

Jürgen Gartung und Kerstin Uminski, Braunschweig

## Normalherstellungskosten für landwirtschaftliche Betriebsgebäude

### Notwendigkeit und Bedeutung

*Die Bewertung landwirtschaftlicher Hofstellen ist für Kauf und Verkauf, Erbaueinandersetzungen sowie steuerliche Aspekte bei Betriebsaufgabe von großer Bedeutung. Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke bieten sich an: Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren. Die Wahl des Verfahrens liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters und ist in jedem Einzelfall zu begründen. Beim Sachwertverfahren wird der Gebäude-Herstellungswert anhand von Normalherstellungskosten berechnet. Nachfolgend werden die kürzlich überarbeiteten Tabellenwerte vorgestellt, die ab Januar 2002 zur Verfügung stehen.*

Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Gartung ist wissenschaftlicher Mitarbeiter und Dipl.-Ing. Kerstin Uminski ist wissenschaftlich-technische Mitarbeiterin am Institut für Betriebstechnik und Bauforschung der FAL, Bundesallee 50, 38116 Braunschweig, e-mail: [juergen.gartung@fal.de](mailto:juergen.gartung@fal.de)

### Schlüsselwörter

Wertermittlung, Gebäudewert, Sachwertverfahren,

### Keywords

Asset valuation, building value, asset value method

Als wichtige Rechts- und Orientierungsgrundlagen sind die Wertermittlungsverordnung (WertV) und die Wertermittlungsrichtlinie (WertR) zu nennen. Der Verkehrswert ist im § 194 des Baugesetzbuches definiert.

### Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)

Beim Sachwertverfahren setzt sich der Ausgangswert zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen. Zum Herstellungswert der baulichen Anlagen gehören die Aufwendungen für Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen. Alle Werte werden zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst.

Die Ermittlung des Gebäudewertes erfolgt stufenweise. Zuerst wird der Normalherstellungswert errechnet. Dabei werden in der Regel Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Der Gebäudenormalherstellungswert wird dann um die Wertminderung wegen Alters gekürzt. Vom gekürzten Normalherstellungswert wird die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden abgezogen. Danach ergibt sich der Gebäudesachwert. Dieser kann in besonderen Fällen noch ermäßigt oder erhöht werden. Dies ist in erster Linie durch die Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand, unwirtschaftlicher Grundriss und Aufbau, überhohe Geschosse) und durch Anpassung an die Marktlage sowie die regionalen und örtlichen Besonderheiten gegeben.

Normalherstellungskosten wurden bis 1995 ausschließlich auf der Preisbasis von 1913/14 ermittelt. Mit Hilfe des Baupreisindex wurde anschließend der Wert (teilweise um das Zwanzigfache) hochgerechnet. Weil man in der Vergangenheit zu lange an dieser Preisbasis festgehalten hat, wurde das Sachwertverfahren unglaubwürdig und rutschte in eine ernsthafte Krise.

Um die „alten Zöpfe“ endgültig abzuschneiden, hat das Bundesministerium für

Raumordnung, Bauwesen und Städtebau auf den 1.1.1995 bezogene Normalherstellungskosten in einer umfangreichen Erhebung ableiten lassen und in die Wertermittlungsrichtlinie eingeführt. [1]

Das Tabellenwerk umfasst auf 95 Gebäudetypenblättern, differenziert nach Objektarten, Baualtersgruppen und Bauweisen, zeitgemäße Normalherstellungskosten, wobei Ein- und Zweifamilienhäuser im Vordergrund stehen. Bei den Normalherstellungskosten (NHK) handelt es sich um Bundes-Mittelwerte nach dem Preisstand von 1995 einschließlich der Mehrwertsteuer.

Mit der Einführung des Euro als neue Währung ab 1. Januar 2002 wurde die Umrechnung aller Tabellenwerte erforderlich. Das neue Bezugsjahr ist 2000, weil der amtliche Baukostenindex des statistischen Bundesamtes alle fünf Jahre auf 100 gesetzt wird. Das ist nach 1995 das Jahr 2000.

Bezüglich der Normalherstellungskosten für landwirtschaftliche Betriebsgebäude hatte es in der Vergangenheit immer wieder Kritik von Sachverständigen gegeben. Wegen fehlender Differenzierung, beispielsweise nach wärmegeprägten Massivgebäuden und nicht gedämmten Leichtbauten, konnten die Tabellenwerte nur in wenigen Fällen angewendet werden.

