten des Brutto-Rauminhalts in €/m <sup>3</sup>							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	115 - 120	125 - 125	130 - 135	135 - 145	150
mittel	-	-	150 - 155	160 - 165	170 - 175	180 - 190	195
gehoben	-	-	170 - 180	180 - 190	195 - 205	205 - 220	225

## LAGERGEBÄUDE

## TYP 31.1 - 31.3

A U S S T A T T U N G S S T A N D A R D			
Kostengruppe		einfach	mittel
F a s s a d e	Skelett-, Fachwerk-, Rahmen- bau	einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzementbekleidung	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton- Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm
	Massivbau	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard
Fenster		Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Glasbausteine, Isolierverglasung
Dächer		Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard
Bodenbeläge		Rohbeton, Anstrich	Estrich, Gussasphalt, Verbundpflaster ohne Unterbau
Heizung <sup>1)</sup>		Luftheizung mit Direktbefuerung	Zentralheizung
Installation		Strom- und Wasseranschluss, Installation auf Putz	Strom- und Wasseranschluss, Installation auf Putz
Sanitär <sup>2)</sup>		einfache Toilettenanlage, wenige Duschen, Installation auf Putz	ausreichende Toilettenanlagen, mehrere Duschen, Installation tlw. auf Putz
Innenwandbe- kleidung der Nassräume <sup>2)</sup>		Ölfarbanstrich	Fliesensockel (1,50 m)
Sonstige Einbauten <sup>2)</sup>		Kochmöglichkeit, Spüle <sup>2)</sup>	Teeküche

1) entfällt bei Kaltlager 2) nur bei Warmlager mit Büro- und Sozialtrakt

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

Kaltlager	<b>9%</b>
Warmlager	<b>10%</b>
Warmlager mit Sozialtrakt	<b>11%</b>

**Gesamtnutzungsdauer:** **40 - 60 Jahre**

## Lagergebäude

## Typ 31.1 - 31.3

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

## NHK 2000 WERTR

### Typ 31.1 KALTLAGER

Kosten des Brutto-Rauminhalts in €/m <sup>3</sup>							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	60 - 60	65 - 65	70 - 70	75 - 75	80
mittel	-	-	110 - 115	120 - 125	125 - 130	135 - 140	145

### Typ 31.2 WARMLAGER

Kosten des Brutto-Rauminhalts in €/m <sup>3</sup>							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	75 - 80	80 - 85	85 - 90	90 - 95	100
mittel	-	-	125 - 135	135 - 145	145 - 150	155 - 165	165

### Typ 31.3 WARMLAGER MIT BÜRO- UND SOZIALTRAKT

Kosten des Brutto-Rauminhalts in €/m <sup>3</sup>							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	120 - 125	125 - 130	135 - 140	140 - 150	155
mittel	-	-	160 - 170	175 - 180	185 - 190	195 - 210	215



**REITHALLEN UND PFERDESTÄLLE****TYP 32.1 - 32.2 \*****REITHALLEN****TYP 32.1**

<b>AUSSTATTUNGSSTANDARD</b>			
<b>Kostengruppe</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gehoben</b>
Hallenboden	Tretschicht als Schüttung auf gewachsenem Boden	Tretschicht als Schüttung auf Tragschicht aus Lehm	Tretschicht als Schüttung auf Tragschicht aus Schotter und Sand/Lehm- Zwischenschicht
Außenwände	Verbretterung oder Blechverkleidung auf Holztragwerk, Lichtflächen aus Kunststoff-Doppelsteplatten	Stahlblech- Sandwichelemente auf Holz- oder Stahlrahmen, Lichtflächen aus Kunststoff-Doppelsteplatten	Stahlbetonstützen und Ziegelmauerwerk, Holzfenster, Holztüren und Holz Tore
Innenwände		Mauerwerk zwischen Halle und Nebenräumen	Mauerwerk, Putz, Tapete im Reiterstübchen
Dächer	Holzbinder auf Stahl- oder Stahlbetonstützen, Faserzementwellplatten auf Holzpfetten	Stahlblech- Sandwichelemente auf Holz- oder Stahlrahmen	Holzbinder, Pfetten, Sparren, Hartschaumdämmung, Betondachsteine, Tonpfannen
Sanitär	Toiletten, Waschbecken	Toiletten, Waschbecken	Düsenrohrberegnung, Toiletten und Duschanlagen
Heizung	keine	WW-Zentralheizung in Nebenräumen	WW-Zentralheizung in Nebenräumen, Lufterhitzer
Elektroinstallation	Leuchten in Halle und WC	Leuchten in Halle und WC	Leuchten in Halle, WC, Reiterstübchen und Tribüne

**PFERDESTÄLLE****TYP 32.2**

<b>AUSSTATTUNGSSTANDARD</b>			
<b>Kostengruppe</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gehoben</b>
Hallenboden	Beton- Verbundsteine mit Einstreu im Tierbereich	Beton mit Einstreu im Tierbereich	Beton mit Gussasphalt und Einstreu im Tierbereich
Außenwände	Brettschalung oder Bohlenbekleidung auf Holztragwerk, Lichtplatten	Mauerwerk oder Blockholzbauweise, Lichtplatten, Holztüren	Hintermauerwerk, Dämmung und Verblendmauerwerk, Holzfenster und Holztüren
Innenwände	Mauerwerk	Mauerwerk und Putz	Mauerwerk, Putz, Anstrich, Fliesen am Waschplatz
Dächer	Holztragwerk, Pappdach oder Bitumenwellplatten	Holz- oder Stahltragwerk, Faserzementwellplatten	Leimholzbinder, Betondachsteine, Tonpfannen, Dämmung
Aufstallung	Abtrennung aus Holz	Holz- Bohlenwände in U-Eisen	Hartholz- Bohlenwände in U-Eisen und Gitteraufsatz aus verzinktem Stahl
Fütterung	Krippen und Selbstränkebecken, Handfütterung	Krippen und Heurufen, Selbstränkebecken, Handfütterung	Krippen und Heurufen, Kraftfutterautomat mit individueller Zuteilung und automatischer Zuteilung
Entmistung	Schubkarrenentmistung	Schlepperentmistung	Schubstangen- oder Seilzugentmistung
Lüftung	freie Entlüftung, Windnetze oder senkrechte Verbretterung mit Luftschlitzen in Wänden	freie Lüftung, Zuluftklappen, Abluft durch Lichtkuppelfirst mit Abluftöffnung	Zwangslüftung, Unterdruck, Abluftschächte mit Ventilatoren
Installation	Strom- und Wasseranschluss	Strom- und Wasseranschluss	Strom- und Wasseranschluss, Waschplatz mit Solarium

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)**12%****Gesamtnutzungsdauer:****30 Jahre**

# Reithallen und Pferdeställe

## Typ 32.1 - 32.2

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

### NHK 2000 WERTR

#### Typ 32.1 REITHALLEN eingeschossig, Dach geneigt

Kostenanteile entsprechend DIN 276: KG 300 / 400 = 90% / 10%

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , Traufhöhe 5,00 m			
Ausstattungs- standards	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	155 - 165	170 - 180	180
mittel	170 - 180	185 - 200	200
gehoben	205 - 215	220 - 240	240

Korrektur- faktoren	Gebäudegröße	500 m <sup>2</sup>	1,1
	(BGF)	1.000 m <sup>2</sup>	1,0
		1.500 m <sup>2</sup>	0,95

#### Typ 32.2 PFERDESTÄLLE eingeschossig, Dach geneigt

(Kennzahl: 15 bis 20 m<sup>2</sup> BGF/Tier)

Kostenanteile entsprechend DIN 276: KG 300 / 400 = 70% / 30%

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , Traufhöhe 3,50 m			
Ausstattungs- standards	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	240 - 260	260 - 280	280
mittel	345 - 365	370 - 400	400
gehoben	410 - 425	430 - 480	480

Korrektur- faktoren	Gebäudegröße	250 m <sup>2</sup>	1,1
	(BGF)	500 m <sup>2</sup>	1,0
		750 m <sup>2</sup>	0,95

## RINDERSTÄLLE

## TYP 33.1.1 - 33.1.4 \*

A U S S T A T T U N G S S T A N D A R D			
Kostengruppe	einfach (mit Einstreu)	mittel (ohne Einstreu)	gehoben (ohne Einstreu)
Bodenplatten und Bodenbeläge	Betonboden	Betonboden, Kunststoffbeschichtung im Melkstand und Milchlagerraum <sup>3)4)</sup>	Betonboden mit Gussasphalt, Fliesenbelag im Melkstand und Milchlagerraum <sup>3)4)</sup>
Außenwände	Brettschalung auf Holztragwerk, Kunststoff-Windnetze	Holzbohlen auf Holztragwerk, Doppelsteg-Lichtplatten als Licht- und Luftöffnung, Güllekanalwände aus Beton-Schalungssteinen <sup>1)2)3)</sup>	Mauerwerk oder Holz-Blockbohlen, Kunststofffenster, Holztüren, Güllekanalwände aus Stahlbeton <sup>1)2)3)</sup>
Innenwände	Mauerwerk	Mauerwerk mit Anstrich	Mauerwerk mit Fliesenbelag im Melkraum und Milchlagerraum <sup>3)4)</sup>
Decken		Holzbalkendecke <sup>3)4)</sup>	Stahlbetondecke <sup>3)4)</sup>
Dächer	Tragwerk aus Holz mit Außen- und Innenstützen, Eindeckung mit Profilblech oder Bitumenwellplatten	Tragwerk aus stützenfreien Stahlrahmen, Eindeckung mit Faserzementwellplatten	Tragwerk aus stützenfreien Holz-Leimbändern, Eindeckung mit Betondachsteinen oder Tonpfannen, Licht- und Lüftungsfirst regulierbar
baukonstruktive Einbauten	Krippen	Laufgänge <sup>1)2)3)</sup> und Gruppenbuchten für Mastbullen <sup>2)</sup> aus Beton-Spaltenbodenelementen, Krippenschalen aus Polyesterbeton	Laufgänge <sup>1)2)3)</sup> und Gruppenbuchten für Mastbullen <sup>2)</sup> aus Beton-Spaltenbodenelementen, Krippenschalen aus Steinzeug
Aufstallung	Stand-, Buchten- und Boxenabtrennung aus Holz, Fressgitter aus verzinktem Stahlrohr <sup>1)2)3)</sup>	Gummimatten in Liegeboxen <sup>1)2)3)</sup> und auf Spaltenboden in Mastbullenbuchten <sup>2)</sup> , Buchten- und Boxenbügel sowie Fressgitter aus verzinktem Stahlrohr <sup>1)2)3)</sup>	Stall-Matratze oder Wasserbetten in Liegeboxen <sup>2)3)</sup> , Gummimatten auf Spaltenboden in Mastbullenbuchten <sup>2)</sup> , Boxenabtrennungen und Fressgitter aus verzinktem Stahlrohr
Fütterung	Tränkebecken	Tränkeautomat <sup>1)</sup> , Kraftfutter-Abauffütterung <sup>2)3)</sup> , Tränkewannen <sup>2)3)</sup>	Tränkeautomat <sup>1)</sup> , Kraftfutter-Abauffütterung <sup>2)3)</sup> , Tränkewannen mit Wasseranwärmung <sup>2)3)</sup>
Entmistung	Schlepperentmistung	Seilzugschieber oder Faltschieber für planbefestigte Laufgänge, Güllepumpe und Rührgerät für Kanäle und Lagerräume	selbstfahrender Dungschieber für planbefestigte Laufgänge, Güllepumpe für Spülverfahren
Lüftung	freie Lüftung, Offenfrontstall	freie Lüftung, Traufe-First, Windnetze mit Jalousien, Licht- und Lüftungsfirst	Zwangslüftung, Unterdruck, Abluftschächte und Ventilatoren
Milchentzug und Lagerung	Parallelmelkstand <sup>3)4)</sup> , Fischgrätenmelkstand <sup>3)4)</sup> , Milchtank <sup>3)4)</sup>	Fischgrätenmelkstand mit Abnahmeautomatik, Milchmengenmessung, Tiererkennung, Milchtank mit Kühlung <sup>3)4)</sup>	Karussell- oder Tandemmelkstand mit Abnahmeautomatik, Milchmengenmessung, Tiererkennung, Nachtreibhilfe, Milchtank mit Vorkühlung <sup>3)4)</sup>

1) nur bei Kälberställen 2) nur bei Rinderställen ohne Melkstand 3) nur bei Milchviehställen mit Melkstand 4) nur bei Melkgebäuden

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

**12%**

**Gesamtnutzungsdauer:**

**30 Jahre**

**AUßENANLAGEN**

Rauhfutter - Fahrсило

**60 - 100 € m<sup>3</sup> Nutzraum**

Kraftfutter - Hochsilos

**170 - 350 € m<sup>3</sup> Nutzraum**

Beton - Güllebehälter

**30 - 60 € m<sup>3</sup> Nutzraum**

## Rinderställe

## Typ 33.1.1 - 33.1.4

NHK 2000  
WERTR

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400  
DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

**Typ 33.1.1 K Ä L B E R S T Ä L L E** eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt

(Kennzahl: 4,00 - 4,50 m<sup>2</sup> BGF/ Tier)

Kostenanteile entsprechend DIN 276: KG 300 / 400 = 70% / 30%

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , Traufhöhe 3,00 m			
Ausstattungs-standards	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	320 - 345	350 - 370	370
mittel	355 - 375	380 - 415	415
gehoben	430 - 440	445 - 500	500

KORREKTUR-FAKTOREN

<b>Gebäudegröße</b> (BGF)	100 m <sup>2</sup>	1,1
	150 m <sup>2</sup>	1,0
	250 m <sup>2</sup>	0,95
<b>Unterbau</b>	Güllekanäle (Tiefe 1,00 m)	1,05

**Typ 33.1.2 R I N D E R S T Ä L L E** eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt

Jungvieh-, Mastbullen- und Milchviehställe ohne Melkstand

(Kennzahl: 5,00 - 9,00 m<sup>2</sup> BGF/ Tier)

Kostenanteile entsprechend DIN 276: KG 300 / 400 = 80% / 20%

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , Traufhöhe 3,50 m			
Ausstattungs-standards	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	195 - 205	210 - 225	225
mittel	215 - 225	230 - 250	250
gehoben	255 - 265	270 - 300	300

KORREKTUR-FAKTOREN

<b>Gebäudegröße</b> (BGF)	500 m <sup>2</sup>	1,1
	750 m <sup>2</sup>	1,0
	1000 m <sup>2</sup>	0,95
<b>Unterbau</b>	Güllekanäle (Tiefe 1,00 m)	1,2
	Güllelagerraum (Tiefe 2,00 m)	1,4

