

Beispiel zur Bewertung eines freistehenden Einfamilienhauses

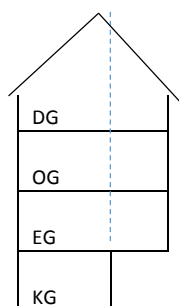
Wertermittlungsstichtag: 01.06.2015

Gebäude- und Grundstücksmerkmale

- Art des Gebäudes		Freistehendes Einfamilienhaus, teilunterkellert (KG), ausgebautes Dachgeschoss (DG) mit 1,00 m hohem Drempel
Baujahr Gebäude		1976
Grundfläche unterkellertes Gebäudeteil		3,30 m * 11,00 m
Grundfläche nicht unterkellertes Gebäudeteil		2,70 * 11,00 m
Einzelgarage		Fertigarage
Baujahr Garage		1981
Grundfläche Garage		4,00 m * 8,00 m
Grundstücksgröße		
Bodenrichtwert		
Außenanlagen		gehobene Ausführung

Anlage 1 SW-RL

unterkellertes KG, EG, DG vollausgebaut	Gebäudeart (Typ)	Gebäudestandard (in Stufen)				
		1	2	3	4	5
	1.01	655	725	835	1005	1260
teilunterkellertes KG, EG, DG vollausgebaut	Gebäudeart					
		1.21	790	875	1005	1215



← →  
3,30 m 2,70 m

Das Grundfläche des Hauses ist 6,00 m x 11,00 m

davon unterkellert: 3,30 m x 11,00 m; davon nicht unterkellerten; 2,70 m x 11,00 m.

unterkellertes Gebäudeteil		Nicht unterkellertes Gebäudeteil
Grundfläche: 3,30 m x 11 m = 36,30 m <sup>2</sup>		Grundfläche: 2,70 m x 11 m = 29,70 m
BGF: 4 Ebenen x 36,30 m <sup>2</sup> = 145,2 m <sup>2</sup>		BGF: 3 Ebenen x 29,70 m <sup>2</sup> = 89,1 m <sup>2</sup>

#### Anlage 1 SW-RL Gebäudeart 14.1 Einzelgarage

Gebäudeart (Typ)	Gebäudestandard (in Stufen)				
			3	4	5
14.1			245	485	780

Gesamtnutzungsdauer einer Fertiggarage: ca. 50 Jahre

Alter: 34 Jahre

Restnutzungsdauer daher: 16 Jahre (50-34)

Berechnung des gewichteten Gebäudestandards und gewogene NHK für den **unterkellerten** Gebäudeteil

Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufung					Wägungs- anteil	Standard gewogen	anteilige NHK gewogen in €/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5			
Außenwände			1,0			0,23	0,69	192,05
Dach			1,0			0,15	0,45	125,25
Fenster + Außentüren				1,0		0,11	0,44	110,55
Innenwände + -türen			0,6	0,4		0,11	0,37	55,11+ 44,22
Deckenkonstruktion + Treppen				1,0		0,11	0,44	110,55
Fußböden			0,5	0,5		0,07	0,24	29,23+ 35,18
Sanitäreinrichtungen			0,4	0,6		0,07	0,25	23,38+ 42,21
Heizung			0,7	0,3		0,09	0,30	52,61+ 27,14
Sonstige technische Ausstattung			1,0			0,06	0,18	50,10
						1,0	3,36	
<b>Zu bewertende Gebäude</b>								
<b>Typ 1.01</b>	<b>655</b>	<b>725</b>	<b>835</b>	<b>1005</b>	<b>1260</b>			<b>gewogene NHK: rd. 898</b>

Berechnung des gewogenen Standards:  $(3 \cdot 0,6 \cdot 0,11) + (4 \cdot 0,4 \cdot 0,11) = 0,37$   
 Berechnung des gewogenen NHK-Anteils:  $1,0 \cdot 0,23 \cdot 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 192,05 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Berechnung des gewichteten Gebäudestandards und gewogene NHK für den **nicht unterkellerten** Gebäudeteil

Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufung					Wägungsanteil	Standard gewogen	anteilige NHK gewogen in €/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5			
Außenwände			1,0			0,23	0,69	231,15
Dach			1,0			0,15	0,45	150,75
Fenster + Außentüren				1,0		0,11	0,44	133,66
Innenwände + -türen			0,6	0,4		0,11	0,37	66,33+ 53,46
Deckenkonstruktion + Treppen				1,0		0,11	0,44	133,66
Fußböden			0,5	0,5		0,07	0,24	35,18 42,53
Sanitäreinrichtungen			0,4	0,6		0,07	0,25	28,14 51,03
Heizung			0,7	0,3		0,09	0,30	63,32 32,81
Sonstige technische Ausstattung			1,0			0,06	0,18	60,30
						1,0	3,36	
<b>Zu bewertende Gebäude</b>								
<b>Typ 1.21</b>	<b>790</b>	<b>875</b>	<b>1005</b>	<b>1215</b>	<b>1515</b>			<b>gewogene NHK: 1.082</b>
Berechnung des gewogenen Standards: $(3 \cdot 0,6 \cdot 0,11) + (4 \cdot 0,4 \cdot 0,11) = 0,37$ Berechnung des gewogenen NHK-Anteils: $1,0 \cdot 0,23 \cdot 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 192,05 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$								

