

ERMITTLUNG DER ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

Bauvorhaben

**1-Familienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Garage und Carport, mit einer Wohnung im Erd- und Dachgeschoss und eine Einliegerwohnung im Untergeschoss. Garage und Carport.
Grundstücksgröße 554.**

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-Familienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Garage und Carport, mit einer Wohnung im Erd- und Dachgeschoss und eine Einliegerwohnung im Untergeschoss. Garage und Carport. Grundstücksgröße 554.
Anschaffungs- und Herstellungskosten	543.000,00 €
Bauherr	Ronny und Andrea Wirzieheninseigeneheim

Grundbuch und Katasterangaben

2806	<u>Grundbuch von Trapporalis</u> Waldbach 69 Gebäude- und Freifläche	5 a 54 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	Trappenkreis
Ort	Trapporalis
Einwohneranzahl	7.000

2.2 Überörtliche Anbindung und Verkehrslage

Nächstgelegene größere Orte Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim

Landeshauptstadt	Stuttgart
Nächstgelegene Bundesstraßen	B 345
Nächstgelegene Autobahnzufahrt	A 6 Staufrei
Nächstgelegener Bahnhof	Bahnhof Nurweitweg
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

554,00m ² ×	€/m ²	190,00	105.260,00
		€	105.260,00

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			1,25	3,75	
Dächer		5,50			
Sanitär		3,50	3,50		
Innenwandbekleidung der Nassräume			5,00		
Bodenbeläge			2,50		
Innentüren				2,00	
Heizung		3,50		3,50	
Elektroinstallationen			4,00		
Summe	0,00	12,50	20,25	9,25	42,00
Summe	0,00	29,76	48,21	22,02	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-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss				
Ausstattungsstandard	einfach				
NHK 2000 Grundwert	ergibt für 2008			€/m ²	580,00
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 7000			×	0,95
Modifizierter NHK Grundwert	einfach			€/m ²	562,02

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-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss			
Ausstattungsstandard	mittel			
NHK 2000 Grundwert	ergibt für 2008	€/m ²		660,00
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 7000	×		0,95
Modifizierter NHK Grundwert	mittel	€/m ²		639,54

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für den Ausstattungsstandard "gehoben"

Nutzungsgruppe				
Gebäudeart	Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss			
Ausstattungsstandard	gehoben			
NHK 2000 Grundwert	ergibt für 2008	€/m ²		760,00
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 7000	×		0,95
Modifizierter NHK Grundwert	gehoben	€/m ²		736,44

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für den Ausstattungsstandard "stark gehoben"

Nutzungsgruppe				
Gebäudeart	Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss			
Ausstattungsstandard	stark gehoben			
NHK 2000 Grundwert	ergibt für 2008	€/m ²		999,99
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 7000	×		0,95
Modifizierter NHK Grundwert	stark gehoben	€/m ²		968,99

Gewichtung des NHK 2000 Grundwertes

Ausstattungsstandard	Modifizierter NHK Grundwert	Relativer Gebäudeanteil	Relativer NHK-Anteil
einfach	562,02	0,00%	0,00
mittel	639,54	29,76%	190,33
gehoben	736,44	48,21%	355,04
stark gehoben	968,99	22,02%	213,37
Summe		100,00%	758,74

Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Max Mustermann
Wertstrasse 111
12345 Werthausen

Seite 7

Indexierung

Normalherstellungskosten 2000 €/m ³	Baupreisindex	Normalherstellungskosten im Baujahr €/m ³
758,74	111,9	849,03

3.2.2 Besondere Bauteile und Einrichtungen

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

Gemauerte Garage

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 3.581,50 €

Carport

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 2.625,00 €

Balkon im Dachgeschoss

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 13.000,00 €

Kamin

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 10.000,00 €

Treppenabgang zur Einliegerwohnung mit Lichthof

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 12.000,00 €

Ausbau Einliegerwohnung im Untergeschoss

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 15.000,00 €

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
	0,00	29,76	48,21	22,02	100,00%
Somit ergibt sich folgende rechnerische Gesamtnutzungsdauer:					
Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	
Anteil	0,00	29,76	48,21	22,02	
damit verbundene Gesamtnutzungsdauer	60,00	73,33	86,67	100,00	
gewichtete Gesamtnutzungsdauer		86,00			

Somit kommt eine Gesamtnutzungsdauer von gerundet 90 Jahren zum Tragen.

