

Anlage 11
(Zu Abschnitt 36 Abs. 1)

Baunebenkosten

Baunebenkosten sind:

1. die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen (vgl. DIN 276 Abschnitt 2.31),
2. die Kosten der Verwaltungsleistungen (vgl. DIN 276 Abschnitt 2.32),
3. die Kosten der Behördenleistungen (vgl. DIN 276 Abschnitt 2.33),
4. die sonstigen Nebenkosten (vgl. DIN 276 Abschnitt 2.35).

Anlage 12
(Zu den Abschnitten 37 und 38)

1. Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (November 1950 x)

(Zu Abschnitt 37)

Zeichenerklärung:



Voll anzurechnender umbauter Raum



Mit einem Drittel anzurechnender umbauter Raum



Nicht hinzuzurechnender umbauter Raum



Getrennt (mit anderen Raummeterpreisen) zu berechnender umbauter Raum

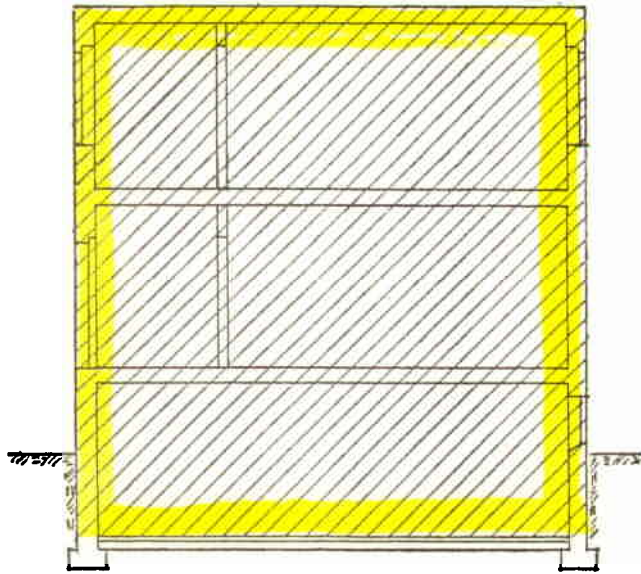


Nicht erfaßter umbauter Raum (besonders zu veranschlagen)

2. Geschosshöhen für die Ermittlung der durchschnittlichen Raummeterpreise nach Anlage 14 Teil B

Der Buchstabe h gibt die Bemessung der Geschosshöhe an.
(Zu Abschnitt 38 Abs. 2)

1. Ermittlung des umbauten Raumes für geplante und für ausgeführte Hochbauten.



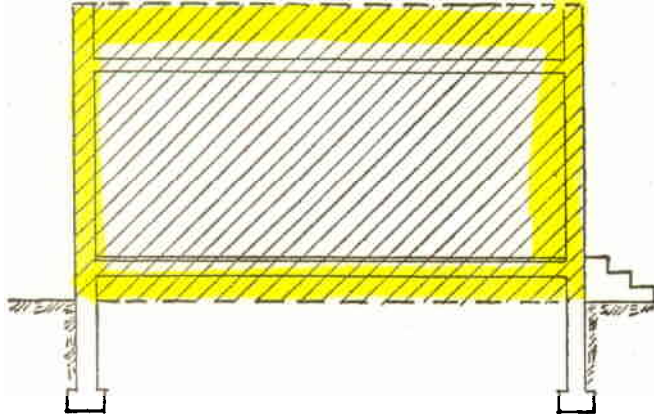
Der umbaute Raum ist in m³ anzugeben.

1.1 **Voll anzurechnen** ist der umbaute Raum eines Gebäudes, der umschlossen wird:

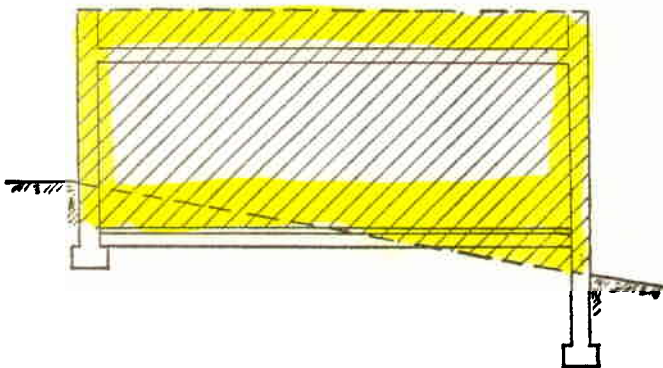
1.11 **seitlich** von den Außenflächen der Umfassungen,

1.12 **unten**

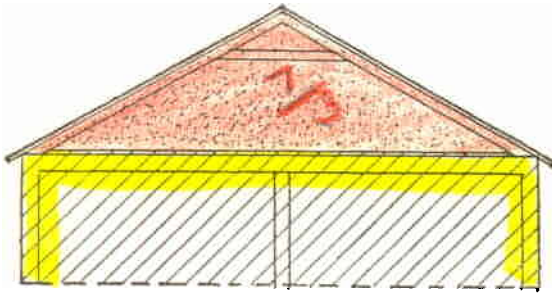
1.121 bei unterkellerten Gebäuden von den Oberflächen der untersten Geschoßfußböden,



1.122 bei nicht unterkellerten Gebäuden von der Oberfläche des Geländes.