**Typ 33.1.3 M I L C H V I E H S T Ä L L E** eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt  
mit Melkstand und Milchlager

(Kennzahl: 10,00 - 15,00 m<sup>2</sup> BGF/ Tier)

Kostenanteile entsprechend DIN 276: KG 300 / 400 = 70% / 30%

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , Traufhöhe 3,50 m			
Ausstattungs-standards	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	215 - 225	240 - 250	250
mittel	240 - 255	260 - 280	280
gehoben	285 - 295	300 - 340	340

KORREKTUR-FAKTOREN

<b>Gebäudegröße</b> (BGF)	1000 m <sup>2</sup>	1,1
	1500 m <sup>2</sup>	1,0
	2000 m <sup>2</sup>	0,95
<b>Unterbau</b>	Güllekanäle (Tiefe 1,00 m)	1,2
	Güllelagerraum (Tiefe 2,00 m)	1,4

**Typ 33.1.4 M E L K S T A N D** eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt  
mit Milchlager und Nebenräumen als Einzelgebäude

Kostenanteile entsprechend DIN 276: KG 300 / 400 = 60% / 40%

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , Traufhöhe 3,00 m			
Ausstattungs-standards	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	620 - 675	680 - 720	720
mittel	670 - 735	740 - 800	800
gehoben	825 - 855	860 - 960	960

KORREKTUR-FAKTOREN

<b>Gebäudegröße</b> (BGF)	200 m <sup>2</sup>	1,1
	350 m <sup>2</sup>	1,0
	500 m <sup>2</sup>	0,95

## SCHWEINESTÄLLE

## TYP 33.2.1 - 33.2.4 \*

A U S S T A T T U N G S S T A N D A R D			
Kostengruppe	einfach (mit Einstreu)	mittel (ohne Einstreu)	gehoben (ohne Einstreu)
Bodenplatten und Bodenbeläge	Betonboden	Betonboden der Güllekanäle und der Stall-, Gang- und Nebenflächen mit geschlossener Oberfläche, Estrich mit Wärmedämmung im Tierbereich	Betonboden der Güllekanäle und der Stallflächen mit geschlossener Oberfläche, Estrich mit Wärmedämmung im Tierbereich
Außenwände	Brettschalung auf Holztragwerk, Kunststoff-Windnetze oder Doppelstegplatten	Hintermauerwerk, Innenanstrich, Dämmung, Außenbekleidung aus Holz oder Profilblech, Güllekanalwände aus Beton-Schalungssteinen	Hintermauerwerk, Innenputz, Anstrich, Dämmung und Vormauerziegel, Güllekanalwände aus Beton
Innenwände	Mauerwerk	Mauerwerk mit Anstrich, Kunststoffpaneele als Abteiltrennung	Mauerwerk mit Putz und Anstrich oder Fliesenbelag im Tierbereich <sup>3)4)</sup>
Dächer	Tragwerk aus Holz mit Holzaußen- und Innenstützen oder Stahlrahmen, Blecheindeckung oder Bitumenwellplatten	Holz-Dachbinder, Eindeckung mit Faserzementwellplatten, Wärmedämmung aus Hartschaumplatten	Holz-Dachbinder, Betondachsteine oder Tonpfannen, Wärmedämmung aus Schaumglas und Beschichtung
baukonstruktive Einbauten	Futtertröge	perforierte Buchtenflächen aus Kunststoffrosten <sup>1)3)4)</sup> , Beton-Spaltenboden <sup>1)2)3)</sup> , Futtertröge aus Polyesterbeton	perforierte Buchtenflächen aus Kunststoffrosten <sup>1)3)4)</sup> , Beton-Spaltenboden <sup>1)2)3)</sup> , Gussroste <sup>3)4)</sup> , Futtertröge aus Steinzeug
Aufstallung	Buchtenabtrennung und Einzelstände <sup>3)4)</sup> , aus verzinktem Stahlrohr	Buchtenabtrennungen aus Kunststoff <sup>1)2)</sup> , Einzelstände aus verzinktem Stahlrohr <sup>3)4)</sup> , gedämmte Ruhekisten <sup>1)2)3)</sup>	Buchtenabtrennungen aus Betonfertigteilen <sup>1)2)</sup> , Einzelstände aus verzinktem Stahlrohr <sup>3)4)</sup> , gedämmte Ruhekisten <sup>1)2)3)</sup>
Fütterung	Beißnippeltränken, Becken-Selbsttränke <sup>3)4)</sup> , Trocken-Futterautomat <sup>1)2)3)</sup> , Tröge für Handfütterung <sup>3)4)</sup>	Beißnippeltränken, Becken-Selbsttränke <sup>3)4)</sup> , Breifutterautomaten mit Futter-Fördersystem <sup>1)2)</sup> , Trockenfütterung mit Volumendosierer <sup>3)4)</sup>	Becken-Selbsttränken, Flüssigfütterung mit Sensorsteuerung <sup>1)2)</sup> , Sauenabruffütterung für Trocken- oder Flüssigfutter <sup>3)</sup> , Trogfütterung mit dosierter Futterzuteilung <sup>4)</sup>
Entmistung	Schubstange	Absperrschieber für Staukanäle oder Wannen, Güllerohre, Pumpe	Absperrschieber für Staukanäle oder Wannen, Güllerohre, Pumpe
Lüftung	freie Lüftung, Traufe-First, Windnetze mit Jalousie, Steuerung und Verstelleinrichtung <sup>1)2)3)</sup> oder Bretter mit Luftschlitzen	Zwangslüftung, Unterdruck, Rieselkanäle oder Porendecke, Abluft mit Ventilatoren, punktförmige Schächte	Zwangslüftung, Gleichdruck, Zu- und Abluftschächte sowie zentraler Abluftschacht mit Ventilatoren für Unterdrucksystem
Heizung	Heizung in Ruhekisten und Betten <sup>1)2)3)</sup>	Gas- oder Elektrostrahler <sup>3)4)</sup> , Gas-Luftwärmehilfsmittel <sup>1)2)3)</sup>	beheizbare Liegeflächen <sup>3)4)</sup> , WW-Heizung mit Heizrohren in Stallabteilen

1) nur bei Ferkelaufzuchtställen 2) nur bei Mastschweineeställen 3) nur bei Saueneställen 4) nur bei Abferkelställen

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

**12%**

**Gesamtnutzungsdauer:**

**30 Jahre**

**AUßENANLAGEN**

Fertigfutter - Hochsilo

**170 - 350 € m<sup>3</sup> Nutzraum**

Beton - Güllebehälter

**30 - 60 € m<sup>3</sup> Nutzraum**

## Schweineställe

## Typ 33.2.1 - 33.2.4

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400  
DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

# NHK 2000

## WERTR

### Typ 33.2.1 FERKELAUFGUCHTSTÄLLE eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt

(Kennzahl: 0,45 - 0,65 m<sup>2</sup> BGF/ Tier)

Kostenanteile entsprechend DIN 276: KG 300 / 400 = 75% / 25%

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , Traufhöhe 3,00 m			
Ausstattungs-standards	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	300 - 325	330 - 350	350
mittel	335 - 355	360 - 390	390
gehoben	405 - 415	420 - 470	470

KORREKTUR-FAKTOREN	Gebäudegröße (BGF)	400 m <sup>2</sup>	1,1
		600 m <sup>2</sup>	1,0
		800 m <sup>2</sup>	0,95
	Unterbau	Güllekanäle (Tiefe 0,80 m)	1,2

### Typ 33.2.2 MASTSCHWEINESTÄLLE eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt

(Kennzahl: 0,90 - 1,30 m<sup>2</sup> BGF/ Tier)

Kostenanteile entsprechend DIN 276: KG 300 / 400 = 70% / 30%

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , Traufhöhe 3,00 m			
Ausstattungs-standards	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	260 - 285	290 - 305	305
mittel	290 - 305	310 - 340	340
gehoben	350 - 360	365 - 410	410

KORREKTUR-FAKTOREN	Gebäudegröße (BGF)	500 m <sup>2</sup>	1,1
		1000 m <sup>2</sup>	1,0
		1500 m <sup>2</sup>	0,95
	Unterbau	Güllekanäle (Tiefe 0,80 m) Güllelagerraum (Tiefe 1,50 m)	1,2 1,25

### Typ 33.2.3 ZUCHTSCHWEINESTÄLLE eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt Deck-, Warte- und Abferkelbereiche

(Kennzahl 4,5 - 5,00 m<sup>2</sup> BGF /Tier)

Kostenanteile entsprechend DIN 276: KG 300 / 400 = 65% / 35%

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , Traufhöhe 3,00 m			
Ausstattungs-standards	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	325 - 355	360 - 380	380
mittel	365 - 385	390 - 425	425
gehoben	440 - 455	460 - 510	510

KORREKTUR-FAKTOREN	Gebäudegröße (BGF)	500 m <sup>2</sup>	1,1
		1000 m <sup>2</sup>	1,0
		1500 m <sup>2</sup>	0,95
	Unterbau	Güllekanäle (Tiefe 0,80 m) Güllelagerraum (Tiefe 1,50 m)	1,1 1,2

### Typ 33.2.4 ABFERKELSTALLE eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt als Einzelgebäude

(Kennzahl 6,30 - 6,50 m<sup>2</sup> BGF/ Tier)

Kostenanteile entsprechend DIN 276: KG 300 / 400 = 60% / 40%

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , Traufhöhe 3,00 m			
Ausstattungs-standards	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	345 - 375	380 - 405	405
mittel	385 - 410	415 - 450	450
gehoben	465 - 485	490 - 540	540

KORREKTUR-FAKTOREN	Gebäudegröße (BGF)	200 m <sup>2</sup>	1,1
		400 m <sup>2</sup>	1,0
		600 m <sup>2</sup>	0,95
	Unterbau	Güllekanäle (Tiefe 0,80 m)	1,1

## GEFLÜGELSTÄLLE

## TYP 33.3.1 - 33.3.4 \*

A U S S T A T T U N G S S T A N D A R D			
Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben
Bodenplatten und Bodenbeläge	Betonboden	Betonboden	Betonboden
Außenwände	Brettschalung auf Holztragwerk, Innenbekleidung aus profilierten Alu-Blechen, dazwischen Dämmung aus Mineralwolle	Holzbohlen auf Holztragwerk, Innenbekleidung aus Faserzementplatafeln, dazwischen Dämmung aus Mineralwolle, Doppelsteg-Lichtplatten aus Kunststoff	Mauerwerk mit Innen- und Außenputz bzw. Außen-Verblendung oder Beton-Fertigteile mit Kerndämmung, Kunststofffenster
Innenwände	Mauerwerk	Mauerwerk	Mauerwerk
Dächer	Tragwerk aus Holz, Eindeckung aus Profilblech oder Bitumenwellplatten	Stahlrahmen als Tragwerk, Eindeckung mit Faserzementwellplatten, Wärmedämmung aus Hartschaumplatten	Holz-Dachbinder, Eindeckung aus Betondachsteinen oder Tonpfannen, Wärmedämmung aus Schaumglas und Beschichtung
Aufstallung	Kotkästen aus Holz <sup>2)</sup> , Wintergärten als Scharräume, Legenester	Kotkästen aus Metall und Kunststoffrosten <sup>1)</sup> , Legenester mit Austrieb, Eiersammelanlage	Kotkästen aus Metall und Kunststoffrosten <sup>2)</sup> , Abrollnester mit Austrieb, Eiersammelanlage, Eierverpackungsanlage
Fütterung	Nippeltränken <sup>2)3)</sup> , Trogkettenfütterung	Nippeltränken mit Cups, Trogkettenfütterung	Nippeltränken mit Cups, Trogkettenfütterung
Entmistung	Schlepperentmistung <sup>1)2)</sup>	Kotbandentmistung, Längs- und Querförderer <sup>2)3)4)</sup>	belüftete Kotbandentmistung, Längs und Querförderer <sup>3)4)</sup>
Lüftung	freie Lüftung	Zwangslüftung, Unterdruckverfahren, Zuluftelemente, Abluft mit Ventilatoren, punktförmige Schächte	Zwangslüftung, Gleichdruckverfahren, Zuluftelemente, Abluftschächte mit Ventilatoren sowie zentraler Abluftschacht
Heizung	Gas-Lufterhitzer	Gas-Lufterhitzer	Gas-Lufterhitzer mit Temperaturfühler und Klimacomputer

1) nur bei Mast in Bodenhaltung 2) nur bei Hennen-Bodenhaltung 3) nur bei Hennen-Volierenhaltung 4) nur bei Hennen-Käfighaltung

**Baunebenkosten** (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

**12%**

**Gesamtnutzungsdauer:**

**30 Jahre**

**AUßENANLAGEN**

Fertigfutter - Hochsilo  
Mistlager

**170 - 350 € m<sup>3</sup> Nutzraum**  
**60 - 100 € m<sup>3</sup> Nutzraum**

# Geflügelställe

## Typ 33.3.1 - 33.3.4

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

### NHK 2000 WERTR

#### Typ 33.3.1 MASTGEFLÜGEL Bodenhaltung, eingeschossig, Dach geneigt

Hähnchen, Puten, Gänse

(Kennzahl 0,05 - 0,06 m<sup>2</sup> BGF/ Tier)

Kostenanteile entsprechend DIN 276: KG 300 / 400 = 80% / 20%

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , Traufhöhe 3,00 m			
Ausstattungs-standards	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	195 - 210	215 - 225	225
mittel	215 - 225	230 - 250	250
gehoben	255 - 265	270 - 300	300

KORREKTUR-FAKTOREN	Gebäudegröße (BGF)	500 m <sup>2</sup>	1,1
		900 m <sup>2</sup>	1,0
		1800 m <sup>2</sup>	0,95

#### Typ 33.3.2 LEGEHENNEN Bodenhaltung, eingeschossig, Dach geneigt

(Kennzahl 0,15 - 0,20 m<sup>2</sup> BGF/ Tier)

Kostenanteile entsprechend DIN 276: KG 300 / 400 = 70% / 30%

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , Traufhöhe 3,00 m			
Ausstattungs-standards	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	280 - 300	305 - 325	325
mittel	310 - 325	330 - 360	360
gehoben	370 - 385	390 - 430	430

KORREKTUR-FAKTOREN	Gebäudegröße (BGF)	500 m <sup>2</sup>	1,1
		850 m <sup>2</sup>	1,0
		1200 m <sup>2</sup>	0,95
	Kotgrube	Tiefe 1,00 m	1,1

#### Typ 33.3.3 LEGEHENNEN Volierenhaltung, eingeschossig, Dach geneigt

(Kennzahl 0,07 - 0,10 m<sup>2</sup> BGF/ Tier)

