

~~Gr Bv~~

0. Allgemeine Angaben

0.1 Grundstück

Geh.

~~B~~

Abg. b.

0.11 Eign.

Geh.

~~B~~

..... Fb

Für G&M 3)

.....

0.15 G.

0.16 Fh.

0.17 Ebn.

0.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

.....

0.3 Zweck der Wertermittlung

0.4 Wertermittlungsstichtag

0.5 Tag der Ortsbesichtigung/ Teilnehmer am Ortstermin

.....

0.6 Anlagen

0.7

..... ~~Gr~~

..... G&M

..... K& - G

..... K&

..... L&

..... A&

..... ~~B&B~~

..... ~~Gr~~

..... ~~Gr~~

..... ~~Gr~~

..... Anlagen gesamt

1. Wertermittlung

10.3 ~~GGG~~ b.

10.3 ~~GGG~~ Nr O. 2)

10.4 ~~EG~~

~~AG~~

~~g~~

~~EG~~

~~BGG~~

~~a~~

10.5 ~~MV~~

10.6 ~~BGG~~

~~D~~

~~AG~~

~~BGG~~

~~B~~

~~Bh~~

~~Bgln~~

10.7 ~~lg~~

~~BGG~~

~~D~~

~~g~~

~~Hh~~

~~BGG~~

~~Bhbb~~

~~GG~~

1.1 Ermittlung des Bodenwerts

1.1.1 ~~Gg~~

1.1.1 ~~Bhbb~~

~~B~~ m² Ja /m² (~~B~~)

1.1.2 ~~Bh~~ m² (~~BGG~~)

~~GFZGG~~

~~Ja~~

1.1.2 ~~Bgg~~

1.1.3 ~~AG~~

~~GG~~ Nr O. 2;1 O. 3)

1.1.4 Bg

1.1.5 Bodenwert

1.1.5.1 Gg

m² / m²

..... i M.

1.1.5.2 Ee

Ae Bg

Ae/Bg

(Nr. 10. 4)

Bv B G-E

1.1.5.3 Ae/Bg

1.1.6 Verkehrswert (Marktwert)

Bg

1.2 Anlagen

Ka Gg

B

p. B

B

(15000/2500)

F 1500/2500)

F B

B

G. N

Eg. .)

Ae/Bv

Bg

B An

2. Zusammenfassung

2.1 Verkehrswert (Bodenwert) gemäß Nr. 1.6.

**2.2 Bemessung/Festsetzung des Verkehrswerts
durch die Oberfinanzdirektion.**

Bö. 1

2.3 Preisforderung/-gebot des Vertragspartners.

Bö

2.4 Kaufpreisvorschlag/-festsetzung der Oberfinanzdirektion.

Bö

2.5 Grunderwerbsnebenkosten.

.....
.....
.....
.....

2.6 Anlagen

..... Aö. 6

..... Aö 2

..... Aö.

Wertermittlung bebauter Grundstücke

Auftraggeber

Allgemeine Angaben

0.1 Grundstück

GfD.

B.

O. 1. Abg. U. k.

Eh.

Gh.

B.

Eg.

Ag Gh.

Gd. Bd. Bl.

Keh.

Kb.

Gh. Fu.

Für Gm 3))

0.6 Tag der Ortsbesichtigung / Teilnehmer am Ortstermin

.....

0.7 Wertermittlungsstichtag

0.8 Rohertrag / Nettokaltmiete und Bewirtschaftungskosten im Kalenderjahr

0. 81 ~~0. 81~~ ~~Rohertrag~~ ~~Nettokaltmiete~~ ~~und~~ ~~Bewirtschaftungskosten~~ ~~im~~ ~~Kalenderjahr~~

0. 82 ~~Ba~~

0. 82. ~~Ba~~

- ~~Ba~~
- ~~Ab~~
- ~~Ge~~
- ~~U~~
- ~~Ba~~
- ~~U~~
- ~~Ba~~
- ~~Ba~~
- ~~U~~
- ~~E~~
- ~~H~~
- ~~G~~
- ~~B~~
- ~~S~~ ~~U~~ ~~g~~
- ~~H~~

0. 82. 2 ~~U~~

0. 82. 3 ~~U~~

- ~~U~~
- ~~Ab~~
- ~~S~~ ~~U~~

0. 82. 4 ~~M~~ ~~U~~

0.9 Anlagen mit Datum (vgl. auch Nr. 1.6 des Vordrucks)

- ~~U~~
- ~~K~~ ~~U~~ ~~-~~ ~~U~~
- ~~M~~ ~~e~~ ~~U~~ ~~z~~ ~~M~~ ~~e~~ ~~-~~ ~~U~~
- ~~K~~ ~~Nr~~ ~~1~~ ~~6~~
- ~~U~~
- ~~A~~ ~~U~~ ~~z~~ ~~M~~ ~~e~~ ~~U~~
- ~~U~~
- ~~U~~

...Anlagen gesamt

1 Wertermittlung

1.0 Grundlagen

10.1 Gd Bg

10.11 EUG

10.12 AVB

Bg
 Bg
 Dg
 Fg
 Bg

10.13 Gd Bg Nr 0. 2)

.....