3.2.5 Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird mit 8,00% 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	345,00
Normalherstellungskosten	€/m ²	849,03
Gebäudeherstellungswert ohne Baunebenkosten	€/m ²	292.915,35

Herstellungskosten besondere Bauteile ohne Baunebenkosten

Gemauerte Garage	€	3.581,50
Carport	€	2.625,00
Balkon im Dachgeschoss	€	13.000,00
Kamin	€	10.000,00
Treppenabgang zur Einliegerwohnung mit Lichthof	€	12.000,00
Ausbau Einliegerwohnung im Untergeschoss	€	15.000,00
Summe	€	56.206,50

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Anwesen	€	292.915,35
besondere Bauteile	€	56.206,50
Herstellungskosten ohne Baunebenkosten	€	349.121,85

Herstellungskosten mit Baunebenkosten

Baunebenkosten 16,00% aus 349.121,85 €	€	55.859,50
Herstellungskosten mit Baunebenkosten		404.981,35

Außenanlagen

Gebäudewert	€	404.981,35
Außenanlagen 8%	€	32.398,51

Anschaffungs- und Herstellungskosten

Bodenwert	€	105.260,00
Gebäudekosten	€	404.981,35
Kosten Außenanlagen	€	32.398,51
Anschaffungs- und Herstellungskosten	€	542.639,86
Anschaffungs- und Herstellungskosten gerundet (volle Tausend)	€	543.000,00

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	9.231,00	5,00	461,55
Grundleit., Drainage + Abdicht.	2,30	12.489,00	45,00	5.620,05
Mauer-, Betonarbeiten	30,50	165.615,00	40,00	66.246,00
Zimmer- u. Holzbauarbeiten	5,00	27.150,00	25,00	6.787,50
Dachdecker- u. Dachabdichtung	5,50	29.865,00	40,00	11.946,00
Klempnerarbeiten	1,50	8.145,00	50,00	4.072,50
Stahlrohbauarbeiten	0,30	1.629,00	30,00	488,70
Summe Rohbau	46,80	254.124,00		95.622,30

Ausbau

Gewerk	%	Lohnanteil		
		€	%	€
Heizung	6,80	36.924,00	25,00	9.231,00
Rohinst. Gas-, Wasser-, Abw.	4,30	23.349,00	60,00	14.009,40
Rohinst. Elektro	3,20	17.376,00	60,00	10.425,60
Metallbau / Schlosser	1,70	9.231,00	30,00	2.769,30
Fenster, Haustüren / Rolläden	7,50	40.725,00	15,00	6.108,75
Innenputz- / Verkleidung	5,90	32.037,00	75,00	24.027,75
Außenputz- / Verkleidung	4,10	22.263,00	44,00	9.795,72
Summe Ausbau	33,50	181.905,00		76.367,52

Innenausbau

Gewerk	%	Lohnanteil		
		€	%	€
Innentüren	2,00	10.860,00	25,00	2.715,00
Fliesen, Platten, Balkonbel.	4,80	26.064,00	50,00	13.032,00
Estrich	3,00	16.290,00	15,00	2.443,50
Bodenbeläge	2,50	13.575,00	35,00	4.751,25
Maler / Tapezierer	3,30	17.919,00	65,00	11.647,35
Sanitärinstall., Endmontage	2,50	13.575,00	35,00	4.751,25
Elektro, Endmontage	1,10	5.973,00	10,00	597,30
Restarbeiten, Sonstiges	0,50	2.715,00	40,00	1.086,00
Summe Innenausbau	19,70	106.971,00		41.023,65
Summe Baukosten	100,00	543.000,00		213.013,47