

5. Sonstige wertermittlungsrelevante Daten

5.1 Einfluss der Grundstücksgröße, der Grundflächenzahl und der Grundstückstiefe auf den Bodenwert

Anhand der zur Verfügung stehenden Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2016 über Grundstücke, die in ein- und zweigeschossiger Bauweise (individueller Wohnungsbau) bebaut werden können, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße und der Grundflächenzahl untersucht. Bei den Einfamilienhäusern (EFH) wurde weiterhin die Abhängigkeit des Kaufpreises zur Grundstückstiefe betrachtet, bei den Doppelhaushälften bzw. Reihenhäusern (DHH/RH) konnte auf Grund zu weniger Daten der Einfluss der Grundstückstiefe nicht ausgewertet werden.

Die einzelnen Kaufpreise wurden zuvor auf eine durchschnittliche Lage und einen einheitlichen Stichtag umgerechnet. Bei den Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Grundstücksgröße und die Grundflächenzahl sowie nur bei Einfamilienhäusern die Grundstückstiefe einen Einfluss auf den Preis pro m² haben. Der Einfluss wirkt sich unterschiedlich auf die nachstehenden Gruppen aus.

Die folgenden Umrechnungskoeffizienten können als Anhaltswerte dienen, um den Einfluss von Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Grundstückstiefe auf den Bodenwert zu bewerten.

Im Einzelfall sind auch die Lage, der Zuschnitt und die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizienten – Einfamilienhäuser (Fallzahl 380)

Grundstücksfläche (m ²)	450	500	600	700	800
Umrechnungskoeffizient	1,05	1,07	1,00	0,98	0,92
Grundflächenzahl (GRZ)	0,25	0,3	0,35	0,4	
Umrechnungskoeffizient	1,01	1,00	0,97	0,96	
Grundstückstiefe (m)	20	25	30	35	40
Umrechnungskoeffizient	0,98	0,96	1,00	1,05	0,99

Umrechnungskoeffizienten – Doppelhaushälften/ Reihenhäuser (Fallzahl 78)

Grundstücksfläche (m ²)	200	300	400	
Umrechnungskoeffizient	1,12	1,00	0,97	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,25	0,3	0,35	0,4
Umrechnungskoeffizient	0,96	0,94	1,00	1,12

Beispiel für die Anwendung der vorstehenden Umrechnungskoeffizienten

Gesucht wird der Bodenwert für ein Einfamilienhausgrundstück mit einer Grundstücksgröße von 700 m², einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Grundstückstiefe von 35 m.

Das Bodenrichtwertgrundstück in der entsprechenden Zone hat eine Grundstücksgröße von 500 m², eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Grundstückstiefe von 25 m. Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 80 €/m².

Aus den vorstehenden Tabellen ergeben sich mit den vorgenannten Werten folgende Umrechnungskoeffizienten:

Grundstücksgröße: 0,98 / 1,07, Grundflächenzahl (GRZ): 1,01 / 0,97

Grundstückstiefe: 1,05 / 0,96

Damit ergibt sich folgender angepasster Bodenwert:

$$80 \text{ €/m}^2 * 0,98 / 1,07 * 1,01 / 0,97 * 1,05 / 0,96 = 83 \text{ €/m}^2$$

5.2 Nutzungsentgelte / Pachten

5.2.1 Mobilfunktürme

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2011 die ortsübliche Miete für Standorte von Mobilfunktürmen im Rahmen eines Gutachtens ermittelt. Für diese Ermittlung wurden Literaturveröffentlichungen („Praxis der Grundstücksbewertung“, Gerady/Möckel/Troff Kap. 4.5.10 und „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kleiber/Simon Kap. 12.3), die Empfehlungen des Arbeitskreises Wertermittlung des Deutschen Städtetages (Umdruck-Nr. F 5289 Stand 2008) und die Ergebnisse einer regionalen Umfrage in norddeutschen Städten herangezogen.

