

Anlage 4.**Flächenwertsätze**

pro Quadratmeter allseitig verbauter Geschoßfläche für Gebäude (Bauten) mit harter Dacheindeckung zur

Ermittlung des Gebäudewertes (§ 20).

Für Gebäude (Bauten) mit Stroh-, Schilf-, Dachpappen- oder ähnlicher Dacheindeckung sind die der baulichen Gestaltung, dem Verwendungszweck und der Ausstattung entsprechenden Flächenwertsätze um 20 v. H. zu vermindern. Die Flächenwertsätze für nicht allseitig verbaute Geschoßflächen betragen:

- Dreiseitig verbaut (einseitig offen) 80 v. H. des entsprechenden Flächenwertsatzes,
- Zweiseitig verbaut (zweiseitig offen) 65 v. H. des entsprechenden Flächenwertsatzes,
- Einseitig verbaut (dreiseitig offen) 50 v. H. des entsprechenden Flächenwertsatzes,
- Terrassen 35 v. H. des entsprechenden Flächenwertsatzes,
- Balkons 20 v. H. des entsprechenden Flächenwertsatzes.

Kategorie A: Mehrstöckige Wohn-, Büro-, Verwaltungsgebäude oder gleichartigen Zwecken dienende Gebäude (Bauten).

Kategorie B: Ebenerdige oder einstöckige Wohn-, Büro-, Verwaltungsgebäude oder gleichartigen Zwecken dienende Gebäude (Bauten).

	Flächenwertsatz für 1 Quadratmeter allseitig verbauter Geschoßfläche ohne besondere Ausstattung, Komfort und Installationen			
	In geschlossener oder halboffener Bauweise (Reihen- oder Blockbauweise)		In offener Bauweise (Einzelbauweise)	
	A	B	A	B
I. Eisen-Stahlbeton-, oder Stahlskelettbauten sowie Eisenfachwerkbauten	100	90	105	95
II. Massivbauten (Baumaterial: Beton, Eisenbeton, Natur- oder Backstein, Ziegel u. ähnl.)				
1. mit Massivdecken	87	78	92	83
2. mit Holzbalkendecken	76	68	80	72
III. Holzfachwerkbauten				
1. mit gehobelter und gefälzter Verschalung	75	66	78	69
2. ohne Verschalung	64	57	67	60
IV. Holzbauten				
1. Blockbauten (gesägte oder gezimmerte Blöche) ohne Bewurf oder Verschalung	60	53	63	56
2. Blochbauten (Behauene oder unbehauene Blöche) ohne Bewurf oder Verschalung	50	45	53	47
3. Block- oder Blochbauten mit Bewurf oder Verschalung	62	55	65	58
4. Holzbauten mit Riegel- oder Bretterwänden	—	32	—	35
V. Lehmbauten				
1. aus Lehmziegel	—	35	—	38
2. aus gestampftem Lehm	—	25	—	28
VI. Geschosse mit Höhen (lichte Höhe) über 6 m				
1. Eisen-, Stahlbeton- oder Stahlskelettbauten sowie Eisenfachwerkbauten	130	117	136	123
2. Massivbauweise mit Massivdecke	113	102	120	107
3. Massivbauweise mit Holzbalkendecke	99	88	104	94
4. Holzfachwerkbauweise mit gehobelter und gefälzter Verschalung	97	86	101	90
5. Holzfachwerkbauweise ohne Verschalung	83	74	87	78
6. Blockbauten ohne Bewurf oder Verschalung	78	69	81	73
7. Blochbauten ohne Bewurf oder Verschalung	65	58	69	61
8. Block- oder Blochbauten mit Bewurf oder Verschalung	80	72	85	75

Ausstattung und Installationen.