10.14 E

Ag
 Bg
 Eg
 Bg Bg

10.15 B

D
 Av
 Bg
 B
 Bg gln

10.16 lg

Bg
 D
 B
 Hg
 Bg
 BBe Bg

10.2 B *

10.2.1 AB

Bg/At
 Bg
 B G BGF) Ba e B BAIN277 /
 (Bg

 Bg
 BGF/EV
 (Bg
 W EV

10.2.2 Ba

Gg

* Bg

g.

10. 2. 3 a

f.

AG.

IA.

DA.

P.

IG.

DA.

10. 2. 4 Ab

Ga, AV, Ab g.

.....

EG.

EG.

HG.

FG.

IP.

Ab.

.....

FG.

AV.

EG.

10. 2. 5 Ab

EG.

g.

EG.

EG.

10. 2. 6 Ba

.....

.....

10. 2. 7 a

EGEG

.....

10. 2. 8

GG.

AG.

10. 2. 9 Ba

BG.

BA.

GG. g.

GG. a.

GG. g.

Mig Ja MB

10. 2. 0 AV

IE

1.1 Ermittlung des Bodenwerts

1.1.1 G_g

1.1.1.1 G_g

$$s \cdot m \cdot \frac{1}{2} \cdot \frac{1}{m} \cdot \frac{1}{2} \cdot \frac{1}{m}$$

1.1.1.2 B_W m² (p G_g G_g)
hGFZ (G_g)

1.1.2 B_g

1.1.3 A_g

1.1.4 B_g

1.1.5 B_g

1.1.5.1 G_g

$$m^2 \quad /m^2$$

..... i M.

1.1.5.2 A_g

A_g

A_g

(Nr 10. 14)

1.1.5.3 A_g

1.1.6 Bodenwert - E

B_g

1.2 Vergleichswert

G_g

G_g

d B_g

d G_g

1.2.1 E_g

B_g

B_g

d

B_g

=

d

12.2 G

..... / (BGF/BGF=)

1.2.3 Vergleichswert (1.2.1 oder 1.2.2)€

1.3 Ertragswert

13.0 A

:

13.0.1 v

13.0.2 l

13.0.3 g

..... %

13.1 B

13.11 B/Nr 0. 8)l

oder

N

13.12 B/Nr 1 0. 2.)l m

13.13 B

(Nr 13. 1 x 3. 12)

13.2 B

A/Nr 0. 82)

oder

B

..... vH. B/Nr 13. 13)

13.3	Reinertrag (Nr. 1.3.1.3 – 1.3.2)€
------	---	--------

13.4 A/B

B/Nr 116. B x l/Nr 13. 0. 2)

..... x

13.5 A

(Nr 13. 3/13. 4)

13.6 g

g/Nr 10. 2. 2). l

l/Nr 13. 0. 2). vH.

13.7	Ertragswert der baulichen Anlagen (Nr. 1.3.5 x 1.3.6)€
------	--	--------

13.8 B/B

13.9 B/Nr 116)

13.0	Ertragswert (Nr. 1.3.7 +/- 1.3.8 + 1.3.9)€
------	--	--------

1.4. Sachwert

14.0 Abn

14.0. ~~01~~

14.0. 2B~~1~~ (2000-00)

14.0. 3C~~1~~

- 14.10 ~~BG~~
(~~BG~~)
..... vH.
- 14.11 **sonstige wertbeeinflussende Umstände (Nr. 1.4.1.12 + 1.4.1.13)**
- 14.12 ~~BV~~ ~~BV~~ vH.
- 14.13 ~~MV~~ ~~B~~ vH.
~~BG~~
- 14.14

Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag (Nr 14.18 14.19 14.10- 14.1)

- 14.2 ~~BV~~
- 14.2.1 ~~BG~~
(~~BG~~ O. 2. 5)d
~~Nr 14.14~~ vH.
- 14.2.2 ~~BV~~ ~~BG~~
(~~BG~~ O. 2. 6))d
~~Nr 14.14~~ vH.
- 14.2.3 ~~BV~~ ~~BEG~~
~~B~~
~~BGF~~(~~BG~~ O. 2. 7)
- 14.2.4 ~~BG~~
(~~BG~~ O. 2. 8)
~~Nr 14.14~~ vH.
- 14.2.5 **Wert der baulichen und sonstigen Anlagen am Wertermittlungsstichtag**

EINLAGEBLATT BAUBESCHREIBUNG

1.0.2 Baubeschreibung*

10.2.1 ~~AB~~

~~Bt~~ At
~~St~~
~~M/NB~~ m
~~Bt Gf BGF) MBu~~ ~~o RBRIN277/8~~ m

10.2.2 ~~Ba~~

~~Gh~~
~~St~~

10.2.3 ~~Ba~~

~~Fh~~
~~Ab~~
~~Id~~
~~De~~
~~P~~
~~St~~
~~Dä~~

10.2.4 ~~Ab~~

~~Ga , W, Abv~~ ~~St~~
.....
~~St~~
~~Et~~
~~Hg~~
~~Fh~~
~~Ip~~
~~Ab~~
~~St~~
~~Fh~~
~~W~~
~~St~~

10.2.5 ~~Ab~~

~~Et~~
~~St~~ ~~St~~
~~Bt~~
~~Et~~

10.2.6 ~~Bt~~

.....
.....