Eine Abhängigkeit von Masthöhe, Flächengröße oder Gemeindegröße ist nicht ableitbar. Für Grundstücksflächen, die aus baurechtlicher und funktechnischer Sicht für die Aufstellung und Betreibung von Mobilfunktürmen geeignet sind, ergibt sich für die Landeshauptstadt Schwerin **eine ortsübliche Miete in Höhe von 4.275,- €/Jahr**. Bei einer Untervermietung durch den Mobilfunkturmbetreiber hält der Gutachterausschuss eine **Erhöhung der ortsüblichen Miete um 25% pro Untermietverhältnis** für angemessen.

5.2.2 Erholungs- und Freizeitgrundstücke, Bootsschuppengrundstücke, Gärten

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Schwerin wurden die nach 1990 neu abgeschlossenen Verträge über Nutzungsentgelte und Pachten für nachfolgende Grundstücksarten untersucht. Verpächter ist neben der Landeshauptstadt Schwerin auch das Land Mecklenburg-Vorpommern. Diese Übersicht enthält keine Verträge nach dem Bundeskleingartengesetz.

Nachstehend werden die Werte aus Verträgen ab **2007** ausgewiesen. Folgende Durchschnittswerte liegen zum Stand Dezember 2013 vor. Für die Jahre 2014 bis 2016 liegen dem Gutachterausschuss keine Vertragsabschlüsse vor.

Grundstücksart	Entgelt in €/m ² pro Jahr						
	Mittelwert						
	Anzahl (2/3 Spanne)						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Erholungs- und Freizeitgrundstücke	0,99	1,00	0,97	1,33	1,32	1,84	1,76
	24	20	21	27	11	6	148
	(0,95 – 1,03)	(–)	(0,90 – 1,04)	(1,00 – 1,46)	(1,00 – 1,45)	(1,50 – 1,95)	(1,50 – 1,95)
Bootschuppengrundstücke	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,33	2,29
	36	40	37	18	14	20	374
	(0,93 – 1,03)	(–)	(–)	(–)	(–)	(0,85 – 2,10)	(2,10 – 2,50)
Gärten	0,40	0,39	0,40		0,40	0,77	0,56
	7	11	28	-	3	5	5
	(0,30 – 0,50)	(0,31 – 0,47)	(0,26 – 0,54)		(–)	(0,65 – 1,00)	(0,40 – 0,65)

Der Gutachterausschuss hat in den Jahren 2010 und 2011 die ortsüblichen Entgelte für Erholungs- und Freizeitflächen, Bootsschuppengrundstücke und Steganlagen im Rahmen von zwei Gutachten ermittelt. Für diese Ermittlung wurden die Ergebnisse von regionalen Umfragen bei Städten und Institutionen in Norddeutschland herangezogen. Insbesondere von den örtlichen Gutachterausschüssen, der Landgesellschaft M-V mbH und der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung zur Verfügung gestellte Vergleichsfälle bilden die Grundlage für die nachfolgenden Feststellungen.

Die Ableitung einer entsprechenden **Bodenwertverzinsung** wurde in Anlehnung an Literaturangaben (z.B. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kleiber/Simon/Weyers Anhang VII) und den Angaben anderer Gutachterausschüsse vorgenommen und mit **4% festgesetzt**.

Die Untersuchung der Bodenwerte von Erholungs- und Freizeitgrundstücken im Vergleich zu den Bodenwerten angrenzender bzw. vergleichbarer Wohngrundstücke hat einen durchschnittlichen prozentualen Wert von 50% ergeben. Nach der begründeten Auswahl geeigneter Bodenrichtwerte kann somit der **Bodenwert der Erholungs- und Freizeitgrundstücke als 50%-iger Wert der Ausgangsbodenwerte** abgeleitet werden. Somit ergaben sich für die Landeshauptstadt Schwerin folgende Kategorien und entsprechende durchschnittliche Pachtwerte:

- **Wochenendhausgebiet (Sonderbaufläche)**
 - individuell genutzte Grundstücksteile mit Bungalow bebaut 1,40 €/m² – 1,90 €/m²
 - Gemeinschaftsfläche / innere Erschließung 0,40 €/m² – 0,45 €/m²