Die für die Kategorien A oder B angegebenen Flächenwertsätze sind bei Vorhandensein von nachstehend angeführter Ausstattung und Installation wie folgt zu erhöhen:

Bei:	um:
a) Reicher Verwendung hochwertiger Baustoffe (Werkstein, Marmor, Edelhölzer, Metalle und Glas) im Innern und Äußern	15
b) Zentralheizung	12
c) Personenaufzug (Lift)	3
d) Lichtinstallation nur im Geschoß	1
e) Lichtinstallation in allen Wohnungen (Mieteinheiten)	2
f) Fließwasserinstallation nur im Geschoß	1
g) Fließwasserinstallation in allen Wohnungen (Mieteinheiten)	2
h) Warmwasseranlage, Zapfstellen nur in Küche, Waschküche und Bad	3
i) Warmwasseranlage mit Zapfstellen bei sämtlichen Fließwasseranschlüssen	5
j) Gasinstallation nur im Geschoß	1
k) Gasinstallation in allen Wohnungen (Mieteinheiten)	2
l) Innenklosett mit Wasserspülung nur im Geschoß	1
m) Innenklosett mit Wasserspülung in allen Wohnungen (Mieteinheiten)	2
n) Badezimmer mit Fließwasseranschluß nur im Geschoß	1
o) Badezimmer mit Fließwasseranschluß in allen Wohnungen (Mieteinheiten)	2
p) Parkettboden in allen Wohn- oder Büroräumen	2
q) Terrazzo- oder Steinboden in allen Wirtschaftsräumen	1

Kategorie C: Mehrstöckige Wirtschafts- oder Nebengebäude (Bauten) sowie An- oder Zubauten.

Kategorie D: Ebenerdige oder einstöckige Wirtschafts- oder Nebengebäude sowie An- oder Zubauten.

	Flächenwertsatz für 1 Quadratmeter allseitig verbauter Geschoßfläche ohne besondere Ausstattung, Komfort und Installationen			
	In geschlossener oder halboffener Bauweise (Reihen- oder Blockbauweise)		In offener Bauweise (Einzelbauweise)	
	C	D	C	D
I. Eisen-, Stahlbeton- oder Stahlskelettbauten sowie Eisenfachwerkbauten	85	75	90	80
II. Massivbauten (Baumaterial: Beton, Eisenbeton, Natur- oder Backstein, Ziegel u. ähnl.)				
1. mit Massivdecken	70	60	75	65
2. mit Holzbalkendecken	58	50	60	52
III. Holzfachwerkbauten				
1. mit gehobelter und gefälzter Verschalung	56	48	58	50
2. ohne Verschalung	45	38	48	40
IV. Holzbauten				
1. Blockbauten (gesägte oder gezimmerte Blöche) ohne Bewurf oder Verschalung	43	36	45	38
2. Blochbauten (behauene oder unbehauene Blöche) ohne Bewurf oder Verschalung	37	30	40	33
3. Block- oder Blochbauten mit Bewurf oder Verschalung	44	37	46	39
4. Holzbauten mit Riegel- oder Bretterwänden	—	25	—	27
5. Bauten mit Latten- oder Stangenwänden	—	15	—	17
V. Lehmbauten				
1. aus Lehmziegel	—	27	—	29
2. aus gestampftem Lehm	—	20	—	22
VI. Geschosse mit Höhen (lichte Höhe) über 6 m				
1. Eisen-, Stahlbeton- oder Stahlskelettbauten sowie Eisenfachwerkbauten	110	97	115	102
2. Massivbauweise mit Massivdecke	95	85	100	90
3. Massivbauweise mit Holzbalkendecke	80	70	85	75
4. Holzfachwerkbauweise mit gehobelter und gefälzter Verschalung	78	68	83	73
5. Holzfachwerkbauweise ohne Verschalung	70	60	75	65
6. Blockbauten ohne Bewurf oder Verschalung	65	55	70	60
7. Blochbauten ohne Bewurf oder Verschalung	60	52	65	55
8. Block- oder Blochbauten mit Bewurf oder Verschalung	68	58	73	63

