

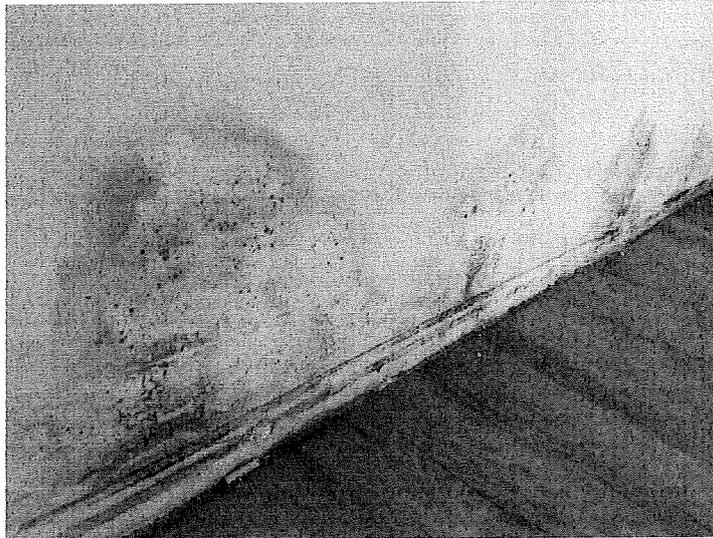
4.5 Sonderbauteile und Außenanlage

Das Gebäude besitzt gartenseitig eine Pergola bzw. eine überdachte Terrasse im EG, einen Balkon im OG und eine Eingangsüberdachung. Eine Doppelgarage befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Baulicher Zustand: Das Gebäude entstammt der Baualtersklasse von 1980. Wertrelevante Umbaumaßnahmen wurden nicht vorgenommen.

Das Gebäude macht zunächst äußerlich einen gepflegten Eindruck, jedoch sind Farbveränderungen an der Fassade, bzw. Schlierenbildungen ersichtlich, vermutlich Sporenbildung. An manchen Stellen ist der Oberputz beschädigt und platzt ab. Setzungen haben entlang der Terrasse im Erdgeschoss stattgefunden. Hier sind umfangreiche Rißbildungen ersichtlich.

Aufgrund eines Wasserschadens ist das gesamte Untergeschoss zu einem Sanierungsfall geworden. Es sind Schimmelbildungen im Boden Wandbereich ersichtlich aber auch im Wand – Deckenbereich. Innenwandputz und Tapeten lösen sich. Vermutlich sind nicht nur Böden sondern auch Bodenaufbauten zu ersetzen.



Boden – Wandbereich im Untergeschoss .

Hinweis:

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.



Fassadendetail (gartenseitig)

4.6	Allgemeine Angaben	
4.6.1	Verkehrs - / Geschäftslage:	gut
4.6.2	baulicher Zustand:	Mängel s. Pkt 4.5
4.6.3	Bauauflagen, Beschränkungen:	Es bestehen keine baubehördliche Beanstandungen
4.6.4	Verdacht auf Hausschwamm:	keine Hinweise auf Hausschwamm bzw. ökologische Altlasten anhand des Bildmaterials
4.6.5	Miet- / Pachtzustand:	vermietet / bewohnt
4.6.6	Gewerbebetrieb:	keiner
4.6.7	Zubehör nach § 97 BGB welches nicht geschätzt wurde:	keine
4.6.8	Energieausweis:	./.
4.6.9	Wohnpreisbindung	./.
4.6.10	Hausverwaltung:	./.
4.6.11	Hausgeldzahlungen:	./.

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach den Grundsätzen der (ImmoWertV 2010) mit Inkrafttreten zum 1. Juli 2010.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. (s. §8 der ImmoWertV)

5.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des *Bodenwertes* unbebauter sowie bebauter Grundstücke (vgl. WertR06 1.55). Zur Ermittlung des Bodenwertes kann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Vergleichspreise durch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (§195 BauGB) einzuholen (vgl. WertR06 2.3.1). Des Weiteren sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte heranzuziehen.

Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke wird das Verfahren insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen frei stehenden Eigenheimen und Garagen angewendet. (vgl. WertR06 3.1.1)

5.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt überwiegend dann zur Anwendung, wenn keine Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Dies ist vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall, bei denen der Kaufinteressent nicht an einer zinsabwerfenden Kapitalanlage sondern am Wohnwert interessiert ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht.

5.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn eine Ertragserzielung aus dem Grundstück und den baulichen Anlagen im Vordergrund steht. Bei diesen Grundstücken wird der Grundstückswert im Wesentlichen durch den nachhaltig zu erzielenden Grundstücksertrag bestimmt. Der Kaufinteressent ist in erster Linie daran interessiert, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital bringt.