- **Bootsschuppengrundstücke**
 - individuell genutzte Vorlandfläche (Garten/Terrasse) mit zugehöriger Wasserfläche 1,30 €/m² – 3,40 €/m²
 - gemeinschaftliche Vorlandfläche mit dazugehöriger Wasserfläche 0,40 €/m² – 0,70 €/m²

- **Steganlagen**
 - zugehörige Vorlandfläche mit Wasserfläche 1,30 €/m² – 2,00 €/m²

5.3 Geschäftsraummieten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat ca. 120 Geschäftsraummieten gesammelt, für die Mietverträge ab dem Jahr 2010 bis zum Jahr 2016 abgeschlossen wurden.

Die Auswertung der teilweise geringen Anzahl auswertbarer Mietverträge, insbesondere im hohen Bodenrichtwertniveau, kann nur als Orientierungsrahmen für die orts- und branchenübliche Gewerbemiete dienen. Die ausgewiesenen Mieten für gewerblich genutzte Räume im Stadtgebiet von Schwerin geben die Bandbreite der monatlichen Netto-Kalt-Mieten der gesamten Mietfläche wieder.

Die Geschäftsraummieten hängen im Wesentlichen von folgenden Faktoren ab:

- Zeitpunkt des Mietabschlusses
- Lage (Bodenrichtwertniveau, Fußgängerzone)
- Art der gewerblichen Nutzung.

Die nachfolgende Tabelle enthält die durchschnittliche Netto-Kalt-Miete nach der Art der gewerblichen Nutzung in unterschiedlichen Bodenrichtwertniveaus.

Die Entwicklung der Geschäftsraummieten aus den Mittelwerten der Jahre 2010 bis 2016 wird ebenfalls dargestellt. Diese Darstellung dient nur zum Aufzeigen der Entwicklung, nicht zum Ableiten von Werten.

