Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) sind vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen mit den Wertermittlungsrichtlinien 2006 bekannt gemacht worden. Die NHK 2000 sind angegeben in €/m³ Brutto-Rauminhalt (BRI) oder in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) und abhängig vom Gebäudetyp (Gebäudeart, Bauweise, Ausbauzustand), der Ausstattung und dem Baujahr des Wertermittlungsobjekts. Die NHK 2000 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2000 (Jahresdurchschnitt).

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV). Da die NHK 2000 die Baunebenkosten in den tabellierten Kostenkennwerten nicht beinhalten sind diese zusätzlich mit einem Prozentsatz zu berücksichtigen.

Da es sich bei den NHK 2000 um bundesdeutsche Mittelwerte handelt werden die tabellierten Werte mittels eines Regionalfaktors von 1,0 und eines Ortskorrekturfaktors von 1,0 dem örtlichen Kostenniveau angepasst.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2000 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt hinsichtlich Gebäudetyp und der weiteren Gebäudemerkmale hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nut-

zung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempel bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht vor.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

3.4.1.2 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Gebäudeart		Wohnhaus	Halle
Angaben zum Gebäude			
Bruttogrundfläche	m²	298	143
NHK 2010	€/m²	720	530
Zu-/Abschlag baulicher Besonderheiten	€	0	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	214.560	75.790
Baupreisindex am WE-Stichtag		193,40	193,40
durchschnittliche Herstellungskosten am WE-Stichta	€	414.959	146.578
Regionalfaktor		1,00	1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	60
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	57	57
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	23	10
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,2875	0,1667
Gebäudesachwert	€	119.301	24.435
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	€	143.735	

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ergibt sich wie folgt:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):	€	5.749
Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation		
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	4.312
Sonstiges	€	
Sonstiges	€	
vorläufiger Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	10.061

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich im vorliegenden Fall somit wie folgt:

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	**€**	**291.142**
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	**€**	**143.735**
vorl. Sachwert baulicher Außenanl. / sonst. Anl.	**€**	**10.061**
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	**€**	**444.939**

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Folgende Sachwertfaktoren und Umrechnungskoeffizienten werden verwendet:

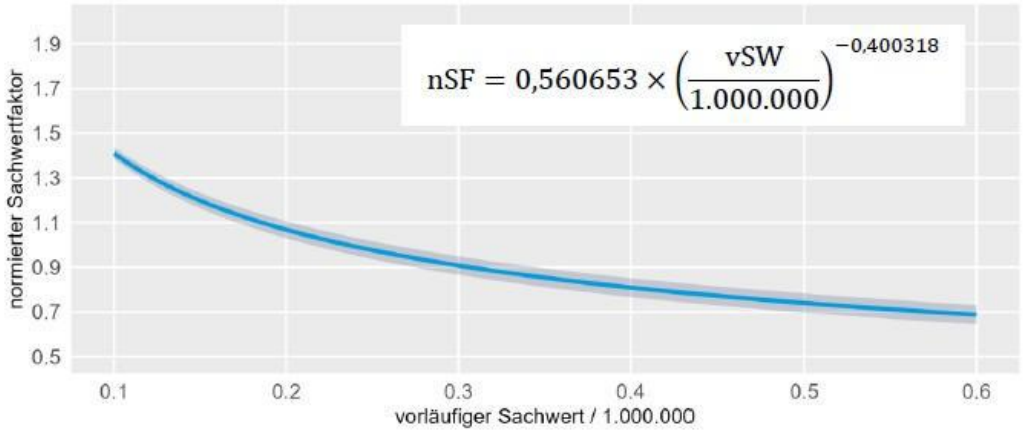


Abbildung 40 Funktion des normierten Sachwertfaktors

Graphiken Sachwertfaktoren und zugehörige Umrechnungskoeffizienten

Quelle: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2026 des GAG Steinfurt © 2026

Der individuelle Umrechnungskoeffizient und der individuelle Sachwertfaktor wird wie auch Seite 77 – 78 beispielhaft dargestellt ermittelt.