Kostenanteile entsprechend DIN 276: KG 300 / 400 = 50% / 50%

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , Traufhöhe 3,00 m			
Ausstattungs-standards	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	405 - 435	440 - 470	470
mittel	445 - 475	480 - 520	520
gehoben	535 - 555	560 - 625	625

KORREKTUR-FAKTOREN	Gebäudegröße (BGF)	500 m <sup>2</sup>	1,1
		850 m <sup>2</sup>	1,0
		1200 m <sup>2</sup>	0,95

#### Typ 33.3.4 LEGEHENNEN Käfighaltung, eingeschossig, Dach geneigt

(Kennzahl 0,05 - 0,07 m<sup>2</sup> BGF/ Tier)

Kostenanteile entsprechend DIN 276: KG 300 / 400 = 45% / 55%

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , Traufhöhe 3,00 m			
Ausstattungs-standards	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	495 - 540	545 - 575	575 <sup>1)</sup>
mittel	550 - 585	590 - 640	640 <sup>1)</sup>
gehoben	660 - 685	690 - 770	770 <sup>1)</sup>

KORREKTUR-FAKTOREN	Gebäudegröße (BGF)	300 m <sup>2</sup>	1,1
		900 m <sup>2</sup>	1,0
		1800 m <sup>2</sup>	0,95

1) ab 2001 in Deutschland nicht mehr genehmigungsfähig



**LANDWIRTSCHAFTLICHE MEHRZWECKHALLEN,  
SCHEUNEN**
**TYP 33.4.1 - 33.4.2 \***
**LANDWIRTSCHAFTLICHE MEHRZWECKHALLEN**
**TYP 33.4.1**

<b>A U S T A T T U N G S S T A N D A R D</b>			
<b>Kostengruppe</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gehoben</b>
Bodenplatte und Bodenbeläge	Beton. Verbundpflastersteine	Betonboden	Betonboden mit verdichteter Oberfläche oder Gussasphalt
Außenwände	Brettschalung oder Blechbekleidung auf Holztragwerk	Stahlrahmen mit Ausmauerung oder Stahl-Sandwichelementen	Mauerwerk mit Stahlbetonstützen oder Beton-Fertigteilen
Innenwände	keine	Leichtbauweise	Mauerwerk mit Stahlbetonstützen oder Beton-Fertigteilen
Dächer	Holztragwerk mit Eindeckung aus Profilblech oder Bitumenwellplatten	Faserzementwellplatten auf Holzpfetten und Stahlrahmen, Lichtplatten	Holz-Dachbinder auf Stahl- oder Stahlbetonstützen, Betondachsteine oder Tondachpfannen
Elektro-installation	Leuchten	Leuchten, Steckdosen	Leuchten, Steckdosen

**SCHEUNEN OHNE STALLTEIL**
**TYP 33.4.2**

<b>A U S T A T T U N G S S T A N D A R D</b>			
<b>Kostengruppe</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gehoben</b>
Bodenplatten und Bodenbeläge	Lehmboden	Verbundpflastersteine	Betonboden
Außenwände	Verbretterung auf Holzfachwerk	Holzfachwerk mit Ausmauerung	Ziegel- oder Natursteinmauerwerk
Innenwände	Holzstützen	Holz- Fachwerk mit Ausmauerung	Ziegelmauerwerk
Decken	keine	Holzbalkendecke	Massivdecke
Dächer	Holztragwerk mit Pappdach auf Schalung oder Blecheindeckung	Holztragwerk mit Eindeckung aus Faserzementwellplatten	Holztragwerk mit Eindeckung aus Betondachsteinen oder Tonpfannen
Elektro-installation	keine	Leuchten	Leuchten und Geräte-Anschlussdosen

**Baunebenkosten(entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)**
**10 - 12 %**
**Gesamtnutzungsdauer:**

landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

**40 Jahre**

Scheunen ohne Stallteil

**40 - 60 Jahre**
**AUßENANLAGEN**
**Waschplatz** (4,00 x 5,00 m)

**4.000 - 5.000 € Stck.**

mit Kontrollschacht und Ölabscheider

**Vordach**
**80 - 100 € m<sup>2</sup>**

am Hauptdach angeschleppt

**Hofbefestigung**
**40 - 50 € m<sup>2</sup>**

aus Beton- Verbundsteinen

# Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen

## Typ 33.4.1 - 33.4.2

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

### NHK 2000 WERTR

#### Typ 33.4.1 LANDWIRTSCHAFTLICHE MEHRZWECKHALLEN eingeschossig, Dach geneigt

Kostenanteile entsprechend DIN 276: KG 300 / 400 = 95% / 5%

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , Traufhöhe 5,50 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	-	-	-	155 - 165	165 - 175	180 - 190	190
mittel	-	-	-	170 - 175	180 - 190	195 - 210	210
gehoben	-	-	-	200 - 205	210 - 220	225 - 270	270

KORREKTUR-FAKTOREN	Gebäudegröße (BGF)	250 m <sup>2</sup>	1,1
		500 m <sup>2</sup>	1,0
		750 m <sup>2</sup>	0,95

#### Typ 33.4.2 SCHEUNEN ohne Stallanteil <sup>1)</sup> eingeschossig, Dach geneigt

Kostenanteile entsprechend DIN 276: KG 300 / 400 = 95% / 5%

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m <sup>2</sup> , Traufhöhe 5,00 m							
Ausstattungs-standards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	160 - 170	170 - 180	180 - 190	190 - 200	-	-	-
mittel	200 - 210	210 - 220	220 - 230	230 - 240	-	-	-
gehoben	220 - 240	240 - 260	260 - 280	280 - 300	-	-	-

1) wirtschaftlich nutzbare Stallteile werden mit Typ 32.2 - 33.3.4 bewertet

KORREKTUR-FAKTOREN	Gebäudegröße (BGF)	250 m <sup>2</sup>	1,1
		500 m <sup>2</sup>	1,0
		750 m <sup>2</sup>	0,95

TABELLE ZUR BERECHNUNG DER WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS  
VON GEBÄUDEN NACH ROSS IN V.H. DES HERSTELLUNGSWERTS

Restnutzungsdauer Jahre	Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1	86	93	95	96	97	98	98	98	98	99
2	72	86	90	93	94	95	96	96	97	97
3	60	79	86	89	91	93	94	94	95	96
4	48	72	81	86	88	90	92	93	93	94
5	38	66	76	82	86	88	90	91	92	93
6	28	60	72	79	83	86	88	89	90	91
7	20	54	68	75	80	83	86	87	89	90
8	12	48	64	72	77	81	84	86	87	88
9	6	43	60	69	75	79	82	84	86	87
10		38	56	66	72	76	80	82	84	86
11		33	52	63	69	74	78	80	82	84
12		28	48	60	67	72	76	79	81	83
13		24	44	57	64	70	74	77	79	81
14		20	41	54	62	68	72	75	78	80
15		16	38	51	60	66	70	74	76	79
16		12	34	48	57	64	68	72	75	77
17		9	31	45	55	62	67	70	73	76
18		6	28	43	52	60	65	69	72	75
19		3	25	40	50	58	63	67	71	73
20			22	38	48	56	61	66	69	72
21			20	35	46	54	60	64	68	71
22			17	33	44	52	58	63	66	69
23			14	30	42	50	56	61	65	68
24			12	28	40	48	54	60	64	67
25			10	26	38	46	53	58	62	66
26			8	24	36	44	51	57	61	64
27			6	22	34	43	50	55	60	63
28			4	20	32	41	48	54	58	62
29			2	18	30	39	46	52	57	61
30				16	28	38	45	51	56	60
31				14	26	36	43	49	54	58
32				12	24	34	42	48	53	57
33				10	23	33	40	47	52	56
34				9	21	31	39	45	50	55
35				7	20	30	38	44	49	54
36				6	18	28	36	43	48	52
37				4	16	27	35	41	47	51
38				3	15	25	33	40	46	50
39				1	13	24	32	39	44	49
40					12	22	31	38	43	48
41					11	21	29	36	42	47
42					9	20	28	35	41	46
43					8	18	27	34	40	45
44					7	17	25	33	39	44
45					6	16	24	31	38	43
46					4	14	23	30	36	42
47					3	13	22	29	35	41
48					2	12	21	28	34	40

Restnutzungs- dauer Jahre	Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
49					1	11	20	27	33	39
50						10	18	26	32	38
51						9	17	25	31	37
52						8	16	24	30	36
53						7	15	23	29	35
54						6	14	22	28	34
55						5	13	21	27	33
56						4	12	20	26	32
57						3	11	19	25	31
58						2	10	18	24	30
59						1	9	17	23	29
60							8	16	22	28
61							7	15	21	27
62							6	14	20	26
63							6	13	20	25
64							5	12	19	24
65							4	11	18	24
66							3	10	17	23
67							2	9	16	22
68							1	9	15	21
69							1	8	14	20
70								7	14	20
71								6	13	19
72								6	12	18
73								5	11	17
74								4	10	16
75								3	10	16
76								3	9	15
77								2	8	14
78								1	8	13
79								1	7	13
80									6	12
81									6	11
82									5	11
83									4	10
84									4	9
85									3	9
86									2	8
87									2	7
88									1	7
89									1	6
90										6
91										5
92										4
93										4
94										3
95										3
96										2
97										2
98										1
99										1
100										

WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS  
BEI LINEARER ABSCHREIBUNG IN V.H. DES HERSTELLUNGSWERTS

Restnutzungs- dauer Jahre	Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
1	90	95	97	98	98	98	99	99	99	99
2	80	90	93	95	96	97	97	98	98	98
3	70	85	90	93	94	95	96	96	97	97
4	60	80	87	90	92	93	94	95	96	96
5	50	75	83	88	90	92	93	94	94	95
6	40	70	80	85	88	90	91	93	93	94
7	30	65	77	83	86	88	90	91	92	93
8	20	60	73	80	84	87	89	90	91	92
9	10	55	70	78	82	85	87	89	90	91
10	0	50	67	75	80	83	86	88	89	90
11		45	63	73	78	82	84	86	88	89
12		40	60	70	76	80	83	85	87	88
13		35	57	68	74	78	81	84	86	87
14		30	53	65	72	77	80	83	84	86
15		25	50	63	70	75	79	81	83	85
16		20	47	60	68	73	77	80	82	84
17		15	43	58	66	72	76	79	81	83
18		10	40	55	64	70	74	78	80	82
19		5	37	53	62	68	73	76	79	81
20		0	33	50	60	67	71	75	78	80
21			30	48	58	65	70	74	77	79
22			27	45	56	63	69	73	76	78
23			23	43	54	62	67	71	74	77
24			20	40	52	60	66	70	73	76
25			17	38	50	58	64	69	72	75
26			13	35	48	57	63	68	71	74
27			10	33	46	55	61	66	70	73
28			7	30	44	53	60	65	69	72
29			3	28	42	52	59	64	68	71
30			0	25	40	50	57	63	67	70
31				23	38	48	56	61	66	69
32				20	36	47	54	60	64	68
33				18	34	45	53	59	63	67
34				15	32	43	51	58	62	66
35				13	30	42	50	56	61	65
36				10	28	40	49	55	60	64
37				8	26	38	47	54	59	63
38				5	24	37	46	53	58	62
39				3	22	35	44	51	57	61
40				0	20	33	43	50	56	60
41					18	32	41	49	54	59
42					16	30	40	48	53	58
43					14	28	39	46	52	57
44					12	27	37	45	51	56
45					10	25	36	44	50	55
46					8	23	34	43	49	54
47					6	22	33	41	48	53
48					4	20	31	40	47	52

Restnutzungsdauer Jahre	Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
49					2	18	30	39	46	51
50					0	17	29	38	44	50
51						15	27	36	43	49
52						13	26	35	42	48
53						12	24	34	41	47
54						10	23	33	40	46
55						8	21	31	39	45
56						7	20	30	38	44
57						5	19	29	37	43
58						3	17	28	36	42
59						2	16	26	34	41
60						0	14	25	33	40
61							13	24	32	39
62							11	23	31	38
63							10	21	30	37
64							9	20	29	36
65							7	19	28	35
66							6	18	27	34
67							4	16	26	33
68							3	15	24	32
69							1	14	23	31
70							0	13	22	30
71								11	21	29
72								10	20	28
73								9	19	27
74								8	18	26
75								6	17	25
76								5	16	24
77								4	14	23
78								3	13	22
79								1	12	21
80								0	11	20
81									10	19
82									9	18
83									8	17
84									7	16
85									6	15
86									4	14
87									3	13
88									2	12
89									1	11
90									0	10
91										9
92										8
93										7
94										6
95										5
96										4
97										3
98										2
99										1
100										0