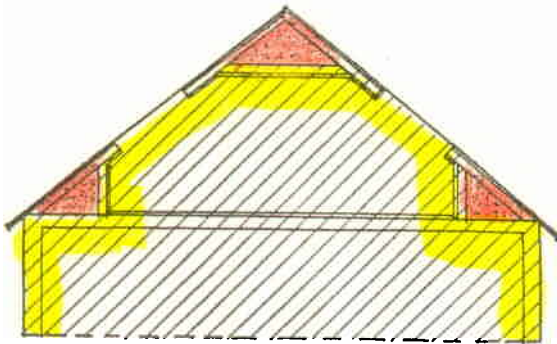


Liegt der Fußboden des untersten Geschosses tiefer als das Gelände, gilt Abschnitt 1.121,



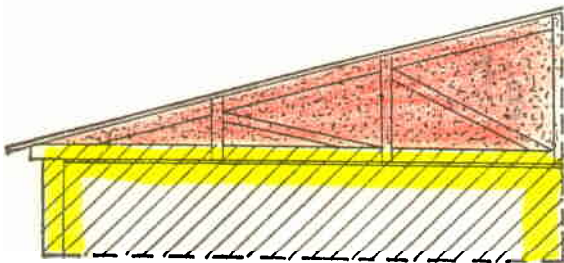
1.13 oben

1.131 bei nichtausgebautem Dachgeschoß von den Oberflächen der Fußböden über den obersten Vollgeschossen,

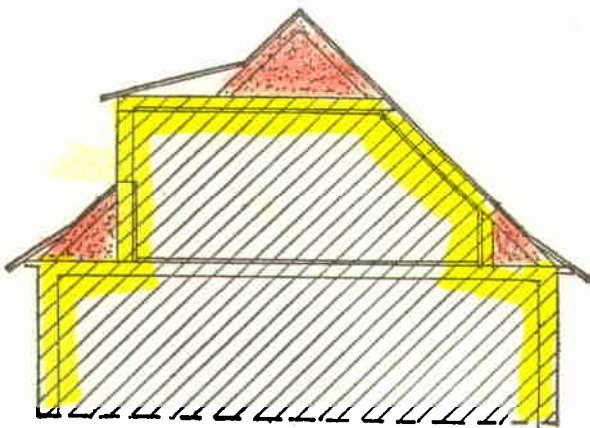


1.132 bei ausgebautem Dachgeschoß, bei Treppenhäusköpfen und Fahrstuhlschächten von den Außenflächen der umschließenden Wände und Decken.

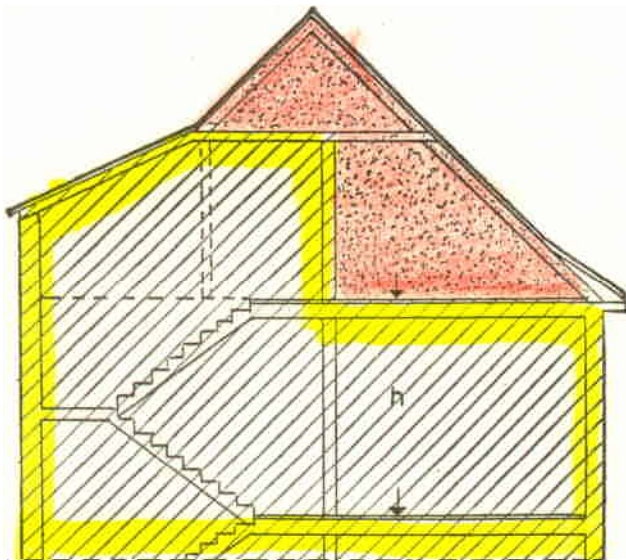
(Bei Ausbau mit Leichtbauplatten sind die begrenzenden Außenflächen durch die Außen- oder Oberkante der Teile zu legen, welche diese Platten unmittelbar tragen),