		Flächenwertsatz für 1 Quadratmeter allseitig verbauter Geschoßfläche ohne besondere Ausstattung, Komfort und Installationen			
		In geschlossener oder halb-offener Bauweise (Reihen- oder Blockbauweise)		In offener Bauweise (Einzelbauweise)	
		C	D	C	D
VII. Hallenbauten (Gebäude mit einer Geschoßhöhe — lichte Höhe — über 8 m)					
1. Eisen-, Stahlbeton- oder Stahlskelettkonstruktion mit massiven Umfassungsmauern oder Eisenfachwerkwänden					
	Geschoßhöhe bis 12 m	—	132	—	135
	Geschoßhöhe bis 16 m	—	157	—	160
	Geschoßhöhe bis 20 m	—	182	—	185
	Geschoßhöhe bis 25 m	—	215	—	220
	Geschoßhöhe über 25 m	—	250	—	255
2. Holzfachwerkbauweise					
	Geschoßhöhe bis 12 m	—	90	—	93
	Geschoßhöhe bis 16 m	—	110	—	115
	Geschoßhöhe über 16 m	—	125	—	130
3. Einfache Holzbauweise mit Bretter-, Riegel- oder Wellblechwänden					
	Geschoßhöhe bis 12 m	—	60	—	65
	Geschoßhöhe über 12 m	—	80	—	85
VIII. Shedbauten (Stufenbauten) eingeschossig					
	1. mit Eisen- oder Eisenbetonbindern	—	70	—	73
	2. mit Holzbindern	—	55	—	58
IX. Gewächs- und Treibhäuser einschließlich Verglasung					
1. Eisen- oder Stahlrahmenkonstruktion					
	lichte Höhe bis 2 m	—	15	—	15
	lichte Höhe bis 4 m	—	23	—	23
	lichte Höhe bis 6 m	—	30	—	30
	lichte Höhe über 6 m	—	40	—	40
2. Holzrahmenkonstruktion					
	lichte Höhe bis 2 m	—	10	—	10
	lichte Höhe bis 4 m	—	15	—	15
	lichte Höhe über 4 m	—	20	—	20
X. Zisternen (Wasserbehälter) und Schwimmbecken					
	Zisternen, Beton oder Eisenbeton				25
	Zisternen, gemauert				18
	Schwimmbecken, Beton oder Eisenbeton				27
	Schwimmbecken, gemauert				20
XI. Freistehende Hochkamine (Schlote)					
	Höhe bis 8 m		300		
	Höhe bis 12 m		600		
	Höhe bis 16 m		1000		
	Höhe bis 20 m		1500		
	Höhe bis 25 m		2100		
	Höhe bis 30 m		2800		
	Höhe bis 35 m		3600		
	Höhe bis 40 m		4500		
	Höhe bis 45 m		5500		
	Höhe bis 50 m		6600		
	Höhe über 50 m		7800		

Ausstattung und Installationen.

Die für die Kategorien C oder D angegebenen Flächenwertsätze sind bei Vorhandensein von nachstehend angeführter Ausstattung und Installation wie folgt zu erhöhen:

Bei:	um:
a) Reicher Verwendung hochwertiger Baustoffe (Werkstein, Marmor, Edelhölzer, Metalle und Glas) im Innern und Äußern	12
b) Zentralheizung	10
c) Aufzug mit elektrischem Antrieb	3

Bei:	um:
d) Lichtinstallation im Geschoß	1
e) Lichtinstallation in allen Räumen	2
f) Fließwasserinstallation im Geschoß	1
g) Warmwasseranlage mit Zapfstellen im Geschoß	2
h) Gasinstallation im Geschoß	1
i) Innenklosett mit Wasserspülung im Geschoß	1
j) Badezimmer mit Fließwasseranschluß im Geschoß	1
k) Parkettboden bzw. Terrazzo- oder Steinboden in allen Räumen	2

Kategorie E: Als Flächenwertsätze für 1 m² verbauter Geschoßfläche von Gebäuden (Bauten), deren entsprechende Einstufung infolge der Verschiedenartigkeit der baulichen Gestaltung, des Verwendungszweckes oder der Ausstattung des Gebäudes in eine der Kategorien A, B, C, D nicht bestimmbar ist, sind für die einzelnen Gebäudeteile die entsprechenden Flächenwertsätze der Kategorien A, B, C, D anzuwenden. Sofern eine klare Abgrenzung der Gebäudeteile nicht möglich ist, sind Mischwertsätze aus den am ehesten den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechenden Flächenwertsätzen der Kategorien A, B, C, D zu ermitteln.