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und der weiteren Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor bei 0,85, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd.15 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	**€**	**444.939**
objektspezifischer angepasster Sachwertfaktor	**0,85**	
Marktanpassung	**in €**	**-68.917**
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	**€**	**376.021**

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Modernisierung und Unterhaltungsstau, sowie diverse Feuchteschschäden
- Unterschieds Bodenwerte, Abweichende Bodenwerte

Nach den Erfahrungen des Sachverständigen wird aufgrund dieser Besonderheit der Sachwert der baulichen Anlage um rd. 15 % reduziert. Die nachfolgend aufgeführten Wertansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden somit sachverständig ermittelt:

Angaben zum Gebäude		
Ansatz boG Gebäude in €	**€**	**-20.000**
Ansatz boG Gebäude in %		**0%**
	€	**0**
Summe Ansatz boG Gebäude	**€**	**-20.000**
Berücksichtigung bes. Merkmale des Grundstücks	**€**	**0**
Bodenwert zusätzlicher Flächen	**€**	**35.940**
Wertansatz der boG´s	**€**	**15.940**

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	**€**	**376.021**
Ansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmal	**€**	**15.940**
Sachwert des Grundstück	**€**	**391.961**
Verkehrswert des Grundstücks nach dem **Sachwertverfahren**	**gerundet €**	**392.000**

3.6 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert (=392.000€) durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor berücksichtigt.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

392.000€

(in Worten: dreihundertzweiundneunzigtausend Euro)

abgeleitet.

Einzelwert: Flurstück 1130=	269m² x 60 € =	16.140 €
Einzelwert: Flurstück 1439= Halle und anteilige Außenanlage		21.186 €
Einzelwert: Flurstück 1438= Haus mit Grundstücksanteil		354.674 €

