

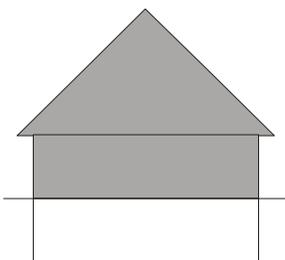
### 14.4. Normalherstellungskosten

Für Gebäudebewertungen verwendet man sog. *Normalherstellungskosten*.

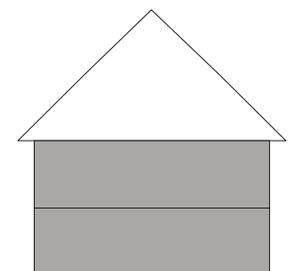
Normalherstellungskosten sind die Baukosten für ein so genanntes *Normgebäude*.

Dies ist ein für das Sachwertverfahren ausgedachter Begriff, der ein Gebäude ohne jegliche *besonderen Bauteile* oder *besondere Einrichtungen* bezeichnet.

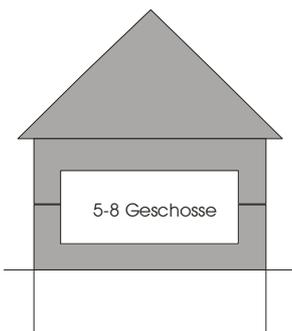
Es sieht zum Beispiel so aus.



Das wäre ein Einfamilienhaus mit Keller und ausgebautem Dach.



Das wäre ein Zweifamilienhaus ohne Keller und mit ungebautem Dach.



Das wäre ein Mehrfamilienhaus mit Keller und mit ausgebautem Dach.

Man sieht, dass diese Gebäude keine Dachgauben, Balkone, Kelleraußentrep-  
pen, Eingangstürüberdachungen, Vordächer o. Ä., also keine *besonderen Bauteile*  
haben.

Was man nicht sehen kann: Sie haben auch keine Saunen, keine offenen Kamine im Wohnzimmer, keine Swimming-Pools, Tresore, Alarmanlagen, Klimaanlage oder andere *besondere Einrichtungen* im Inneren.

Sie haben jedoch – auch wenn man es bei den Grafiken nicht wirklich sehen kann – Ausstattung, also Fenster, Türen, Heizungen, Bäder, Wandbekleidungen, Bodenbeläge, Leitungen usw.

Für diese so genannten *Normgebäude* wurden durch Analyse fertiggestellter Bauvorhaben *Normalherstellungskosten* ermittelt, also die durchschnittlichen Baukosten, um solch ein Normgebäude zu errichten.

Tipp: Dächer und Keller können auch mal nur *teilweise* ausgebaut sein, dann empfiehlt es sich, die Normalherstellungskosten für die unausgebaute Variante zu wählen und die Kosten für den Teilausbau neben den besonderen Bauteilen und den besonderen Einrichtungen gesondert zu berücksichtigen.

### 14.4.1. Gebäudebewertung: Wie errechnet man den Herstellungswert eines Gebäudes?

Um im Sachwertverfahren den *Herstellungswert* von Gebäuden zu ermitteln, multipliziert man den Rauminhalt oder die Fläche des Bewertungsobjektes mit den dafür ermittelten *Normalherstellungskosten* und addiert anschließend die Kosten für *besondere Bauteile, Teilausbauten*<sup>67</sup> oder *Nebengebäude*<sup>68</sup> und *besondere Einrichtungen*.

$$\boxed{\text{Fläche/Raum}} \times \boxed{\text{NHK}} + \boxed{\text{Besondere Bauteile, Teilausbauten, Nebengebäude}} + \boxed{\text{Besondere Einrichtungen}} = \boxed{\text{Herstellungswert}}$$

Zuerst stellt sich die Frage, auf welche Bezugseinheit die *Normalherstellungskosten* abgestellt sind: den Bruttorauminhalt (BRI), die Bruttogrundfläche (BGF) oder den umbauten Raum (uR).