Unterkellertes Gebäudeteil:  $145,2 \text{ m}^2 \text{ BGF} \cdot 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 145.926,00 \text{ €}$

Nicht unterkellertes Gebäudeteil:  $89,1 \text{ m}^2 \text{ BGF} \cdot 1.215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 108.256,50 \text{ €}$

Summe:  $254.182,50 \text{ €}$

Herstellungskosten, gerundet:  $254.000,00 \text{ €}$

### Übliche Gesamtnutzungsdauer: Anlage 3 SW-RL

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser,

Standardstufe	Jahre
1	60
2	65
3	70
4	75
5	80

Aus der gewogenen Standardstufe von 3,36 ergibt sich die übliche Gesamtnutzungsdauer

- für das Haus von rund 72 Jahren  $[(3,36 - 3) \cdot (75 - 70) + 70]$
- für die Garage von 60 Jahren

Restnutzungsdauer der Garage: GND von 60 Jahren – Alter von 34 Jahren (2015-1981) = 26 Jahre

### Modernisierung

Das Gebäude wurde in 2002 modernisiert.

Berücksichtigung des Modernisierungsgrades: Anlage 4 SW-RL

Modernisierungselemente	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
<b>Summe</b>	<b>10</b>

10 Punkte ergeben nach Tabelle den Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“.

Das relative Alter des Gebäude errechnet sich aus  $\text{Alter} / \text{GND} \cdot 100$ .

Relatives Alter des Gebäudes mithin:  $39 \text{ Jahre} / 72 \text{ Jahre} \cdot 100 = 54,16 \%$

Damit ist die Tabelle zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (Tabelle 2 der Anlage 4 SW-RL) anwendbar.

Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer gemäß Formel aus Anlage 4 SW-RL:

$$a \cdot 100 / \text{GND} \cdot \text{Alter}^2 - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \text{GND} / 100$$

Tabelle zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Modernisierungsgrad in Punkten	a	b	c	ab einem relativen Alter (%) von
≤ 1	0,0125	2,625	152,50	60
4	0,0073	1,577	111,33	40
8	0,0050	1,100	100,00	20

13	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18	0,0020	0,440	94,20	10

Modifizierte RND:  $0,0033 * 100/72 \text{ Jahre} * 39 \text{ Jahre}^2 - 0,735 * 39 \text{ Jahre} + 95,28 * 72 \text{ Jahre}/100 = 46,91 \text{ Jahre}$ ,  
gerundet: 47 Jahre

Das fiktive Alter beträgt daher:  $72 \text{ (GND)} - 47 \text{ Jahre (mod. RND)} = 25 \text{ Jahre}$

<b>Vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen</b>			
	Einfamilienhaus unterkellert Typ 1.01	Einfamilienhaus nicht unterkeller Typ 1.21	Garage Typ 14.1
BGF	145,2 m <sup>2</sup>	89,1 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
gewogener Gebäudestandard	3,36	3,36	3
gewogener Kostenkennwert nach NHK 2010	898 €/m <sup>2</sup> BGF	1.082 €/m <sup>2</sup> BGF	245 €/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten	<b>145.926,00 €</b>	<b>108.256,50 €</b>	<b>7.840,00 €</b>
<b>Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag 15.06.2015</b>			
Baupreisindex zum Basisjahr 2010	100		
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	110,6		
Indexfaktor 110,6/100	1,106		
Gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag (Neubaukosten)	<b>161.394,16 €</b>	<b>119.731,69 €</b>	<b>8.671,04 €</b>
<b>Lineare Alterswertminderung (AWM)</b>			
Gebäudealter (fiktiv)	39 Jahre (25)	39 Jahre (25)	34 Jahre
übliche GND	72 Jahre	72 Jahre	50 Jahre
RND (modifiziert)	33 Jahre (47)	33 Jahre (47)	16 Jahre
lineare AWM: $\frac{(GND-(mod.)RND) * 100}{GND}$	34,72 %	34,72 %	68,0%
AWM absolut	56.036,05 €	41.570,84 €	5.896,31 €
Herstellungskosten (alterswertgemindert)	<b>105.358,11 €</b>	<b>78.160,85 €</b>	<b>2.774,73 €</b>
<b>vorläufiger alterswertgeminderter Gebäudesachwert (insgesamt)</b>			<b>186.293,69 €</b>

<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen</b>	
Außenanlagen mit mittlerer Ausführung 6 %	<b>11.177,62 €</b>

<b>Vorläufiger Sachwert</b>	
vorläufiger Bodenwert	
+ vorläufiger alterswertgeminderter Gebäudesachwert	<b>186293,69 €</b>
+ vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen	<b>11.177,62 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>€</b>

Marktangepasster vorläufiger Sachwert