DISKONTIERUNGSFAKTOR										
n	Zinssatz									
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
1	0,9901	0,9804	0,9709	0,9615	0,9524	0,9434	0,9346	0,9259	0,9174	0,9091
2	0,9803	0,9612	0,9426	0,9246	0,9070	0,8900	0,8734	0,8573	0,8417	0,8264
3	0,9706	0,9423	0,9151	0,8890	0,8638	0,8396	0,8163	0,7938	0,7722	0,7513
4	0,9610	0,9238	0,8885	0,8548	0,8227	0,7921	0,7629	0,7350	0,7084	0,6830
5	0,9515	0,9057	0,8626	0,8219	0,7835	0,7473	0,7130	0,6806	0,6499	0,6209
6	0,9420	0,8880	0,8375	0,7903	0,7462	0,7050	0,6663	0,6302	0,5963	0,5645
7	0,9327	0,8706	0,8131	0,7599	0,7107	0,6651	0,6227	0,5835	0,5470	0,5132
8	0,9235	0,8535	0,7894	0,7307	0,6768	0,6274	0,5820	0,5403	0,5019	0,4665
9	0,9143	0,8368	0,7664	0,7026	0,6446	0,5919	0,5439	0,5002	0,4604	0,4241
10	0,9053	0,8203	0,7441	0,6756	0,6139	0,5584	0,5083	0,4632	0,4224	0,3855
11	0,8963	0,8043	0,7224	0,6496	0,5847	0,5268	0,4751	0,4289	0,3875	0,3505
12	0,8874	0,7885	0,7014	0,6246	0,5568	0,4970	0,4440	0,3971	0,3555	0,3186
13	0,8787	0,7730	0,6810	0,6006	0,5303	0,4688	0,4150	0,3677	0,3262	0,2897
14	0,8700	0,7579	0,6611	0,5775	0,5051	0,4423	0,3878	0,3405	0,2992	0,2633
15	0,8613	0,7430	0,6419	0,5553	0,4810	0,4173	0,3624	0,3152	0,2745	0,2394
16	0,8528	0,7284	0,6232	0,5339	0,4581	0,3936	0,3387	0,2919	0,2519	0,2176
17	0,8444	0,7142	0,6050	0,5134	0,4363	0,3714	0,3166	0,2703	0,2311	0,1978
18	0,8360	0,7002	0,5874	0,4936	0,4155	0,3503	0,2959	0,2502	0,2120	0,1799
19	0,8277	0,6864	0,5703	0,4746	0,3957	0,3305	0,2765	0,2317	0,1945	0,1635
20	0,8195	0,6730	0,5537	0,4564	0,3769	0,3118	0,2584	0,2145	0,1784	0,1486
21	0,8114	0,6598	0,5375	0,4388	0,3589	0,2942	0,2415	0,1987	0,1637	0,1351
22	0,8034	0,6468	0,5219	0,4220	0,3418	0,2775	0,2257	0,1839	0,1502	0,1228
23	0,7954	0,6342	0,5067	0,4057	0,3256	0,2618	0,2109	0,1703	0,1378	0,1117
24	0,7876	0,6217	0,4919	0,3901	0,3101	0,2470	0,1971	0,1577	0,1264	0,1015
25	0,7798	0,6095	0,4776	0,3751	0,2953	0,2330	0,1842	0,1460	0,1160	0,0923
26	0,7720	0,5976	0,4637	0,3607	0,2812	0,2198	0,1722	0,1352	0,1064	0,0839
27	0,7644	0,5859	0,4502	0,3468	0,2678	0,2074	0,1609	0,1252	0,0976	0,0763
28	0,7568	0,5744	0,4371	0,3335	0,2551	0,1956	0,1504	0,1159	0,0895	0,0693
29	0,7493	0,5631	0,4243	0,3207	0,2429	0,1846	0,1406	0,1073	0,0822	0,0630
30	0,7419	0,5521	0,4120	0,3083	0,2314	0,1741	0,1314	0,0994	0,0754	0,0573
31	0,7346	0,5412	0,4000	0,2965	0,2204	0,1643	0,1228	0,0920	0,0691	0,0521
32	0,7273	0,5306	0,3883	0,2851	0,2099	0,1550	0,1147	0,0852	0,0634	0,0474
33	0,7201	0,5202	0,3770	0,2741	0,1999	0,1462	0,1072	0,0789	0,0582	0,0431
34	0,7130	0,5100	0,3660	0,2636	0,1904	0,1379	0,1002	0,0730	0,0534	0,0391
35	0,7059	0,5000	0,3554	0,2534	0,1813	0,1301	0,0937	0,0676	0,0490	0,0356
36	0,6989	0,4902	0,3450	0,2437	0,1727	0,1227	0,0875	0,0626	0,0449	0,0323
37	0,6920	0,4806	0,3350	0,2343	0,1644	0,1158	0,0818	0,0580	0,0412	0,0294
38	0,6852	0,4712	0,3252	0,2253	0,1566	0,1092	0,0765	0,0537	0,0378	0,0267
39	0,6784	0,4619	0,3158	0,2166	0,1491	0,1031	0,0715	0,0497	0,0347	0,0243
40	0,6717	0,4529	0,3066	0,2083	0,1420	0,0972	0,0668	0,0460	0,0318	0,0221
41	0,6650	0,4440	0,2976	0,2003	0,1353	0,0917	0,0624	0,0426	0,0292	0,0201
42	0,6584	0,4353	0,2890	0,1926	0,1288	0,0865	0,0583	0,0395	0,0268	0,0183
43	0,6519	0,4268	0,2805	0,1852	0,1227	0,0816	0,0545	0,0365	0,0246	0,0166
44	0,6454	0,4184	0,2724	0,1780	0,1169	0,0770	0,0509	0,0338	0,0226	0,0151
45	0,6391	0,4102	0,2644	0,1712	0,1113	0,0727	0,0476	0,0313	0,0207	0,0137
46	0,6327	0,4022	0,2567	0,1646	0,1060	0,0685	0,0445	0,0290	0,0190	0,0125
47	0,6265	0,3943	0,2493	0,1583	0,1009	0,0647	0,0416	0,0269	0,0174	0,0113
48	0,6203	0,3865	0,2420	0,1522	0,0961	0,0610	0,0389	0,0249	0,0160	0,0103
49	0,6141	0,3790	0,2350	0,1463	0,0916	0,0575	0,0363	0,0230	0,0147	0,0094
50	0,6080	0,3715	0,2281	0,1407	0,0872	0,0543	0,0339	0,0213	0,0134	0,0085

DISKONTIERUNGSFAKTOR										
n	Zinssatz									
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
51	0,6020	0,3642	0,2215	0,1353	0,0831	0,0512	0,0317	0,0197	0,0123	0,0077
52	0,5961	0,3571	0,2150	0,1301	0,0791	0,0483	0,0297	0,0183	0,0113	0,0070
53	0,5902	0,3501	0,2088	0,1251	0,0753	0,0456	0,0277	0,0169	0,0104	0,0064
54	0,5843	0,3432	0,2027	0,1203	0,0717	0,0430	0,0259	0,0157	0,0095	0,0058
55	0,5785	0,3365	0,1968	0,1157	0,0683	0,0406	0,0242	0,0145	0,0087	0,0053
56	0,5728	0,3299	0,1910	0,1112	0,0651	0,0383	0,0226	0,0134	0,0080	0,0048
57	0,5671	0,3234	0,1855	0,1069	0,0620	0,0361	0,0211	0,0124	0,0074	0,0044
58	0,5615	0,3171	0,1801	0,1028	0,0590	0,0341	0,0198	0,0115	0,0067	0,0040
59	0,5560	0,3109	0,1748	0,0989	0,0562	0,0321	0,0185	0,0107	0,0062	0,0036
60	0,5504	0,3048	0,1697	0,0951	0,0535	0,0303	0,0173	0,0099	0,0057	0,0033
61	0,5450	0,2988	0,1648	0,0914	0,0510	0,0286	0,0161	0,0091	0,0052	0,0030
62	0,5396	0,2929	0,1600	0,0879	0,0486	0,0270	0,0151	0,0085	0,0048	0,0027
63	0,5343	0,2872	0,1553	0,0845	0,0462	0,0255	0,0141	0,0078	0,0044	0,0025
64	0,5290	0,2816	0,1508	0,0813	0,0440	0,0240	0,0132	0,0073	0,0040	0,0022
65	0,5237	0,2761	0,1464	0,0781	0,0419	0,0227	0,0123	0,0067	0,0037	0,0020
66	0,5185	0,2706	0,1421	0,0751	0,0399	0,0214	0,0115	0,0062	0,0034	0,0019
67	0,5134	0,2653	0,1380	0,0722	0,0380	0,0202	0,0107	0,0058	0,0031	0,0017
68	0,5083	0,2601	0,1340	0,0695	0,0362	0,0190	0,0100	0,0053	0,0029	0,0015
69	0,5033	0,2550	0,1301	0,0668	0,0345	0,0179	0,0094	0,0049	0,0026	0,0014
70	0,4983	0,2500	0,1263	0,0642	0,0329	0,0169	0,0088	0,0046	0,0024	0,0013
71	0,4934	0,2451	0,1226	0,0617	0,0313	0,0160	0,0082	0,0042	0,0022	0,0012
72	0,4885	0,2403	0,1190	0,0594	0,0298	0,0151	0,0077	0,0039	0,0020	0,0010
73	0,4837	0,2356	0,1156	0,0571	0,0284	0,0142	0,0072	0,0036	0,0019	0,0010
74	0,4789	0,2310	0,1122	0,0549	0,0270	0,0134	0,0067	0,0034	0,0017	0,0009
75	0,4741	0,2265	0,1089	0,0528	0,0258	0,0126	0,0063	0,0031	0,0016	0,0008
76	0,4694	0,2220	0,1058	0,0508	0,0245	0,0119	0,0058	0,0029	0,0014	0,0007
77	0,4648	0,2177	0,1027	0,0488	0,0234	0,0113	0,0055	0,0027	0,0013	0,0006
78	0,4602	0,2134	0,0997	0,0469	0,0222	0,0106	0,0051	0,0025	0,0012	0,0006
79	0,4556	0,2092	0,0968	0,0451	0,0212	0,0100	0,0048	0,0023	0,0011	0,0005
80	0,4511	0,2051	0,0940	0,0434	0,0202	0,0095	0,0045	0,0021	0,0010	0,0005
81	0,4467	0,2011	0,0912	0,0417	0,0192	0,0089	0,0042	0,0020	0,0009	0,0004
82	0,4422	0,1971	0,0886	0,0401	0,0183	0,0084	0,0039	0,0018	0,0009	0,0004
83	0,4379	0,1933	0,0860	0,0386	0,0174	0,0079	0,0036	0,0017	0,0008	0,0004
84	0,4335	0,1895	0,0835	0,0371	0,0166	0,0075	0,0034	0,0016	0,0007	0,0003
85	0,4292	0,1858	0,0811	0,0357	0,0158	0,0071	0,0032	0,0014	0,0007	0,0003
86	0,4250	0,1821	0,0787	0,0343	0,0151	0,0067	0,0030	0,0013	0,0006	0,0003
87	0,4208	0,1786	0,0764	0,0330	0,0143	0,0063	0,0028	0,0012	0,0006	0,0003
88	0,4166	0,1751	0,0742	0,0317	0,0137	0,0059	0,0026	0,0011	0,0005	0,0002
89	0,4125	0,1716	0,0720	0,0305	0,0130	0,0056	0,0024	0,0011	0,0005	0,0002
90	0,4084	0,1683	0,0699	0,0293	0,0124	0,0053	0,0023	0,0010	0,0004	0,0002
91	0,4043	0,1650	0,0679	0,0282	0,0118	0,0050	0,0021	0,0009	0,0004	0,0002
92	0,4003	0,1617	0,0659	0,0271	0,0112	0,0047	0,0020	0,0008	0,0004	0,0002
93	0,3964	0,1586	0,0640	0,0261	0,0107	0,0044	0,0019	0,0008	0,0003	0,0001
94	0,3925	0,1554	0,0621	0,0251	0,0102	0,0042	0,0017	0,0007	0,0003	0,0001
95	0,3886	0,1524	0,0603	0,0241	0,0097	0,0039	0,0016	0,0007	0,0003	0,0001
96	0,3847	0,1494	0,0586	0,0232	0,0092	0,0037	0,0015	0,0006	0,0003	0,0001
97	0,3809	0,1465	0,0569	0,0223	0,0088	0,0035	0,0014	0,0006	0,0002	0,0001
98	0,3771	0,1436	0,0552	0,0214	0,0084	0,0033	0,0013	0,0005	0,0002	0,0001
99	0,3734	0,1408	0,0536	0,0206	0,0080	0,0031	0,0012	0,0005	0,0002	0,0001
100	0,3697	0,1380	0,0520	0,0198	0,0076	0,0029	0,0012	0,0005	0,0002	0,0001



## ABSCHREIBUNGSDIVISOR

n	Zinssatz									
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2	2,010	2,020	2,030	2,040	2,050	2,060	2,070	2,080	2,090	2,100
3	3,030	3,060	3,091	3,122	3,153	3,184	3,215	3,246	3,278	3,310
4	4,060	4,122	4,184	4,246	4,310	4,375	4,440	4,506	4,573	4,641
5	5,101	5,204	5,309	5,416	5,526	5,637	5,751	5,867	5,985	6,105
6	6,152	6,308	6,468	6,633	6,802	6,975	7,153	7,336	7,523	7,716
7	7,214	7,434	7,662	7,898	8,142	8,394	8,654	8,923	9,200	9,487
8	8,286	8,583	8,892	9,214	9,549	9,897	10,260	10,637	11,028	11,436
9	9,369	9,755	10,159	10,583	11,027	11,491	11,978	12,488	13,021	13,579
10	10,462	10,950	11,464	12,006	12,578	13,181	13,816	14,487	15,193	15,937
11	11,567	12,169	12,808	13,486	14,207	14,972	15,784	16,645	17,560	18,531
12	12,683	13,412	14,192	15,026	15,917	16,870	17,888	18,977	20,141	21,384
13	13,809	14,680	15,618	16,627	17,713	18,882	20,141	21,495	22,953	24,523
14	14,947	15,974	17,086	18,292	19,599	21,015	22,550	24,215	26,019	27,975
15	16,097	17,293	18,599	20,024	21,579	23,276	25,129	27,152	29,361	31,772
16	17,258	18,639	20,157	21,825	23,657	25,673	27,888	30,324	33,003	35,950
17	18,430	20,012	21,762	23,698	25,840	28,213	30,840	33,750	36,974	40,545
18	19,615	21,412	23,414	25,645	28,132	30,906	33,999	37,450	41,301	45,599
19	20,811	22,841	25,117	27,671	30,539	33,760	37,379	41,446	46,018	51,159
20	22,019	24,297	26,870	29,778	33,066	36,786	40,995	45,762	51,160	57,275
21	23,239	25,783	28,676	31,969	35,719	39,993	44,865	50,423	56,765	64,002
22	24,472	27,299	30,537	34,248	38,505	43,392	49,006	55,457	62,873	71,403
23	25,716	28,845	32,453	36,618	41,430	46,996	53,436	60,893	69,532	79,543
24	26,973	30,422	34,426	39,083	44,502	50,816	58,177	66,765	76,790	88,497
25	28,243	32,030	36,459	41,646	47,727	54,865	63,249	73,106	84,701	98,347
26	29,526	33,671	38,553	44,312	51,113	59,156	68,676	79,954	93,324	109,182
27	30,821	35,344	40,710	47,084	54,669	63,706	74,484	87,351	102,723	121,100
28	32,129	37,051	42,931	49,968	58,403	68,528	80,698	95,339	112,968	134,210
29	33,450	38,792	45,219	52,966	62,323	73,640	87,347	103,966	124,135	148,631
30	34,785	40,568	47,575	56,085	66,439	79,058	94,461	113,283	136,308	164,494
31	36,133	42,379	50,003	59,328	70,761	84,802	102,073	123,346	149,575	181,943
32	37,494	44,227	52,503	62,701	75,299	90,890	110,218	134,214	164,037	201,138
33	38,869	46,112	55,078	66,210	80,064	97,343	118,933	145,951	179,800	222,252
34	40,258	48,034	57,730	69,858	85,067	104,184	128,259	158,627	196,982	245,477
35	41,660	49,994	60,462	73,652	90,320	111,435	138,237	172,317	215,711	271,024
36	43,077	51,994	63,276	77,598	95,836	119,121	148,913	187,102	236,125	299,127
37	44,508	54,034	66,174	81,702	101,628	127,268	160,337	203,070	258,376	330,039
38	45,953	56,115	69,159	85,970	107,710	135,904	172,561	220,316	282,630	364,043
39	47,412	58,237	72,234	90,409	114,095	145,058	185,640	238,941	309,066	401,448
40	48,886	60,402	75,401	95,026	120,800	154,762	199,635	259,057	337,882	442,593
41	50,375	62,610	78,663	99,827	127,840	165,048	214,610	280,781	369,292	487,852
42	51,879	64,862	82,023	104,820	135,232	175,951	230,632	304,244	403,528	537,637
43	53,398	67,159	85,484	110,012	142,993	187,508	247,776	329,583	440,846	592,401
44	54,932	69,503	89,048	115,413	151,143	199,758	266,121	356,950	481,522	652,641
45	56,481	71,893	92,720	121,029	159,700	212,744	285,749	386,506	525,859	718,905
46	58,046	74,331	96,501	126,871	168,685	226,508	306,752	418,426	574,186	791,795
47	59,626	76,817	100,397	132,945	178,119	241,099	329,224	452,900	626,863	871,975
48	61,223	79,354	104,408	139,263	188,025	256,565	353,270	490,132	684,280	960,172
49	62,835	81,941	108,541	145,834	198,427	272,958	378,999	530,343	746,866	1.057,190
50	64,463	84,579	112,797	152,667	209,348	290,336	406,529	573,770	815,084	1.163,909