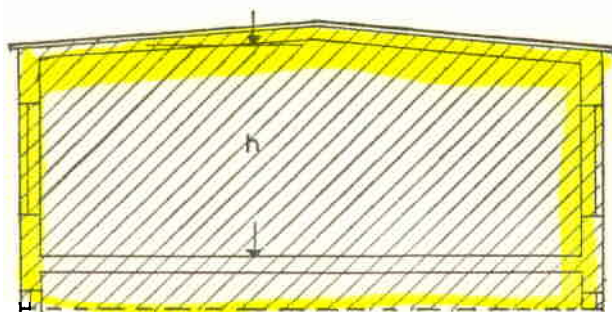
1.132 bzw. 1.131



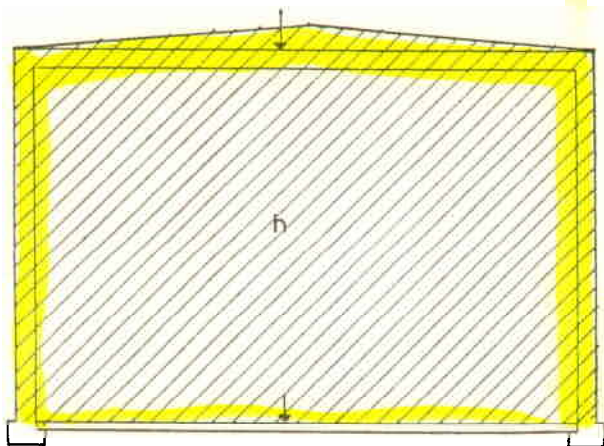
1.132



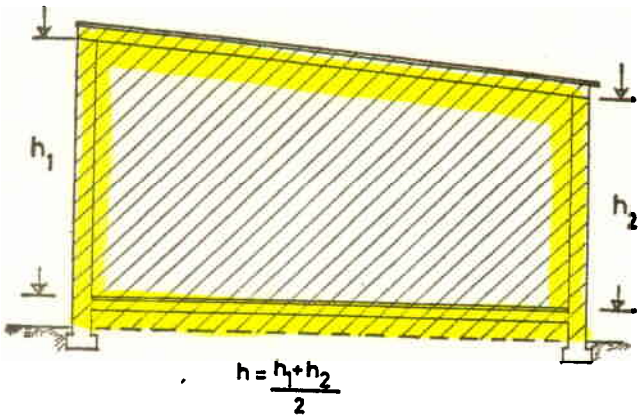
1.132



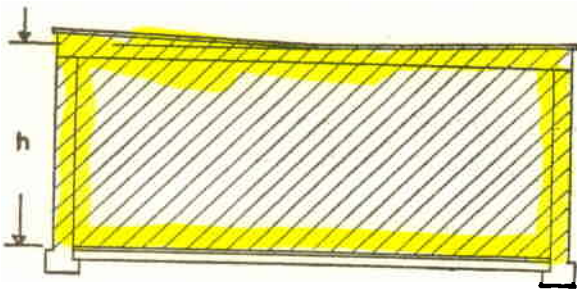
1.133 bei Dachdecken, die gleichzeitig die Decke
des obersten Vollgeschosses bilden, von den
Oberflächen der Tragdecke oder Balkenlage,



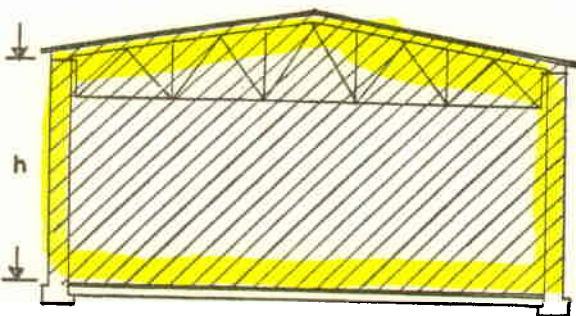
1.134 bei Gebäuden oder Bauteilen ohne Geschoß-
decken von den Außenflächen des Daches,
vgl. Abschnitt 1.35



