

ERMITTLUNG DER ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

Bauvorhaben

1-Familien-Reihenmittelhaus mit einer Wohnung über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss; Stellplatz vor dem Haus in 99999 Wertermittlungshausen.

Inhaltsverzeichnis

- 1 Allgemeines / Grundlagen der Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten**
- 2 Beschreibung des Grundstückes**
 - 2.1 Allgemein**
 - 2.2 Überörtliche Anbindung und Verkehrslage**
- 3 Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten**
 - 3.1 Bodenwertermittlung**
 - 3.2 Herstellungskosten**
 - 3.2.1 Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)**
 - 3.2.2 Besondere Bauteile und Einrichtungen**
 - 3.2.3 Baunebenkosten**
 - 3.2.4 Gesamtnutzungsdauer**
 - 3.2.5 Außenanlagen**
 - 3.3 Berechnung der Anschaffungs- und Herstellungskosten**
- 4 Aufteilung der Baukosten auf einzelne Gewerke**

Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Max Mustermann

Wertstrasse 111

12345 Werthausen

Seite 3

1 Allgemeines / Grundlagen der Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Allgemeine Angaben

| | |
|---|--|
| Objektbeschreibung | 1-Familien-Reihenmittelhaus mit einer Wohnung über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss; Stellplatz vor dem Haus in 99999 Wertermittlungshausen. |
| Anschaffungs- und Herstellungskosten | 283.000,00 € |
| Bauherr | Gerry und Susi Möchteneinhausambach |

Grundbuch und Katasterangaben

| | | |
|-----------|--|------------------------|
| Flst. 666 | <u>Grundbuch von Werthausen</u> Wasserfluss 9 Gebäude- und Freifläche | 1 ar 56 m ² |
|-----------|--|------------------------|

Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Max Mustermann

Wertstrasse 111

12345 Werthausen

Seite 4

2 Beschreibung des Grundstückes

2.1 Allgemein

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Bundesland | Baden-Württemberg |
| Kreis | Wertermittlungshausen |
| Ort | Bachhausen |
| Einwohneranzahl | 28.000 |

2.2 Überörtliche Anbindung und Verkehrslage

Nächstgelegene größere Orte Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim

| | |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| Landeshauptstadt | Stuttgart |
| Nächstgelegene Bundesstraßen | B 345 |
| Nächstgelegene Autobahnzufahrt | A 6 Ausfahrt Wertermittlungshausen |
| Nächstgelegener Bahnhof | Bahnhof Schätzhausen |
| Nächstgelegener Flughafen | Stuttgart |

Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Max Mustermann
Wertstrasse 111
12345 Werthausen

Seite 5

3 Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

3.1 Bodenwertermittlung

Es ergibt sich aus dem Bodenrichtwert folgender Bodenwert in Höhe von € erschließungs- und beitragsfrei:

Gesamtanwesen

| | | | |
|------------------------|------------------|--------|-----------|
| 156,00m ² × | €/m ² | 225,00 | 35.100,00 |
| | | € | 35.100,00 |

3.2 Herstellungskosten

3.2.1 Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)

Ausstattungsstandard

Dem Gebäude liegen folgende Ausstattungsstandards zugrunde:

| Gebäudeteil | einfach | mittel | gehoben | stark gehoben | Summe |
|-----------------------------------|---------|--------|---------|---------------|--------|
| Fasadengestaltung | | 4,00 | | | |
| Fenster | | 5,00 | | | |
| Dächer | | 5,50 | | | |
| Sanitär | | 7,00 | | | |
| Innenwandbekleidung der Nassräume | 5,00 | | | | |
| Bodenbeläge | | 2,50 | | | |
| Innentüren | | 2,00 | | | |
| Heizung | | 7,00 | | | |
| Elektroinstallationen | | 4,00 | | | |
| Summe | 5,00 | 37,00 | 0,00 | 0,00 | 42,00 |
| Summe | 11,90 | 88,10 | 0,00 | 0,00 | 100,00 |

Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)

Aufgrund der Gebäudetypisierung ergeben sich folgende Normalherstellungskosten:

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für den Ausstattungsstandard "einfach"

| | | | | |
|----------------------------------|--|---------------|------------------|--------|
| Nutzungsgruppe | | | | |
| Gebäudeart | Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss | | | |
| Ausstattungsstandard | einfach | | | |
| NHK 2000 Grundwert | ergibt für 2008 | | €/m ² | 720,00 |
| Regionale und örtliche Einflüsse | | | | |
| Regionalfaktor A | Baden-Württemberg | | × | 1,02 |
| Regionalfaktor B | Für Orte bis 50.000 Einwohner | | | |
| | | 0.95 bis 0.98 | | |
| | ergibt für 28000 | | × | 0,97 |
| Modifizierter NHK Grundwert | einfach | | €/m ² | 712,37 |

Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Max Mustermann

Wertstrasse 111

12345 Werthausen

Seite 6

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für den Ausstattungsstandard "mittel"

| | | | | |
|----------------------------------|--|------------------|--|--------|
| Nutzungsgruppe | | | | |
| Gebäudeart | Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss | | | |
| Ausstattungsstandard | mittel | | | |
| NHK 2000 Grundwert | ergibt für 2008 | €/m ² | | 755,00 |
| Regionale und örtliche Einflüsse | | | | |
| Regionalfaktor A | Baden-Württemberg | × | | 1,02 |
| Regionalfaktor B | Für Orte bis 50.000 Einwohner | | | |
| | 0.95 bis 0.98 | | | |
| | ergibt für 28000 | × | | 0,97 |
| Modifizierter NHK Grundwert | mittel | €/m ² | | 747,00 |

Gewichtung des NHK 2000 Grundwertes

| Ausstattungsstandard | Modifizierter NHK Grundwert | Relativer Gebäudeanteil | Relativer NHK-Anteil |
|----------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|
| einfach | 712,37 | 11,90% | 84,77 |
| mittel | 747,00 | 88,10% | 658,11 |
| Summe | | 100,00% | 742,88 |

Indexierung

| Normalherstellungskosten 2000 €/m ³ | Baupreisindex | Normalherstellungskosten im Baujahr €/m ³ |
|--|---------------|--|
| 742,88 | 111.9 | 831.28 |

3.2.2 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Folgende Betriebseinrichtungen werden einzeln erfasst und in ihrem Herstellungswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten geschätzt:

Markise 200 x 250

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 1.500,00 €

Kaminofen

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 6000,00 €

3.2.3 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten, einschließlich der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen (Betriebs-) Einrichtungen und Außenanlagen, bestimmt. Für Einfamilienhäuser betragen die Baunebenkosten 16 %.

3.2.4 Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Für Gebäude 1-Familienhäuser beträgt die Gesamtnutzungsdauer zwischen 60 bis 100 Jahren. Für die Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer werden die Ausstattungsstandards zugrundegelegt, wie Sie bei einem freistehenden Einfamilienhaus zur Anwendung kommen würden; diese stellen sich wie folgt dar:

| einfach | mittel | gehoben | stark gehoben | Summe |
|---------|--------|---------|---------------|---------|
| 11,90 | 88,10 | 0,00 | 0,00 | 100,00% |

Somit ergibt sich folgende rechnerische Gesamtnutzungsdauer:

| Ausstattungsstandard | einfach | mittel |
|--------------------------------------|---------|--------|
| Anteil | 11,90 | 88,10 |
| damit verbundene Gesamtnutzungsdauer | 60,00 | 80,00 |
| gewichtete Gesamtnutzungsdauer | 78,00 | |

Somit kommt eine Gesamtnutzungsdauer von gerundet 80 Jahren zum Tragen.

3.2.5 Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird mit 3,00% des Gebäudesachwertes angesetzt.

Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Max Mustermann

Wertstrasse 111

12345 Werthausen

Seite 8

3.3 Berechnung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten und ohne besondere Bauteile

Wohnhaus

| | | |
|---|------------------|------------|
| Brutto Grundfläche (BGF) | m ² | 240,12 |
| Normalherstellungskosten | €/m ² | 831,28 |
| Gebäudeherstellungswert ohne Baunebenkosten | €/m ² | 199.606,95 |

Herstellungskosten besondere Bauteile ohne Baunebenkosten

| | | |
|-------------------|---|----------|
| Markise 200 x 250 | € | 1.500,00 |
| Kaminofen | € | 6.000,00 |
| Summe | € | 7.500,00 |

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

| | | |
|--|---|------------|
| Anwesen | € | 199.606,95 |
| besondere Bauteile | € | 7.500,00 |
| Herstellungskosten ohne Baunebenkosten | € | 207.106,95 |