Im Zuge der Aktualisierung der „NHK 95“ bestand deshalb der Wunsch, den Bereich der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude zu überarbeiten. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) hat die Überarbeitung als notwendig erkannt und das Vorhaben unterstützt.

### Datengrundlage

Grundlage für die neue Datenbasis sind die Baukostendaten des Instituts für Betriebstechnik und Bauforschung der FAL [2]. Hierbei handelt es sich um Kostenkennwerte, die aus gebauten und abgerechneten Objekten abgeleitet wurden. Die Datenbank der FAL enthält Kostendaten von über 100 verschiedenen Stallmodellen.

Veröffentlicht werden Kostenkennwerte auszugsweise in Sonderheften der Landbau-

forschung Völkenrode, im KTBL-Taschenbuch und in den Richtpreisen der ALB-Hessen. Mit fachlicher Unterstützung der KTBL-Arbeitsgruppe „Baulicher Investitionsbedarf in der Innenwirtschaft“ wurde im vergangenen Jahr eine Datenbank aufgebaut, mit deren Hilfe Kostenabfragen und Kostenvergleiche für Stallbauten auch per Internet erfolgen können ([www.ktbl.de.stallbaukosten](http://www.ktbl.de.stallbaukosten)).

Aufgrund der konsequenten Anwendung der Kostengliederung nach DIN 276 konnten die FAL-Daten zu Normalherstellungskosten im Sinne der Wertermittlungsverordnung aufbereitet werden. Die Normalherstellungskosten entsprechen nur den Gebäudekosten, also den Kostengruppen 300, Bauwerk-Baukonstruktionen und 400, Bauwerk-Technische Anlagen nach DIN 276. Baunebenkosten entsprechend Kostengruppe 700 sind in den Tabellenwerten nicht enthalten, jedoch auf den jeweiligen Gebäudetypenblättern angegeben und im Bedarfsfall hinzuzurechnen.

Auch die Kosten der Außenanlagen, Kostengruppe 500, sind in den Grundflächenpreisen nicht enthalten und deshalb gesondert zu erfassen. Für die wichtigsten Behälter und Anlagen, die zu einem Stallsystem gehören, sind Orientierungsdaten auf den Gebäudetypenblättern angegeben.

### Bruttogrundfläche als Bezugsseinheit

Als Bezugsseinheit wird anstelle der in der Landwirtschaft geläufigen Nutz-Einheit - etwa Tierplatz - die Flächeneinheit Bruttogrundfläche (BGF) wie bei allen übrigen Gebäudetypen der NHK gewählt. Die Normalherstellungskosten werden als Flächenpreise in €/m<sup>2</sup> BGF angegeben. Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche erfolgt nach DIN 277, Flächen und Rauminhalte, in der Fassung von 1987. Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile in Fußbodenhöhe anzusetzen.

### Tabellen „NHK 2000“ für landwirtschaftliche Betriebsgebäude

In das gesamte Tabellenwerk des Bauministeriums (BMVBW), das Anlage der Wertermittlungsrichtlinie (WertR) wird, konnten nicht alle Stalltypen aufgeführt werden, die von der FAL untersucht wurden und schon gar nicht alle, die derzeit in Deutschland gebaut werden. Wegen der vorgegebenen Anzahl der Gebäudetypenblätter musste die Begrenzung auf die wichtigsten Wirtschaftsgebäude vorgenommen werden. Sie sind nachfolgend aufgeführt:

- 32 Reitanlagen und Pferdeställe
- 32.1 Reithallen
- 32.2 Pferdeställe
- 33 Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
- 33.1 Rinderställe
- 33.1.1 Kälberställe
- 33.1.2 Rinderställe (Jungvieh-, Mastbul- len- und Milchviehställe ohne Melkstand)
- 33.1.3 Milchviehställe mit Melkstand und Milchlager
- 33.1.4 Melkstand mit Milchlager und Nebenräumen als Einzelgebäude
- 33.2 Schweineställe
- 33.1.1 Ferkelaufzuchtställe
- 33.1.2 Mastschweineställe
- 33.1.3 Zuchtschweineställe (Deck-, Warte- und Abferkelstall)
- 33.1.4 Abferkelstall als Einzelgebäude
- 33.3 Geflügelställe
- 33.1.1 Mastgeflügel, Bodenhaltung
- 33.1.2 Legehennen, Bodenhaltung
- 33.1.1 Legehennen, Volierenhaltung
- 33.1.2 Legehennen, Käfighaltung <sup>1)</sup>
- 33.2 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen und Scheunen
- 33.2.1 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
- 33.2.2 Scheunen ohne Stallteil