Inzwischen werden die Normalherstellungskosten nur noch für den Bruttorauminhalt und die Bruttogrundfläche ermittelt, sodass der umbaute Raum keine Rolle mehr spielt.

### 14.4.2. Die Anwendung des Baupreisindex (Baukostenindex)

Da die NHK auf einen bestimmten Zeitpunkt abgestellt sind, die Baukosten sich jedoch entsprechend der Marktentwicklung im Baugewerbe laufend verändern, müssen diese mit dem sogenannten *Baupreisindex* (Baukostenindex) auf den *Wertermitt-*

---

<sup>67</sup> Dach- oder Keller wurde nur teilweise ausgebaut, sodass es noch nicht einem Normgebäude *mit* Dach bzw. Keller entspricht. Der Teilausbau muss dann als eigenständige Bauleistung berücksichtigt werden

<sup>68</sup> Kleinere Bauten, wie z. B. Schuppen oder Kellerersatzräume, die nicht als eigenständige Gebäude bewertet werden müssen

lungsstichtag hochgerechnet werden. Dieser *Baupreisindex* (Baukostenindex) gibt als Verhältniswert zur Basis 100 (= Jahr 2000) die Veränderung der Baupreise wieder. Haben sich die Baupreise bis zum Jahr 2001 beispielsweise um 5 % erhöht, wäre der Baupreisindex 105.

### 14.4.3. Kleine Geschichte der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten, die im 20. Jahrhundert zumeist verwendet wurden, sind auf das Jahr 1913 abgeleitet. Diese bezogen sich auf den umbauten Raum (uR). Ableitungen späterer Jahre setzten sich nicht durch.

Heute würde man nur noch in Ausnahmefällen mit *NHK 13* rechnen, z.B. wenn man einen Stichtag hat, der einige Jahrzehnte zurückliegt, denn dann läge man mit *NHK 13* evtl. näher am Stichtag oder wenn der Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren nur für die 1913er Werte abgeleitet hat.

Erst zum Jahr 1995 wurde im Auftrag des Bundesbauministeriums wieder eine solche Ableitung durchgeführt, entsprechend heißen diese *NHK-95*, während die vorigen als *NHK-13* bezeichnet wurden. Die *NHK-95* wurden sowohl auf *BRI* als auch *BGF* abgestellt.

Seitdem diese Ableitung für 1995 aus tatsächlichen Baukosten gemacht wurde, wurden diese Werte rechnerisch fortgeführt, von DM auf Euro umgestellt und die Mehrwertsteuer von 15 auf 16 % angepasst. Außerdem wurden verschiedene zusätzliche Gebäudetypen aufgenommen und die Werte nur noch für die Bruttogrundfläche ausgewiesen. Die neue Basis dafür war das Jahr 2000, weswegen diese *NHK* nun als „*NHK-2000*“ bekannt sind.

HAT MAN FÜR DAS BEWERTUNGSOBJEKT JEDOCH EINEN BRUTTORAUMINHALT ZUR VERFÜGUNG, SO KANN MAN ANHAND EINES UMRECHNUNGSFAKTORS DEN AUF FLÄCHE BEZOGENEN WERT AUF RAUMBEZUG UMRECHNEN.

### 14.4.4. Die Bestimmung der Normalherstellungskosten

Für eine Gebäudebewertung sucht man sich zuerst das dem Bewertungsobjekt ähnlichste *Normgebäude* aus.

Dann bestimmt man den *Ausstattungsstandard* des Bewertungsobjekts, denn Normalherstellungskosten können zu jedem Normgebäude für die vier verschiedenen Ausstattungsstandards *einfach*, *mittel*, *gehoben* und *stark gehoben* ermittelt worden sein. Dementsprechend sind diese natürlich unterschiedlich hoch, denn schließlich ist es teurer, einen hohen Standard zu bauen.

Anschließend kann man noch mit weiteren Einflussgrößen modifizieren.