Herstellungskosten mit Baunebenkosten

| | | |
|--|---|-----------|
| Baunebenkosten 16,00% aus 207.106,95 € | € | 33.137,11 |
|--|---|-----------|

| | | |
|---------------------------------------|--|------------|
| Herstellungskosten mit Baunebenkosten | | 240.244,06 |
|---------------------------------------|--|------------|

Außenanlagen

| | | |
|-----------------|---|------------|
| Gebäudewert | € | 240.244,06 |
| Außenanlagen 3% | € | 7.207,32 |

Anschaffungs- und Herstellungskosten

| | | |
|---|---|------------|
| Bodenwert | € | 35.100,00 |
| Gebäudekosten | € | 240.244,06 |
| Kosten Außenanlagen | € | 7.207,32 |
| Anschaffungs- und Herstellungskosten | € | 282.551,38 |
| Anschaffungs- und Herstellungskosten gerundet (volle Tausend) | € | 283.000,00 |

Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Max Mustermann

Wertstrasse 111

12345 Werthausen

Seite 9

4 Aufteilung der Baukosten auf einzelne Gewerke

Rohbau

| Gewerk | % | Lohnanteil | | |
|---------------------------------|-------|------------|-------|-----------|
| | | € | % | € |
| Baustelleneintr., Erdarbeiten | 1,70 | 4.811,00 | 5,00 | 240,55 |
| Grundleit., Drainage + Abdicht. | 2,30 | 6.509,00 | 45,00 | 2.929,05 |
| Mauer-, Betonarbeiten | 30,50 | 86.315,00 | 40,00 | 34.526,00 |
| Zimmer- u. Holzbauarbeiten | 5,00 | 14.150,00 | 25,00 | 3.537,50 |
| Dachdecker- u. Dachabdichtung | 5,50 | 15.565,00 | 40,00 | 6.226,00 |
| Klempnerarbeiten | 1,50 | 4.245,00 | 50,00 | 2.122,50 |
| Stahlrohbauarbeiten | 0,30 | 849,00 | 30,00 | 254,70 |
| Summe Rohbau | 46,80 | 132.444,00 | | 49.836,30 |

Ausbau

| Gewerk | % | Lohnanteil | | |
|-------------------------------|-------|------------|-------|-----------|
| | | € | % | € |
| Heizung | 6,80 | 19.244,00 | 25,00 | 4.811,00 |
| Rohinst. Gas-, Wasser-, Abw. | 4,30 | 12.169,00 | 60,00 | 7.301,40 |
| Rohinst. Elektro | 3,20 | 9.056,00 | 60,00 | 5.433,60 |
| Metallbau / Schlosser | 1,70 | 4.811,00 | 30,00 | 1.443,30 |
| Fenster, Haustüren / Rolläden | 7,50 | 21.225,00 | 15,00 | 3.183,75 |
| Innenputz- / Verkleidung | 5,90 | 16.697,00 | 75,00 | 12.522,75 |
| Außenputz- / Verkleidung | 4,10 | 11.603,00 | 44,00 | 5.105,32 |
| Summe Ausbau | 33,50 | 94.805,00 | | 39.801,12 |

Innenausbau

| Gewerk | % | Lohnanteil | | |
|------------------------------|--------|------------|-------|------------|
| | | € | % | € |
| Innentüren | 2,00 | 5.660,00 | 25,00 | 1.415,00 |
| Fliesen, Platten, Balkonbel. | 4,80 | 13.584,00 | 50,00 | 6.792,00 |
| Estrich | 3,00 | 8.490,00 | 15,00 | 1.273,50 |
| Bodenbeläge | 2,50 | 7.075,00 | 35,00 | 2.476,25 |
| Maler / Tapezierer | 3,30 | 9.339,00 | 65,00 | 6.070,35 |
| Sanitärinstall., Endmontage | 2,50 | 7.075,00 | 35,00 | 2.476,25 |
| Elektro, Endmontage | 1,10 | 3.113,00 | 10,00 | 311,30 |
| Restarbeiten, Sonstiges | 0,50 | 1.415,00 | 40,00 | 566,00 |
| Summe Innenausbau | 19,70 | 55.751,00 | | 21.380,65 |
| Summe Baukosten | 100,00 | 283.000,00 | | 111.018,07 |