

Anlage: **Ausstattungsstandard**


Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (gemäß ImmoWertV Anlage 4)

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, 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, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

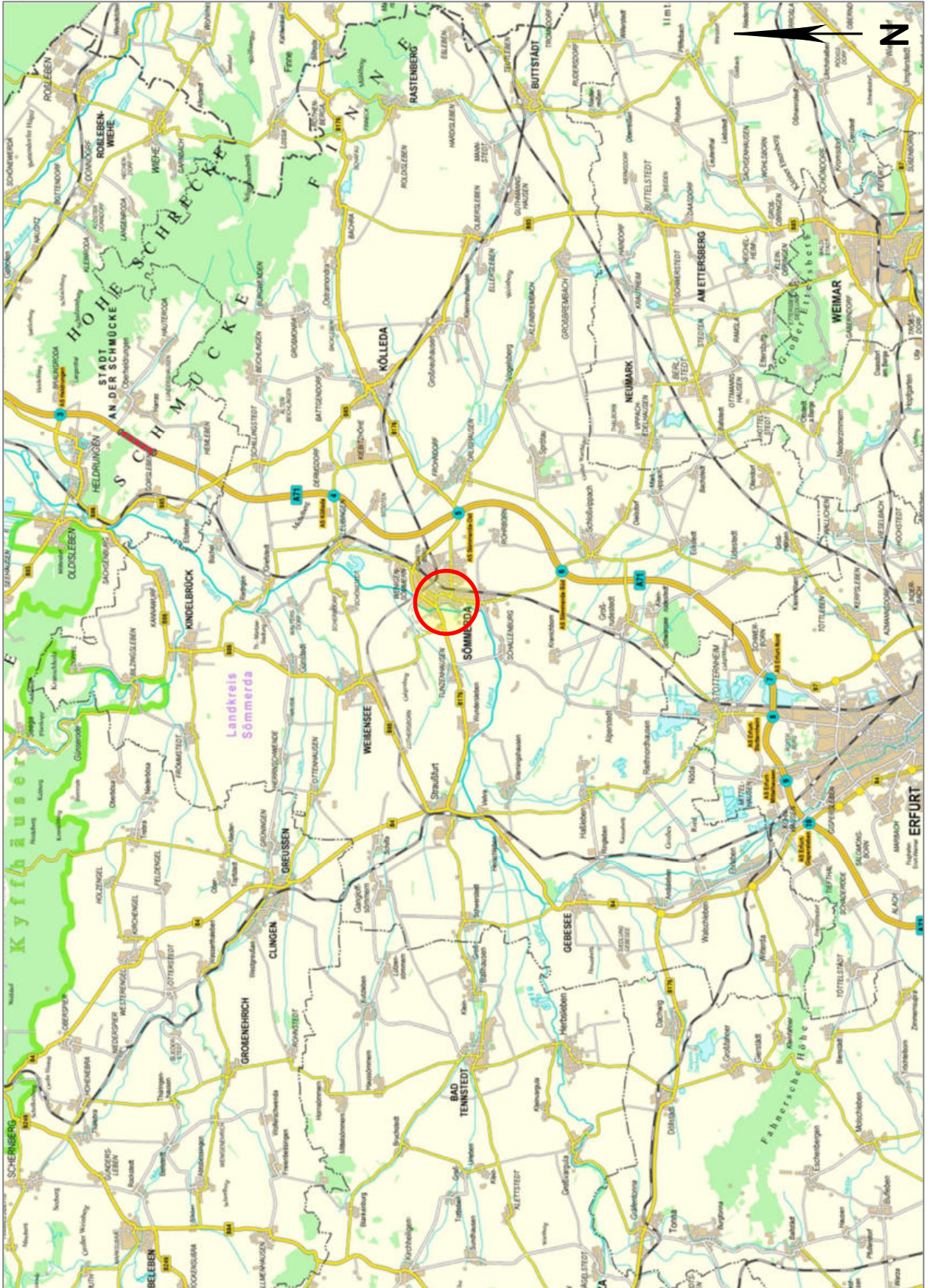
Nach sachverständiger Würdigung werden den in vorgenannter Tabelle angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