## ABSCHREIBUNGSDIVISOR

n	Zinssatz									
	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
51	66,108	87,271	117,181	159,774	220,815	308,756	435,986	620,672	889,441	1.281,299
52	67,769	90,016	121,696	167,165	232,856	328,281	467,505	671,326	970,491	1.410,429
53	69,447	92,817	126,347	174,851	245,499	348,978	501,230	726,032	1.058,835	1.552,472
54	71,141	95,673	131,137	182,845	258,774	370,917	537,316	785,114	1.155,130	1.708,719
55	72,852	98,587	136,072	191,159	272,713	394,172	575,929	848,923	1.260,092	1.880,591
56	74,581	101,558	141,154	199,806	287,348	418,822	617,244	917,837	1.374,500	2.069,651
57	76,327	104,589	146,388	208,798	302,716	444,952	661,451	992,264	1.499,205	2.277,616
58	78,090	107,681	151,780	218,150	318,851	472,649	708,752	1.072,645	1.635,134	2.506,377
59	79,871	110,835	157,333	227,876	335,794	502,008	759,365	1.159,457	1.783,296	2.758,015
60	81,670	114,052	163,053	237,991	353,584	533,128	813,520	1.253,213	1.944,792	3.034,816
61	83,486	117,333	168,945	248,510	372,263	566,116	871,467	1.354,470	2.120,823	3.339,298
62	85,321	120,679	175,013	259,451	391,876	601,083	933,469	1.463,828	2.312,698	3.674,228
63	87,174	124,093	181,264	270,829	412,470	638,148	999,812	1.581,934	2.521,840	4.042,651
64	89,046	127,575	187,702	282,662	434,093	677,437	1.070,799	1.709,489	2.749,806	4.447,916
65	90,937	131,126	194,333	294,968	456,798	719,083	1.146,755	1.847,248	2.998,288	4.893,707
66	92,846	134,749	201,163	307,767	480,638	763,228	1.228,028	1.996,028	3.269,134	5.384,078
67	94,774	138,444	208,198	321,078	505,670	810,022	1.314,990	2.156,710	3.564,357	5.923,486
68	96,722	142,213	215,444	334,921	531,953	859,623	1.408,039	2.330,247	3.886,149	6.516,834
69	98,689	146,057	222,907	349,318	559,551	912,200	1.507,602	2.517,667	4.236,902	7.169,518
70	100,676	149,978	230,594	364,290	588,529	967,932	1.614,134	2.720,080	4.619,223	7.887,470
71	102,683	153,977	238,512	379,862	618,955	1.027,008	1.728,124	2.938,686	5.035,953	8.677,217
72	104,710	158,057	246,667	396,057	650,903	1.089,629	1.850,092	3.174,781	5.490,189	9.545,938
73	106,757	162,218	255,067	412,899	684,448	1.156,006	1.980,599	3.429,764	5.985,306	10.501,532
74	108,825	166,463	263,719	430,415	719,670	1.226,367	2.120,241	3.705,145	6.524,984	11.552,685
75	110,913	170,792	272,631	448,631	756,654	1.300,949	2.269,657	4.002,557	7.113,232	12.708,954
76	113,022	175,208	281,810	467,577	795,486	1.380,006	2.429,533	4.323,761	7.754,423	13.980,849
77	115,152	179,712	291,264	487,280	836,261	1.463,806	2.600,601	4.670,662	8.453,321	15.379,934
78	117,304	184,306	301,002	507,771	879,074	1.552,634	2.783,643	5.045,315	9.215,120	16.918,927
79	119,477	188,992	311,032	529,082	924,027	1.646,792	2.979,498	5.449,940	10.045,481	18.611,820
80	121,672	193,772	321,363	551,245	971,229	1.746,600	3.189,063	5.886,935	10.950,574	20.474,002
81	123,888	198,647	332,004	574,295	1.020,790	1.852,396	3.413,297	6.358,890	11.937,126	22.522,402
82	126,127	203,620	342,964	598,267	1.072,830	1.964,540	3.653,228	6.868,601	13.012,467	24.775,643
83	128,388	208,693	354,253	623,197	1.127,471	2.083,412	3.909,954	7.419,090	14.184,589	27.254,207
84	130,672	213,867	365,881	649,125	1.184,845	2.209,417	4.184,651	8.013,617	15.462,202	29.980,628
85	132,979	219,144	377,857	676,090	1.245,087	2.342,982	4.478,576	8.655,706	16.854,800	32.979,690
86	135,309	224,527	390,193	704,134	1.308,341	2.484,561	4.793,076	9.349,163	18.372,732	36.278,659
87	137,662	230,017	402,898	733,299	1.374,758	2.634,634	5.129,592	10.098,096	20.027,278	39.907,525
88	140,038	235,618	415,985	763,631	1.444,496	2.793,712	5.489,663	10.906,943	21.830,733	43.899,278
89	142,439	241,330	429,465	795,176	1.517,721	2.962,335	5.874,940	11.780,499	23.796,499	48.290,206
90	144,863	247,157	443,349	827,983	1.594,607	3.141,075	6.287,185	12.723,939	25.939,184	53.120,226
91	147,312	253,100	457,649	862,103	1.675,338	3.330,540	6.728,288	13.742,854	28.274,711	58.433,249
92	149,785	259,162	472,379	897,587	1.760,105	3.531,372	7.200,269	14.843,282	30.820,435	64.277,574
93	152,283	265,345	487,550	934,490	1.849,110	3.744,254	7.705,287	16.031,745	33.595,274	70.706,331
94	154,806	271,652	503,177	972,870	1.942,565	3.969,910	8.245,658	17.315,284	36.619,849	77.777,964
95	157,354	278,085	519,272	1.012,785	2.040,694	4.209,104	8.823,854	18.701,507	39.916,635	85.556,760
96	159,927	284,647	535,850	1.054,296	2.143,728	4.462,651	9.442,523	20.198,627	43.510,132	94.113,437
97	162,527	291,340	552,926	1.097,468	2.251,915	4.731,410	10.104,500	21.815,518	47.427,044	103.525,780
98	165,152	298,166	570,513	1.142,367	2.365,510	5.016,294	10.812,815	23.561,759	51.696,478	113.879,358
99	167,803	305,130	588,629	1.189,061	2.484,786	5.318,272	11.570,712	25.447,700	56.350,161	125.268,294
100	170,481	312,232	607,288	1.237,624	2.610,025	5.638,368	12.381,662	27.484,516	61.422,675	137.796,123

**Durchschnittliche Lebenserwartung**  
(Auszug aus der abgekürzten Sterbetafel 1998/2000)

Durchschnittliche Lebenserwartung nach der abgekürzten Sterbetafel 1998/2000

<b>Weiblich</b>				<b>Männlich</b>			
Vollendetes Alter	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren	Vollendetes Alter	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren	Vollendetes Alter	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren	Vollendetes Alter	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
0	80,82			0	74,78		
1	80,14	46	36,16	1	74,15	46	31,00
2	79,17	47	35,23	2	73,19	47	30,11
3	78,19	48	34,30	3	72,21	48	29,23
4	77,21	49	33,37	4	71,22	49	28,35
5	76,21	50	32,45	5	70,24	50	27,48
6	75,22	51	31,54	6	69,25	51	26,62
7	74,23	52	30,63	7	68,26	52	25,76
8	73,24	53	29,72	8	67,26	53	24,91
9	72,25	54	28,82	9	66,27	54	24,08
10	71,25	55	27,92	10	65,28	55	23,25
11	70,26	56	27,03	11	64,29	56	22,43
12	69,27	57	26,14	12	63,30	57	21,62
13	68,27	58	25,26	13	62,31	58	20,82
14	67,28	59	24,38	14	61,32	59	20,03
15	66,29	60	23,50	15	60,33	60	19,25
16	65,30	61	22,64	16	59,35	61	18,48
17	64,32	62	21,78	17	58,37	62	17,73
18	63,34	63	20,92	18	57,41	63	16,99
19	62,36	64	20,08	19	56,46	64	16,27
20	61,38	65	19,25	20	55,52	65	15,56
21	60,40	66	18,42	21	54,57	66	14,87
22	59,42	67	17,61	22	53,62	67	14,20
23	58,44	68	16,81	23	52,67	68	13,54
24	57,46	69	16,03	24	51,72	69	12,91
25	56,47	70	15,25	25	50,76	70	12,30
26	55,49	71	14,49	26	49,80	71	11,70
27	54,51	72	13,75	27	48,84	72	11,11
28	53,53	73	13,02	28	47,88	73	10,53
29	52,54	74	12,31	29	46,92	74	9,96
30	51,56	75	11,61	30	45,96	75	9,42
31	50,58	76	10,93	31	45,00	76	8,89
32	49,60	77	10,28	32	44,04	77	8,38
33	48,62	78	9,64	33	43,08	78	7,89
34	47,65	79	9,05	34	42,13	79	7,44
35	46,67	80	8,47	35	41,17	80	7,01
36	45,70	81	7,91	36	40,22	81	6,58
37	44,73	82	7,36	37	39,28	82	6,16
38	43,76	83	6,84	38	38,33	83	5,77
39	42,80	84	6,38	39	37,39	84	5,43
40	41,84	85	5,93	40	36,46	85	5,11
41	40,88	86	5,52	41	35,54	86	4,83
42	39,93	87	5,12	42	34,61	87	4,56
43	38,98	88	4,76	43	33,70	88	4,32
44	38,03	89	4,43	44	32,79	89	4,11
45	37,09	90	4,13	45	31,89	90	3,95

**UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN**  
**FÜR DAS WERTVERHÄLTNISS VON GLEICHARTIGEN GRUNDSTÜCKEN**  
**BEI UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG (GFZ : GFZ)**

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand

GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
		1,1	1,05	2,1	1,49
		1,2	1,10	2,2	1,53
		1,3	1,14	2,3	1,57
0,4	0,66	1,4	1,19	2,4	1,61
0,5	0,72	1,5	1,24		
0,6	0,78	1,6	1,28		
0,7	0,84	1,7	1,32		
0,8	0,90	1,8	1,36		
0,9	0,95	1,9	1,41		
1,0	1,00	2,0	1,45		

**UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN GFZ : GFZ**

		GFZ des Wertermittlungsobjekts																				
		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
GFZ des Vergleichsobjektes	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26
	1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
	2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05
	2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen.

**Beispiel:**

Vergleichspreis von 200,- €/m<sup>2</sup> bei zulässiger Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 ist vorhanden. Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,9

$$200,- \text{ €/m}^2 \times \frac{1,10}{0,9} = \text{rd. } 244,- \text{ €/m}^2$$

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG DES BODENWERTANTEILS DES ERBBAURECHTS UND DES  
ERBBAURECHTSBELASTETEN GRUNDSTÜCKS**

Vertrag ohne Anpassungsklausel (finanzmathematische Methode)

**Beispiel 1** (zu Nummer 4.2.2.3)<sup>1</sup>

Bodenwertanteil des Erbbaurechts und Wert des erbaurechtsbelasteten Grundstücks

- Vertrag ohne Anpassungsklausel -

Vertragsabschluß 1935; Laufzeit 100 Jahre; Restlaufzeit 1975: 60 Jahre

Bodenwert ohne Belastung 1935:  $1.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ RM/m}^2 = 3.000 \text{ RM}$

1975:  $1.000 \text{ m}^2 \times 30 \text{ DM/m}^2 = 30.000 \text{ DM}$

Erbbauzins (1935 für Gesamtlaufzeit ohne Anpassungsklausel vereinbart): 90 DM = 3 v.H.

Angemessener Zins 1975: für gemischtgenutztes Grundstück 6 v.H.

für Einfamilienhausgrundstück 5 v.H.