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Nach der Wertermittlungsverordnung, den Wertermittlungsrichtlinien und der einschlägigen Fachliteratur handelt es sich in vorliegendem Falle primär um ein Sachwertobjekt. Jüngere Kaufpreise aus der unmittelbaren Umgebung liegen nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses nicht vor, so daß kein Vergleichswert ermittelt werden kann. Eine Ertragswertberechnung wird jenem Verfahren gegenübergestellt.

6. Ermittlung des Bodenwerts

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1; §15 Abs. 2; ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet wenn sie entsprechend

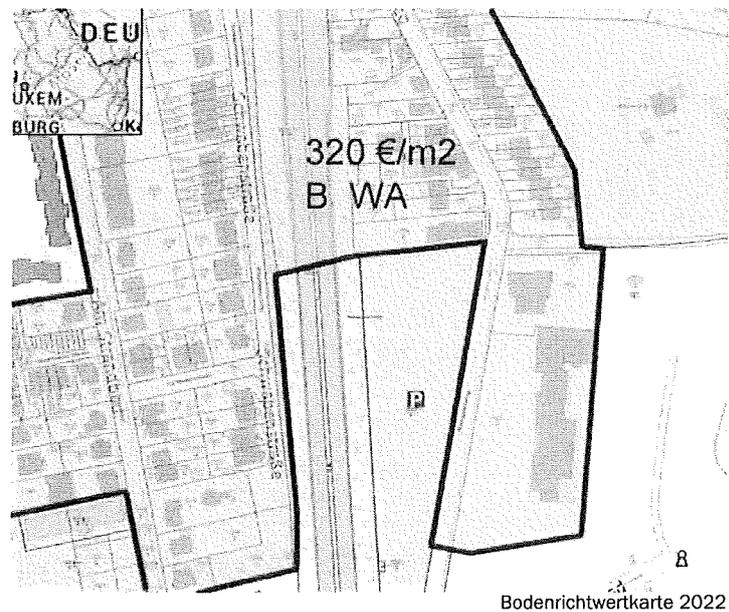
- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und dem Entwicklungszustand
- und nach dem Maß der baulichen Nutzung
- dem erschließungs-(beitragsrechtlichen) Zustand
- und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB) für den Bereich der Stadt Frankenthal und den Rhein-Pfalz-Kreis ermittelt die Bodenrichtwerte alle 2 Jahre. Zum Stichtag wird der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück bzw. die Bodenrichtwertzone wie folgt angegeben:

- 320 Euro/qm (Erschließungsbeitragsfrei)
- Baureifes Land
- Allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- 2 Geschosse



6.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom Stichtag 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Die Richtwertparameter stimmen mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt überein, so daß keine Anpassung oder Umrechnung des Bodenrichtwertes zu erfolgen hat.

6.3 Bodenwert

Flst.-Nr.	Bezeichnung	Fläche m ²	€/ m ²	Summe €
1540/5	Gebäude und Freifläche Schwabenstraße 20 A	671	320,-	214.720,-

gerundet:

215.000,- Euro

7. Ermittlung des Sachwertes (§ 35 ImmoWertV)

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§35-39 der ImmoWertV 2021 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteeinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Wert der Gebäude ist auf Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale wie Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer, Baumängel, Bauschäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder Erfahrungssätzen unter Berücksichtigung des Zeitwertes abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, und Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen wird unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren als vorläufiger Sachwert hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem Grundstücksmarkt beurteilt. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe:

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (hier 2010) zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Grundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

Der Gebäudenormalherstellungswert wird aus der Multiplikation des Normalherstellungswertes mit den Bruttogrundflächen (oder Rauminhalten) des Gebäudes bestimmt, unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren aus den besonderen Merkmalen des Bewertungsobjektes, regionaler Einflüsse sowie einer Indizierung der Baupreisentwicklung zum Stichtag.

Die Alterswertminderung der Gebäude wird auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Seit in Kraft treten der ImmoWertV am 01.07.2010 soll die lineare Abschreibung Anwendung finden.

Die Gesamtnutzungsdauer versteht sich nicht als die technische Standdauer eines Objektes – die wesentlich länger sein kann – sondern als wirtschaftliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohn- und Geschäftshäusern auf 80 Jahre begrenzt.

Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes wird auf das Baujahr 1980 beziffert. Somit beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer 37 Jahren. Nach einem Punktesystem können Modernisierungsmaßnahmen in eine modifizierte Restnutzungsdauer übertragen werden. Angaben über Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Die sich daraus ergebende lineare Alterswertminderung beträgt 53,75 %.