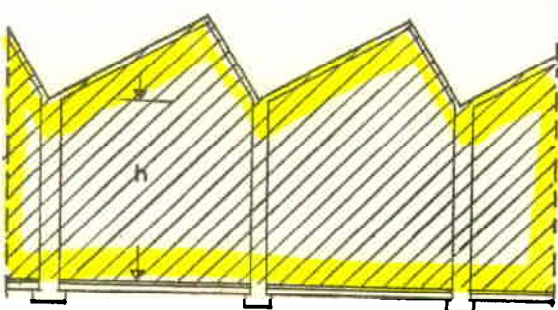
1.134



1.134



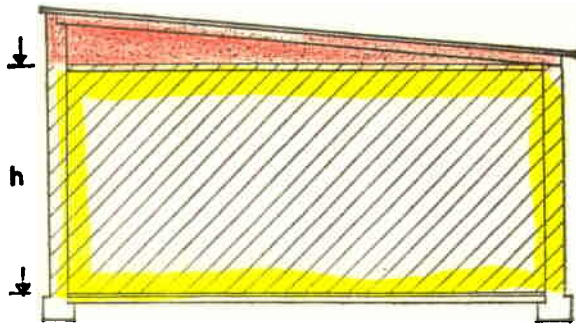
1.134



1.134

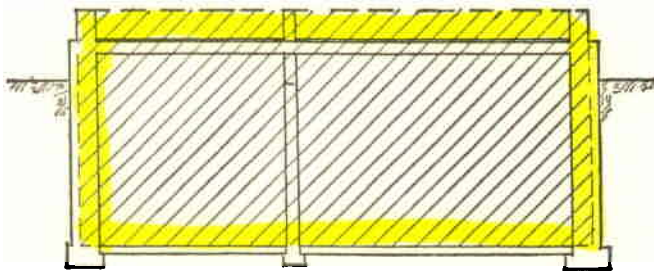
noch Anlage 12

zu Abschn. 37
und 38 BewRGr

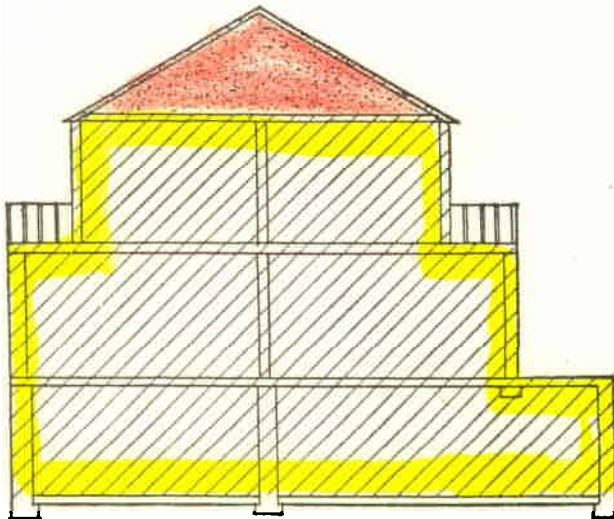


1.2 Mit einem Drittel anzurechnen ist der umbaute Raum des nicht ausgebauten Dachraumes, der umschlossen wird von den Flächen nach Abschnitt 1.131 oder 1.132 und den Außenflächen des Daches.

1.3 Bei den Ermittlungen nach Abschnitt 1.1 und 1.2 ist:

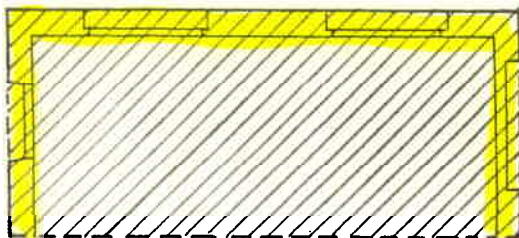


1.31 die Gebäudegrundfläche nach den Rohbaumaßen des Erdgeschosses zu berechnen,

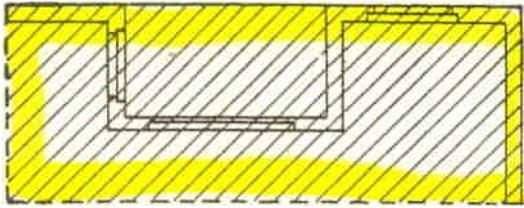


1.32 bei wesentlich verschiedenen Geschoßgrundflächen der umbaute Raum geschoßweise zu berechnen,

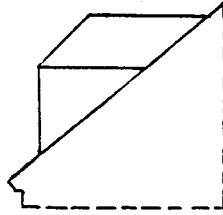
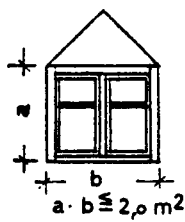
1.33 nicht abzuziehen der umbaute Raum, der gebildet wird von:



1.331 äußeren Leibungen von Fenstern und Türen und äußeren Nischen in den Umfassungen,

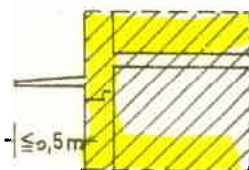
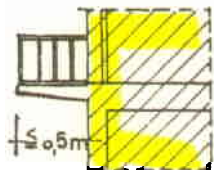


1.332 Hauslauben (Loggien), d. h. an höchstens 2 Seitenflächen offenen, im übrigen umbauten Räumen,

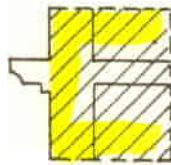
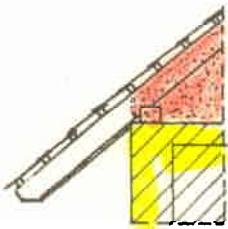


1.34 nicht hinzuzurechnen der umbaute Raum, den folgende Bauteile bilden:

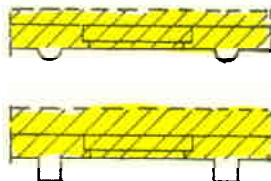
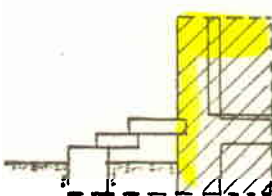
1.341 stehende Dachfenster und Dachaufbauten mit einer vorderen Ansichtsfläche bis zu je 2 m² (Dachaufbauten mit größerer Ansichtsfläche s. Abschnitt 1.42),