* ~~Bt~~

ZUSAMMENFÜHRUNG DER

WERTEBILDUNGSGEBNIS

FZ D. Bgn
 B
 Ab

Bodenwert (insgesamt)€

Flächem²

Teilflächen	€m ²	Fläche [m ²]	Erschließung*	Zustand**
1.				
2.				
3.				

- | Bauliche Nutzbarkeit | Planungsgrundlagen | Wertrelevante Nutzung (Anz.) | Erschließungszustand* | Zustand und Entwicklung** |
|-------------------------------|--|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bg | <input type="checkbox"/> Bv [...] | | <input type="checkbox"/> Bg | |
| <input type="checkbox"/> Bv | <input type="checkbox"/> Dln [...] | | <input type="checkbox"/> Bg | |
| <input type="checkbox"/> Bv | <input type="checkbox"/> Bn | | <input type="checkbox"/> Bg | |
| <input type="checkbox"/> Bv | <input type="checkbox"/> B- B | | <input type="checkbox"/> Bg | |
| <input type="checkbox"/> Bv | <input type="checkbox"/> B- Bv [...] | | <input type="checkbox"/> Bg | |
| <input type="checkbox"/> Bv | <input type="checkbox"/> B d [...] | | <input type="checkbox"/> Bg | |
| <input type="checkbox"/> Bv | <input type="checkbox"/> B | | <input type="checkbox"/> Bg | |
| <input type="checkbox"/> MDDg | <input type="checkbox"/> G3BdB [...] | | <input type="checkbox"/> Bg | |
| <input type="checkbox"/> MIMg | <input type="checkbox"/> G4BdB [...] | | <input type="checkbox"/> Bg | |
| <input type="checkbox"/> MKKg | <input type="checkbox"/> G5BdB [...] | | <input type="checkbox"/> Bg | |
| <input type="checkbox"/> GEGg | <input type="checkbox"/> G [...] | | <input type="checkbox"/> Bg | |
| <input type="checkbox"/> GIHg | <input type="checkbox"/> G [...] | | <input type="checkbox"/> Bg | |
| <input type="checkbox"/> Bv | <input type="checkbox"/> Bv [...] | | <input type="checkbox"/> Bg | |

Hauptnutzungen	Wohn/Nutzfläche [m ²]	Miete/Pacht [€/m ²]		Instandhaltungsstau	
		nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1.					
2.					
3.					

Bg Bg Jb li % Bg

Bv % = (N)
 (M)M

Jg = M/g

Jg = M/g

Eg = %

Bv = Bg %

M/g 20.

**AUSZUG AUS DEN RICHTLINIEN FÜR DIE DURCHFÜHRUNG VON BAUAUFGABEN
DES BUNDES - RBBAU¹**

BAUFACHLICHES GUTACHTEN ÜBER DAS BAUGRUNDSTÜCK

Bei der Auswahl von Grundstücken, die bebaut werden sollen, ist die Bauverwaltung – bei Forstliegenschaften auch die zuständige Forstdienststelle – zu beteiligen.

- 1 Die Bauverwaltung hat auf Anforderung über das Grundstück – auch bei unentgeltlicher Überlassung – ein baufachliches Gutachten aufzustellen, das folgende Angaben zu enthalten hat:

1.1 Lage

1.1.1 Allgemein

Landschaftscharakter, Lage im bzw. zum Ort, Himmelsrichtung, Nachbarschaft und Umgebung, etwa störende Anlagen, Ausbau und Belastbarkeit angrenzender Verkehrsflächen, Beeinträchtigung durch unterirdische Hohlräume (Bergbau-ZS-Stollen o. a.), öffentliche Verkehrseinrichtungen und –verbindungen usw., derzeitige Nutzung des Grundstücks, klimatische Verhältnisse

1.1.2 Insbesondere

Tal-, Hang- oder Höhenlage, Höhen innerhalb des Grundstücks, Straßen- bzw. Wege-, evtl. auch Wasserstraßen-, Bahnanschlüsse usw.

1.2 Grundbuchliche Eintragungen

Grundstücksgröße, Eigentümer, dingliche Belastungen, Bau- und Nutzungsbeschränkungen

1.3 Baugrundverhältnisse

- Schichtenfolge, Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrundes,
- Grundwasserverhältnisse mit Angabe der wichtigsten Wasserstände (langfristige Grenz- und Mittelwerte), Grundwasserstockwerke, Hangwasser,
- evtl. baustoffschädigende Bestandteile im Baugrund und Grundwasser,
- Besonderheiten des Baugrundes (z. B. Bergsenkungen, Standsicherheit von Böschungen, vorhandene Bauwerke, kulturhistorische Funde und Leitungen),
- frühere Nutzung des Grundstücks und ggf. Art der hieraus vorhandenen, das Grundwasser oder die künftige Nutzung gefährdenden Stoffe (Altlasten), Kampfmittel

Bei der Beschreibung und Beurteilung der Baugrundverhältnisse sind, soweit möglich, bereits vorhandene Unterlagen und Erfahrungen auszuwerten, insbesondere

- Karten (z. B. topographische, geologische und hydrogeologische Karten, Baugrundkarten),
- Unterlagen der Wasserwirtschaftsverwaltung und geologischer Landesämter,
- örtliche Erfahrungen.