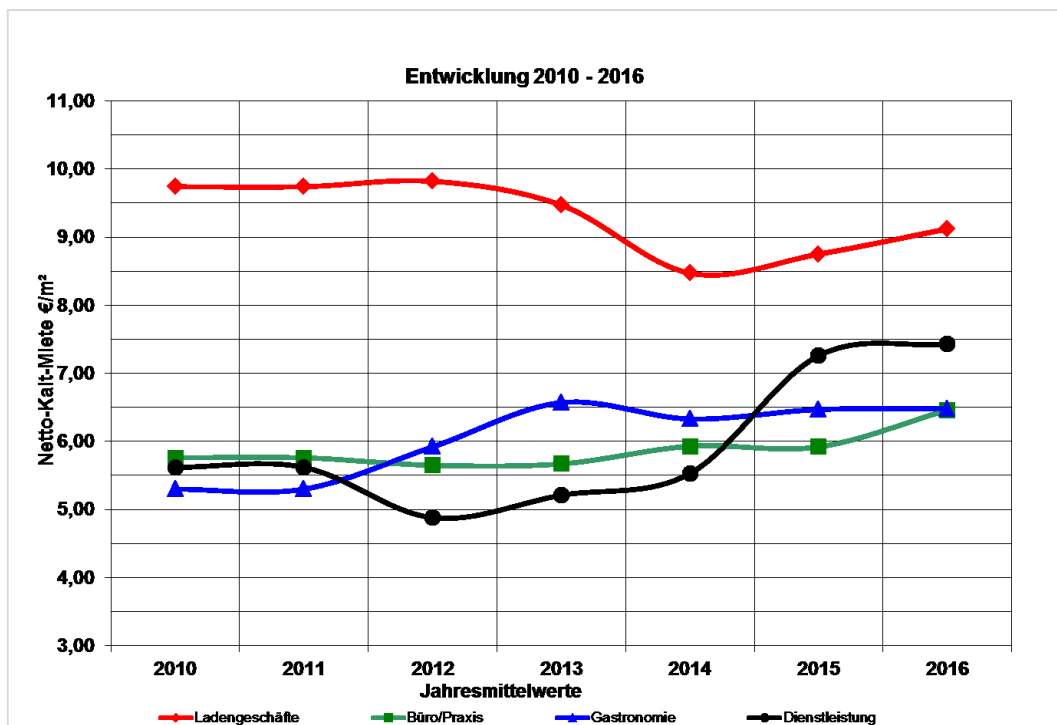
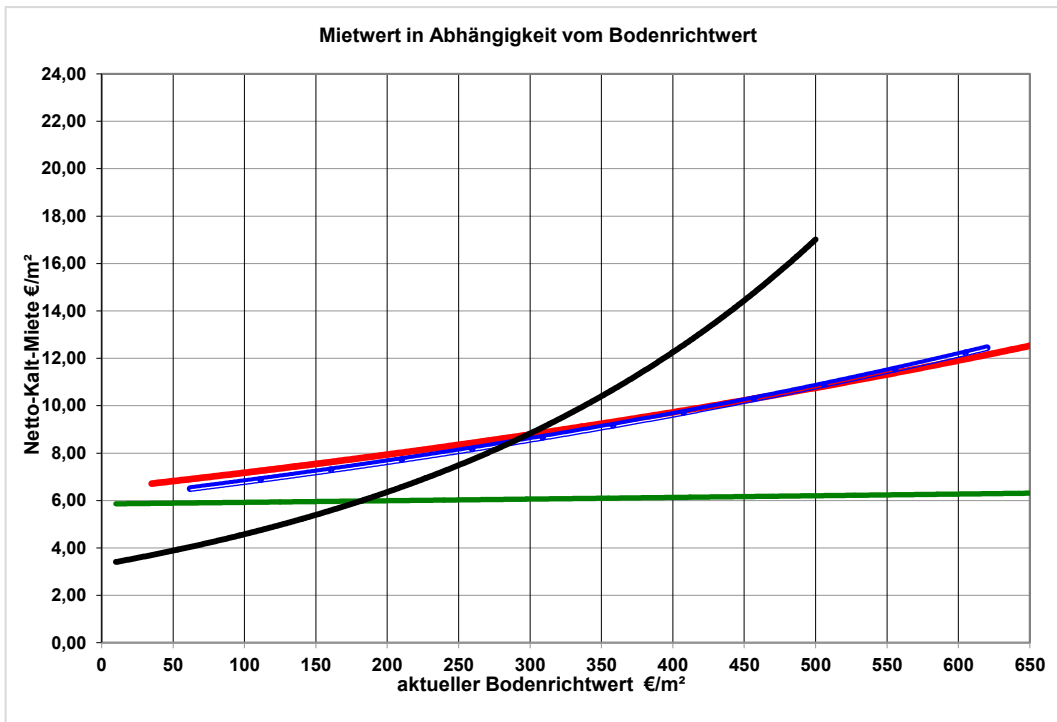
Art der gewerblichen Nutzung	Bodenrichtwert 30 bis 450 €/m ²		Bodenrichtwert 451 bis 950 €/m ²	
	Fallzahl	Mittelwert 2/3-Spanne (NK-Miete €/m ²)	Fallzahl	Mittelwert 2/3-Spanne (NK-Miete €/m ²)
Ladengeschäfte (inkl. Nebenräume) Verkauf	26	↗ 7,90 5,20 – 18,00	5	→ 15,45 10,70 – 18,25
Büro/ Praxis	58	↗ 6,45 5,00 – 8,70	-	-
Gastronomie	7	→ 6,50 5,40 – 7,45	-	-
Dienstleistungen (z.B. Frisör, Reisebüro)	11	↗ 7,45 3,75 – 14,40	-	-

Ergänzend wird eine Übersicht zu monatlichen PKW-Stellplatzmieten in Wohnanlagen gegeben, die aus Vertragsabschlüssen der Jahre 2014 bis 2016 resultieren. Die monatlichen Gebühren für Dauerparkplätze in Parkhäusern und auf Großparkplätzen der Stadt Schwerin sind ergänzend angeführt.