**1.1 Gemischtgenutztes Grundstück**

**1.2 Einfamilienhausgrundstück**

Bodenwertanteil des Erbbaurechts

	DM		DM
1.1.1		1.2.1	
Angemessener Jahreszins 1975		Angemessener Jahreszins 1975	
6 v.H. von 30.000	1.800	5 v.H. von 30.000	1.500
Vertraglicher Erbbauzins	- 90	Vertraglicher Erbbauzins	- 90
<hr/>		<hr/>	
Differenz	1.710	Differenz	1.410
Rentenbarwertfaktor		Rentenbarwertfaktor	
bei 60 Jahre und 6 v.H.	16,16	bei 60 Jahre und 5 v.H.	18,93
Wertfaktor	0,5	Wertfaktor	0,5
Bodenwertanteil des Erbbaurechts		Bodenwertanteil des Erbbaurechts	
$1.710 \times 16,16 \times 0,5$	<b>13.800</b>	$1.410 \times 18,93 \times 0,5$	<b>13.350</b>

Wert des erbaurechtsbelasteten Grundstücks

	DM		DM
1.1.2		1.2.2	
Bodenwert 1975 ohne Belastung	30.000	Bodenwert 1975 ohne Belastung	30.000
Wertminderung durch Erbbaurecht:		Wertminderung durch Erbbaurecht:	
Angemessener Jahreszins 1975 (wie 1.1.1)	1.800	Angemessener Jahreszins 1975 (wie 1.2.1)	1.500
Vertraglicher Erbbauzins	- 90	Vertraglicher Erbbauzins	- 90
<hr/>		<hr/>	
Differenz	1.710	Differenz	1.410
Rentenbarwertfaktor		Rentenbarwertfaktor	
bei 60 Jahre und 6 v.H.	16,16	bei 60 Jahre und 5 v.H.	18,93
Wertfaktor	0,6	Wertfaktor	0,6
Wertminderung		Wertminderung	
$1.710 \times 16,16 \times 0,6$	16.580	$1.410 \times 18,93 \times 0,6$	16.015
<hr/>		<hr/>	
Wert des erbaurechtsbelasteten Grundstücks	<b>13.420</b>	Wert des erbaurechtsbelasteten Grundstücks	<b>13.985</b>

<sup>1</sup> Nach dem 31. Dezember 2001 sind Bezugnahmen auf die DM in Regelungen, die zu diesem Zeitpunkt bereits bestehen, als Bezugnahmen auf den Euro entsprechend dem amtlichen Umrechnungskurs zu verstehen (vgl. Artikel 14 der Verordnung (EG) Nr. 974/98 des Rates vom 3. Mai 1998 über die Einführung des Euro (ABl. L 139 vom 11. Mai 1998).  
vgl. auch Fußnoten 1 und 2 des Inhaltsverzeichnisses

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG DES BODENWERTANTEILS DES ERBBAURECHTS UND DES  
ERBBAURECHTSBELASTETEN GRUNDSTÜCKS**

Vertrag mit ursprünglich vereinbarter Anpassungsklausel (finanzmathematische Methode)

**Beispiel 2** (zu Nummer 4.2.2.3) <sup>1</sup>

Bodenwertanteil des Erbbaurechts und Wert des erbaurechtsbelasteten Grundstücks

- Vertrag mit Anpassungsklausel -

Vertragsabschluß 1955; Laufzeit 80 Jahre; Restlaufzeit 1975: 60 Jahre

Bodenwert ohne Belastung 1955:  $1.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ DM/m}^2 = 3.000 \text{ DM}$

1975:  $1.000 \text{ m}^2 \times 30 \text{ DM/m}^2 = 30.000 \text{ DM}$

Erbbauzins (1955 für Gesamtlaufzeit mit Anpassungsklausel nch Lebenshaltungsindex vereinbart): 90 DM = 3 v.H.

Angemessener Zins 1975: für gemischtgenutztes Grundstück 6 v.H.

für Einfamilienhausgrundstück 5 v.H.

Lebenshaltungsindex: 1958 = 100; 1955 = 93,5; 1975 = 176,1.

**2.1 Gemischtgenutztes Grundstück**

**2.2 Einfamilienhausgrundstück**

Bodenwertanteil des Erbbaurechts

2.1.1	DM	2.2.1	DM
Angemessener Jahreszins 1975		Angemessener Jahreszins 1975	
6 v.H. von 30.000	1.800	5 v.H. von 30.000	1.500
Vertraglicher Erbbauzins		Vertraglicher Erbbauzins	
$90 \times \frac{176,1}{93,5}$	- 170	$90 \times \frac{176,1}{93,5}$	- 170
Differenz	1.630	Differenz	1.330
Rentenbarwertfaktor		Rentenbarwertfaktor	
bei 60 Jahre 6 v.H.	16,16	bei 60 Jahre und 5 v.H.	18,93
Wertfaktor	0,5	Wertfaktor	0,5
Bodenwertanteil des Erbbaurechts		Bodenwertanteil des Erbbaurechts	
$1.630 \times 16,16 \times 0,5$	<b>13.170</b>	$1.410 \times 18,93 \times 0,5$	<b>12.590</b>

Wert des erbaurechtsbelasteten Grundstücks

2.1.2	DM	2.2.2	DM
Bodenwert 1975 ohne Belastung	30.000	Bodenwert 1975 ohne Belastung	30.000
Wertminderung durch Erbbaurecht:		Wertminderung durch Erbbaurecht:	
Angemessener Jahreszins		Angemessener Jahreszins	
1975 (wie 3.1.1)	1.800	1975 (wie 3.2.1)	1.500
Vertraglicher Erbbauzins		Vertraglicher Erbbauzins	
$90 \times \frac{176,1}{93,5}$	- 170	$90 \times \frac{176,1}{93,5}$	- 170
Differenz	1.630	Differenz	1.330
Rentenbarwertfaktor		Rentenbarwertfaktor	
bei 60 Jahre und 6 v.H.	16,16	bei 60 Jahre und 5 v.H.	18,93
Wertfaktor	0,6	Wertfaktor	0,6
Wertminderung		Wertminderung	
$1.630 \times 16,16 \times 0,6$	15.800	$1.330 \times 18,93 \times 0,6$	15.110
Wert des erbaurechtsbelasteten Grundstücks	<b>14.200</b>	Wert des erbaurechtsbelasteten Grundstücks	<b>14.890</b>

<sup>1</sup> Nach dem 31. Dezember 2001 sind Bezugnahmen auf die DM in Regelungen, die zu diesem Zeitpunkt bereits bestehen, als Bezugnahmen auf den Euro entsprechend dem amtlichen Umrechnungskurs zu verstehen (vgl. Artikel 14 der Verordnung (EG) Nr. 974/98 des Rates vom 3. Mai 1998 über die Einführung des Euro (ABl. L 139 vom 11. Mai 1998).  
vgl. auch Fußnoten 1 und 2 des Inhaltsverzeichnisses  
Die Ergebnisse der Rechenansätze sind gerundet worden.

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG DES ERBBAURECHTS AM BEBAUTEN GRUNDSTÜCK UND DES  
ERBBAURECHTSBELASTETEN GRUNDSTÜCKS**

Restlaufzeit des Vertrags  $\geq$  Restnutzungsdauer (finanzmathematische Methode)

**Beispiel 3** (zu Nummer 4.2.3.a)<sup>1</sup>

Wert des Erbbaurechts am bebauten Grundstück und des erbaurechtsbelasteten Grundstücks, wenn Restlaufzeit des Vertrages größer oder gleich Restnutzungsdauer des Gebäudes

- Vertrag ohne Anpassungsklausel -

Vertragsabschluß 1935; Laufzeit 100 Jahre

Restlaufzeit des Vertrages und Restnutzungsdauer des Gebäudes 1975: 60 Jahre

Bodenwert ohne Belastung 1935: 1.000 m<sup>2</sup> x 3 RM/m<sup>2</sup> = 3.000 RM

1975: 1.000 m<sup>2</sup> x 30 DM/m<sup>2</sup> = 30.000 DM

Erbbauzins (1935 für Gesamtlaufzeit ohne Anpassungsklausel vereinbart): 90 DM = 3 v.H.

Angemessener Zins 1975: für gemischtgenutztes Grundstück 6 v.H.

für Einfamilienhausgrundstück 5 v.H.

**3.1 Gemischtgenutztes Grundstück**

**3.2 Einfamilienhausgrundstück**

Wert des Erbbaurechts am bebauten Grundstück

	DM		DM
<b>3.1.1 Bodenwertanteil</b>		<b>3.2.1 Bodenwertanteil</b>	
Angemessener Jahreszins 1975		Angemessener Jahreszins 1975	
6 v.H. von 30.000	1.800	5 v.H. von 30.000	1.500
Vertraglicher Erbbauzins	- 90	Vertraglicher Erbbauzins	- 90
<hr/>		<hr/>	
Differenz	1.710	Differenz	1.410
Rentenbarwertfaktor		Rentenbarwertfaktor	
bei 60 Jahre und 6 v.H.	16,16	bei 60 Jahre und 5 v.H.	18,93
Wertfaktor	0,5	Wertfaktor	0,5
Bodenwertanteil		Bodenwertanteil	
1.710 x 16,16 x 0,5	13.800	1410 x 18,93 x 0,5	13.350
<b>Gebäudewertanteil</b>		<b>Gebäudewertanteil</b>	
(Ertragswertverfahren)		(Sachwertverfahren)	
Jahresmiete 1975	12.000	Herstellungswert 1975	120.000
Bewirtschaftungskosten	- 4.000	Wertminderung wegen Alters und sonstige	
<hr/>		Wertminderung bei 60 Jahren RND und 100	
Reinertrag	8.000	Jahren GND	
·/. Anteil d. Bodenwerts		<hr/>	
6 v.H. von 30.000	- 1.800	28 + 5 = 33 v.H.	rd. - 40.000
<hr/>		<hr/>	
Anteil des Gebäudes	6.200	Gebäudewertanteil	80.000
Vervielfältiger		 	
bei 60 Jahren und 6 v.H.	16,16	Wert des Erbbaurechts am bebauten Grundstück	<b>93.350</b>
Gebäudewertanteil			
6.200 x 16,16	100.192		
<hr/>			
Wert des Erbbaurechts am bebauten Grundstück	113.992		
rd.	<b>114.000</b>		

<sup>1</sup> Nach dem 31. Dezember 2001 sind Bezugnahmen auf die DM in Regelungen, die zu diesem Zeitpunkt bereits bestehen, als Bezugnahmen auf den Euro entsprechend dem amtlichen Umrechnungskurs zu verstehen (vgl. Artikel 14 der Verordnung (EG) Nr. 974/98 des Rates vom 3. Mai 1998 über die Einführung des Euro (ABl. L 139 vom 11. Mai 1998).  
vgl. auch Fußnoten 1 und 2 des Inhaltsverzeichnisses

## Wert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks

3.1.2	DM	3.2.2	DM
Bodenwert 1975 ohne Belastung	30.000	Bodenwert 1975 ohne Belastung	30.000
Wertminderung durch Erbbaurecht:		Wertminderung durch Erbbaurecht:	
Angemessener Jahreszins		Angemessener Jahreszins	
1975 (wie 3.1.1)	1.800	1975 (wie 3.2.1)	1.500
Vertraglicher Erbbauzins	- 90	Vertraglicher Erbbauzins	- 90
Differenz	1.710	Differenz	1.410
Rentenbarwertfaktor		Rentenbarwertfaktor	
bei 60 Jahren und 6 v.H.	16,16	bei 60 Jahre und 5 v.H.	18,93
Wertfaktor	0,6	Wertfaktor	0,6
Wertminderung		Wertminderung	
1.710 x 16,16 x 0,6	16.580	1.410 x 18,93 x 0,6	16.015
Wert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks	<b>13.420</b>	Wert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks	<b>13.985</b>



**VERKEHRSWERTERMITTLUNG DES ERBBAURECHTS AM BEBAUTEN GRUNDSTÜCK UND DES  
ERBBAURECHTSBELASTETEN GRUNDSTÜCKS**

Restlaufzeit des Vertrags  $\leq$  Restnutzungsdauer (finanzmathematische Methode)

**Beispiel 4** (zu Nummer 4.2.3 c) <sup>1</sup>

Wert des Erbbaurechts am bebauten Grundstück und des erbaurechtsbelasteten Grundstücks, wenn Restlaufzeit des Vertrages kürzer als Restnutzungsdauer des Gebäudes, das nach Vertragsablauf vom Grundstückseigentümer nicht zu entschädigen ist.

Vertragsabschluß 1935; Laufzeit 50 Jahre; Restlaufzeit 10 Jahre

Restnutzungsdauer des Gebäudes 1975: 40 Jahre

Bodenwert ohne Belastung 1935:  $1.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ RM/m}^2 = 3.000 \text{ RM}$

1975:  $1.000 \text{ m}^2 \times 30 \text{ DM/m}^2 = 30.000 \text{ DM}$

Erbbauzins (1935 für Gesamtlaufzeit ohne Anpassungsklausel vereinbart): 90 DM = 3 v.H.

Angemessener Zins 1975: für gewerblich genutztes Grundstück 6,5 v.H.

**4.1 Gewerblich genutztes Grundstück**

(Mietobjekt)

Wert des Erbbaurechts am bebauten Grundstück

**4.2 Gewerblich genutztes Grundstück**

(eigengenutzt)

4.1.1	DM	4.2.1	DM
<b>Bodenwertanteil</b>		<b>Bodenwertanteil</b>	
Angemessener Jahreszins 1975		Angemessener Jahreszins 1975	
6,5 v.H. von 30.000	1.950	6,5 v.H. von 30.000	1.950
Vertraglicher Erbbauzins	- 90	Vertraglicher Erbbauzins	- 90
<hr/>		<hr/>	
Differenz	1.860	Differenz	1.860
Rentenbarwertfaktor		Rentenbarwertfaktor	
bei 10 Jahren und 6,5 v.H.	7,19	bei 10 Jahren und 6,5 v.H.	7,19
Wertfaktor	0,7	Wertfaktor	0,7
Bodenwertanteil		Bodenwertanteil	
$1.860 \times 7,19 \times 0,7$	9.360	$1.860 \times 7,19 \times 0,7$	9.360
<b>Gebäudewertanteil</b>		<b>Gebäudewertanteil</b>	
(Ertragswertverfahren)		(Sachwertverfahren)	
Jahresmiete 1975	12.000	Herstellungswert 1975	120.000
Bewirtschaftungskosten	- 4.000	Wertminderung wegen Alters und sonstige Wertminderung bei 40 Jahren RND und 80 Jahren GND	
<hr/>		$37,5 + 5 = 42,5 \text{ v.H.}$	- 51.000
Reinertrag	8.000	<hr/>	69.000
Reinertragsanteil d. Bodens		auf Stichtag abgezinster Gebäudewert bei Vertragsablauf 1985	
 		Wertminderung wegen Alters und sonstige Wertminderung bei 30 Jahren RND und 80 Jahren GND	
$6,5 \text{ v.H. von } 30.000$	- 1.950	$44,2 \text{ v.H. von } 120.000$	
<hr/>		$= 53.040 \text{ DM}$	
Reinertragsanteil Gebäude	6.050	abgezinster auf 10 Jahre	- 28.254
 		(1975): $\times 0,5327$	<hr/> 40.746
Vervielfältiger für Restlaufzeit 10 Jahre und 6,5 v.H.	7,19		

<sup>1</sup> Nach dem 31. Dezember 2001 sind Bezugnahmen auf die DM in Regelungen, die zu diesem Zeitpunkt bereits bestehen, als Bezugnahmen auf den Euro entsprechend dem amtlichen Umrechnungskurs zu verstehen (vgl. Artikel 14 der Verordnung (EG) Nr. 974/98 des Rates vom 3. Mai 1998 über die Einführung des Euro (ABl. L 139 vom 11. Mai 1998).  
vgl. auch Fußnoten 1 und 2 des Inhaltsverzeichnis

Gebäudewertanteil des Erbbaurechtes		
6.050 x 7,19	43.500	
Wert des Erbbaurechts am bebauten Grundstück	rd.	<b>52.860</b>