¹  HbB

r Baubau 003, 7. Ab

Sind die vorhandenen Unterlagen nicht ausreichend oder bestehen sonstige Zweifel, so sind Bodenaufschlüsse (Bohrungen, Sondierungen) nach DIN 1054 vorzunehmen. Art und Umfang sind vom Einzelfall abhängig.

1.4 Öffentlich-rechtliche Bestimmungen

Zulässige Bebauung, Bauweise, Bauart, Baubeschränkungen und Ausnahmeregelungen, zu erwartende Auflagen auf Grund bau-, wasser-, gewerberechtlicher Vorschriften usw., Höhe der Erschließungsbeiträge und Kosten von Folgemaßnahmen. Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz sind besonders zu beachten.

1.5 Erschließung

- Abwasserbeseitigung mit Angabe der Entfernung zur Anschluss- bzw. Einleitungsstelle und ggf. zu erwartender öffentlich-rechtlicher Auflagen,
- Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) mit Angabe der Entfernung zur Anschluss- bzw. Entnahmestelle und ggf. zu erwartender öffentlich-rechtlicher Auflagen,
- Versorgung mit Fernwärme, Gas und Strom,
- Anschluss von Fernmeldeanlagen und informationstechnischen Anlagen an das öffentliche oder andere Netze,
- Verkehrsanlagen, ggf. einschl. der zu erwartenden öffentlich-rechtlichen Auflagen

1.6 Vorhandene bauliche Anlagen

Zustand und Nutzung, Eignung für die vorgesehene Verwendung, voraussichtlicher Kostenaufwand für zu erwartende Instandsetzungsarbeiten, denkmalwerte Aufbauten

1.7 Gesamtbeurteilung

Zusammenfassende baufachliche und wirtschaftliche Beurteilung des Grundstückes für die vorgesehene Bebauung einschließlich späterer Erweiterungsmöglichkeiten, ggf. unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Baugrundverhältnisse auf die Gründung und Erschließung.

1.8 Wertermittlung

Der Wert des Baugrundstücks ist nach den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken – Wertermittlungsrichtlinien (WERTR) zu ermitteln.

2. Dem Gutachten ist ein Plan (Stadtplan, Topographische Karte oder sonstige Karte) beizufügen, aus dem die Grenzen des Baugrundstücks sowie wesentliche Merkmale (insbesondere die Anschlussstellen nach 1.5) hervorgehen.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN**I. Verwaltungskosten** zu Nr. 3.5.2.3 WER R
nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV²

bis 230	Euro	jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen; Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude
bis 275	Euro	jährlich je Eigentumswohnung; Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts
bis 30	Euro	jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

Die genannten Beträge verändern sich am 1. Januar 2005 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Für die Veränderung am 1. Januar 2005 ist die Erhöhung oder Verringerung des Verbraucherpreisindex für Deutschland maßgeblich, die im Oktober 2004 gegenüber dem Oktober 2001 eingetreten ist.

II. Instandhaltungskosten zu Nr. 3.5.2.4 WER R
nach § 28 Abs. 2 bis 5 II BV³

bis 7,10	Euro/ m ²	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt
bis 9,00	Euro/ m ²	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt
bis 11,50	Euro/ m ²	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt
bis 68,00	Euro	je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr einschließlich der Kosten für die Schönheitsreparatur

Zu- und Abschläge

abzüglich 0,20	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, bei eigenständiger gewerblicher Leistung von Wärme i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV
abzüglich 1,05	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung trägt
zuzüglich 1,00	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist
zuzüglich bis 8,50	Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt

Die genannten Beträge verändern sich am 1. Januar 2005 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres nach Maßgabe des vorstehenden für die Verwaltungskosten maßgeblichen Grundsatzes.

III. Mietausfallwagnis zu Nr. 3.5.2.5 WER R
u.a. nach § 29 II BV⁴

Als Erfahrungswerte können angesetzt werden:

2 vom Hundert	der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken
4 vom Hundert	der Nettokaltmiete (Rohertrag) bei Geschäftsgrundstücken

² II. B) 15e

§§§§§

§ 5. Nr. 003 (BGBIS 2346)

³ E 1

⁴ E 1

§. D (BGBIS 27) 1

§§§§

**DURCHSCHNITTLICHE WIRTSCHAFTLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER BEI ORDNUNGSGEMÄßER
INSTANDHALTUNG (OHNE M**

Zeitrentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente

Restnutzungsdauer von ... Jahren	Bei einem Zinssatz in Höhe von								
	1 v.H.	1,5 v.H.	2 v.H.	2,5 v.H.	3 v.H.	3,5 v.H.	4 v.H.	4,5 v.H.	5 v.H.
1	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95
2	1,97	1,96	1,94	1,93	1,91	1,90	1,89	1,87	1,86
3	2,94	2,91	2,88	2,86	2,83	2,80	2,78	2,75	2,72
4	3,90	3,85	3,81	3,76	3,72	3,67	3,63	3,59	3,55
5	4,85	4,78	4,71	4,65	4,58	4,52	4,45	4,39	4,33
6	5,80	5,70	5,60	5,51	5,42	5,33	5,24	5,16	5,08
7	6,73	6,60	6,47	6,35	6,23	6,11	6,00	5,89	5,79
8	7,65	7,49	7,33	7,17	7,02	6,87	6,73	6,60	6,46
9	8,57	8,36	8,16	7,97	7,79	7,61	7,44	7,27	7,11
10	9,47	9,22	8,98	8,75	8,53	8,32	8,11	7,91	7,72
11	10,37	10,07	9,79	9,51	9,25	9,00	8,76	8,53	8,31
12	11,26	10,91	10,58	10,26	9,95	9,66	9,39	9,12	8,86
13	12,13	11,73	11,35	10,98	10,63	10,30	9,99	9,68	9,39
14	13,00	12,54	12,11	11,69	11,30	10,92	10,56	10,22	9,90
15	13,87	13,34	12,85	12,38	11,94	11,52	11,12	10,74	10,38
16	14,72	14,13	13,58	13,06	12,56	12,09	11,65	11,23	10,84
17	15,56	14,91	14,29	13,71	13,17	12,65	12,17	11,71	11,27
18	16,40	15,67	14,99	14,35	13,75	13,19	12,66	12,16	11,69
19	17,23	16,43	15,68	14,98	14,32	13,71	13,13	12,59	12,09
20	18,05	17,17	16,35	15,59	14,88	14,21	13,59	13,01	12,46
21	18,86	17,90	17,01	16,18	15,42	14,70	14,03	13,40	12,82
22	19,66	18,62	17,66	16,77	15,94	15,17	14,45	13,78	13,16
23	20,46	19,33	18,29	17,33	16,44	15,62	14,86	14,15	13,49
24	21,24	20,03	18,91	17,88	16,94	16,06	15,25	14,50	13,80
25	22,02	20,72	19,52	18,42	17,41	16,48	15,62	14,83	14,09
26	22,80	21,40	20,12	18,95	17,88	16,89	15,98	15,15	14,38
27	23,56	22,07	20,71	19,46	18,33	17,29	16,33	15,45	14,64
28	24,32	22,73	21,28	19,96	18,76	17,67	16,66	15,74	14,90
29	25,07	23,38	21,84	20,45	19,19	18,04	16,98	16,02	15,14
30	25,81	24,02	22,40	20,93	19,60	18,39	17,29	16,29	15,37
31	26,54	24,65	22,94	21,40	20,00	18,74	17,59	16,54	15,59
32	27,27	25,27	23,47	21,85	20,39	19,07	17,87	16,79	15,80
33	27,99	25,88	23,99	22,29	20,77	19,39	18,15	17,02	16,00
34	28,70	26,48	24,50	22,72	21,13	19,70	18,41	17,25	16,19
35	29,41	27,08	25,00	23,15	21,49	20,00	18,66	17,46	16,37
36	30,11	27,66	25,49	23,56	21,83	20,29	18,91	17,67	16,55
37	30,80	28,24	25,97	23,96	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71
38	31,48	28,81	26,44	24,35	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87
39	32,16	29,36	26,90	24,73	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02
40	32,83	29,92	27,36	25,10	23,11	21,36	19,79	18,40	17,16
41	33,50	30,46	27,80	25,47	23,41	21,60	19,99	18,57	17,29
42	34,16	30,99	28,23	25,82	23,70	21,83	20,19	18,72	17,42
43	34,81	31,52	28,66	26,17	23,98	22,06	20,37	18,87	17,55
44	35,46	32,04	29,08	26,50	24,25	22,28	20,55	19,02	17,66
45	36,09	32,55	29,49	26,83	24,52	22,50	20,72	19,16	17,77
46	36,73	33,06	29,89	27,15	24,78	22,70	20,88	19,29	17,88
47	37,35	33,55	30,29	27,47	25,02	22,90	21,04	19,41	17,98
48	37,97	34,04	30,67	27,77	25,27	23,09	21,20	19,54	18,08
49	38,59	34,52	31,05	28,07	25,50	23,28	21,34	19,65	18,17
50	39,20	35,00	31,42	28,36	25,73	23,46	21,48	19,76	18,26

