

## **Normalherstellungskosten in Abhängigkeit der Wohnfläche am Beispiel freistehender Einfamilienhäuser – in welcher Bandbreite greifen Erfahrungssätze ?**

Die Fachgruppentagung im September 2005 wurde zum Anlaß genommen, Betrachtungen zur Preis-Flächenabhängigkeit am Beispiel eines freistehenden Einfamilienwohnhauses vorzunehmen. Dies erfolgt auch unter der Maßgabe, daß in Fachpublikationen bis auf wenige Ausnahmen<sup>1</sup> hierzu keine Ausführungen gemacht werden, während hinsichtlich des Ausstattungsstandards überwiegend abgestufte Ansätze ausgewiesen werden.

In<sup>1</sup> wird eine Berechnung über die Bruttogeschosßfläche dargestellt, wobei dieser Begriff nicht normiert ist. M.E. kann hier die BGF der jeweiligen Geschossebenen angehalten werden, wobei die Baunebenkosten sowie die derzeit gültige MWSt. in Höhe von 16% in den Preisansätzen enthalten ist. Hinsichtlich der Raster wird dabei auf BGF bis 70m<sup>2</sup>, 71 – 100m<sup>2</sup>, 101 – 150m<sup>2</sup>, 151 – 200m<sup>2</sup> und über 201m<sup>2</sup> sowie auf einfachen, guten und sehr guten Ausbau abgestellt. In der Folge ist erkennbar, daß mit zunehmender Größe ein reduzierter bauteilbezogener Preisansatz erfolgt (je kleiner – je teurer).

Die Ermittlung des Herstellungswertes ist in §22 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988, 2209) geregelt.

Hier heißt es u.a.:

“(3) Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.

(4) Ausnahmsweise kann der Herstellungswert der Gebäude ganz oder teilweise nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.“

Während in den letzten Jahren das Angebot an Fachliteratur, u.a. mit Empfehlungen für Normalherstellungskosten, ständig anstieg, werden damit im betrachteten Segment nicht unbedingt Erfahrungswerte wiedergegeben.

So fehlen bei den meisten Publikationen Angaben über Umfang und Qualität von Stichproben und Bandbreiten, z.B. für Wohnflächen, in denen gesicherte Erkenntnisse vorliegen und Randbereiche, in denen ggf. eigene Kalkulationen, z.B. unter Hinweis auf § 22 (4), erforderlich werden.

Für die in diesem Zusammenhang durchgeführten eigenen Betrachtungen wurde ein fiktives Einfamilienwohnhaus mit unterschiedlichen Wohnflächen (95m<sup>2</sup>, 115m<sup>2</sup>, 140m<sup>2</sup>, 170m<sup>2</sup> und 210m<sup>2</sup>) in drei unterschiedlichen Ausbau- bzw. Ausstattungsstandards nach § 22 (4) kalkuliert. (Hierbei mit steigender Gesamtwohnfläche innerhalb einer Einheit, wobei die Anzahl der Wohnräume und die Größe der Sanitärräume variiert.)

Hinsichtlich der Tektur wurde ein anspruchloser rechteckiger Baukörper mit Satteldach und Vollkeller zu Grunde gelegt. Letzterer beinhaltet keine Wohnräume (Abstell- und Funktionsräume, Kellergarage, bei 210m<sup>2</sup> Wfl. m. Doppelgarage).

Die Berechnung der Normalherstellungskosten erfolgte gem. DIN 276 bis in die zweite Gliederungsebene der Kostengruppe.

Bei den Betrachtungen wurden Preise zu Grunde gelegt, welche in Thüringen als üblich zu bezeichnen sind. Diese beinhalten die derzeit gültige Mehrwertsteuer; jedoch keine Baunebenkosten.