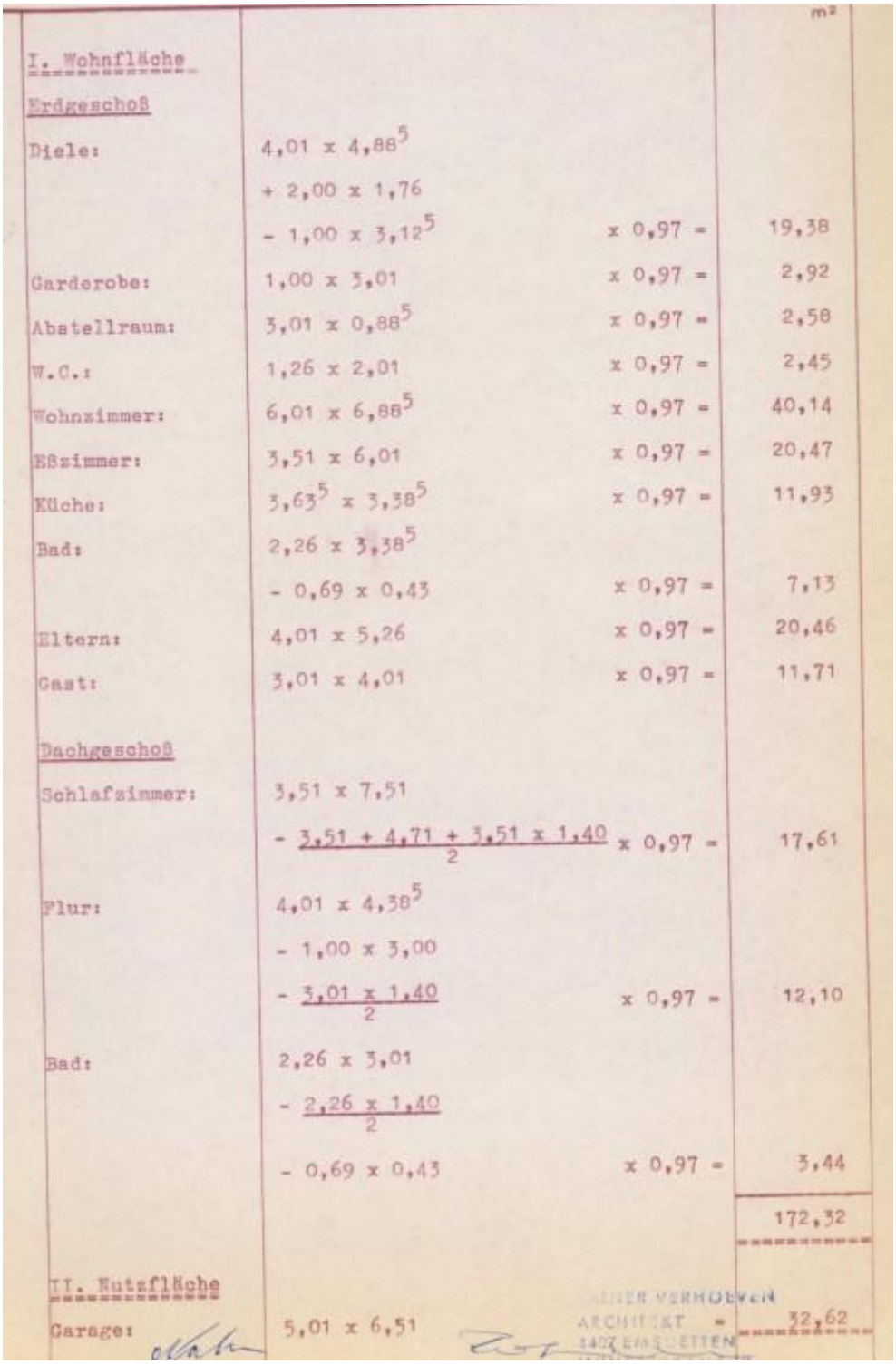
Emsdetten, den 09.07.2026



Berechnung der Brutto-Grundflächen
nach DIN 277-1: 2005-2

		Bezeichnung Gebäude:				Wohnhaus			
Geschoss	VZ								
Keller		9,15	m	x	9,00	m	=	82,35	m²
	+	2,13	m	x	8,03	m	=	17,05	m²
							=	99,40	m²
Erdgeschoss		9,15	m	x	9,00	m	=	82,35	m²
	+	2,13	m	x	8,03	m	=	17,05	m²
							=	99,40	m²
Dachgeschoss		9,15	m	x	9,00	m	=	82,35	m²
	+	2,13	m	x	8,03	m	=	17,05	m²
							=	99,40	m²
						Bruttogrundfläche	= rd.	298	m²

