

Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen
Forstenrieder Weg 55, 82065 Baierbrunn
Flur Nummer: 343/3

Bauherr:

Kern Bau-GmbH, Regener Straße 1, 94513 Schönberg

Planung:

Der Häuslebauer, Dr.-Josef-Thiel-Weg 6, 82216 Maisach

Wohn- und Nutzflächenberechnung:

Nutzfläche Nebengebäude Haus 1:		qm
Garage	=	15,67
Carport	=	18,72
Nutzfläche Nebengebäude Haus 1 gesamt:	=	34,39

Nutzfläche Kellergeschoss Haus 1:		
Waschen	=	8,74
Technik	=	11,79
Heizraum	=	7,02
Keller	=	26,58
Flur	=	5,99
Nutzfläche Kellergeschoss Haus 1 gesamt:	=	60,12

Wohnfläche Erdgeschoss Haus 1:		
Wohnen/Essen	=	39,36
Kochen	=	10,48
Abstellen	=	1,34
WC	=	2,34
Diele	=	9,79
Terrasse	15,00 x 50%	= 7,50
Wohnfläche Erdgeschoss Haus 1 gesamt:	=	70,81

Wohnfläche Obergeschoss Haus 1:		
Kind 1	=	19,00
Kind 2	=	12,52
Arbeiten (privat)	=	11,09
Bad	=	8,59
Flur	=	5,74
Wohnfläche Obergeschoss Haus 1 gesamt:	=	56,94

Wohnfläche Dachgeschoss Haus 1:

Eltern	=	18,86
Ankleide	=	6,09
Bad	=	8,41
Abstellen	=	3,92
Flur	=	3,86
Wohnfläche Dachgeschoss Haus 1 gesamt:	=	41,14

Nutzfläche Haus 1 gesamt:	=	94,51
Wohnfläche Haus 1 gesamt:	=	168,89
Wohn- und Nutzfläche Haus 1 gesamt:	=	263,40

Nutzfläche Nebengebäude Haus 2:

		qm
Garage	=	15,67
Carport	=	17,62
Nutzfläche Nebengebäude Haus 2 gesamt:	=	33,29

Nutzfläche Kellergeschoss Haus 2:

Waschen	=	8,74
Technik	=	11,79
Heizraum	=	7,02
Keller	=	26,58
Flur	=	5,99
Nutzfläche Kellergeschoss Haus 2 gesamt:	=	60,12

Wohnfläche Erdgeschoss Haus 2:

Wohnen/Essen	=	39,36
Kochen	=	10,48
Abstellen	=	1,34
WC	=	2,34
Diele	=	9,79
Terrasse	15,00 x 50%	= 7,50
Wohnfläche Erdgeschoss Haus 2 gesamt:	=	70,81

Wohnfläche Obergeschoss Haus 2:

Kind 1	=	19,00
Kind 2	=	12,52
Arbeiten (privat)	=	11,09
Bad	=	8,59
Flur	=	5,74
Wohnfläche Obergeschoss Haus 2 gesamt:	=	56,94

Wohnfläche Dachgeschoss Haus 2:

Eltern	=	18,86
Ankleide	=	6,09
Bad	=	8,40
Abstellen	=	3,92
Flur	=	3,86
Wohnfläche Dachgeschoss Haus 2 gesamt:	=	41,13

Nutzfläche Haus 2 gesamt:	=	93,41
Wohnfläche Haus 2 gesamt:	=	168,88
Wohn- und Nutzfläche Haus 2 gesamt:	=	262,29

Nutzfläche Haus 1 + Haus 2 gesamt:	=	187,92
Wohnfläche Haus 1 + Haus 2 gesamt:	=	337,77
Wohn- und Nutzfläche Haus 1 + Haus 2 gesamt:	=	525,69

Berechnung des umbauten Raumes:

Kellergeschoss						cbm
13,000	x	11,990	x	3,050	=	475,404
Kellergeschoss gesamt:					=	475,404

Erdgeschoss:						
13,000	x	11,990	x	2,970	=	462,934
3,990	x	1,500	x	2,970	x	2
					=	35,551
Erdgeschoss gesamt:					=	498,485

Obergeschoss:						
13,000	x	11,990	x	2,845	=	443,450
Obergeschoss gesamt:					=	443,450

Dachgeschoss:						
13,000	x	11,990	x	1,010	=	157,429
13,000	x	11,990	x	4,200	x	0,5
					=	327,327
Dachgeschoss gesamt:					=	484,756

umbauter Raum gesamt:	=	1902,094
-----------------------	---	-----------------

Berechnung der GRZ I

						qm
Grundstücksgröße lt. amtl. Lageplan					=	876,000
Grundfläche Wohnhaus	13,000	x	11,990		=	155,870
	3,990	x	1,500	x	2	= 11,970
Terrassen	5,000	x	3,000		=	15,000
	5,000	x	3,000		=	15,000
Grundfläche gesamt:					=	197,840

GRZ I

$$197,840 \quad / \quad 876,000 \quad = \quad \mathbf{0,226}$$

Berechnung der GRZ II

						qm
Grundfläche Wohnhaus	13,000	x	11,990		=	155,870
	3,990	x	1,500	x	2	= 11,970
Zuwegung	6,100	x	5,000		=	30,500
	aus Cad				=	52,420
	1,200	x	2,320		=	2,784
	1,200	x	3,420		=	4,104
	1,600	x	0,800		=	1,280
	1,600	x	0,800		=	1,280
Terrassen	5,000	x	3,000		=	15,000
	5,000	x	3,000		=	15,000
Carports	6,000	x	3,120		=	18,720
	aus Cad				=	17,620
Garagen	6,000	x	2,980		=	17,880
	6,000	x	2,980		=	17,880
Grundfläche gesamt:					=	362,308

GRZ II

$$362,308 \quad / \quad 876,000 \quad = \quad \mathbf{0,414}$$

Berechnung der GFZ

						qm
Erdgeschoss	13,000	x	11,990		=	155,870
	3,990	x	1,500	x	2	= 11,970
Obergeschoss	13,000	x	11,990		=	155,870
Geschossfläche gesamt:					=	323,710

GFZ

$$323,710 \quad / \quad 876,000 \quad = \quad \mathbf{0,370}$$

Berechnung der Baumassezahl BMZ

Baumasse:

cbm

$$\begin{array}{rclclclclcl} 13,000 & \times & 11,990 & \times & 5,455 & & = & 850,271 \\ 3,990 & \times & 1,500 & \times & 2,610 & \times & 2 & = & 31,242 \end{array}$$

$$\text{Baumasse gesamt:} = 881,513$$

$$881,513 \quad / \quad 876,000 = \text{BMZ} \quad \mathbf{1,006}$$

Altheimer, Andreas "Der Häuslebauer"

26.05.2026