Nachstehend erfolgt die Festlegung der wesentlichen Merkmale zu Ausbau- und Ausstattungsstandard der fiktiven Betrachtungsobjekte:

Festlegungen: Grundrisse -einfacher rechteckiger Grundriss, ohne Terrasse, Balkon und Außenanlagen  
EFH, freistehend, Edgeschoß, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert (keine Wohnfläche im KG)  
keine ELW, Kellergarage mit einem Sektionaltor, bei 210 m<sup>2</sup> zwei Einstellplätze, 2 Tore

---

<sup>1</sup> Metzmacher, Krikler: Gebäudeschätzung über die Bruttogeschosßfläche, 2. Auflage 2004, Bundeasanzeiger Verlag

keine Besonderheiten für computergestützte Haussysteme (wie z.B. Abwesenheitssimulation, Netzwerke)  
 keine sep. Brauchwasserleitungen, Dach: Satteldach, Dachneigung 38°, Dachüberstände ca. 0,75cm  
 lichte Höhen: KG ca. 2,40 m, EG - 2,70 m, DG - 2,50 m  
 Ringanker 0,25cm hoch in KG, EG und im DG die Giebelwandschrägen  
 Außenwände: Mauerwerk: AW 30 cm POROTON, KW: Betonhohlblocksteine, 30 cm  
 Innenwände: Mauerwerk: IW 24iger und 11,5er in HLZ  
 Scheidewände DG: Ausbau in Gipskarton 11,5cm,

#### auszugsweise Beschreibung:

	<b>Standard</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gehoben</b>
Außenputz		22 €/m <sup>2</sup>	31 €/m <sup>2</sup> + Anstrich	Vormauerung 150 €/m <sup>2</sup>
Fliesen		12 €/m <sup>2</sup> (Material)	20 €/m <sup>2</sup> (Material)	28 €/m <sup>2</sup> (Material)
Tapeten		Rauhfaser	Vinyl	Vinyltapeten, Deckenpaneele
Fenster		Kunststoff	Holz	Holz, höherwertig
Sohlbänke		Alu	Werkstein	Naturstein
Rolläden		ohne	Kunststoff	Alu
Türen		beschichtet	beschichtet/ furniert	überwieg. Massivholz
<b>KG:</b> Fußboden		5 cm Estrich	5 cm Estrich auf Dämmung	Estrich + Fliesen auf
Dämmung				
<b>EG:</b>		PVC, Fliesen einfach	textiler Belag, Fliesen mittel	Parkett, höherwertiger Textil- u. Fliesenbelag
Heizung		Strahlungsheizkörper Gaszentral, WW sep. über Elt.	Strahlungsheizkörper Ölzentral	Fußbodenheizung Gaszentral, Brennwerttechn.
Sanitär		Kunststoffleitungen, Bad einfach	mittl. Standard, Gäste - WC	bessere Objekte zzgl. Bidet
<b>DG</b>		Kunststoffbelag auf Estrich	Textilbelag auf Estrich	Belag wie EG - Heizestrich
<b>Dach</b>				
Dämmung		18cm Zwischensparrendämmung in allen Standards		
Dachdeckung		Betondachsteindeckung	Betondachsteindeckung	Tonpfannendeckung
Dachrinne		Kunststoff	Titanzink	Kupfer
Dachfenster		2	4	6
<b>Treppen</b>				
EG/ DG		Stahl-Holzkonstrukt.	Stahl-/Holzkonstruktion	Holzkonstruktion:
KG/ EG		Betontreppe + Kunststoff	Betontreppe + Fliesen	Betontreppe + Naturstein
in gehobenem Standard Alarmanlage 4.000 €, Antennensteckdosen in allen Räumen				

	95 m <sup>2</sup> Wfl.			115 m <sup>2</sup> Wfl.			140 m <sup>2</sup> Wfl.			170 m <sup>2</sup> Wfl.			210 m <sup>2</sup> Wfl.			
	Standard		gehoben	Standard		gehoben	Standard		gehoben	Standard		gehoben	Standard		gehoben	
<b>KG</b>	einfach	mittlerer	gehoben	einfach	mittlerer	gehoben	einfach	mittlerer	gehoben	einfach	mittlerer	gehoben	einfach	mittlerer	gehoben	
	117%	117%	109%	108%	109%	102%	100%	100%	100%	92%	92%	91%	93%	90%	84%	
14er:	21,80	26,40	35,30	20,10	24,70	32,90	18,70	22,60	32,30	17,20	20,90	29,50	17,40	20,40	27,20	
(Mk)							<i>Baupreisindex per 02 2005</i>			1.053,4	%	<i>1914 = 100%, Eurobasis</i>				

#### Abbildung 1 größenabhängige Vergleichspreise pro Bezugseinheit

Im Ergebnis wird die vorstehende Tabelle aus Platzgründen nur in einem geringen Ausschnitt dargestellt, wobei hinsichtlich der Betrachtungsbasis die Wohnfläche mit 140m<sup>2</sup> zu 100% angesetzt wird, da m.E. für diesen Bereich eine gewisse Üblichkeit vorausgesetzt werden kann.