Restnutzungsdauer von ... Jahren	Bei einem Zinssatz in Höhe von								
	1 v.H.	1,5 v.H.	2 v.H.	2,5 v.H.	3 v.H.	3,5 v.H.	4 v.H.	4,5 v.H.	5 v.H.
51	39,80	35,47	31,79	28,65	25,95	23,63	21,62	19,87	18,34
52	40,39	35,93	32,14	28,92	26,17	23,80	21,75	19,97	18,42
53	40,98	36,38	32,50	29,19	26,37	23,96	21,87	20,07	18,49
54	41,57	36,83	32,84	29,46	26,58	24,11	21,99	20,16	18,57
55	42,15	37,27	33,17	29,71	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63
56	42,72	37,71	33,50	29,96	26,97	24,41	22,22	20,33	18,70
57	43,29	38,13	33,83	30,21	27,15	24,55	22,33	20,41	18,76
58	43,85	38,56	34,15	30,45	27,33	24,69	22,43	20,49	18,82
59	44,40	38,97	34,46	30,68	27,51	24,82	22,53	20,57	18,88
60	44,96	39,38	34,76	30,91	27,68	24,94	22,62	20,64	18,93
61	45,50	39,78	35,06	31,13	27,84	25,07	22,71	20,71	18,98
62	46,04	40,18	35,35	31,35	28,00	25,19	22,80	20,77	19,03
63	46,57	40,57	35,64	31,56	28,16	25,30	22,89	20,83	19,08
64	47,10	40,96	35,92	31,76	28,31	25,41	22,97	20,89	19,12
65	47,63	41,34	36,20	31,96	28,45	25,52	23,05	20,95	19,16
66	48,15	41,71	36,47	32,16	28,60	25,62	23,12	21,01	19,20
67	48,66	42,08	36,73	32,35	28,73	25,72	23,19	21,06	19,24
68	49,17	42,44	36,99	32,54	28,87	25,82	23,26	21,11	19,28
69	49,67	42,80	37,25	32,72	29,00	25,91	23,33	21,16	19,31
70	50,17	43,15	37,50	32,90	29,12	26,00	23,39	21,20	19,34
71	50,66	43,50	37,74	33,07	29,25	26,09	23,46	21,25	19,37
72	51,15	43,84	37,98	33,24	29,37	26,17	23,52	21,29	19,40
73	51,63	44,18	38,22	33,40	29,48	26,25	23,57	21,33	19,43
74	52,11	44,51	38,45	33,57	29,59	26,33	23,63	21,37	19,46
75	52,59	44,84	38,68	33,72	29,70	26,41	23,68	21,40	19,48
76	53,06	45,16	38,90	33,88	29,81	26,48	23,73	21,44	19,51
77	53,52	45,48	39,12	34,03	29,91	26,55	23,78	21,47	19,53
78	53,98	45,79	39,33	34,17	30,01	26,62	23,83	21,50	19,56
79	54,44	46,10	39,54	34,31	30,11	26,68	23,87	21,54	19,58
80	54,89	46,41	39,74	34,45	30,20	26,75	23,92	21,57	19,60
81	55,33	46,71	39,95	34,59	30,29	26,81	23,96	21,59	19,62
82	55,78	47,00	40,14	34,72	30,38	26,87	24,00	21,62	19,63
83	56,21	47,29	40,34	34,85	30,47	26,93	24,04	21,65	19,65
84	56,65	47,58	40,53	34,97	30,55	26,98	24,07	21,67	19,67

Restnutzungsdauer von ... Jahren	Bei einem Zinssatz in Höhe von									
	5,5 v.H.	6 v.H.	6,5 v.H.	7 v.H.	7,5 v.H.	8 v.H.	8,5 v.H.	9 v.H.	9,5 v.H.	10 v.H.
51	17,00	15,81	14,76	13,83	13,00	12,25	11,58	10,97	10,42	9,92
52	17,06	15,86	14,80	13,86	13,02	12,27	11,60	10,99	10,43	9,93
53	17,12	15,91	14,84	13,89	13,04	12,29	11,61	11,00	10,44	9,94
54	17,17	15,95	14,87	13,92	13,06	12,30	11,62	11,01	10,45	9,94
55	17,23	15,99	14,90	13,94	13,08	12,32	11,63	11,01	10,45	9,95
56	17,28	16,03	14,93	13,96	13,10	12,33	11,64	11,02	10,46	9,95
57	17,32	16,06	14,96	13,98	13,12	12,34	11,65	11,03	10,47	9,96
58	17,37	16,10	14,99	14,00	13,13	12,36	11,66	11,04	10,47	9,96
59	17,41	16,13	15,01	14,02	13,15	12,37	11,67	11,04	10,48	9,96
60	17,45	16,16	15,03	14,04	13,16	12,38	11,68	11,05	10,48	9,97
61	17,49	16,19	15,05	14,06	13,17	12,39	11,68	11,05	10,48	9,97
62	17,52	16,22	15,07	14,07	13,18	12,39	11,69	11,06	10,49	9,97
63	17,56	16,24	15,09	14,08	13,19	12,40	11,70	11,06	10,49	9,98
64	17,59	16,27	15,11	14,10	13,20	12,41	11,70	11,07	10,49	9,98
65	17,62	16,29	15,13	14,11	13,21	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
66	17,65	16,31	15,14	14,12	13,22	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
67	17,68	16,33	15,16	14,13	13,23	12,43	11,71	11,08	10,50	9,98
68	17,70	16,35	15,17	14,14	13,24	12,43	11,72	11,08	10,50	9,98
69	17,73	16,37	15,19	14,15	13,24	12,44	11,72	11,08	10,51	9,99
70	17,75	16,38	15,20	14,16	13,25	12,44	11,73	11,08	10,51	9,99
71	17,78	16,40	15,21	14,17	13,25	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
72	17,80	16,42	15,22	14,18	13,26	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
73	17,82	16,43	15,23	14,18	13,27	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
74	17,84	16,44	15,24	14,19	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
75	17,85	16,46	15,25	14,20	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
76	17,87	16,47	15,26	14,20	13,28	12,46	11,74	11,10	10,52	9,99
77	17,89	16,48	15,26	14,21	13,28	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
78	17,90	16,49	15,27	14,21	13,29	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
79	17,92	16,50	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	9,99
80	17,93	16,51	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	10,00
81	17,94	16,52	15,29	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
82	17,96	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
83	17,97	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
84	17,98	16,54	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
85	17,99	16,55	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
86	18,00	16,56	15,32	14,24	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
87	18,01	16,56	15,32	14,25	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
88	18,02	16,57	15,32	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
89	18,03	16,57	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
90	18,03	16,58	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
91	18,04	16,58	15,33	14,26	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
92	18,05	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
93	18,06	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
94	18,06	16,60	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
95	18,07	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
96	18,08	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
97	18,08	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
98	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
99	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
100	18,10	16,62	15,36	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,53	10,00