	BGF [m ²]	BGF-Anteil [%]	Kostenkennwert der Standardstufe [€/m ² BGF]				
			1	2	3	4	5
Gebäudeteil 1:  Typ 3.32	216	100,0	545	605	695	840	1.050
Gebäudeteil 2: Typ		0,0					
Gebäudeteil 3: Typ		0,0					
gewichteter Kostenkennwert [€/m² BGF]			545	605	695	840	1.050

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5		0,5			23
Dach			1			15
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11
Innenwände und -türen	0,6		0,4			11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden		0,6	0,4			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung		0,3	0,7			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6

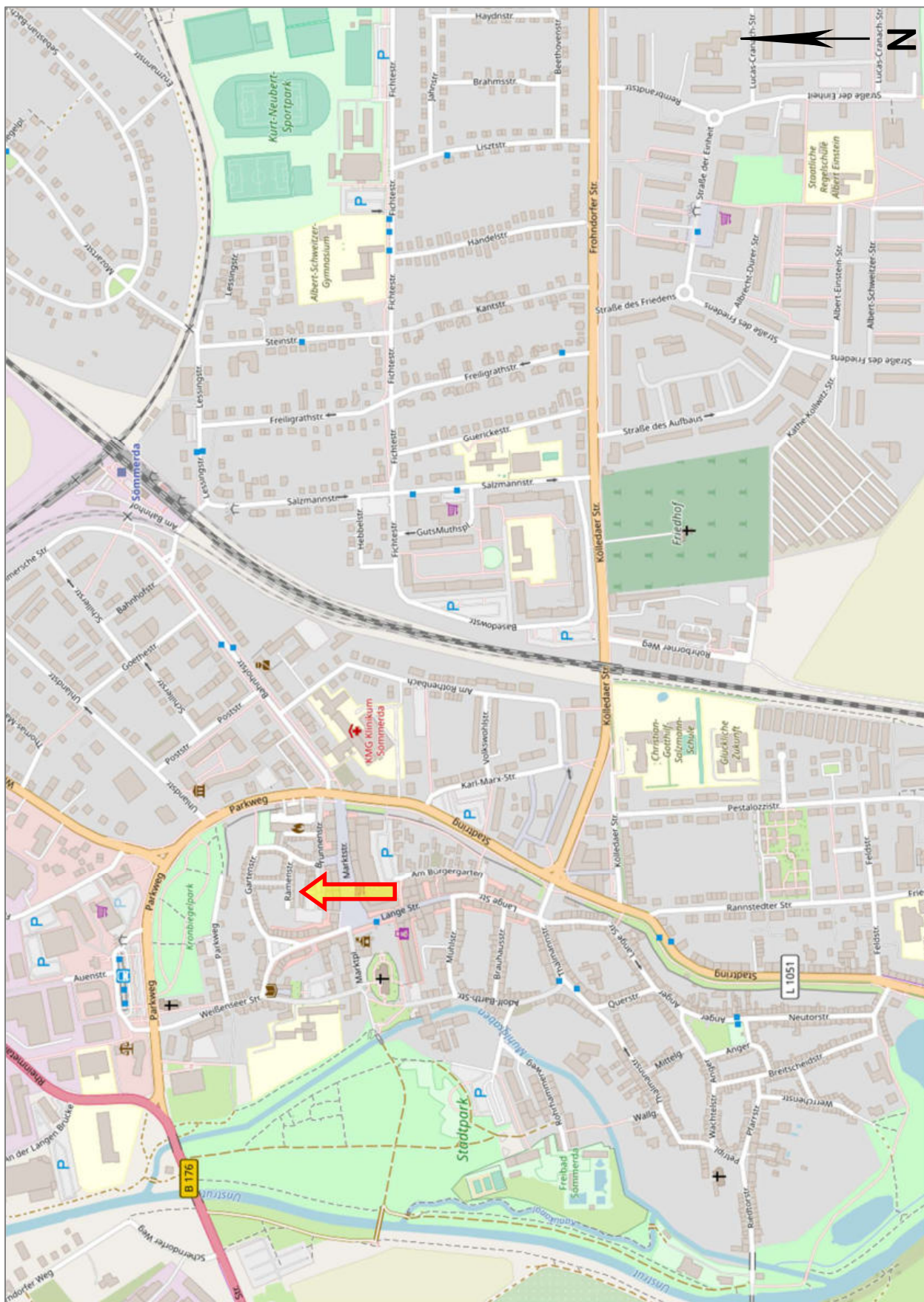
Außenwände	$0,5 \times 23 \% \times 545 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 23 \% \times 695 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	143
Dach	$1 \times 15 \% \times 695 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	104
Fenster und Außentüren	$0,5 \times 11 \% \times 605 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 11 \% \times 695 \text{ €/m}^2 + \text{BGF} =$	72
Innenwände und -türen	$0,6 \times 11 \% \times 545 \text{ €/m}^2 + 0,4 \times 11 \% \times 695 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	67
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11 \% \times 545 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 11 \% \times 605 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	63
Fußböden	$0,6 \times 5 \% \times 605 \text{ €/m}^2 + 0,4 \times 5 \% \times 695 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	32
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 695 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	63
Heizung	$0,3 \times 9 \% \times 605 \text{ €/m}^2 + 0,7 \times 9 \% \times 695 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	60
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6 \% \times 605 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 6 \% \times 695 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	39
Kostenkennwert (Summe)		643