Monatsmiete für PKW- Stellplätze	Tiefgarage		Garage		Parkpalette		im Freien	
	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)
Innenstadt- lage	39	63,90 60,00-66,50	19	48,00 40,00-70,00	-	-	136	48,40 42,80-50,00
keine Innen- stadtlage	36	40,90 -	-	-	75	35,90 15,00-41,00	535	20,00 -
Dauerparkplätze in Parkhäusern		60,00 – 75,00		Dauer-Pkw-Stellplätze auf Großparkplätzen		50,00		

Quelle: www. Schwerin.de - Parken in Schwerin , Stand 02/2017 –

Die folgenden Grafiken zeigen die Geschäftsraumieten in Abhängigkeit von der Lage und der Art der gewerblichen Nutzung sowie die Mietentwicklung ab 2010 bis 2016.



5.4 Liegenschaftszinssätze, Reinertrags- und Rohertragsfaktoren

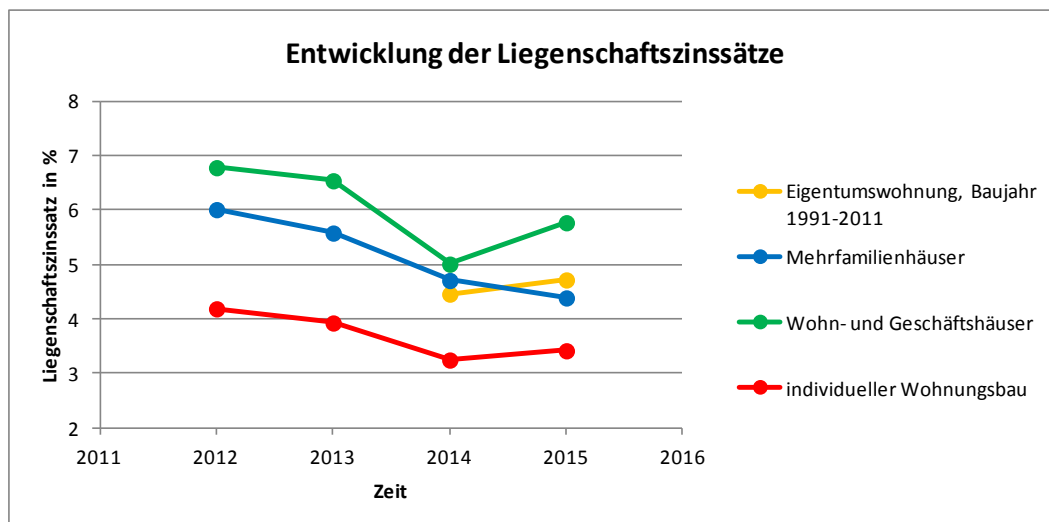
Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufverträge und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV §§ 17 bis 20 sowie EW-RL) abzuleiten.

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag (tatsächlich erzielte als auch die marktüblich erzielbaren Erträge) abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Ausgangsdaten

Wohn- bzw. Nutzflächen	aus Fragebögen bzw. sachverständig ermittelt
Rohertrag	tatsächliche Erträge bzw. marktüblich erzielbare Erträge – Nettokaltmieten (Mieten aus Mietspiegel bzw. gewerblichen Mietpreisübersichten)
Bewirtschaftungskosten	nach Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
Reinertrag (RE)	= Rohertrag - Bewirtschaftungskosten
Bodenwert	= Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Restnutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer, sachverständig ermittelt
besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (nur schadensfreie Objekte)

Mit diesen Ausgangsdaten wird durch ein iteratives Rechenmodell der Liegenschaftszinssatz (mittels Sprengnetter WF AKUK) errechnet.



Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und Häuser des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) aus Stichproben der Jahre 2012-2015 sowie für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) aus Stichproben der Jahre 2014-2015 ermittelt. Diese sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt. Soweit weitere Indikatoren, wie z.B. Anzahl der im Gebäude vorhandenen Wohneinheiten oder eine besonders gute bzw. schlechte Lage, einen begründeten Einfluss auf die Höhe der Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren haben, kann von dem angegebenen Mittelwert innerhalb der 2/3-Spanne abgewichen werden.