ERMITTLUNG DER BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF) NACH DER DIN 277 / 2005

1. Begriffe**Brutto-Grundfläche (BGF)**

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1, Nr. 1 bis Nr. 9, und deren konstruktive Umschließungen.

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z.B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken.

Die Brutto-Grundfläche gliedert sich in Konstruktions-Grundfläche und Netto-Grundfläche.

2. Berechnungsgrundlagen

Grundflächen und Rauminhalte sind nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- **Bereich a:**
überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- **Bereich b:**
überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- **Bereich c:**
nicht überdeckt.

Sie sind ferner getrennt nach Grundrissebenen, z. B. Geschossen und getrennt nach unterschiedlichen Höhen zu ermitteln. Dies gilt auch für Grundflächen unter oder über Schrägen.

Grundflächen von waagerechten Flächen sind aus ihren tatsächlichen Maßen, Grundflächen von schrägliegenden Flächen z.B. Tribünen, Zuschauerräume, Treppen und Rampen, aus ihrer vertikalen Projektion zu ermitteln.

Grundflächen sind in Quadratmeter (m²), Rauminhalte in Kubikmeter (m³) anzugeben.

3. Ermittlung von Grundflächen**Brutto-Grundfläche**

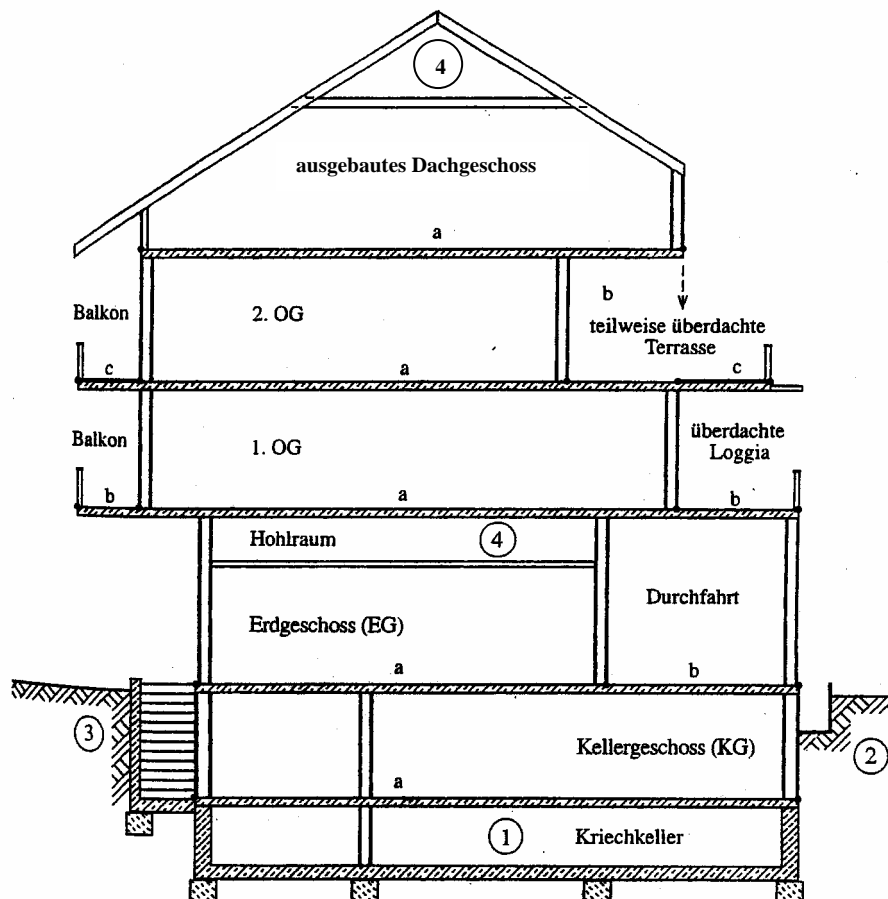
Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (Summe aus Netto-Grundfläche und Konstruktions-Grundfläche) sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen in Höhe der Boden- bzw. Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge, Fuß-Sockelleisten, Schrammborde und Unterschneidungen sowie vorstehende Teile von Fenster- und Türbekleidungen bleiben dabei unberücksichtigt.