Aus den Berechnungen leiten sich, bezogen auf die Einheit pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, letztlich folgende Herstellungskosten ab:

#### Preis in € pro m<sup>2</sup> Wfl. f. Standard

Wohnfläche	einfach	mittel	gehoben
95	1.370	1.661	2.216
115	1.181	1.449	1.932
140	1.092	1.322	1.871
170	992	1.206	1.687
210	945	1.107	1.464

#### Abbildung 2 Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, eigene Berechnungen

Im Vergleich mit der vorstehend genannten Literatur<sup>1</sup> ergeben sich in der Gegenüberstellung qualitativ angenäherte Resultate bei den Gesamtpreisen für die jeweiligen Haustypen, wobei auf Grund der hier nicht enthaltenen Baunebenkosten bei eigener Betrachtung die hier ermittelten Werte insgesamt letztlich doch höher liegen.

Thesen:

- Im betrachteten Segment ist eine Abhängigkeit der Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> bzw. m<sup>3</sup> einerseits vom Ausstattungsstandard abhängig; diesem Umstand wird in der einschlägigen Fachliteratur mit Spannenangaben Rechnung getragen.
- Neben dem Ausstattungsstandard ist die Hausgröße beachtlich; diese kann im betrachteten Rahmen der Hausgrößen von 95m<sup>2</sup> bis 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei bis zu +/- 20 bis 25 Prozent der Herstellungskosten unter Zugrundelegung der BGF und einer Hausgröße mit 140m<sup>2</sup> Wfl. = 100% differieren. Die größten Abweichungen sind erwartungsgemäß an den Rändern des betrachteten Spektrums zu verzeichnen.
- Unter Zugrundelegung einer Bezugseinheit in m<sup>3</sup> fällt die Abweichung geringer aus. Hier liegen die Abweichungen bei den Herstellungskosten überwiegend in einem Rahmen von +/- 10%. Gesondert sind in diesem Zusammenhang jedoch kleine Gebäude mit weniger als 100m<sup>2</sup> Wohnfläche und größere, gut ausgestattete Gebäude (Wohnfläche über etwa 220m<sup>2</sup>) zu betrachten.
- Unter Zugrundelegung einer konservativen Betrachtung (z.B. bei der Ermittlung der VS) erscheint bei mittlerer und gehobener Ausstattungsqualität die vergleichende Heranziehung der BKI – Kostenkennwerte bei Hausgrößen ab etwa 100m<sup>2</sup> Wohnfläche geeignet.
- Allgemein gültige Erfahrungssätze zu Normalherstellungskosten, welche die gesamte Bandbreite hinsichtlich Gebäudeart, -größe und Ausstattungsqualität abdecken, sind derzeit in der Fachliteratur nicht abrufbar; allenfalls Ausschnitte häufiger Haus- bzw. Gebäudetypen für nicht definierte Bandbreiten hinsichtlich der Hausgröße. Hierbei wird m.E. ein (für EFH üblicher) Rahmen zwischen etwa 120m<sup>2</sup> und 180m<sup>2</sup> Wohnfläche abgesichert. Größen mit weniger als 100m<sup>2</sup> und mehr als 200m<sup>2</sup> Wfl. beinhalten m.E. mit zunehmender Abweichung zur Regelgröße ein Fehlerpotential, welches insbesondere bei Heranziehung von Flächeneinheiten durchschlägt. Hier sollte ggf. nach WertV 22 (4) verfahren werden.

Dipl.-Ing. P. Grimm

von der IHK Erfurt öffentlich bestellt und vereidigt

- für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,

- Mieten und Pachten

Geschwister – Scholl – Straße 58a

99085 Erfurt

[mail@taxe.de](mailto:mail@taxe.de)