Gebäudewertanteil des Erbbaurechtes	+ 40.746	
		50.106
Wert des Erbbaurechts am bebauten Grundstück	rd.	<b>50.100</b>

## Wert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks

4.1.2	DM	
<b>Bodenwertanteil</b>		
Bodenwert 1975 ohne Belastung	30.000	
Wertminderung durch Erbbaurecht:		
Angemessener Jahreszins 1975		
6,5 v.H. von 30.000	1.950	
Vertraglicher Erbbauzins	- 90	
Differenz	1.860	
Rentenbarwertfaktor		
bei 10 Jahren und 6,5 v.H.	7,19	
Wertfaktor	0,7	
Wertminderung		
1.860 x 7,19 x 0,7	- 9.360	
Bodenwertanteil	20.640	
<b>Gebäudewertanteil</b>		
(Ertragswertverfahren)		
Reinertragsanteil Gebäude bei Vertragsablauf, jedoch bei Preisverhältnissen des Stichtages (1975), mithin wie 4.1.1 abzüglich 8 v.H., da es sich um ein 10 Jahre älteres Gebäude mit entspr geringerm Mietwert handelt	5.566	
Vervielfältiger für 1985 bei 30 Jahren und 6,5 v.H., abgezinst auf Stichtag (für 10 Jahre bei 6,5 v.H.)		
13,06 x 0,5327 = 6,96		
Gebäudewertanteil		
5.566 x 6,96	38.739	
Wert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks	53.379	
	rd.	<b>59.400</b>

4.2.2	DM	
<b>Bodenwertanteil</b>		
Bodenwert 1975 ohne Belastung	30.000	
Wertminderung durch Erbbaurecht:		
Angemessener Jahreszins 1975		
6,5 v.H. von 30.000	1.950	
Vertraglicher Erbbauzins	- 90	
Differenz	1.860	
Rentenbarwertfaktor		
bei 10 Jahren und 6,5 v.H.	7,19	
Wertfaktor	0,7	
Wertminderung		
1.860 x 7,19 x 0,7	- 9.360	
Bodenwertanteil	20.640	
<b>Gebäudewertanteil</b>		
(Sachwertverfahren)		
Herstellungswert bei Vertragsablauf (1985) jedoch bei Preisverhältnissen des Stichtages (1975)	120.000	
Auf Stichtag abgezinster Restwert bei Vertragsablauf		
(100 - 50,8 - 5 = 44,2 v.H.) abgezinst auf 10 Jahre (wie 4.2.1)		
Gebäudewertanteil		
53.040 x 0,5327	28.254	
Wert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks	48.894	
	rd.	<b>48.900</b>

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG DES ERBBAURECHTS EINES BEREITS BEI BESTELLUNG BEBAUTEN  
GRUNDSTÜCKS UND DES ERBBAURECHTSBELASTETEN GRUNDSTÜCKS**  
(finanzmathematische Methode)

**Beispiel 5** (zu Nummer 4.2.3 d)<sup>1</sup>

Wert des Erbbaurechts am bebauten Grundstück und des erbaurechtsbelasteten Grundstücks, wenn Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen vor Vertragsbeginn bereits vorhanden waren - Vertrag ohne Anpassungsklausel -  
Vertragsabschluß 1935; Laufzeit 80 Jahre; Restlaufzeit 1975: 40 Jahre

Restnutzungsdauer der Gebäude 1975: 40 Jahre

Bodenwert ohne Belastung 1935:  $1.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ RM/m}^2 = 3.000 \text{ RM}$

1975:  $1.000 \text{ m}^2 \times 30 \text{ DM/m}^2 = 30.000 \text{ DM}$

Erbbauzins:

Bodenanteil (1935 für Gesamtlaufzeit ohne Anpassungsklausel vereinbart): 90 DM = 3 v.H.

Gebäudeanteil (1935 für Gesamtlaufzeit ohne Anpassungsklausel vereinbart): 900 DM

Angemessener Zins 1975: für gemischtgenutztes Grundstück 6 v.H.  
für Einfamilienhausgrundstück 5 v.H.

5.1 Gewerblich genutztes Grundstück (Mietobjekt)	Wert des Erbbaurechts am bebauten Grundstück		5.2 Gewerblich genutztes Grundstück (eigengenutzt)	
	DM		DM	
<b>5.1.1 Bodenwertanteil</b>			<b>5.2.1 Bodenwertanteil</b>	
Angemessener Jahreszins 1975			Angemessener Jahreszins 1975	
6,5 v.H. von 30.000	1.800		6,5 v.H. von 30.000	1.500
Vertraglicher Erbbauzins			Vertraglicher Erbbauzins	
(Bodenanteil)	- 90		(Bodenanteil)	- 90
<hr/>			<hr/>	
Differenz	1.710		Differenz	1.410
Rentenbarwertfaktor			Rentenbarwertfaktor	
bei 40 Jahren und 6 v.H	15,05		bei 40 Jahren und 5 v.H.	17,16
Wertfaktor	0,5		Wertfaktor	0,5
Bodenwertanteil			Bodenwertanteil	
$1.710 \times 15,05 \times 0,5$	12.870		$1.410 \times 17,16 \times 0,5$	12.100
<b>Gebäudewertanteil</b> (Ertragswertverfahren)			<b>Gebäudewertanteil</b> (Sachwertverfahren)	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag (wie Beispiel 3)			Bauwert 1975 ohne Belastung ermittelt nach	
Jahresmiete 1975	12.000		Nr. 3.6 Teil I	90.000
Bewirtschaftungskosten	- 4.000		Vervielfältiger bei	
<hr/>			40 Jahren und 5 v.H.	17,16
Reinertrag	8.000		Angemessener Erbbauzins	
Reinertragsanteil d. Bodens			(Gebäudeanteil)	
6 v.H. von 30.000	- 1.800		$90.000 : 17,16$	5.245
<hr/>			Tatsächl. Gebäudeanteil	
Gebäudewertanteil	6.200		am Erbbauzins	- 900
Vertraglicher Erbbauzins			<hr/>	
(Gebäudeanteil)	- 900		Differenz	4.345
<hr/>				
Differenz	5.300		Wertfaktor	0,6
Vervielfältiger bei			Gebäudewertanteil	
40 Jahren und 6 v.H.	15,05			
Wertfaktor	0,6			
Gebäudewertanteil				

<sup>1</sup> Nach dem 31. Dezember 2001 sind Bezugnahmen auf die DM in Regelungen, die zu diesem Zeitpunkt bereits bestehen, als Bezugnahmen auf den Euro entsprechend dem amtlichen Umrechnungskurs zu verstehen (vgl. Artikel 14 der Verordnung (EG) Nr. 974/98 des Rates vom 3. Mai 1998 über die Einführung des Euro (ABl. L 139 vom 11. Mai 1998).  
vgl. auch Fußnoten 1 und 2 des Inhaltsverzeichnis  
Die Ergebnisse der Rechenansätze sind gerundet worden.

5.300 x 15,05 x 0,6	47.860	bei 40 Jahren und 5 v.H.	
Wert des Erbbaurechts am bebauten Grundstück	<b>60.730</b>	4.345 x 17,16 x 0,6	44.740
		Wert des Erbbaurechts am bebauten Grundstück	<b>56.840</b>
<b>Wert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks</b>			
5.1.2	DM	5.2.2	DM
<b>Bodenwertanteil</b>		<b>Bodenwertanteil</b>	
Bodenwert 1975 ohne Belastung	30.000	Bodenwert 1975 ohne Belastung	30.000
Wertminderung durch Erbbaurecht:		Wertminderung durch Erbbaurecht:	
Angemessener Jahreszins 1975		Angemessener Jahreszins 1975	
6 v.H. von 30.000	1.800	5 v.H. von 30.000	1.500
Vertraglicher Erbbauzins	- 90	Vertraglicher Erbbauzins	- 90
Differenz	1.710	Differenz	1.410
Rentenbarwertfaktor		Rentenbarwertfaktor	
bei 40 Jahren und 6 v.H.	15,05	bei 40 Jahre und 5 v.H.	17,16
Wertfaktor	0,6	Wertfaktor	0,6
Wertminderung		Wertminderung	
1.710 x 15,05 x 0,6	- 15.440	1.410 x 16,19 x 0,6	- 14.520
Bodenwertanteil	14.560	Bodenwertanteil	15.480
<b>Gebäudewertanteil</b>		<b>Gebäudewertanteil</b>	
(Ertragswertverfahren)		(Sachwertverfahren)	
Gebäudewert 1975		Gebäudewert 1975	
ohne Belastung		ohne Belastung	
Jahresmiete 1975	12.000	ermittelt nach Nr. 3.6 Teil I	90.000
Bewirtschaftungskosten	- 4.000		
Reinertrag	8.000		
Anteil des Bodenwertes		Wertminderung durch Erbbaurecht	
6 v.H. von 30.000	- 1.800	Vervielfältiger bei	
Anteil des Gebäudes	6.200	40 Jahren und 5 v.H.	17,16
		Angemessener Erbbauzins	
Vervielfältiger bei		Gebäudeanteil	
40 Jahren und 6 v.H.	15,05	90.000 : 17,16	5.245
Gebäudeertragswert			
6.200 x 15,05	93.310	Tatsächl. Gebäudeanteil	
Wertminderung durch Erbbaurecht		am Erbbauzins	- 900
Anteil des Gebäudes am		Differenz	4.345
Reinertrag (s.o.)	6.200		
Vertraglicher Erbbauzins		Rentenbarwertfaktor	
(Gebäudeanteil)	- 900	bei 40 Jahren und 5 v.H.	17,16
Differenz	5.300	Wertfaktor	0,8 <sup>3)</sup>
Rentenbarwertfaktor		Wertminderung	
bei 40 Jahre und 6 v.H.	15,05	4.345 x 17,16 x 0,8	rd. - 59.650
Wertfaktor	0,8 <sup>2)</sup>	Gebäudewertanteil	30.350
Wertminderung		Wert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks	<b>45.830</b>
5.300 x 15,05 x 0,8	rd. - 63.810		
Gebäudewertanteil	29.500		
Wert des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks	<b>44.060</b>		

<sup>2</sup> Hierbei ist davon ausgegangen worden, dass der Erbbauberechtigte das Gebäude lediglich unterhalten und keine Verbesserungen geschaffen hat. Sind dagegen vom Erbbauberechtigten Verbesserungen geschaffen, ist dieser Wertfaktor je nach Umfang zu erhöhen bis max. 1,0.

<sup>3</sup> Hierbei ist davon ausgegangen worden, dass der Erbbauberechtigte das Gebäude lediglich unterhalten und keine Verbesserungen geschaffen hat. Sind dagegen vom Erbbauberechtigten Verbesserungen geschaffen, ist dieser Wertfaktor je nach Umfang zu erhöhen bis max. 1,0.

**AUSWIRKUNG EINES WEGERECHTS AUF DIE VERKEHRSWERTE DES BEGÜNSTIGTEN GRUNDSTÜCKS (A) UND DES BELASTETEN GRUNDSTÜCKS (B)**

**Beispiel 6: Wegerecht** (zu Nummer 43.3 d) <sup>1</sup>

Zugunsten des bisher unbebauten Grundstücks (A) besteht ein unbefristetes Wegerecht zu Lasten des bisher unbebauten Grundstücks (B) derart, dass an der östlichen Grundstücksgrenze eine Überfahrt in 3 m Breite zu gewährleisten ist. Dadurch ist die auf dem Grundstück (A) ohne das Wegerecht notwendige Durchfahrt nicht erforderlich; die gewonnene Nutzfläche kann dann zusätzlichen Ertrag bringen. Die Ausbaukosten zur Schaffung der zusätzlichen Nutzfläche können den ohne Wegerecht aufzuwendenden unrentierlichen Kosten der Durchfahrt gleichgesetzt werden.

**6.1 Bodenwert des begünstigten Grundstücks (A)**

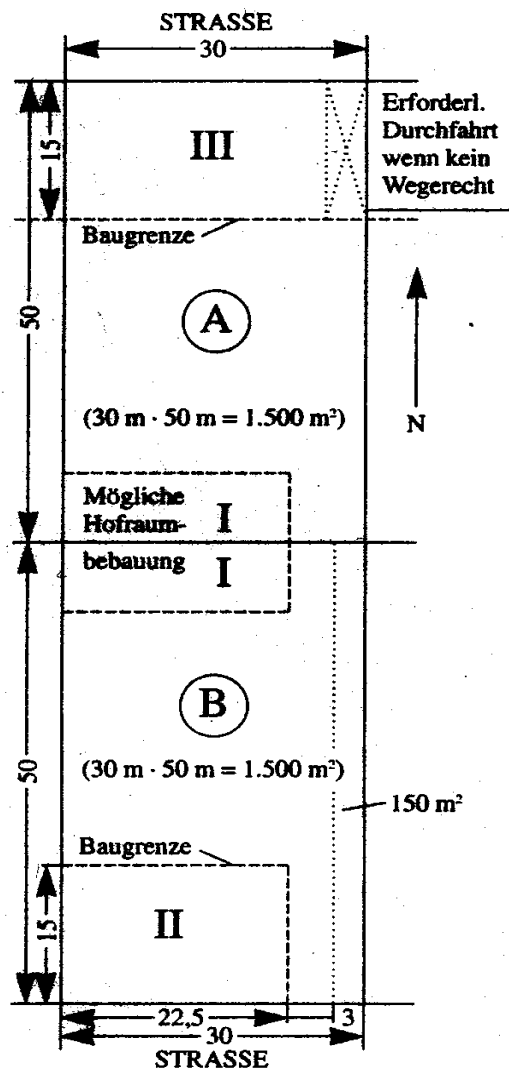
Bodenwert ohne Berücksichtigung des Wegerechts:	DM	
1.500 m <sup>2</sup> x 200 DM/m <sup>2</sup>	300.000	
Wertvorteil durch Wegerecht: Vergrößerung der Nutzfläche 3 m x 15 m x 0,9 <sup>2</sup> = rd. 40 m <sup>2</sup> Entspr. Netto-Mehrertrag jährlich 40 m <sup>2</sup> x 6,25 DM/m <sup>2</sup> x 12	3.000	
Abschlag für Unterhaltung sowie Verzinsung und Tilgung der Kosten des anteiligen Weges auf Grundstück B	- 500	
	2.500	

Wertvorteil bei 6 v.H. Zins <sup>3</sup>	
$2.500 \times \frac{100}{6}$	41.700
Bodenwert des begünstigten Grundstücks	341.700

