

**Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 nach den Leitlinien der AGVGA - NRW
in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 1**

Stand 24.10.2016

Objekt: Musterstr. 1 in Musterstadt						Satz-Nr.:		
Vorgabe NHK 2010						einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%		
Ausstattungsstandard						Wägungsanteil %	Gebäudeausstattungs-kennzahl	Kostenanteil NHK 2010 €/m²
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)	Verblendermauerwerk, 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%	0,46	181
Sonstiges								
Ansatz		100%						
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 Massivdach; 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 Bogendach-konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	0,30	118
Sonstiges								
Ansatz		100%						
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%	0,22	86
Sonstiges								
Ansatz		100%						
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstüren, 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, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	0,22	86
Sonstiges								
Ansatz		100%						
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; 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, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendete 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%	0,28	93
Sonstiges								
Ansatz		50%	50%					
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, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	0,13	42
Sonstiges								
Ansatz		50%	50%					
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%	0,27	81
Sonstiges								
Ansatz			100%					
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflütheizung, 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%	0,18	71
Sonstiges								
Ansatz		100%						
sonst. 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 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	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%	0,12	47
Sonstiges								
Ansatz		100%						
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%	2,17	805
Gebäudestandardkennzahl							2,17	

Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach (nach Ziff. 1.2 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschoss bei den Kostenkennwerten						
Dachgeschoss	Gebäudearten	BGF der DG Ebene	Zuschlag	Abschlag	Ansatz	Kostenkennwert nachrichtlich ! €/m²
			vom jeweiligen Kostenkennwert			
1.2.1 nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	---	---		
1.2.2 nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32	wird angerechnet	---	4 - 12 %		
	2.02 / 2.12 / 2.32			4 - 12 %		
	3.02 / 3.12 / 3.32			4 - 12 %		
	1.22 / 2.22 / 3.32			6 - 18 %		
1.2.3 nicht ausgebaut, nicht nutzbar, flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33	wird nicht angerechnet	0 - 4 %	---		
	2.03 / 2.13 / 2.33		0 - 4 %			
	3.03 / 3.13 / 3.33		0 - 4 %			
	1.23 / 2.23 / 3.23		0 - 6 %			
1.2.4 Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---		

Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 1.3 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines vorhandenen Dremfels						
Gebäudearten	Zuschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautem Dachgeschoss		Objekt	Musterstr. 1 in Musterstadt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	Kostenkennwert nachrichtlich ! €/m²
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4				
1.02 / 2.02 / 3.02	7,5%	2,5%	Trauflänge in Meter		Mittel	Gebäudeart trifft nicht zu
1.12 / 2.12 / 3.12	5,5%	2,0%	Giebelbreite in Meter			
1.22 / 2.22 / 3.22	10,5%	3,5%	Standardstufe			
1.32 / 2.32 / 3.32	6,5%	2,5%	Gebäudeart: 1.01 / 1.21			

Abschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.1 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines fehlenden Dremfels						
Gebäudearten	Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss		Objekt	Musterstr. 1 in Musterstadt	Interpolierte Abschläge für die einzelnen Merkmale	Kostenkennwert nachrichtlich ! €/m²
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4				
1.01 / 2.01 / 3.01	6,0%	2,0%	Trauflänge in Meter		Mittel	ggf. Daten eintragen
1.11 / 2.11 / 3.11	4,5%	1,5%	Giebelbreite in Meter			
1.21 / 2.21 / 3.21	7,5%	2,5%	Standardstufe	2		
1.31 / 2.31 / 3.31	5,5%	1,5%	Gebäudeart: 1.01 / 1.21			

Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.2 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens						
Gebäudearten	Zuschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss		Objekt	Musterstr. 1 in Musterstadt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	Kostenkennwert nachrichtlich ! €/m²
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Dremfel (1) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Dremfel (1) Standardstufe 2				
1.01 / 2.01 / 3.01	7,5%	14,0%	Dachneigung in °		Mittel	ggf. Daten eintragen
1.11 / 2.11 / 3.11	5,5%	10,5%	Giebelbreite in Meter			
1.21 / 2.21 / 3.21	9,5%	17,5%	Standardstufe	2		
1.31 / 2.31 / 3.31	7,0%	13,0%	Gebäudeart: 1.01 / 1.21			

Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.3 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung von Staffelgeschossen						
Gebäudearten	BGF der DG Ebene	Zuschlag	Abschlag	Ansatz	Kostenkennwert nachrichtlich ! €/m²	
						vom jeweiligen Kostenkennwert
1.01 / 2.01 / 3.01	wird angerechnet	2 - 5 %	---			
1.11 / 2.11 / 3.11		2 - 5 %				
1.21 / 2.21 / 3.21		2 - 5 %				
1.31 / 2.31 / 3.31		2 - 5 %				

Zusammenstellung der Zu- / Abschläge	
ermittelter Kostenkennwert ohne Zu- / Abschläge	805
Dachgeschoss nicht ausgebaut, Grad der Nutzbarkeit Anlage 5 - Ziffer 1.2	
Dachgeschoss nicht ausgebaut, Dremfel vorhanden Anlage 5 - Ziffer 1.3	
Dachgeschoss ausgebaut, Dremfel fehlt Anlage 5 - Ziffer 2.1	
Dachgeschoss ausgebaut, Spitzboden ausgebaut Anlage 5 - Ziffer 2.2	
Staffelgeschoss Anlage 5 - Ziffer 2.3	
aufsummierter Kostenkennwert	805