



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Universitätsbibliothek Paderborn

Lehrbuch des Hochbaues

Gebäudelehre, Bauformenlehre, die Entwicklung des deutschen Wohnhauses, das Fachwerks- und Steinhaus, ländliche und kleinstädtische Baukunst, Veranschlagen, Bauführung

Esselborn, Karl

Leipzig, 1908

α) Berechnung eines Gebäudes nach der Grundfläche

[urn:nbn:de:hbz:466:1-49875](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-49875)

1. Bauplatzwert (Wert zur Zeit der Vollendung des Gebäudes samt Zinsverlusten seit dem Kauf, Steuern, eventuell plus Wertzuwachs).
2. Kosten des Gebäudes.
3. Kosten der Nebenanlagen.
4. Zinsverluste während der Bauzeit.

Beispiel I. Berechnung eines Gebäudes nach dem qm der bebauten Fläche, unter Zugrundlegung der Abb. 1 als einfaches Landhaus.

a) Berechnung eines Gebäudes nach der Grundfläche. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt:

$$\begin{aligned}
 & 14,05 \times 9,70 = 136,28 \text{ qm} \\
 \text{hiervon ab:} & \quad 6,50 \times 0,70 = 4,55 \text{ qm} \\
 \text{Rest reine Fläche} & = 131,73 \text{ qm.}
 \end{aligned}$$

Es koste das qm bebaute Fläche nach Tabelle I, S. 372 95,00 M., was eine Kostensumme von 131,73 qm \times 95,00 M. = 12514,35 M. ergibt.

Hierzu kommen für Nebenanlagen:

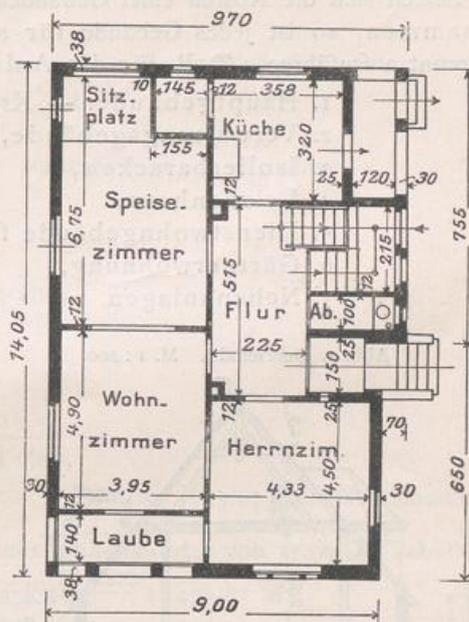
- | | |
|---|-----------|
| 1. Freitreppe am Hauseingang | 100,00 M. |
| Aufbau des Daches über dem Schlafzimmer im I. Stock | 300,00 » |
| Kanalisation | 220,00 » |
| Gartenanlage und Planieren | 150,00 » |
| Gartenmauer und Zaun | 375,00 » |

Gesamtsumme der Nebenanlagen 1145,00 M.

Daraus ergeben sich die Gesamtkosten der Bauanlage mit 13659,35 M.

wobei der Wert des Bauplatzes nicht berücksichtigt ist; dieser käme in Betracht, wenn es sich um eine Rentabilitätsberechnung handeln würde, wie es im späteren Beispiel bei der Berechnung nach dem umbauten Raum gezeigt wird.

Abb. 1. Grundriß des Erdgeschosses. M. 1 : 200.



β) Die Berechnung des Gebäudes nach cbm umbauten Raumes ergibt im allgemeinen genauere Resultate als die Berechnung nach der Grundfläche, da die Differenz in der Annahme nicht so stark ins Gewicht fällt. Höhendifferenzen in der Annahme machen sich bei der Berechnung nach der bebauten Fläche nicht erkennbar, während diese bei der Berechnung nach dem Kubikmaß sofort stark bemerkbar werden. Der Weg der Berechnung bleibt zunächst derselbe, da gleichfalls die bebaute Fläche ermittelt wird, welche, mit der Höhe multipliziert, den Kubikinhalt ergibt, und dieser, mit dem Einheitswert weiter multipliziert, den gesuchten Gebäudewert liefert. Für die Bestimmung der Höhen, welche für die Berechnung in Betracht kommen, ist folgendes zu beachten:

Es wird stets die Unterkante des Kellerbodens in Betracht gezogen, und zwar gemessen bis Oberkante Hauptgesims oder Kniestock; liegen diese auf verschiedenen Höhen, so sind entsprechende Mittelwerte einzusetzen. Ist das Obergeschoß des betreffenden Hauses vollständig als Wohngeschoß ausgebaut, so wird bis zur Oberkante des betreffenden Gebälks gerechnet; es werden also Dachräume teilweise voll in