**Mehr-
familien-
häuser**

Bau- und Unterhaltungszustand	gut		befriedigend		Gesamt	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	97	71	87	56	92	127
Preis in €/ m ² Wohn-, Nutzfläche	964		716			
wirtsch. Restnutzungsdauer	33		29			
Wohnfläche in m ²	572		480			
Liegenschaftszinssatz	4,6 (3,4-6,1)		5,6 (3,9-7,0)			
Reinertragsfaktor	17 (14-20)		14 (13-17)			
Rohertragsfaktor	13 (11-15)		11 (9-12)			

**Wohn- und
Geschäfts-
häuser**

Lage Bodenrichtwertniveau (Bau- und Unterhaltungszustand sehr gut und gut)	>250 €/m ²		< 250 €/m ²		Gesamt	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	406	10	103	11	247	21
Preis in €/ m ² Wohn-, Nutzfläche	1.062		862			
wirtsch. Restnutzungsdauer	30		30			
Wohn-, Nutzfläche in m ²	613		520			
Gewerblicher Flächenanteil in %	50		36			
Liegenschaftszinssatz	6,0 (5,2-6,8)		5,6 (4,3-7,6)			
Reinertragsfaktor	14 (13-16)		15 (12-17)			
Rohertragsfaktor	12 (11-13)	11 (10-13)				

**Eigentums-
wohnungen**

Eigentumswohnung im Weiterverkauf	Altbau >45 m ² (bis 1949,saniert)		Neubau >45 m ² (Bauj. 1991-2011)		Wohnung <45 m ²		komplexer Wohnungsbau	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	An- zahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	An- zahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	An- zahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	An- zahl
Bodenrichtwert €/m ²	126	45	101	75	88	11	72	9
Preis in €/ m ² Wohnfläche	1.262		1.201					
wirtsch. Restnutzungsdauer	32		38					
Wohnfläche in m ²	81		75					
Liegenschaftszinssatz	2,9 (2,2-4,3)		4,4 (3,1-5,8)					
Reinertragsfaktor	21 (18-25)		19 (15-24)					
Rohertragsfaktor	17 (13-19)		15 (12-19)					

**Individueller
Wohnungs-
bau**

Individueller Wohnungsbau, Weiterverkauf, Baujahr nach 1990	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	86	82
Preis in €/ m ² Wohnfläche	1.629	
wirtsch. Restnutzungsdauer	58	
Wohnfläche in m ²	121	
Liegenschaftszins	3,6 (2,6-4,7)	
Reinertragsfaktor	25 (20-31)	
Rohertragsfaktor	20 (17-25)	

5.5 Sachwertfaktoren nach § 14 ImmoWertV

Im Sachwertverfahren (§ 21 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Die NHK 2010 werden mit Hilfe der Baupreisindexreihen auf den Wertermittlungstichtag umgerechnet.

Untersuchungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass die aus den NHK 2010 ermittelten Sachwerte oft von den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreisen (Verkehrswerte) abweichen. Der Gutachterausschuss hat deshalb zur Anpassung an die Marktlage aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2016 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser ermittelt.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen, einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, Baumängel/ Bauschäden) wurden nicht berücksichtigt. Es wurden nur Objekte ohne Reparaturstau ausgewertet.