Mittels eines Sachwertfaktors wird der vorläufige Sachwert an den Markt angepaßt. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes ist in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Die Notwendigkeit der Marktanpassung ergibt sich aus §21 Abs. 3 der ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertung aus realisierten Verkaufspreisen und aus Vergleichsobjekten berechneten vorläufigen Sachwerten abzuleiten.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird üblicherweise auf der Grundlage aktueller Kaufpreise und Angaben des oberen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt.

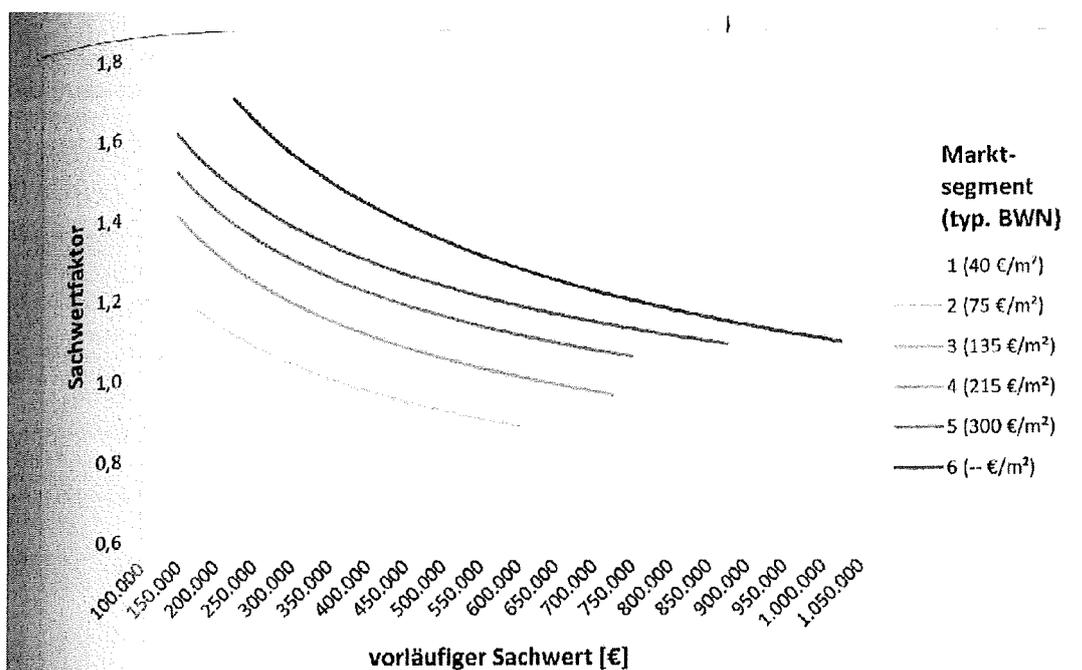


Abb. 4.2-2: Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern behaute Grundstücke nach Marktsegmenten für ein typisches Bodenwertniveau (BWN) zum 01.01.2022

Berechnung des Sachwertfaktors

Anwendungsfunktion f. 1 - 5	SWF = a x BWN (hoch) b x vSW (hoch) c x e ((hoch d) x Wertermittlungsstichtag)					
Anwendungsfunktion f. 6	SWF = a x vSW (hoch) c x e (hoch) d x Wertermittlungsstichtag					
Marktsegment	1	2	3	4	5	6
Koeffizienten						
a	0,034562	0,022959	0,024940	0,038940	0,071009	0,565057
b	0,138151	0,132368	0,079852	0,066407	0,066116	
c	-0,207809	-0,234342	-0,243713	-0,226169	-0,224196	-0,291045
d	1,20034E-04	1,38837E-04	1,46775E-04	1,34541E-04	1,21434E-04	1,05017E-04
Standardabweichung (+/-)	0,13	0,13	0,14	0,14	0,17	0,21
Stichtag	01.01.2022	44562,00				
Stichtag	31.10.2023	45230,00				
Marktsegment	4		a =	0,038940		
Bodenwertniveau (BWN)	320		b Potenz	1,466761475		
Vorläufiger Sachwert (vSW)	537.000,00		c Potenz	0,050589157		
e (Eulersche Zahl)	2,718281828		d Potenz	439,3469544		
SWF	1,269464346					

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluß beimißt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Wirtschaftliche Überalterung
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Freilegungskosten
- Bodenverunreinigungen
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden Mängel und Schäden erfaßt und deren Sanierung gemäß der Kostenansätze des Baukosteninformationszentrums (BKI 2023) berechnet sowie nach Standardleistungsbuch - DIN 276 - gelistet. Jene Kosten wurden unter Bezug auf d. Landesgrundstücksmarktbericht (RLP 2023) gedämpft zu 90 % im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