Brutto-Grundflächen des Bereichs b sind an den Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur vertikalen Projektion ihrer Überdeckungen zu rechnen. Brutto-Grundflächen von Bauteilen

(Konstruktions-Grundflächen), die zwischen den Bereichen a und b liegen, sind zum Bereich a zuzurechnen.

2 Erläuterungen

Abbildung:



Die Normalherstellungskosten (NHK 2000) wurden auf der Grundlage der DIN 277 von 1987 abgeleitet; sie beziehen sich auf die nach dieser Norm zu berechnenden Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. Brutto-Rauminhalt (BRI).

Nach der DIN 277 / 1987 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) aus der Summe der Grundflächen der Bereiche a, b und c. Die drei Bereiche sind in der DIN 277 / 1987 definiert und stellen sich in dem Beispielsfall wie folgt dar:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
In der Abb.: Kellergeschoss (KG); Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (OG), ausgebautes Dachgeschoss
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
In der Abb.: Durchfahrt im Erdgeschoss, überdachter Balkon bzw. Loggia im 1. OG sowie überdachter Teil der Terrasse im 2. OG

- Bereich c: nicht überdeckt
In der Abb.: nicht überdeckter Balkon im 2. OG (Dachüberstände werden nicht lotrecht projiziert) bzw. nicht überdachte Terrasse im 2. OG

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller (1),
- Kellerschächte (2),
- Außentreppe (3),
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken). (4).

Auf die BGF anzurechnen sind jedoch die verbleibenden nicht ausgebauten Dachräume.

Die **Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)** berücksichtigen jedoch nur die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der Bereiche a und b aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Der Bereich c wird mit den Normalherstellungskosten 2000 nicht gesondert erfasst, da der Bereich c in der Regel kostenanteilmäßig unbedeutend ist. Sofern dieser Bereich von Bedeutung (Kostenanteil mehr als 1%) ist, muss er zusätzlich (als besonders zu veranschlagendes Bauteil oder über den Gebäudemix als Nebennutzfläche mit geringen Kosten) erfasst werden. Insoweit ändert sich nichts gegenüber der bisherigen Wertermittlungspraxis, z. B. die Balkone als „besonders zu veranschlagende Bauteile“ wertmäßig gesondert zu erfassen.

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist folgendes zu beachten:

- Maßgebend sind die äußeren Abmessungen der begrenzenden Bauteile**, und zwar deren fertige Außenflächen, d.h. z. B. die Außenfläche der Putzhaut der Wandbekleidungen, der Brüstungen und der Gitter, Die Messung ist in Fußbodenhöhe, d.h. in der Ebene der Fußbodenoberfläche vorzunehmen.
- Vor- und Rücksprünge der Grundrissflächen sowie Profilierungen** bleiben unberücksichtigt, um das Messen und Berechnen zu vereinfachen. Im einzelnen sind dies: konstruktive Elemente wie tragende Pfeiler, Mauerverstärkungen oder gestalterische Maßnahmen zur Belebung der Fassadenstruktur wie Mauereinziehungen, Profile der Bekleidungs-elemente u.ä., sofern die Netto-Grundfläche der dadurch verursachten Versetzung der Außenbegrenzungslinien (Vor- und Rücksprünge) nicht folgt und keine Vergrößerung oder Verkleinerung der Netto-Grundfläche damit verbunden ist.
- Zur Brutto-Grundfläche gehören nicht die Flächen, die keine nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen, Zwischengeschossen, Dachgeschossen oder Dachflächen sind, z. B. Kriechkeller, Zwischenräume bei Kaldächern, Flächen von Hohlräumen zwischen Gelände und Unterfläche des Bauwerkes sowie Flächen nicht begehbare oder nicht nutzbarer Dachflächen (z. B. Fläche von Flachdächern, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, Dachflächen, die nur bei Instandsetzungen bzw. zur Schornsteinreinigung u.ä. betreten werden).

Die in den Gebäudetypenblättern ausgewiesenen Normalherstellungskosten differenzieren u.a. nach Gebäuden mit und ohne ausgebautem Dachgeschoss. Sollte z. B. ein Dachgeschoss nur teilweise ausgebaut sein oder eine zusätzliche Ebene (nutzbar und zugänglich) in einem Steildach (ausgebauter Spitzboden) vorhanden sein, sind Zu- und Abschläge von den Normalherstellungskosten (NHK 2000) oder eine Berechnung im Gebäude-Mix erforderlich.