<sup>1)</sup>In Deutschland nicht mehr genehmigungsfähig

### Ausstattungsmerkmale

Für jeden Gebäudetyp sind drei unterschiedliche Ausstattungsstandards beschrieben: einfach, mittel, gehoben.

Diese Unterscheidungen betreffen sowohl die Baukonstruktionen als auch die technischen Ausstattungen. Die Beschreibungen für den mittleren Standard wurden weitgehend aus den FAL-Baubeschreibungen übernommen und in Kurzform aufgelistet. Die Merkmale für einfache und gehobene Ausführung stammen aus zahlreichen Bauvorhaben, die im Rahmen von BML-Modelvorhaben betreut wurden oder bei BML-Bundeswettbewerben ausgewertet werden konnten.

Die Zusammenstellung der Ausstattungsmerkmale ist in Tabellenform, für jede Produktionsrichtung getrennt, vorgenommen. Jedes einzelne Blatt enthält auch Angaben über die Baunebenkosten und die Gesamtnutzungsdauer. Korrektur-Faktoren zur Berücksichtigung von Kostendegressionen in Abhängigkeit von Gebäudegrößen und zur Erfassung der Mehrkosten für Stallunterbauten (etwa Güllekanäle) wurden vom Institut in die Gesamtarbeit eingebracht.

### Tabellen

Insgesamt werden 16 Gebäudetypen aus dem landwirtschaftlichen Bereich in die

„NHK 2000“ aufgenommen. In der Gesamtgliederung gehören Reitanlagen und Pferdeställe zum Gebäudetyp 32 und landwirtschaftliche Betriebsgebäude zum Gebäudetyp 33.

### Bereitstellung der Daten

Das gesamte Zahlenwerk sowie die Texte zu den Ausstattungsstandards wurden vorab zahlreichen Sachverständigen zur Überprüfung bekannt gemacht [3]. Nach Rückmeldung und Einarbeitung der Korrekturwünsche dieser Fachleute werden die Daten jetzt in verschiedener Form veröffentlicht.

Im Internetangebot des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) stehen alle Tabellen der „NHK 2000“ zur Verfügung. In Buchform werden sie in Anlage zur Wertermittlungsrichtlinie (WertR) abgedruckt.

### Arbeitsgruppe

Die Vorarbeiten des Instituts für Betriebs-technik und Bauforschung der FAL wurden von einer Arbeitsgruppe begleitet: Es sind dies die Sachverständigen Dr. K. Gütter, Dr. H. Müller, K.-U. Scholz, H. Wiederhold sowie U. Bertz und W. Kleiber vom BMVBW.

### Fazit

Im Zuge der Überarbeitung der Normalherstellungskosten von 1995 (NHK 95) durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BVBW) auf den Preisstand 2000 (NHK 2000) konnte der Bereich der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude in Abstimmung mit dem Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft (BMVEL) aktualisiert und erweitert werden. Für Rinderställe, Schweineställe, Geflügelställe, Reitanlagen und Pferdeställe sowie Scheunen und Mehrzweckhallen stehen nunmehr zahlreiche Normalherstellungskosten zur Verfügung. Die Grundlage der Tabellenwerte bilden die FAL-Baukostendaten, die im Rahmen von KTBL-Arbeitsvorhaben „Kalkulationsunterlagen“ ermittelt wurden.

### Literatur

- [1] Kleiber, W., J. Simon und G. Weyer: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag (2358 Seiten)
- [2] Gartung, J. und K. Uminski: Investitionsbedarf für den Neubau von Mastschweineställen. Landtechnik 56 (2001), H.3, S. 160-161
- [3] Gartung, J., K. Gütter, H. Müller, K.-U. Scholz, H. Wiederhold, U. Bertz und W. Kleiber: Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) für landwirtschaftliche Betriebsgebäude. Grundstücksmarkt und Grundstückswert GuG, (2001), H. 6, S. 286-275