Berechnung der Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche wird aus den vom Gutachter überarbeiteten Grundriss-Skizzen (Gebäudeanordnung / Vermaßung) ermittelt. Die Baukörperaußenmaße wurden mit der vorhandenen Bebauung bei beiden Ortsterminen verglichen und mit einem elektronischen Messgerät, soweit möglich, stichprobenartig überprüft. Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zwecks der Wertermittlung. Unterschiede zu den tatsächlichen Massen sind daher ggf. möglich, dies wirkt sich jedoch nicht wesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus.

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller (nutzbaren) Grundrissebenen eines Bauwerkes. Sie wird nach den Vorschriften der DIN 277 / 1987 ermittelt, die BGF eines Gebäudes in drei Teilbereiche unterteilt:

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

Die zur Berechnung erforderlichen Flächen (nur Bereich a und Bereich b) werden aus der Anlage der Baugenehmigung – Berechnung des Bruttorauminhaltes gem. II Berechnungsverordnung – abgeleitet.

Einfamilienwohnhaus (offener Kalt-Wintergartenanbau wird separat ermittelt)

Gebäudeteil	Bereich a *	Bereich b *	Bereich c *	**Gesamt / m²**
Kellergeschoss	8,90 x 7,15 - 3,30 x 0,15	---	---	63,14
Erdgeschoss	8,90 x 7,15 - 3,30 x 0,15	---	---	63,14
Obergeschoss I	8,90 x 7,15 - 3,30 x 0,15	---	---	63,14
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	8,90 x 7,15 - 3,30 x 0,15	---	---	63,14
Gesamt / m²	**252,56**	---	---	**252,56**
BGF in %	100	---	---	100

***** (aus den Grundriss-Skizzen / Lageplan (Gebäudeanordnung / Vermaßung) entnommen)

Garage Nr.: 6a

Gebäudeteil	Bereich a *	Bereich b *	Bereich c *	**Gesamt / m²**
Erdgeschoss	8,00 x 3,90	---	---	31,20

***** (aus den Grundriss-Skizzen / Lageplan (Gebäudeanordnung / Vermaßung) entnommen)

Wirtschaftsgebäude Nr. 6d (zweigeschossig)

Gebäudeteil	Bereich a *	Bereich b *	Bereich c *	**Gesamt / m²**
Erdgeschoss	4,69 x 3,62	---	---	16,98
Obergeschoss	4,96 x 3,62	---	---	16,98
Gesamt / m²	**33,96**	---	---	**33,96**
BGF in %	100	---	---	100

***** (aus den Grundriss-Skizzen / Lageplan (Gebäudeanordnung / Vermaßung) entnommen)

Stallanteil Nr.: 6e (eingeschossig)

Gebäudeteil	Bereich a *	Bereich b *	Bereich c *	**Gesamt / m²**
Erdgeschoss	4,49 x 3,62	---	---	16,25
Gesamt / m²	**16,25**	---	---	**16,25**
BGF in %	100	---	---	100

***** (aus den Grundriss-Skizzen / Lageplan (Gebäudeanordnung / Vermaßung) entnommen)

Daten für die weiteren Berechnungen

Nummer	**Gebäude**	**Brutto-Grundfläche**	**BGF rd.**
6	Einfamilienwohnhaus	252,56	**253**
6a	Garage	31,20	**31**
6b	Offener Wintergarten (8,70 x 3,30 + 4,00 x 2,40)	38,31	**38**
6c	Gartenhaus (4,50 x 3,50)	15,75	**16**
6d	Wirtschaftsgebäude (zweigeschossig)	33,96	**34**
6e	Stallgebäude (eingeschossig)	16,25	**16**