

## Erfahrungswerte für „Besondere Bauteile“ und „Besondere Einrichtungen“



Der Wertermittlungsausschuss (WEA) hat in seiner Sitzung am 9. August 2006 durchschnittliche Kosten für besondere Bauteile und besondere Einrichtungen erarbeitet. Zur Überprüfung der Daten wurden diverse Bauträger aus Berlin & Brandenburg befragt. Die Daten dienen der groben Orientierung bei Anwendung der NHK 2000 bzw. NHK 1995. Die Einordnung innerhalb der Spannen sollte nach sachverständiger Einschätzung zu erfolgen. Nach § 22 Abs. 1 Satz 2 Wertermittlungsverordnung (WertV) gilt: *Einzelne Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen, die insoweit nicht erfasst werden, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wertzuschläge können pauschal oder differenziert vorgenommen werden.*

### Besondere Bauteile (Preisstand 2006 inkl. MwSt.)

Bei Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) ist der Bereich „c“ (nicht überdeckt) regelmäßig nicht in den NHK 2000 enthalten. Insofern müssen besondere Bauteile gesondert berücksichtigt werden.

**Hinweis:** Die besonderen Bauteile sind i. d. R. fester Bestandteil des Gebäudes und teilen das „Schicksal“ des Gebäudes, d. h. sie haben i.d.R. die gleiche Gesamt-/Restnutzungsdauer. Aus diesem Grund werden nachfolgend die üblichen Herstellungskosten angegeben.

Bei Berücksichtigung im Sachwertverfahren ist darauf zu achten, dass die besonderen Bauteile vor der Alterswertminderung dem Gebäudeherstellungswert zugeordnet werden.

### Besondere Einrichtungen (Preisstand 2006 inkl. MwSt.)

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden – wie der Name bereits aussagt – normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Innerhalb eines Gebäudes vorhandene, nicht zur üblichen (normalen) Gebäudeausstattung gehörige Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu berücksichtigen.

**Hinweis:** Die besonderen Einrichtungen sind i. d. R. nicht fest mit dem Gebäudes verbunden und teilen somit nicht das „Schicksal“ des Gebäudes, d.h. sie haben unterschiedliche Gesamt-/Restnutzungsdauern. Aus diesem Grund sind die nachfolgenden, üblichen Kosten unter Beachtung ihres Alters zu schätzen. Bei besonderen Einrichtungen die älter als 15 Jahre sind, wird vom WEA empfohlen, kein Wertansatz vorzunehmen. Um die besonderen Einrichtungen in ihrem Zeitwert zu schätzen, können diese linear alterswertgemindert werden

Bsp.: Einbauküche	= € 10.000 (1996)
Stichtag	= 2006
übliche GND	= 15 Jahre
Wert zum Stichtag	= € 3.333 (Alterswertminderung = 66,6 %)

Bei der Berücksichtigung im Sachwertverfahren ist darauf zu achten, dass die besonderen Einrichtungen nach der Alterswertminderung anzusetzen sind.

Besonderes Bauteil	Herstellungswert ohne Baunebenkosten	
	Kosten in €	Anmerkungen
<b>Balkon</b> bis 5 m <sup>2</sup> bis 10 m <sup>2</sup> > 10 m <sup>2</sup> (aber in angemessener Größe bezogen auf die Baulichkeit)	2.500 – 5.000 4.000 – 7.500	<ul style="list-style-type: none"> <li>beinhaltet Kragplatte Balkon mit ISO Korb, Geländer, Abdichtung; Dämmung, Geländer und Fliesenbelag</li> </ul>
<b>Dachterrasse</b> bis 10 m <sup>2</sup> > 10 m <sup>2</sup> (aber in angemessener Größe bezogen auf die Baulichkeit)	2.500 – 5.000 bis 10.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>oberer Spannwert bei hochwertigem Bodenbelag (z.B. Terrakotta, Naturstein) und gemauerter Brüstung</li> </ul>
<b>Dachaufbauten</b> (> 2 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche) Steildachgaube, Wangengaube Fledermausgaube	2.000 – 5.500 3.000 – 6.000	
<b>Eingangsüberdachungen</b> Holzkonstruktion Konstruktion aus Stahl auf Stützen Glasdach auf Stahl-/Eisenkonstruktion	500 – 1.500 1.000 – 3.000 500 – 1.500	
<b>Eingangsvorbauten (soweit nicht in BGF enthalten)</b> massiv, ein- bis zweiseitig offen Leichtmetallkonstruktion	3.000 – 15.000 1.500 – 10.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Spannwerte gelten für Größen bis 10 m<sup>2</sup> BGF</li> <li>Bei geschlossener Leichtmetallkonstruktion bis € 15.000</li> </ul>
<b>Hauseingangstreppe</b> bis 5 Stufen bis 10 Stufen	500 – 1.000 750 – 1.500	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zuschlag bei Klinkerbelag: 50 %</li> <li>Zuschlag bei Natursteinbelag: 100 %</li> </ul>
<b>Kelleraußentreppe</b>	1.000 – 3.500	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wange aus Mauerwerk (verputzt)</li> </ul>
<b>Kellerlichtschächte</b> Beton oder gemauert Kunststoff	500 – 1.000 200 – 500	
<b>Wintergärten (als Anbauten)</b> Leichtmetallkonstruktion Holz	10.000 – 25.000 7.000 – 20.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ansatz nur, wenn nicht in BGF enthalten</li> <li>Kostenansätze gelten bis 20 m<sup>2</sup></li> <li>Die unteren Spannwerte gelten für offene Konstruktionen (Loggia)</li> </ul>
<b>Markisen</b>	500 – 3.500	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unterer Spannwert = Breite bis ca. 2,5 m</li> <li>Oberer Spannwert = Breite bis ca. 5 m</li> </ul>

Besondere Einrichtungen	Übliche Herstellungskosten (Zeitwert inkl. Baunebenkosten)	
	Kosten in €	Anmerkungen
<b>Alarmanlagen</b>	1.000 – 10.000	• oberer Spannwert bei funkgesteuerten Anlagen
<b>Satellitenspiegel</b>	200 - 500	
<b>Heizöltanks (Erdtanks)</b>		• Kunststofftanks = + 15 %
5.000l	4.000 – 6.000	
10.000 l	8.000 – 10.000	
<b>Sauna</b>	2.000 – 7.500	
<b>Offener Kamin</b>	750 – 5.000	• Die Spannwerte sind aufgrund unterschiedlicher Qualität und Modelle groß
<b>Einbauküchen (je nach Ausstattungsstandard des Gebäudes)</b>		• Die Qualität der Küche muss in einem angemessenen Verhältnis zum Gebäudewert stehen (max. 3 % des Gebäudeherstellungswerts)
einfach	1.000 – 2.000	
mittel	2.500 – 5.000	
gehoben	5.500 – 15.000	
stark gehoben	7.500 – 30.000	
<b>Whirlpool</b>	1.500 – 25.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die untere Spannangabe gilt für Whirlpoolwannen</li> <li>• Die obere Spannangabe für professionelle Systeme wie etwa in Fitnesscentern</li> </ul>
<b>Innenschwimmbad</b>	30.000 – 100.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alternativ kann auch bei dem Herstellungswert ein pauschaler Zuschlag für die Schwimmbadtechnik erfolgen</li> <li>• Die Spanne gilt für ein ca. 50 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup> großes Schwimmbad</li> <li>• Beim Ansatz sind die Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen</li> <li>• Ein Wertzuschlag hat nur zu erfolgen, wenn ein Schwimmbad für den Erwerberkreis eine Werterhöhung darstellt.</li> </ul>