Übersichtsplan



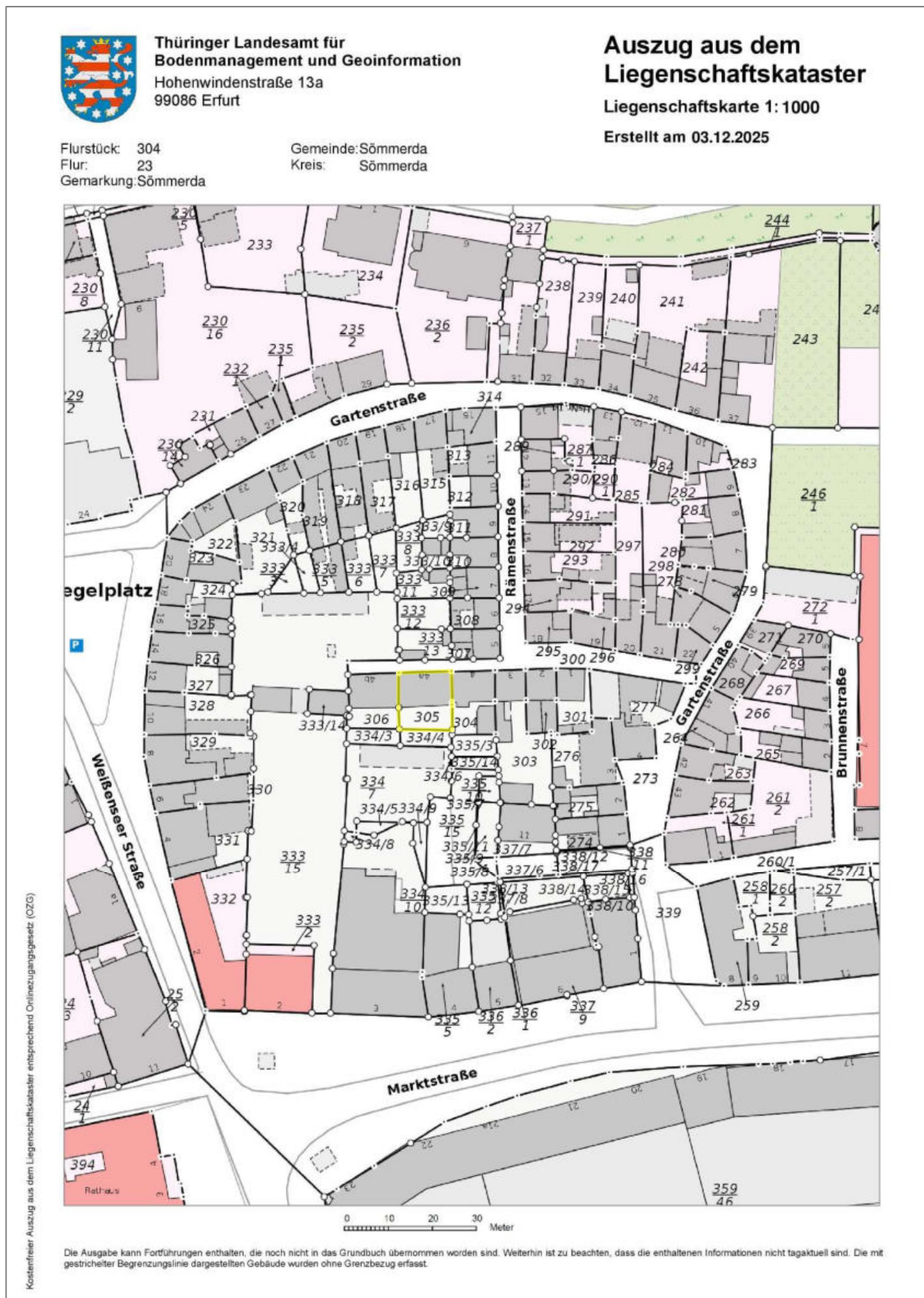
Copyright: KKV Kartographische Kommunale Verlagsgesellschaft mbH