**6.2 Bodenwert des belasteten Grundstücks (B)**

Bodenwert ohne Berücksichtigung des Wegerechts:	DM	
1.500 m <sup>2</sup> x 80 DM/m <sup>2</sup>	120.000	
Wertnachteil durch Wegerecht: Anrechenbarer Wert der unbelasteten für Wegerecht benötigten Fläche (hier: nicht bebaubare jedoch baurechtlich erforderliche Freifläche): 50 v.H. <sup>4</sup> von 80 DM/m <sup>2</sup> = 40 DM/m <sup>2</sup>		

150 m <sup>2</sup> x 40 DM/m <sup>2</sup> = 6.000 DM	
Wertnachteil entsprechend Beeinträchtigung im konkreten Falle (relativ starke Inanspruchnahme, da begünstigtes Grundstück tlw. gewerblich genutzt): 65 v.H. von 6.000	- 3.900
Bodenwert des belasteten Grundstücks	116.100



<sup>1</sup> Nach dem 31. Dezember 2001 sind Bezugnahmen auf die DM in Regelungen, die zu diesem Zeitpunkt bereits bestehen, als Bezugnahmen auf den Euro entsprechend dem amtlichen Umrechnungskurs zu verstehen (vgl. Artikel 14 der Verordnung (EG) Nr. 974/98 des Rates vom 3. Mai 1998 über die Einführung des Euro (ABl. L 139 vom 11. Mai 1998).  
vgl. auch Fußnoten 1 und 2 des Inhaltsverzeichnisses

<sup>2</sup> Verhältnis Nutzfläche zu Grundfläche

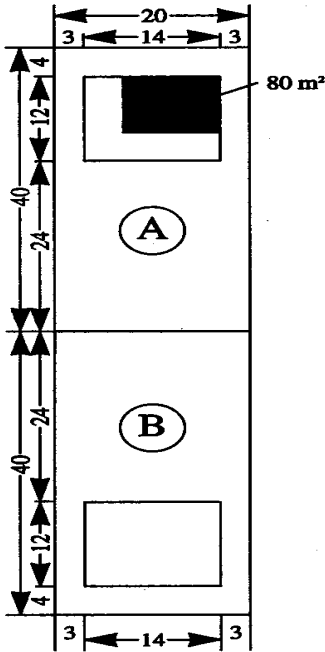
<sup>3</sup> da Dauerrecht bezogen auf unendlich

<sup>4</sup> vgl. Nr. 5.2, Teil II

## AUSWIRKUNG EINES AUSSICHTSRECHTS DES BEGÜNSTIGTEN GRUNDSTÜCKS (A) UND DES BELASTETEN GRUNDSTÜCKS (B)

### Beispiel 7: Aussichtsrecht (zu Nummer 4.3.3 e) <sup>1</sup>

Infolge des Aussichtsrechts zugunsten des jew. Eigentümers des Grundstücks (A) darf das unbebaute Grundstück (B) nur eingeschossig bebaut werden. Nach den baurechtlichen Vorschriften wären zwei Geschosse zulässig. Der Bauwuch hat eine Breite von 3 m, die vordere Baulinie liegt 4 m, die hintere Baulinie 16 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze.



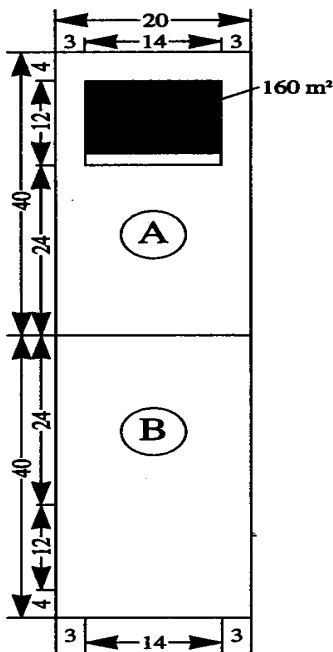
#### Beispiel 7.1

baurechtl. zul. GFZ: 0,2

Richtwert: 50 DM/m<sup>2</sup>

**Wert des begünstigten Grundstücks (A)**  
Die Lagewertsteigerung des begünstigten Grundstücks wird auf der Grundlage der durch das Aussichtsrecht gesteigerten Nutzungsmöglichkeit bzw. Rentierlichkeit bei der gegebenen landschaftlichen Situation zu 20 v.H. des Bodenwerts veranschlagt.  
 $50 \text{ DM/m}^2 + 20 \text{ v.H.} = \mathbf{60 \text{ DM/m}^2}$

**Wert des belasteten Grundstücks (B)**  
Das Grundstück wird nur hinsichtlich der Gestaltung des Gebäudes, insbesondere der Geschoszahl, nicht jedoch bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung beeinträchtigt. Dieser Nachteil wird mit 10 v.H. veranschlagt.  
 $50 \text{ DM/m}^2 - 10 \text{ v.H.} = \mathbf{45 \text{ DM/m}^2}$



#### Beispiel 7.2

baurechtl. zul. GFZ: 0,4

Richtwert: 65 DM/m<sup>2</sup>

**Wert des begünstigten Grundstücks (A)**  
Die Lagewertsteigerung des begünstigten Grundstücks wird auf der Grundlage der durch das Aussichtsrecht gesteigerten Nutzungsmöglichkeit bzw. Rentierlichkeit bei der besonderen landschaftlichen Situation zu 35 v.H. des Bodenwerts veranschlagt.  
 $65 \text{ DM/m}^2 + 35 \text{ v.H.} = \mathbf{88 \text{ DM/m}^2}$

**Wert des belasteten Grundstücks (B)**  
Das öffentl. rechtl. zul. Maß der baulichen Nutzung des durch das Aussichtsrecht belasteten Grundstücks wird auf rd. die Hälfte eingeschränkt (Abschlag rd. 20 v.H.). Zusätzlich wird die Planungsfreiheit beschränkt (Abschlag wie bei 7.1 (B) rd. 10 v.H.)  
 $65 \text{ DM/m}^2 - 30 \text{ v.H.} = \mathbf{46 \text{ DM/m}^2}$

<sup>1</sup> Nach dem 31. Dezember 2001 sind Bezugnahmen auf die DM in Regelungen, die zu diesem Zeitpunkt bereits bestehen, als Bezugnahmen auf den Euro entsprechend dem amtlichen Umrechnungskurs zu verstehen (vgl. Artikel 14 der Verordnung (EG) Nr. 974/98 des Rates vom 3. Mai 1998 über die Einführung des Euro (ABl. L 139 vom 11. Mai 1998).  
vgl. auch Fußnoten 1 und 2 des Inhaltsverzeichnisses

## WERT DES NIEßBRAUCHS AN EINEM GRUNDSTÜCK UND EINFLUSS DIESES RECHT AUF DEN GRUNDSTÜCKSWERT

### Beispiel 8: Nießbrauch (zu Nummer 4.3.3 g)<sup>1</sup>

#### Ausgangsdaten

Nießbrauch zugunsten einer 55 Jahre alten männlichen Person an einem Mietwohngrundstück/ Einfamilienhausgrundstück

Der Berechtigte trägt die Bewirtschaftungskosten.

Durchschnittliche Lebenserwartung 1975 gem. Anlage 10: 19,0 Jahre

Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden im Zeitpunkt der Bestellung des Nießbrauchs: keine

Restnutzungsdauer der Gebäude 1975 (Baujahr 1935): 60 Jahre

Angemessener Zins (gem. Nr. 3.5.4 Teil I): für Mietwohngrundstück 5 v.H.

für Einfamilienhausgrundstück 4 v.H.

#### 8.1 Mietwohngrundstück

#### 8.2 Einfamilienhausgrundstück

#### Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks

	DM		DM
8.1.1 Bodenwert	30.000	8.2.1 Bodenwert	30.000
Gebäudewert (Ertragswertverfahren)		Gebäudewert (Sachwertverfahren)	
Jahresmiete 1975	12.000	Herstellungswert 1975	133.000
Bewirtschaftungskosten	- 4.000	Wertminderung wegen Alters und sonstige Wertminderung bei 60 Jahren RND und 100 Jahren GND	
<u>Reinertrag</u>	<u>8.000</u>	<u>28,0 + 12,0 = 40 v.H</u>	<u>53.000</u>
Reinertragsanteil d. Bodens 5 v.H. von 30.000	- 1.500		
Reinertrag d. Gebäudes	6.500	<u>Gebäudewert</u>	<u>80.000</u>
Vervielfältiger bei 60 Jahren und 5 v.H	18,93		
Gebäudewert 6.500 x 18,93	123.050	Verkehrswert des unbelasteten Grundstück	<b>110.000</b>
<u>Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks</u>	<u>153.050</u>		

#### Wert des Nießbrauchs

	DM		DM
8.1.2 Reinertrag (wie 8.1.1)	8.000	8.2.2 Jährlicher Nutzungswert	
Vervielfältiger bei 19,0 Jahren Lebenserwartung des Berechtigten und 5. v.H	12,09	Anteil d. Bodens: 4 v.H. von 30.000	1.200
Wert des Nießbrauchs: 8.000 x 12,09	<b>96.720</b>	Anteil des Gebäudes: Vervielfältiger bei 60 Jahren und 4 v.H.	22,62
		<u>80.000 : 22,62</u>	<u>3.537</u>
		Netto-Nutzungswert	4.737
		Vervielfältiger bei 19,0 Jahren Lebenserwartung des Berechtigten u. 4 v.H.	13,13
		Wert des Nießbrauchs: 4.737 x 13,13	<b>62.200</b>

<sup>1</sup> Nach dem 31. Dezember 2001 sind Bezugnahmen auf die DM in Regelungen, die zu diesem Zeitpunkt bereits bestehen, als Bezugnahmen auf den Euro entsprechend dem amtlichen Umrechnungskurs zu verstehen (vgl. Artikel 14 der Verordnung (EG) Nr. 974/98 des Rates vom 3. Mai 1998 über die Einführung des Euro (ABl. L 139 vom 11. Mai 1998).  
vgl. auch Fußnoten 1 und 2 des Inhaltsverzeichnis

## Verkehrswert des belasteten Grundstücks

8.1.3	DM	8.2.3	DM
Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks (wie 8.1.1)	153.050	Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks (wie 8.2.1)	110.000
Wert des Nießbrauchs (wie 8.1.2)	- 96.720	Wert des Nießbrauchs (wie 8.1.2)	- 62.200
<hr/> Verkehrswert des belasteten Grundstücks	<hr/> <b>56.330</b>	<hr/> Verkehrswert des belasteten Grundstücks	<hr/> <b>47.800</b>



## WERT EINES WOHNUNGSRECHTS UND EINFLUSS DIESES RECHTS AUF DEN GRUNDSTÜCKSWERT

### Beispiel 9: Wohnungsrecht (zu Nummer 4.3.3 h) <sup>1</sup>

#### Ausgangsdaten

Unentgeltliches, persönliches Wohnungsrecht auf Lebenszeit zugunsten einer 55 Jahre alten männlichen Person an einer Wohnung auf einem Mietwohngrundstück/ einem Einfamilienhausgrundstück  
 Durchschnittliche Lebenserwartung 1975 gem. Anlage 10: 19,0 Jahre  
 Restnutzungsdauer der Gebäude 1975 (Baujahr 1935): 60 Jahre  
 Angemessener Zins (gem. Nr. 3.5.4 Teil I): für Mietwohngrundstück 5 v.H.  
 für Einfamilienhausgrundstück 4 v.H.

**9.1 Wohnung auf einem Mietwohngrundstück**  
 Der Berechtigte trägt die Instandhaltung der Wohnung (ohne Gemeinschaftsanlagen) sowie die ortsüblichen Umlagen

**9.2 Einfamilienhausgrundstück**  
 Der Berechtigte trägt die gesamten Instandhaltungskosten sowie die Nebenkosten z.B. für Heizung, Wasser, Strom usw.

#### Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks

	DM		DM
9.1.1	30.000	9.2.1	30.000
Bodenwert		Bodenwert	
Gebäudewert (Ertragswertverfahren)		Gebäudewert (Sachwertverfahren)	
Jahresmiete 1975	12.000	Herstellungswert 1975	133.000
Bewirtschaftungskosten	- 4.000	Wertminderung wegen Alters und sonstige Wertminderung bei 60 Jahren RND und 100 Jahren GND	
Reinertrag	8.000	28,0 + 12,0 = 40 v.H	53.000
Reinertragsanteil d. Bodens 5 v.H. von 30.000	- 1.500	Gebäudewert	80.000
Reinertrag d. Gebäudes	6.500	Verkehrswert des unbelasteten Grundstück	<b>110.000</b>
Vervielfältiger bei 60 Jahre und 5 v.H	18,93		
Gebäudewert 6.500 x 18,93	123.050		
Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks	<b>153.050</b>		

#### Wert des Wohnungsrechts

	DM		DM
9.1.2	3.300	9.2.2	1.200
Mietwert der belasteten Wohnung		Jährlicher Nutzungswert Anteil d. Bodens:	
Abschlag für vom Berechtigten zu tragende anteilige Instand- haltungskosten	- 100	4 v.H. von 30.000	1.200
	3.200	Anteil des Gebäudes: Vervielfältiger bei 60 Jahren und 4 v.H.	22,62
		80.000 : 22,62	3.537
		Netto-Nutzungswert	4.737
		Bewirtschaftungskosten, soweit nicht vom Berechtigten zu tragen	1.200
		Jährlicher Nutzungswert (brutto)	5.937

<sup>1</sup> Nach dem 31. Dezember 2001 sind Bezugnahmen auf die DM in Regelungen, die zu diesem Zeitpunkt bereits bestehen, als Bezugnahmen auf den Euro entsprechend dem amtlichen Umrechnungskurs zu verstehen (vgl. Artikel 14 der Verordnung (EG) Nr. 974/98 des Rates vom 3. Mai 1998 über die Einführung des Euro (ABl. L 139 vom 11. Mai 1998).  
 vgl. auch Fußnoten 1 und 2 des Inhaltsverzeichnisses

Vervielfältiger bei 19 Jahren Lebenserwartung des Berechtigten u. 5 v.H.	12,09		Vervielfältiger bei 19 Jahren und 4 v.H.	13,13	
Wert des Wohnungsrechts 3.200 x 12,09		<b>38.690</b>	Wert des Wohnungsrechts 5.937 x 13,13		<b>77.950</b>

## Verkehrswert des belasteten Grundstücks

9.1.3	DM	9.2.3	DM
Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks (wie 9.1.1)	153.050	Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks (wie 9.2.1)	100.000
Wert des Wohnungsrechts (wie 9.1.2)	- 38.690	Wert des Wohnungsrechts (wie 9.2.2)	- 77.950
<hr/> Verkehrswert des belasteten Grundstücks	<hr/> <b>114.360</b>	<hr/> Verkehrswert des belasteten Grundstücks	<hr/> <b>32.050</b>