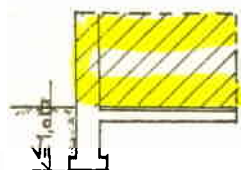
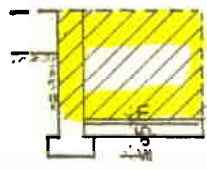
1.342 Balkonplatten und Vordächer bis zu 0,5 m Ausladung (weiter ausladende Balkonplatten und Vordächer s. Abschnitt 1.44),



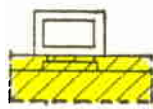
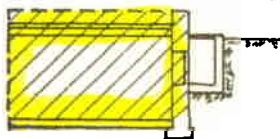
1.343 Dachüberstände, Gesimse, ein bis drei nicht unterkellerte, vorgelagerte Stufen, Wandpfeiler, Halbsäulen und Pilaster,



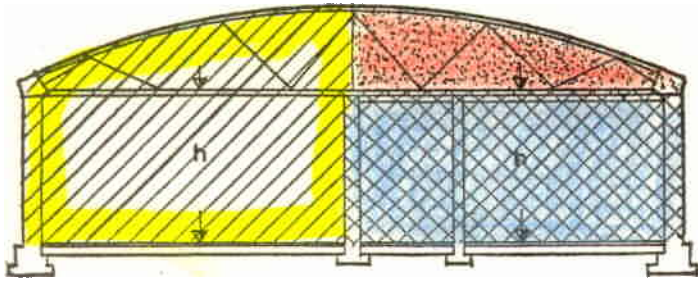
1.343



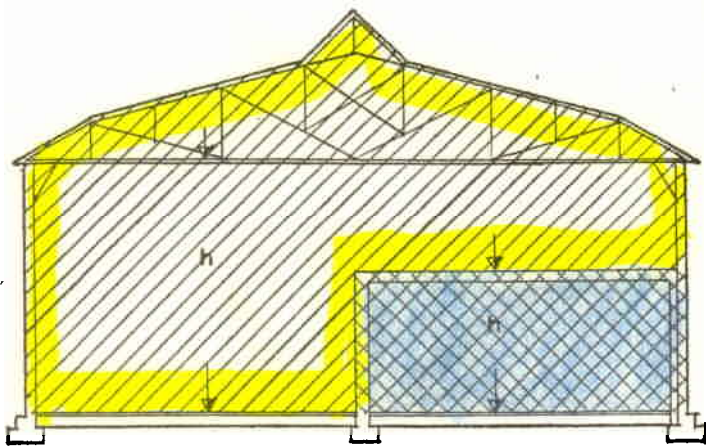
1.344 Gründungen gewöhnlicher Art, deren Unterflache bei unterkellerten Bauten nicht tiefer als 0,5 m unter der Oberfläche des Keller- geschoßfußbodens, bei nicht unterkellerten Bauten nicht tiefer als 1 m unter der Oberfläche des umgebenden Geländes liegt. (Gründungen außergewöhnlicher Art und Tiefe siehe Abschnitt 1.48),



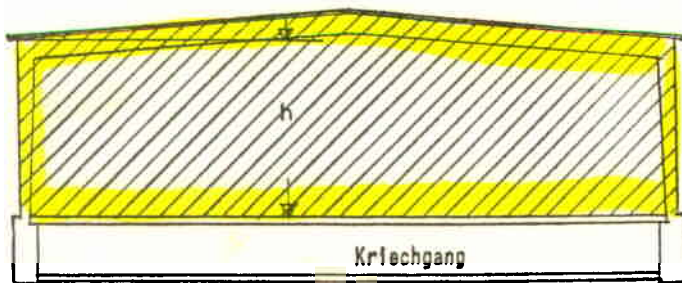
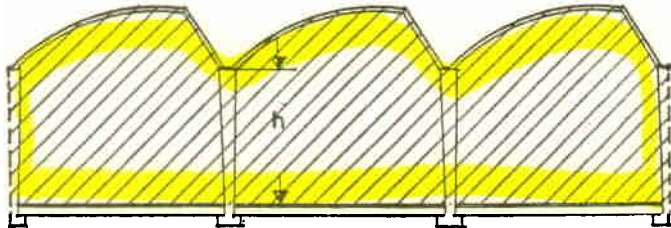
1.345 Kellerlichtschächte und Lichtgräben,