Stadt-/Ortsplan (Auszug)

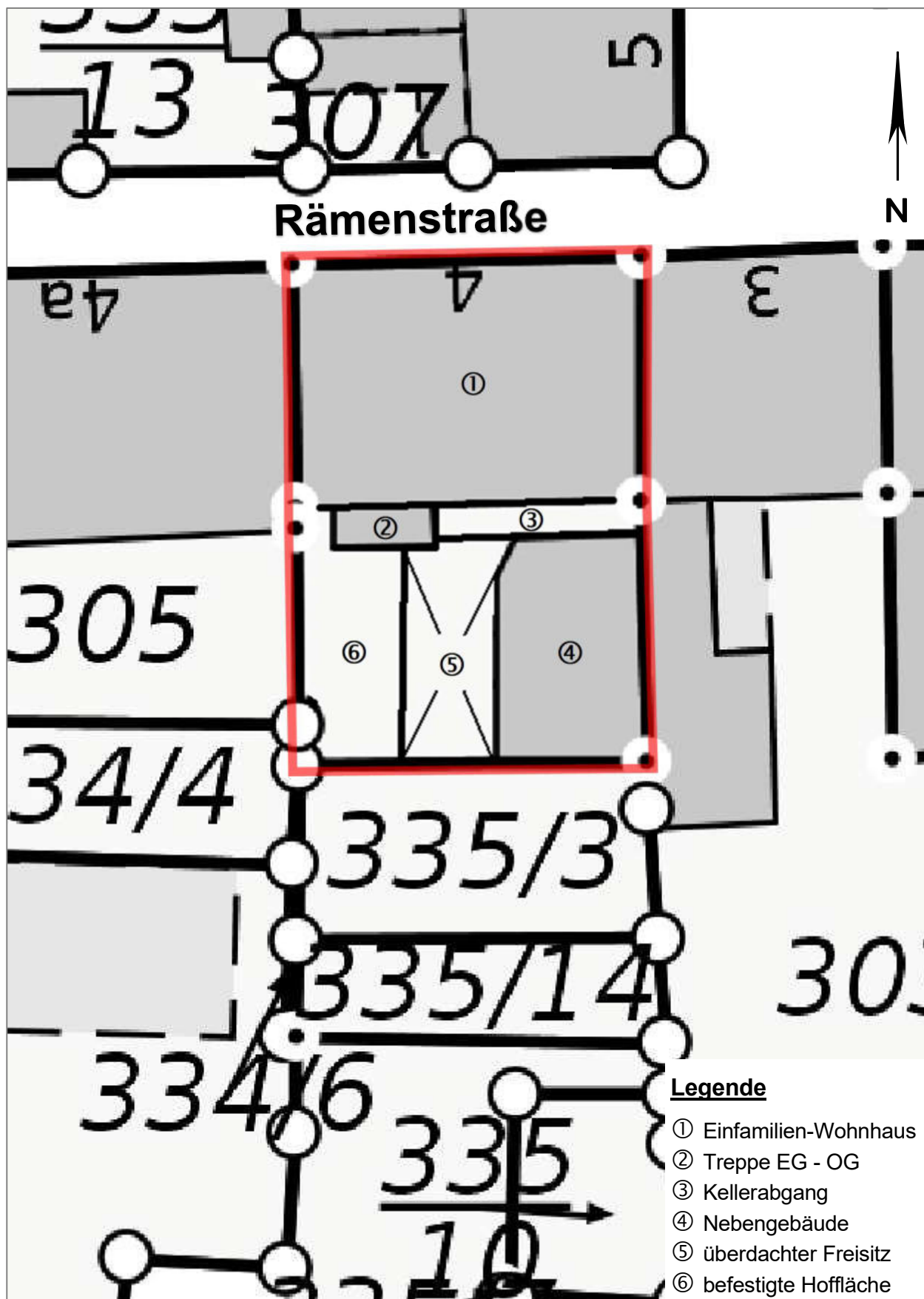


Copyright: Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0

Auszug aus der Liegenschaftskarte

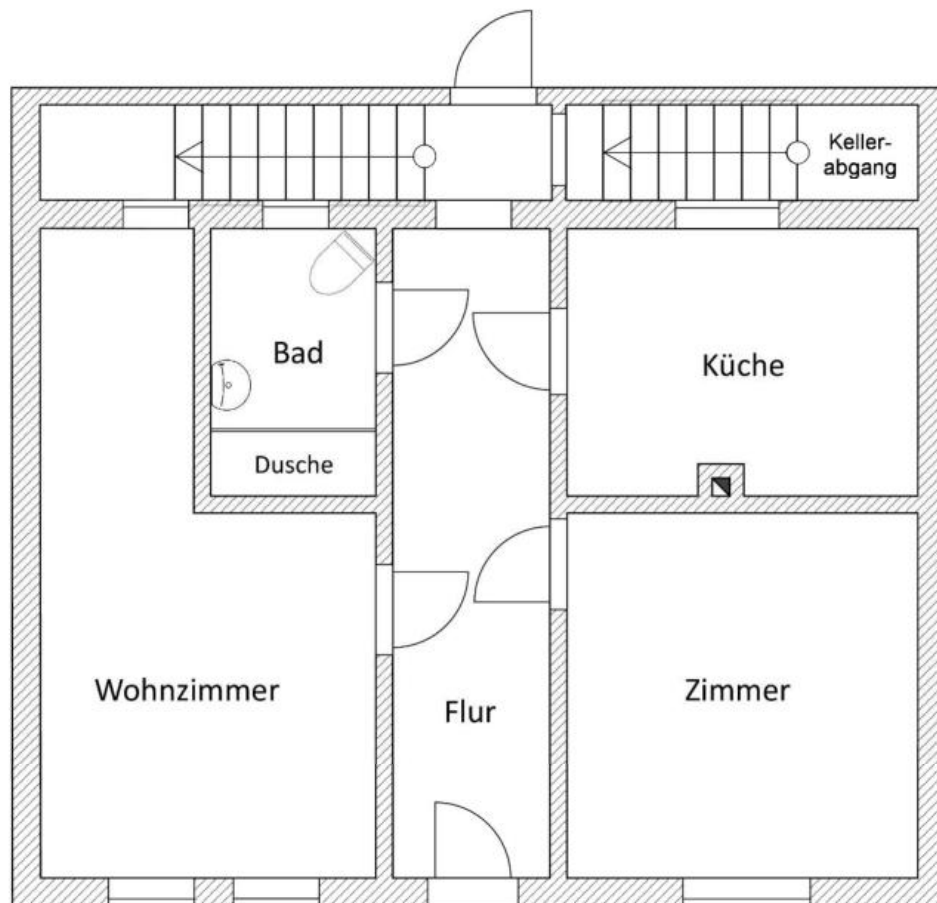


Lageplan



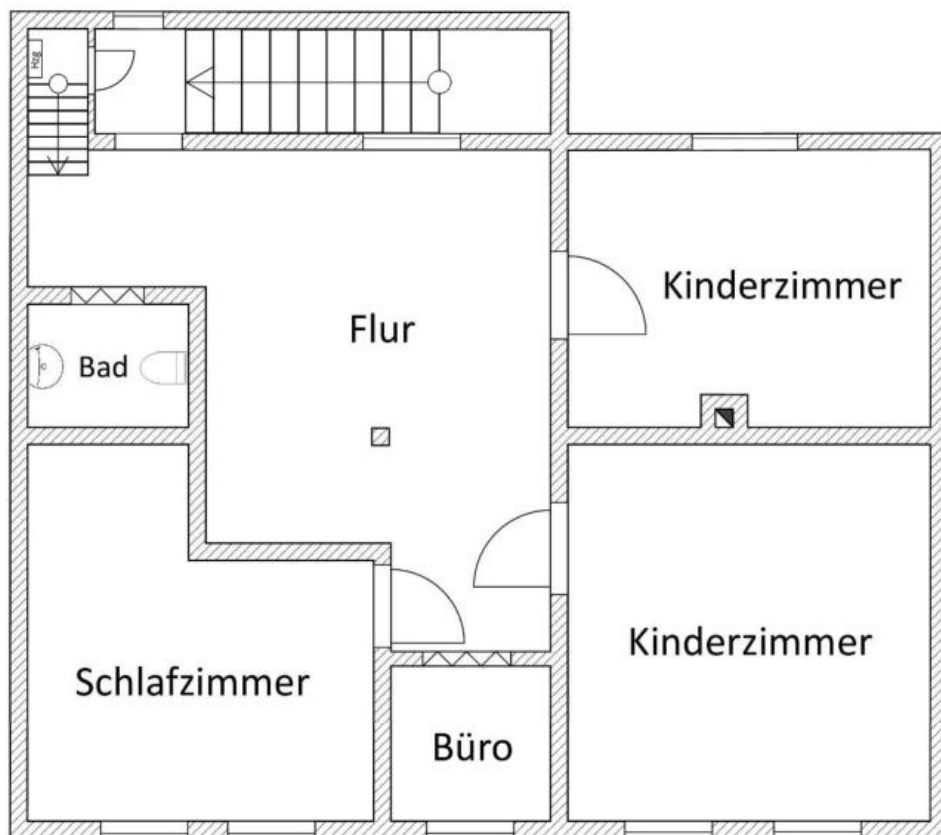
unmaßstäbliche Darstellung - in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Wohnhaus - Grundriss EG



unmaßstäbliche Darstellung; in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Wohnhaus - Grundriss OG



unmaßstäbliche Darstellung; in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Fotos



Foto 1 - Wohnhaus - Nordwestansicht (Straßenansicht)



Foto 2 - Wohnhaus - Südansicht (Hofansicht)