Sachwertberechnung:

I BODENWERT

1	Grundstücksgröße Flurstück 1540/5			671,00	qm
	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei			320,00	€/qm
1.1	Wertanpassung Lage			1,00	
1.2	Wertanpassung für wertrelevante Grundflächenzahl			1,00	
1.3	zeitliche Wertanpassung			1,00	
	Grundstücksgröße (qm) x Bodenwert (qm)	671,00	x	320,00	=
	Bodenwert			214.720,00	
	Bodenwert gerundet			215.000,00	€

II GEBÄUDEWERT**Wohnhaus**

Baujahr Wohnhaus (Wiederaufbau)	1980	
Renovierungen im Jahr	unbekannt	
Stichtag im Jahr	2023	
Gebäudealter in Jahren ca.	43	Jahre
Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL	80	Jahre
Restnutzungsdauer	37	Jahre
(Modifizierte) Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL	37	Jahre

Bruttogrundflächen Wohnhaus (KG, EG, OG, DG) 511,88 m²

NHK- Einordnung / Gebäudetyp

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

hier: freistehende Zweifamilienwohnhäuser

Keller, Erd-, Obergeschoss, Dachboden

Ausstattung: mittel

Grundwert NHK 2010 einschl. NK 716,13 €/qm

Korrekturfaktoren Bewertungsobjekt

für Wohnungsgröße 1,00

für Grundrißart 1,00

NHK €/ BGF im Basisjahr 2010 716,13 €/qm

Baupreisindex Rheinland-Pfalz Basisjahr 2010 = 100

Neubau Wohngebäude 178,30

NHK €/ BGF zum Stichtag 1276,86 €/qm

Gebäudenormalherstellungswert bei 511,88 BGF 653.598,99 €

Wertminderung linear 53,75 % -351.309,46 €

Gebäudewert 302.289,53 €

Gebäudewert - gerundet		302.000,00	€
III BAULICHE AUSSENANLAGEN / SONDERBAUTEILE			
- Außenanlage / Erschließung (i.v. Hundert v. Grundstück)	3 %	6.450,00	
- Bei der BGF-Berechnung nicht erfaßte Bauteile (Pergola, Vordach) nach. Alterswertminderung	1 psch	1.500,00	
- Doppelgarage	1 psch	12.000,00	
<u>Summe Außenanlage und Sonderbauteile</u>		<u>19.950,00</u>	<u>€</u>
Außenanlagen / Sonderbauteile gerundet		20.000,00	€
IV SACHWERT			
Bodenwert		215.000,00	€
Gebäudewert	+	302.000,00	€
bauliche Außenanlagen, Sonderbauteile	+	20.000,00	€
Summe Sachwert	=	537.000,00	€
V MARKTANPASSUNG / SACHWERTFAKTOR			
Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwertfaktor		1,270	
Regionaler, Zeitlicher Zu- oder Abschlag		-0,200	
<u>Sachwert nach Marktanpassung</u>		<u>574.590,00</u>	<u>€</u>
Sachwert nach Marktanpassung gerundet		575.000,00	€
VI Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Mängel- und Schäden		-99.125,77	€
VII SACHWERT			
<u>Sachwert gerundet</u>		<u>475.874,23</u>	<u>€</u>
Sachwert gerundet		476.000,00	€

Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK 2010)