Der Sachwert wurde für jedes Objekt mit linearer Abschreibung nach folgendem Schema ermittelt:

NHK 2010

Bodenwert	=	Fläche x angepasstem Bodenrichtwert
Wert der baulichen Anlagen (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)	=	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) einschl. Baunebenkosten
	x	Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes/100
	x	Brutto-Grundfläche (BGF)
	-	Alterswertminderung nach § 23 ImmoWertV (linear)
	+	Pauschale Schätzung des Wertes der Nebengebäude und sonstiger baulicher Anlagen
bauliche Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)	=	pauschale Schätzung in Höhe von 2 bis 4% des Gebäudewertes (ggf. Berücksichtigung Carports)
vorläufiger Sachwert	=	Bodenwert + Wert der baulichen Anlagen + Wert der baulichen Außenanlagen






Dem Gutachterausschuss stand eine Stichprobe mit folgenden Kennwerten zur Verfügung:

	Anzahl	BRW €/m ²	Preis €/m ² WOFL	Gesamtkaufpreis €	Baujahr	BGF
Mittelwerte	148	83	1.635	198.800	1999	205
2/3-Spannen		75 – 100	1.300 – 2.100	147.000 – 273.000	1994 - 2007	158 - 270

Die ermittelten Sachwertfaktoren sind abhängig vom: Bodenrichtwert, Gebäudetyp und vorläufigen Sachwert. Die in den nachstehenden Tabellen angegebenen Anpassungsfaktoren sind nach sachverständigem Ermessen zu werten und anzuwenden.

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenricht- und vorläufigem Sachwert								
vorläufiger Sachwert bis (in €)	BRW (in €/m ²) bis						Gesamt	
	75	100	125	150	175	200	Anzahl	MW
125.000	1,52	1,19	1,38				9	1,29
150.000	1,27	1,11	0,92				15	1,15
175.000	0,93	1,01	0,93	1,13			20	0,99
200.000	0,87	0,92	1,09	1,33			29	0,93
225.000	0,83	0,99	0,92	1,32	0,60		17	0,94
250.000	0,82	0,88	0,89	1,77	1,21		15	0,94
275.000		1,01					10	1,01
300.000	0,99	0,98	1,04	1,17		1,31	14	1,03
350.000	0,79	0,82	0,75		1,16		10	0,87
400.000	0,89	0,91					6	0,90
600.000	1,00	0,76			1,40		3	1,05
Gesamt	0,96	0,99	0,98	1,34	1,10	1,31	148	1,00

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudetyp						
Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten			Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser			
			Baujahre bis 1990		Baujahre ab 1991	
Gebäudetyp	Beschreibung	Systemzeichnung	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)
1.01	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss		8	1,17 (0,85 - 1,44)	5	0,91 (0,85 - 1,03)
1.02	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		-	-	2	*
1.03	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erdgeschoss, Flachdach		1	*	-	-
1.21	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	33	0,87 (0,78 - 0,98)
1.22	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	12	0,83 (0,71 - 0,89)
1.23	Einfamilienhaus, freistehend Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	3	0,92 (0,80 - 1,05)
1.31	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	2	*
1.32	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	1	*
1.33	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	7	1,04 (0,84 - 1,18)
2.01	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss		3	1,11 (0,96 - 1,38)	-	-
2.11	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss		2	*	1	*
2.12	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		1	*	3	1,01 (0,83 - 1,26)
2.21	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		3	0,88 (0,78 - 0,98)	23	0,94 (0,79 - 1,06)
2.22	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	1	*
2.23	Doppel- und Reihenendhaus, Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	1	*

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudetypp						
Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten			Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser			
			Baujahre bis 1990		Baujahre ab 1991	
Gebäudetyp	Beschreibung	Systemzeichnung	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)
2.31	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	6	1,15 (0,90 – 1,32)
2.32	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	3	1,02 (0,89 – 1,23)
3.01	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss		-	-	3	1,06 (0,91 -1,30)
3.12	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		-	-	1	*
3.13	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach		4	1,20 (1,00 – 1,33)	-	-
3.21	Reihenmittelhaus, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	6	1,08 (0,98 – 1,22)
3.23	Reihenmittelhaus, Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	4	0,89 (0,75 – 1,02)
3.31	Reihenmittelhaus, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	5	1,20 (1,05 – 1,34)
3.32	Reihenmittelhaus, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	4	1,23 (1,09 – 1,41)
gesamt			22	1,15 (0,96 - 1,33)	126	0,94 (0,78 – 1,15)