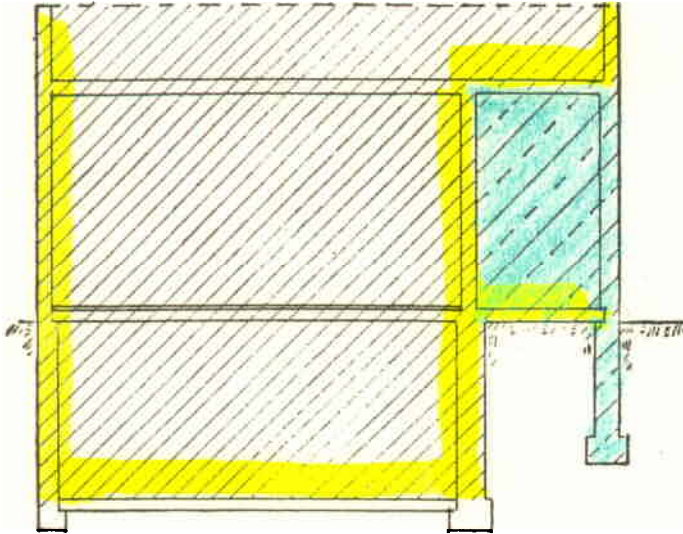


1.35 für Teile eines Baues, deren Innenraum ohne Zwischendecken bis zur Dachfläche durchgeht, der umbaute Raum getrennt zu berechnen, vgl. Abschnitt 1.134,



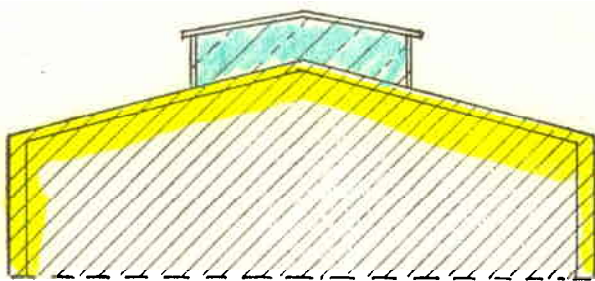
1.36 für zusammenhängende Teile eines Baues, die sich nach dem Zweck und deshalb in der Art des Ausbaues wesentlich von den übrigen Teilen unterscheiden, der umbaute Raum getrennt zu berechnen.



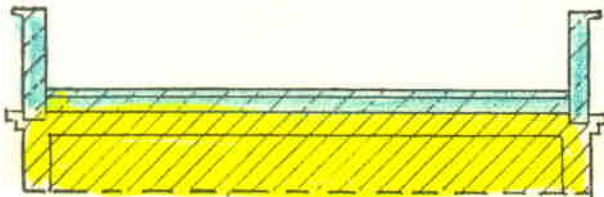


1.4 Von der Berechnung des umbauten Raumes nicht erfaßt werden folgende (besonders zu veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:

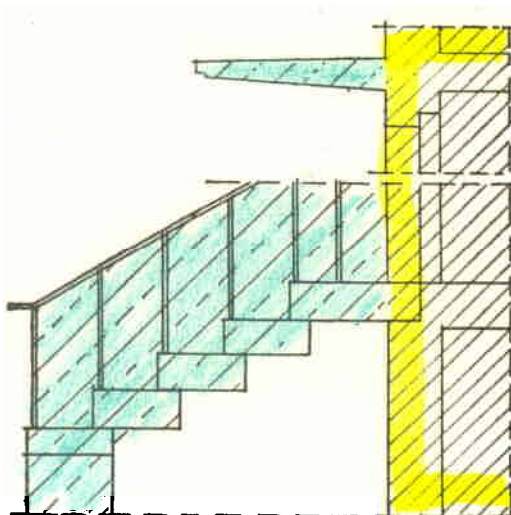
1.41 geschlossene Anbauten in leichter Bauart und mit geringwertigem Ausbau und offene Anbauten, wie Hallen, Überdachungen (mit oder ohne Stützen) von Lichthöfen, Unterfahrten auf Stützen, Veranden,



1.42 Dachaufbauten mit vorderen Ansichtsflächen von mehr als 2 m² und Dachreiter,



1.43 Brüstungen von Balkonen und begehbare Dachflächen,

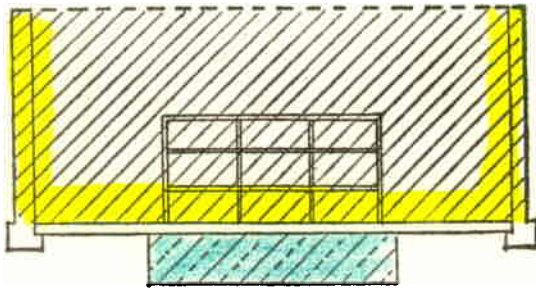


1.44 Balkonplatten und Vordächer mit mehr als 0,5 m Ausladung,

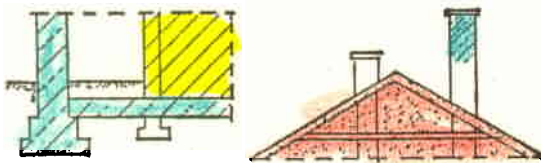
1.45 Freitreppen mit mehr als 3 Stufen und Terrassen (und ihre Brüstungen).