AUSSTATTUNGSSTANDARD EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, DOPPEL- UND REIHENHÄUSER						
Gebäudestandard	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Äußere Wände	Holzbohlen, Ziegelmauerwerk, Fugengetriebschicht, Putz, Verklebung mit Faszementputz, Blumenschindeln oder Fenstertafeln, kein oder deutlich nicht zureichender Wärmeschutz (vor ca. 1868)	ein-/zweischichtiges Mauerwerk z.B. Gipsziegel oder Holzbohlen, verputzt und getrichelt oder Holzverklebung, nicht zureichender Wärmeschutz (vor ca. 1905)	ein-/zweischichtiges Mauerwerk z.B. aus Leichtziegel, Fassadensteinen, Gipssteinen, Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk zweischichtig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	außenfestig gestrichelte Fassaden mit Fenstertafel-Ordnung (Säulenstellungen, Erker etc.), Schichten, Fertigscheiben, Naturstein, Elemente aus Kupfer / Eisenblech, mehrgeschichtige Glasfassaden, Dämmung Passivhausstandard	23%
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten, Wellplatten, keine bis geringe Dämmung	einfache Betondeckene oder Tonziegel, Blumenschindeln, nicht zureichende Dachdämmung (vor ca. 1905)	Faserzementstühle, beschichtete Betondeckene und Tonziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fächer aus Zinkblech, Dämmung (nach ca. 1995)	gestrichelte Tonziegel, Flachdachabdichtung für als Dachterrasse, Konstruktions in Brettschicht, schweres Massivdach, besondere Dachformen z.B. Mansarden / Walmdach, Aufspandämmung, überlappende, Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach, aufwendig geformte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen, Rinnen und Fächer aus Kupfer, Dämmung Passivhausstandard	15%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holzrahmen	Zweifachverglasung (vor ca. 1905), Holz- oder Metallrahmen, Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1905), Rollläden, massives Holz, Holz mit zureichendem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutz, glas, außenliegende Rahmen, etab. Rollläden, höherwertige Türanlage, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasungen (Schmelz, Wärmeschutz), Aufbautüren in hochwertigen Materialien	11%
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putz, Lehmputz, einfache Kalkputz, Füllungen, gestrichelt mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbau (z.B. Holzbohlenwände mit Oposten), Gipskarton, leichte Türen, Schließungen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerfensterkonstruktionen, schwere Türen, Holzbohlen	Schönputzwerk, Wandverklebung (Holzbohlen), Massivbohlen, Schiebetürelemente, Glasuren, stülpende Türbleiter	gestrichelte Wandbohlen (Pfeiler), abgehängte oder gestrichelte Wandbohlen, Verklebungen, Akustikputz, raumhohe außenliegende Türelemente	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbohlendecken ohne Füllung, Spalkputz, Weichholzbohlen in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschalldämmung	Holzbohlendecken mit Füllung, Spalkputz, Stahl- oder Hartholzbohlen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecken mit Trittschalldämmung (z.B. schwimmender Estrich), geradläufige Treppen aus Beton o. Stahl, Trittschalldämmung	Decken mit großer Spannweite, aufwändige Deckenverklebung (Paneele), gewandelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Handlaufstapelanlage, bessere Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gefüllte, Deckenverklebungen in Edelholz oder Metall, breite hochwertige Treppenanlage (St./Metall/III) mit hochwertigem Geländer	11%
Fußböden	ohne Belag oder einfachste schadhafte Beläge	Lindeum, Teppich, Linoleum und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Lindeum, Teppich, Linoleum und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Naturssteinplatten, Feinsteinzeug, hochwertige Fliesen, Terrazzo, belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Einlegeböden, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberbännen, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, taumhoch gefliest	1-2 Bäder mit teilw. zwei Waschbecken, Urinal, Bidet, Gäste WC, bodengleiche Dusche, Fliesen in gehobener Qualität (Boden u. Wand)	mehrfach großzügige, hochwertige Bäder, Gäste WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten, Struktur, Einsetz- und Fliesendeckelungen	9%
Heizung	Einkanal, Schwerkohleheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasaußenwärmehaube, Nachtstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1905)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niederdruck- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarthermie für Warmwasserbereitung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarthermie für Warmwasserbereitung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybridanlage, aufwändige zusätzl. Kaminanlage	9%
sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FIS), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zureichende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank ab 1985 mit Umverteilung und Kippvorrichtungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Anschlüsse, dezentrale Lüftung mit Wärmehaube, mehrere LAN und FireWire Anschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung, Wärmehaube, Bussystem	6%

1) siehe üblich Baubestand vor 1770
2) Korrekturfaktor für bestehende Zweifamilienwohnhäuser 1,05

Gebäudeentwurf für Gebäudeart	1	2	3	4	5
Typ 1, 2	570,00 €	635,00 €	730,00 €	880,00 €	1.100,00 €
Äußere Wände	0,00 €	0,00 €	167,00 €	0,00 €	0,00 €
Dächer	0,00 €	66,25 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Außentüren-Fenster	0,00 €	60,55 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Innenwände	0,00 €	34,93 €	40,15 €	0,00 €	0,00 €
Deckenkonstruktion	0,00 €	0,00 €	60,30 €	0,00 €	0,00 €
Fußböden	0,00 €	15,66 €	16,25 €	0,00 €	0,00 €
Sanitär-einrichtungen	0,00 €	28,58 €	32,85 €	0,00 €	0,00 €
Heizung	0,00 €	57,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sanit.techn. Einricht.	0,00 €	19,05 €	21,80 €	0,00 €	0,00 €
Kostensenkung (Summe)					62,03 €
Korrekturfaktor 1,05					716,13 €