DIESE MODIFIKATIONEN HÄNGEN VON DEM JEWEILIGEN MODELL AB, IN DEM DIESE NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ABGELEITET WURDEN. DAHER SIND DIES NUR BEI-

## Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

SPIELE. MAN MUSS SICH – JE NACHDEM, WELCHE NHKS MAN VERWENDET – MIT DEM MODELL UND DESSEN UMRECHNUNGSFAKTOREN BEFASSEN!

Dies alles dient lediglich dazu, so genau wie möglich zu ermitteln, wie viel ein Quadratmeter oder Kubikmeter *des zu bewertenden Objektes* in genau *dieser* Gegend in genau *dem* Zustand, den es als Neubau wohl gehabt hatte, *zum Wertermittlungsstichtag* kostet (als fiktives Normgebäude, also ohne dessen besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, die kommen ja in der Berechnung noch).

Und dies wird dann mit der Fläche bzw. dem Rauminhalt multipliziert, um auf den *Herstellungswert* zu kommen.

### Beispiel

Wir gehen davon aus, dass der *Ausstattungsstandard* des Gebäudes bereits bestimmt wurde.

Als Nächstes wird der *Typ des Normgebäudes* bestimmt, das dem Bewertungsobjekt am ähnlichsten ist. Hierbei werden unterschiedliche Gebäudearten unterschieden (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser, Industriehallen, Garagen, Hotels usw.)

Sagen wir mal, wir haben als Typ ein Einfamilienhaus. Die jeweiligen Gebäudearten werden dann weiter differenziert. Auch dies hängt von den jeweils verwendeten NHKS und deren Modell ab!

Gebäudetyp (gem. WertR)						
-------------------------	---	---	---	--	---	---

Unterhalb der obigen Typenauswahl befinden sich die Zeilen mit den NHK-Werten gemäß zwei unterschiedlichen Modellen: (a) WertR und (b) WF (= WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter).

Gebäudetyp (gem. WertR)									Preise für Kostengruppen 300 + 400 nach DIN 276						
NHK WertR	e	m	870	995	530	610	690	780	595	670	475	540	580	660	€/m² BGF
	g	s	1175	1505	730	960	940	1275	750	975	625	830	760	1040	€/m² BGF
NHK WF g			1175	385	765	250	940	320	735	265	640	225	760	270	€/m² BGF    €/m³ BRI

In den oberen beiden Zeilen (Zeile „NHK WertR“) findet man die Werte gemäß der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR), die von uns aber nur in Ausnahmefällen verwendet werden. Wie man sehen kann, gibt es für jede Objektart einzelne Werte für die vier möglichen Ausstattungsstandards (e = einfach; m = mittel, g = gehoben, s = stark gehoben usw.). Die Werte beziehen sich jeweils auf die Bruttogrundfläche als Bezugseinheit (wie man in der Zelle ganz rechts sehen kann).

## Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Bei WF (Sprengnetter) gibt es nur den Wert für den Ausstattungsstandard „gehoben“ (siehe das kleine „g“), dafür aber rechts neben dem Wert für die Bezugseinheit *Bruttogrundfläche* zusätzlich einen Wert für die Bezugseinheit *Bruttorauminhalt* (wie man in der Zelle ganz rechts sehen kann).

Gemäß der Methode von Dr. Sprengnetter wird vom häufigsten Standard *gehoben* aus mit Faktoren auf die anderen Standards umgerechnet. Daher hat *gehoben* den Faktor 1,0, *mittel* den Faktor 0,83 und *einfach* den Faktor 0,72. *Stark gehoben* wird mit dem Faktor 1,28 ermittelt.

Ausgehend vom tabellierten NHK-Wert für den gehobenen Standard werden jetzt die modifizierten Werte für alle im Gebäude vorhandenen unterschiedlichen Ausstattungsstandards ermittelt.

