

## Orientierungswerte zur Berücksichtigung von Drempelel und ausgebaulem Spitzboden bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern

### a) Drempelel

Die Bruttogrundfläche nach DIN 277 wird unabhängig von der Höhe der Geschosse eines Gebäudes und vom Vorhandensein eines Drempelel ermittelt. Aufgrund von Vergleichsrechnungen und der Erfahrungen bei der Anwendung der NHK 2000 ist davon auszugehen, dass die Ansätze €/m<sup>2</sup> BGF der Gebäudetypen 101, 111, 121 und 131 das Vorhandensein eines Drempelel voraussetzen. Im Falle eines fehlenden Drempelel ergeben Modellrechnungen Abschläge, die sich nach den Merkmalen Trauflänge, Giebelbreite und Ausstattung wie folgt differenzieren lassen:

Typ	Abschlag auf den Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF in [%]	Abschlag auf den Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF in [%]
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 m Trauflänge</li> <li>• 14 m Giebelbreite</li> <li>• gehobene Ausstattung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m Trauflänge</li> <li>• 10 m Giebelbreite</li> <li>• einfache Ausstattung</li> </ul>
111	1,5	4
131	2	5
101	2,5	5,5
121	3	7

### b) ausgebaulem Spitzboden

Die Berechnungsvorschriften der DIN 277 für die Bruttogrundfläche enthalten keine Hinweise, wie ein ausgebaulem Spitzboden zu berücksichtigen ist. Dies gilt ebenso für den Rundschluss vom 01.12.2001 zur Einführung der NHK 2000 in die Wertermittlungsrichtlinien. Modellrechnungen in Verbindung mit einer Kostenkalkulation zeigen, dass sich ein ausgebaulem Spitzboden wie folgt auf die Normalherstellungskosten auswirkt:

Typ	Zuschlag auf den Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF in [%]	Zuschlag auf den Ansatz €/m <sup>2</sup> BGF in [%]
	<b>Modellrechnung für ein Gebäude mit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 m Trauflänge</li> <li>• 14 m Giebelbreite</li> <li>• ohne Drempelel</li> <li>• gehobene Ausstattung</li> </ul>	<b>Modellrechnung für ein Gebäude mit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m Trauflänge</li> <li>• 10 m Giebelbreite</li> <li>• mit Drempelel</li> <li>• einfache Ausstattung</li> </ul>
111	5	9
131	6	11,5
101	7,5	13
121	9	16,5