Fotos



Foto 3 - Wohnhaus - Kellertreppe



Foto 4 - Wohnhaus - Natursteinkeller

Fotos

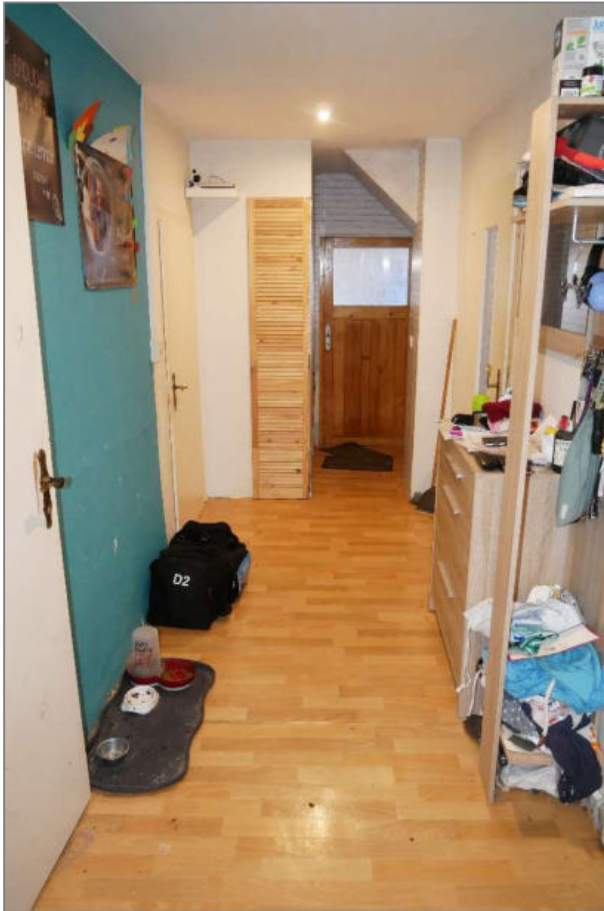


Foto 5 - Wohnhaus - Flur EG



Foto 6 - Wohnhaus - Treppe vom EG zum OG



Foto 7 - Wohnhaus - Wohnzimmer EG

Fotos



Foto 8 - Wohnhaus - Küche EG

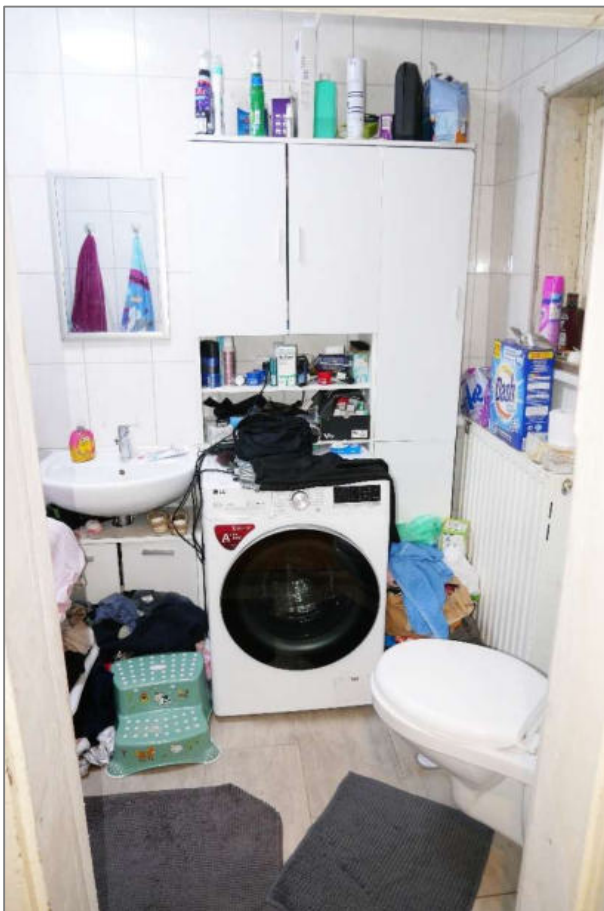


Foto 9 - Wohnhaus - Bad EG



Foto 10 - Wohnhaus - Bad EG

Fotos



Foto 11 - Wohnhaus - Flur OG