### 1. Normalherstellungskosten-Grundwertermittlung

Ausstattungsstandard (1)	NHK-Tabellenwert [€/m <sup>2</sup> BGF] (2)	relativer Gebäudeanteil [%] (3)	(4) = (2) x (3) [€/m <sup>2</sup> BGF] (4)
einfach	554,80	1,00	12,06 €/m <sup>2</sup> BGF
mittel	638,40	24,00	333,08 €/m <sup>2</sup> BGF
gehoben	760,00	12,00	198,26 €/m <sup>2</sup> BGF
stark gehoben	972,80	9,00	190,33 €/m <sup>2</sup> BGF
	Summe:	46	<b>733,73 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

Zuletzt werden diese (in der dritten und vierten Spalte) entsprechend ihres vorher ermittelten Anteils am Gebäude zueinander gewichtet, um ein gewogenes Mittel der Normalherstellungskosten für das *gesamte* Gebäude zu erhalten.

Damit hat man den Wert der Normalherstellungskosten, die für das *gesamte* Gebäude gelten, worin alle Ausstattungsstandards mit ihrem jeweiligen Anteil enthalten sind.

Jetzt kann dieser Wert regional- und objektspezifisch modifiziert werden.

### 2. Regional- und objektspezifische Modifizierung des NHK-Grundwerts

Regionalfaktoren		
Bundesland	1,00	
Gemeindegröße	1,00	
Gebäudegröße	1,12	
Gebäudealter	0,92	
Mehrspannerform	1,00	
Anbauart	1,00	
	<b>1,03</b>	
<b>Auf das Bewertungsobjekt angepasste Normalherstellungskosten 2000:</b>	x	<b>1,03</b>
	=	<b>755,74 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

Regionalfaktoren: In unterschiedlichen Regionen wird unterschiedlich teuer gebaut. Die NHK sind deutschlandweit abgeleitet worden, daher muss man den Faktor der unterschiedlich teuren Gebiete jetzt wieder einführen – vorausgesetzt dieser Umstand trifft für die zu bewertende Gegend zu!

## Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

---

### Objektfaktoren:

a) Gebäudegröße: Es gibt durchschnittliche Größen von Objekten je Ausstattungsstandard; weicht das zu bewertende Objekt davon ab, dann ändert sich das Verhältnis bestimmter Baukostenanteile zueinander und damit die Höhe der Normalherstellungskosten insgesamt für dieses Objekt. Beispielsweise benötigt man nicht unbedingt mehr Bäder, wenn man 10 m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche errichtet. Bäder sind aber pro Quadratmeter teurer als normale Zimmer.

b) Gebäudealter: Gemäß einer Tabelle kann man dem Umstand gerecht werden, dass zum Zeitpunkt der Gebäudeerstellung noch nicht auf dem gleichen technischen Niveau gebaut wurde, wie zum Basisjahr der NHK (2000). Daher wird dafür ein angemessener Faktor eingesetzt, den man einfach nur aus der Tabelle abzulesen braucht.

c) Mehrspannerform: Dies bezeichnet die Frage, wieviele Wohnungen auf einer Etage liegen, was bei Ein- und Zweifamilienhäusern kein Thema ist, bei Mehrfamilienhäusern hingegen schon.

d) Anbauart: Doppelhäuser und Reihenhäuser erfordern wegen nicht benötigter Hauszwischenwände oder Wärmeisolierungen geringere Baukosten.

Gebäudeart	NHK-Faktor
<b>freistehende Einfamilienhäuser, gehobener Standard</b>	<b>1,00</b>
2 Wohnungen (ZFH)	1,05
Doppelhäuser	0,99
Reihenhäuser	Endhaus 0,98 Mittelhaus 0,96
Fertighäuser	Massiv 0,97 Holz 0,95
Wochenend-/Ferienhäuser	0,90
Wohnunterkünfte für Arbeiter	Massiv 0,90 Holz 0,85
Fachwerkhäuser	Eiche 0,92 Nadelholz 0,85

Mit diesem Wert kann man die Fläche bzw. den Rauminhalt des Bewertungsobjekts multiplizieren und erhält den *Herstellungswert* des Bewertungsobjektes *ohne* besondere Bauteile und ohne besondere Einrichtungen. Das ist also noch nicht der letzte Gebäudewert. Um zum Gebäudewert zu kommen, müssen wir die besonderen Bauteile und die besonderen Einrichtungen noch addieren, die in ihrem Zeitwert berechnet werden.