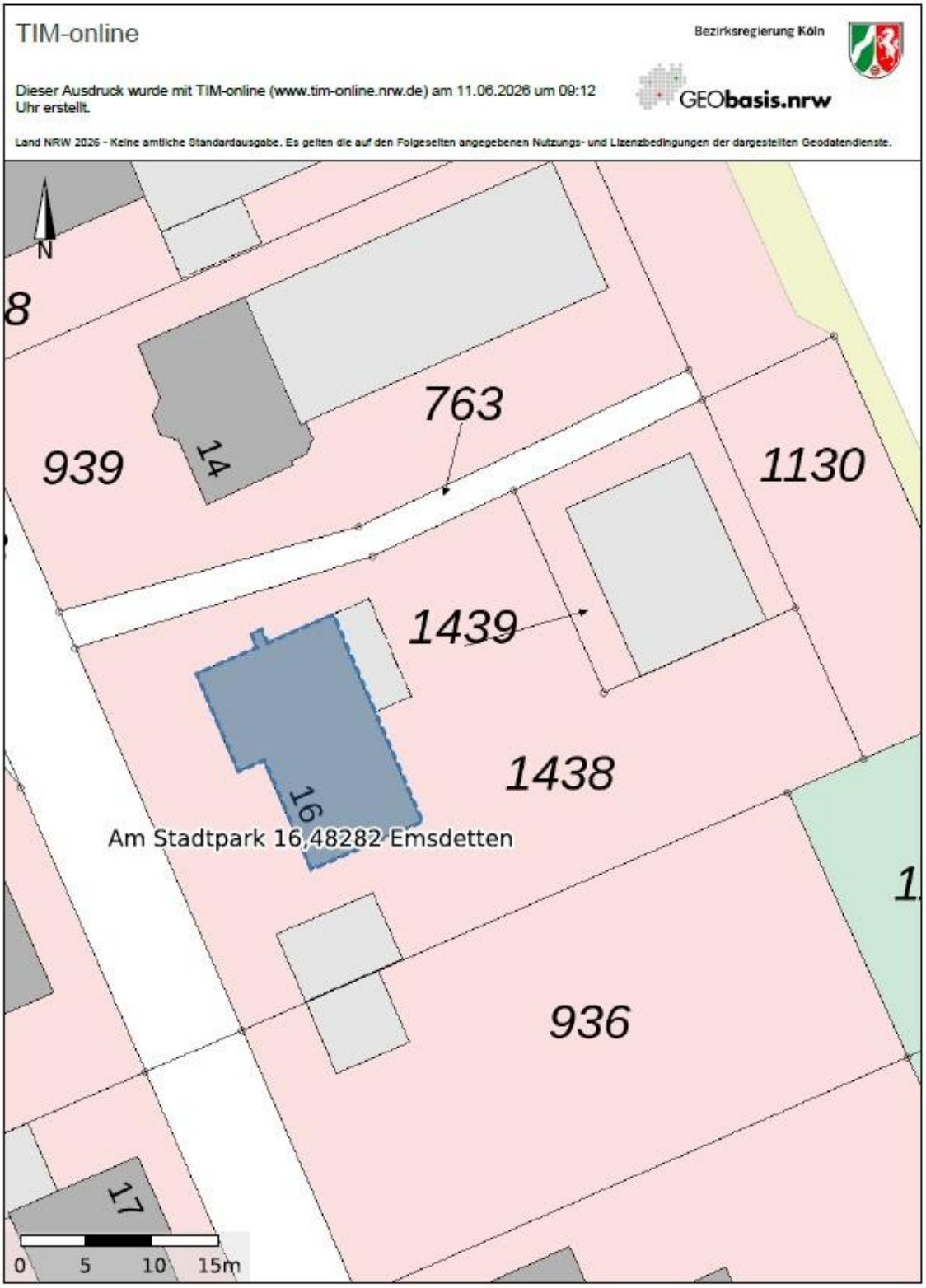
Berechnung der Wohn- und Nutzflächen



			m²
I. Wohnfläche			
Erdgeschoß			
Diele:	4,01 x 4,88[5]		
	+ 2,00 x 1,76		
	- 1,00 x 3,12[5]	x 0,97 =	19,38
Garderobe:	1,00 x 3,01	x 0,97 =	2,92
Abstellraum:	3,01 x 0,88[5]	x 0,97 =	2,58
W.C.:	1,26 x 2,01	x 0,97 =	2,45
Wohnzimmer:	6,01 x 6,88[5]	x 0,97 =	40,14
Eßzimmer:	3,51 x 6,01	x 0,97 =	20,47
Küche:	3,63[5] x 3,38[5]	x 0,97 =	11,93
Bad:	2,26 x 3,38[5]		
	- 0,69 x 0,43	x 0,97 =	7,13
Eltern:	4,01 x 5,26	x 0,97 =	20,46
Gast:	3,01 x 4,01	x 0,97 =	11,71
Dachgeschoß			
Schlafzimmer:	3,51 x 7,51		
	$-\frac{3,51 + 4,71 + 3,51 \times 1,40}{2}$	x 0,97 =	17,61
Flur:	4,01 x 4,38[5]		
	- 1,00 x 3,00		
	$-\frac{3,01 \times 1,40}{2}$	x 0,97 =	12,10
Bad:	2,26 x 3,01		
	$-\frac{2,26 \times 1,40}{2}$		
	- 0,69 x 0,43	x 0,97 =	3,44
			172,32
II. Nutzfläche			
Garage:	5,01 x 6,51		32,62

Ein weiterer Bereich im Dachgeschoss wurde nachträglich ohne Baugenehmigung ausgebaut, so dass ein Großteil des Dachgeschosses ausgebaut wurde.

Auszug aus der Liegenschaftskarte



Das Flurstück 1130 lt. schriftlicher Auskunft §-34-ger Gebiet. In den Bauakten ist es als Außenbereich bezeichnet. Ohne dieses Flurstück ist die Halle nicht zugänglich.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Emsdetten.

Die gewählte Adresse ist: Am Stadtpark 16.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Emsdetten
Postleitzahl	48282
Gemarkungsname	Emsdetten
Ortsteil	Emsdetten
Bodenrichtwertnummer	2020
Bodenrichtwert	60 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Gewerbegebiet
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	30 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	teilweise bauliche Nutzbarkeit auch GI
Freies Feld	Zone EM 22

Tabelle 1: Richtwertdetails