Foto 12 - Wohnhaus - Toilette OG

Fotos



Foto 13 - Wohnhaus - Kinderzimmer OG



Foto 14 - Wohnhaus - Heiztherme OG

Fotos



Foto 15 - Wohnhaus - Treppe zum Dachboden

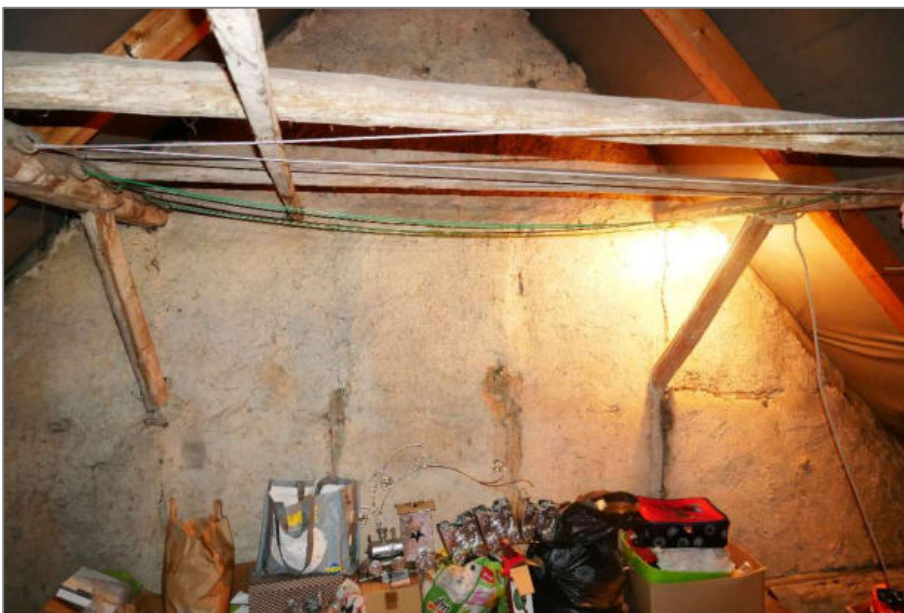


Foto 16 - Wohnhaus - nicht ausgebauter Dachboden

Fotos



Foto 17 - Nebengebäude und überdachter Freisitz - Ostansicht



Foto 18 - Nebengebäude und überdachter Freisitz - Südansicht