noch Anlage 12

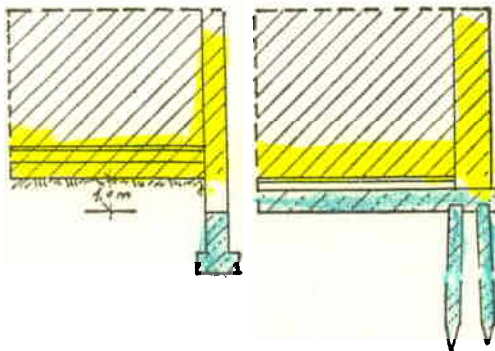
zu Abschn. 37
und 38 BewRGr



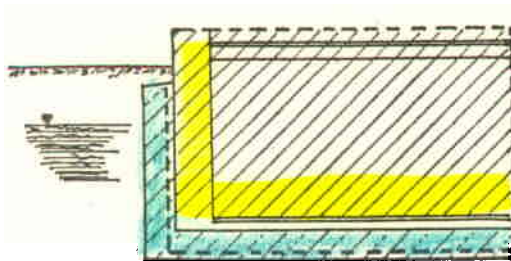
1.46 Füchse, Gründungen für Kessel und Maschinen,



1.47 freistehende Schornsteine und der Teil von Hausschornsteinen, der mehr als 1 m über den Dachfirst hinausragt,



1.48 als Gründungen außergewöhnlicher Art, wie Pfahlgründungen und Gründungen außergewöhnlicher Tiefe, deren Unterfläche tiefer liegt als im Abschnitt 1.344 angegeben,



1.49 wasserdruckhaltende Dichtungen.

Bau- u. Gebäudeteil	Einfache Ausstattung	Mittlere Ausstattung	Gute Ausstattung	Sehr gute Ausstattung	Aufwendige Ausstattung
1	2	3	4	5	6
1. Fassadenausführung	Schwemmsteine, Plattenwände, Hintermauersteine oder Kalksandsteine gefügt; einfacher glatter Putz. Holzfachwerk mit einfacher Ausfachung.	Einfacher Putz mit Fenster- und Türeinfassung; gefugte Vormauersteine, Holzfachwerk mit Klinkerausfachung.	Edelputz mit Fenster- und Türeinfassungen in Kunststein; Sockel mit Klinkerverblendung oder Waschiputz. Holzfachwerk aus Lärche oder Eiche mit Klinkerausfachung.	Edelputz mit Fenster- und Türeinfassungen aus Naturstein; Keramikplatten; Kunststeinverkleidung; Glasverkleidung; Klinkerfassade aus holländischen oder bunten Klinkern.	Natursteinfassade; Spaltklinker oder Mosaik; Kupfer, Eloxal oder ähnl.
2. Dachausführung	Flaches Pappdach; einfaches Ziegeldach (Giebel- oder Pultdach); Asbestzementendeckung.	Kleines Walmdach; Giebeldach mit größeren Dachausbauten; leichtes Massivflachdach mit Pappeindeckung.	Größeres Walmdach mit Dachausbauten; Oberflächliche besondere Ausführung; schweres Massivflachdach mit Pappeindeckung.	Sattel- oder Walmdach mit besonderen Ausbauten; Schieferdachdeckung. Dächer mit best. Wärmeisolierung.	Flachdach mit Kupfer- oder Bleideckung und mit Wärmeisolierung.
3. Deckenbehandlung	Einfacher Deckenputz; unverputzte Holzfaserplatten oder ähnliche Platten.	Decken, gerieben und gefilzt.	Deckenputz teilweise mit Stuck; schalldämmende Platten.	Bessere Stuckdecken; Deckenvertäfelung in 1 oder 2 Räumen; Decken m. indirekt. Beleuchtung.	Beste Stuckarbeiten; Vertäfelungen in mehreren Räumen.
4. Wandbehandlung	Kalk- oder Leimfarbenanstriche.	Offfarbenanstriche; einfache Tapeten; Steinmaiale; Wandplatten in geringem Ausmaß.	Gute Tapeten; Wandplatten aus Naturstein in geringem Ausmaß; Keramikplatten in reichem Ausmaß; Holzvertäfelungen in einfachen Ausführungen.	Abwaschbare Tapeten; Vertäfelungen und Heizkörperverkleidungen aus Edelhölzern oder Rohrbespannungen. Stoffbespannungen; Natursteinplatten in größerem Ausmaß.	Beste Tapeten (Seidentapeten, Ledertapeten); Vertäfelungen u. Heizkörperverkleidungen aus ausländischen Edelhölzern (Mahagoni und ähnl.); Wandbemalungen.
5. Fußböden	Dielen, Steinholz-, Spachtel- oder ähnliche Böden.	Linoleum und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung; Kleinparkett in einem Raum; Buchenparkett.	Linoleum besserer Qualität; teilweise Natursteinplatten; beste PVC-Böden; Kleinparkett I. Wahl in mehr. Räumen; Bespannungen (Bouclé, Haargarn und ähnl.).	Parkett in guter Ausführung, versiegelt; Veloursbespannungen in mehreren Räumen.	Parkett aus besten Hölzern, versiegelt; beste Bespannungen (Nylon, Perlon); Naturstein in mehreren Räumen.
6. Treppen	Einfache Treppen, Betontreppe mit PVC-Belag einfacher Art; einfache Geländer.	Massivtreppen mit Kunststeinbelag, Linoleumbelag oder gutem PVC-Belag; Hartholztreppe; einfache Geländer.	Massivtreppen mit Plattenbelag aus Qualitätskunststein oder aus Naturstein einfacher Qualität; bessere Geländer.	Massivtreppen mit Natursteinauflage und besserem Geländer (z. B. schmiedeeisernes oder gestricheltes Geländer).	Marmortreppen und wertvolle Treppen mit künstlerisch gestaltetem Geländer.
7. Fenster	Einfache Fenster aus Holz oder Stahl mit einfacher Verglasung und einfachen Beschlägen. Fensterbänke aus Asbestzement, Holz oder Beton.	Einfache Fenster aus Holz oder Stahl mit besseren Beschlägen; Rollläden oder Fensterbänke (Holz oder Kunststein).	Doppelfenster mit einfacher Verglasung und besseren Beschlägen; Blumenfenster mit besserer Verglasung; Fensterbänke aus Kunststein bzw. Klinker oder einfachem Naturstein; Rollläden.	Verbundfenster mit Spiegelglas, Isolierglas; besondere Beschläge; Schiebefenster und dgl.; Blumenfenster mit Bleiverglasung; Fensterbänke aus deutschem Marmor bzw. ähnlichem Naturstein; Rollläden bzw. Markisen.	Besonders große teure Fenster mit bester Verglasung; versenkbare Fenster; eingebaute Markisen und dgl.; beste Blumenfenster mit Marmorfensterbänken oder ähnliche Fenster.

Bau- u. Gebäudeteil	Einfache Ausstattung	Mittlere Ausstattung	Gute Ausstattung	Sehr gute Ausstattung	Aufwendige Ausstattung
1	2	3	4	5	6
8. Türen	Einfache glatte Türen oder Füllungstüren mit einfachen Beschlägen.	Bessere glatte Türen oder Füllungstüren mit besseren Beschlägen.	Türen mit Glasfüllungen und guten Beschlägen; Schleiflacktüren mit besten Beschlägen; Türen mit Edelholz in geringem Ausmaß; Eingangstüren Eiche oder ähnl.	Türen aus Edelhölzern; Schleiflacktüren mit besten Beschlägen und Ornamentglas; Schiebetüren; Doppeltüren; Metallengangstüren.	Edelholztüren; Türen in künstlicher Form; Metallengangstür in Bronze oder ähnl. Ausführung.
9. Elektroinstallation	Einfache Ausstattung, wenige Brennstellen, einfache Beleuchtungskörper.	Mehrere Brennstellen und Steckdosen; mittlere Beleuchtungskörper.	Mehrere Brennstellen, Lichtbänder und dgl.; gute Beleuchtungskörper.	Indirekte Beleuchtungskörper, Wandbeleuchtung und gute Beleuchtungskörper.	Aufwendige Ausstattung, beste Beleuchtungskörper.
10. Sanitäre Installation	Einfache und wenige sanitäre Einrichtungsgegenstände in Wasch- und Toiletträumen.	Sanitäre Einrichtungsgegenstände in einfacher Ausführung, aber größerer Anzahl.	Wie vor, jedoch in besserer Ausführung und außer in Toiletten- und Waschräumen auch in anderen Räumen.	Beste Ausführung in Waschräumen, Bädern und Toiletten; in anderen Räumen größere Objekte.	Besonders reiche Ausstattung in bester Qualität.
11. Boden- und Wandfliesen	Geringfügig (Wand nur teilw.); Boden- und Wandplatten in einfacher Ausführung (Keramikplatten II. — III. Wahl).	Keramische Boden- und Wandplatten I. — II. Wahl in einigen Räumen.	Keramische Boden- und Wandplatten I. Wahl in mehreren Räumen, teilweise Natursteinplatten.	In mehreren Räumen Mosaikbodenfliesen; Majolikawandplatten; inländische Natursteinplatten.	In mehreren Räumen japanisches Mosaik oder ausländische Natursteine (z. B. Marmor).
12. Heizung	Ofen.	Wärmeluftheizung.	Warmwasserheizung mit festen Brennstoffen und einfacher Regelung.	Warmwasserheizung mit flüssigen Brennstoffen oder Gas bzw. Fernheizung; Thermostatregelung.	Klimaanlage.
13. Anteil der besonderen Räume (z. B. Empfangsräume, Direktionsräume, Sitzungszimmer, Gesellschaftszimmer u. ähnl.)	Keine.	Geringe Anzahl.	Mehrere kleine Räume.	Kleine und größere Räume in größerer Anzahl.	Besonders große Anzahl.