

Ansprechpartner
Frau Lea Schneider Bayernstr. 51 b 97714 Oerlenbach 0175 / 999 0815
Herr Michael Dhen Am See 2 99189 Andisleben 0157 / 848 27 321
E-Mail: info@lmimmogroup.com



Bewerten Vermessen Verkaufen

pauschalisierte BRI-Berechnung		Mehrfamilienhaus Karl-Liebknecht-Straße 28 98693 Ilmenau
--	--	---

Hinweise:

Der **Bruttorauminhalt (BRI)** nach **DIN 277** beschreibt das gesamte Volumen eines Bauwerks, das von den äußeren Begrenzungsflächen der Konstruktion eingeschlossen wird.

Definition nach DIN 277

Der BRI umfasst das **Volumen aller oberirdischen und unterirdischen Bauwerksbereiche**, die durch die äußeren Umfassungsflächen definiert sind. Dies schließt folgende Bestandteile ein:

1. **Hüllflächen:** Das Volumen wird bis zu den äußeren Begrenzungen von Wänden, Dächern und Böden gerechnet. Bei Dächern wird der äußere Dachabschluss (z. B. Oberkante Dachhaut) berücksichtigt.
2. **Einbeziehung von Bauteilen:** Bauteile wie tragende und nicht tragende Wände, Pfeiler, Decken, Dächer und Fundamentplatten zählen zum Bruttorauminhalt.
3. **Räume und Dachvolumen:** Auch unbeheizte oder nicht nutzbare Räume wie Dachböden oder technische Hohlräume werden einbezogen, sofern sie vom Baukörper umschlossen sind.

Berechnungsschritte

1. **Grundfläche bestimmen:** Die Außenmaße des Bauwerks (Länge × Breite) werden herangezogen.
2. **Gesamthöhe erfassen:** Die Höhe wird vom Fußboden der untersten Schicht bis zur obersten Begrenzung (z. B. Oberkante des darüberliegenden Fußbodens, Dachhaut) gemessen.
3. **Dachvolumen:** Bei geneigten Dächern wird der Dachraum als Teil des Volumens erfasst, auch wenn er nicht nutzbar ist.
4. **Teilbereiche addieren:** Der BRI ergibt sich als Summe der Volumina aller Bauteile (z. B. Keller, Geschosse, Dachraum).

Besonderheiten

- **Geneigte Dächer:** Bei Schrägdächern (wie Krüppelwalmdächern) wird das eingeschlossene Volumen bis zur äußeren Dachbegrenzung (z. B. Dachhaut) berechnet, unabhängig von der tatsächlichen Nutzung.
- **Untergeschosse:** Volumina unterhalb der Geländelinie werden genauso einbezogen.
- **Berücksichtigung von Details:** Kleinere Bauteile wie Nischen, Erker oder Vorsprünge werden entsprechend berücksichtigt, sofern sie von der äußeren Begrenzung eingeschlossen sind.

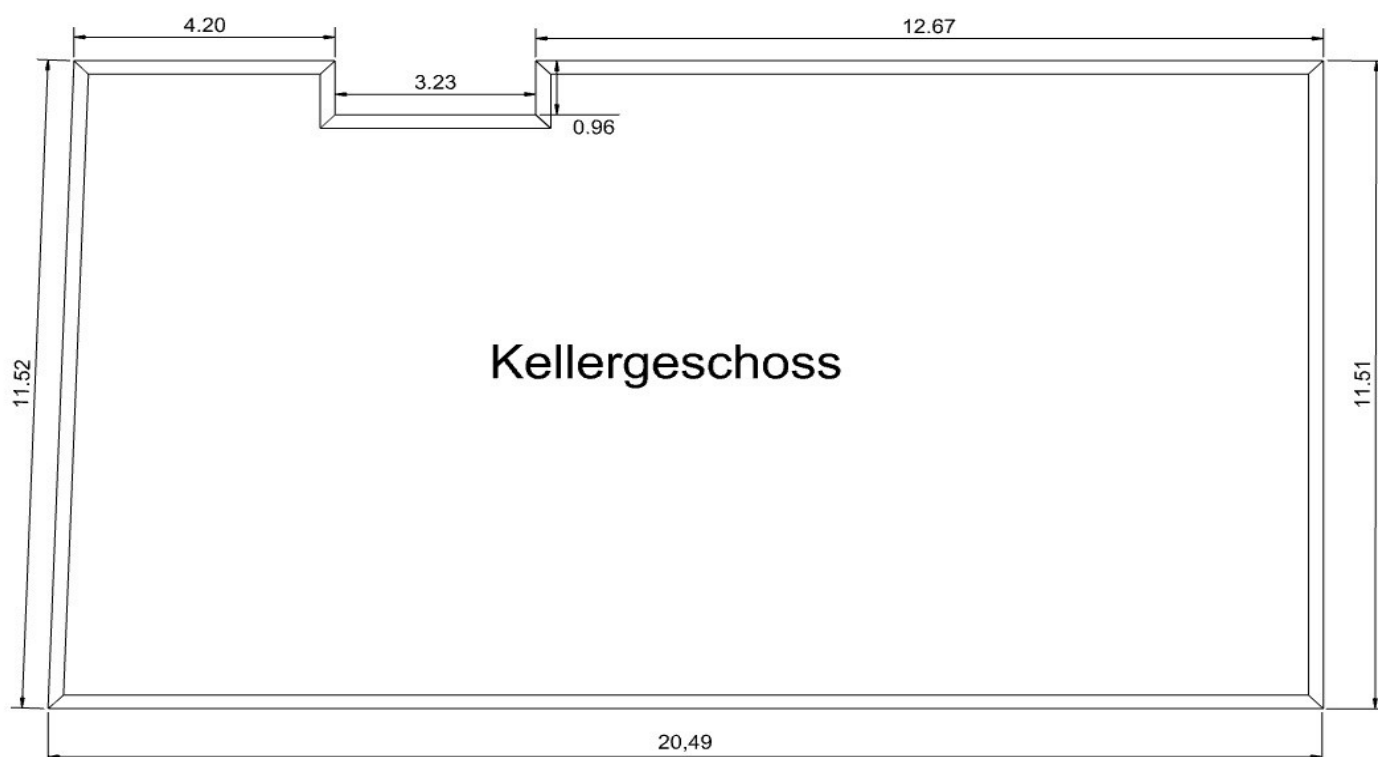
Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus Kopfhaus
 Geschossebenen: Kellergeschoss



Bewerten - Vermessen - Verkaufen



Flächenberechnung						
Unterteilung	Länge	Breite	Höhe	Faktor Dach	Faktor	Rauminhalt in m³
Geschossebene						
Kellergeschoss 1-3	11,51	20,08	2,30	0	1	531,58
Kellergeschoss 2-3	0,96	3,23	2,30	0	-1	-7,13
Kellergeschoss 3-3	11,51	0,41	2,30	0	0,5	5,43
Bruttorauminhalt in m³						529,87
Vermessen durch: Michael Dhen						

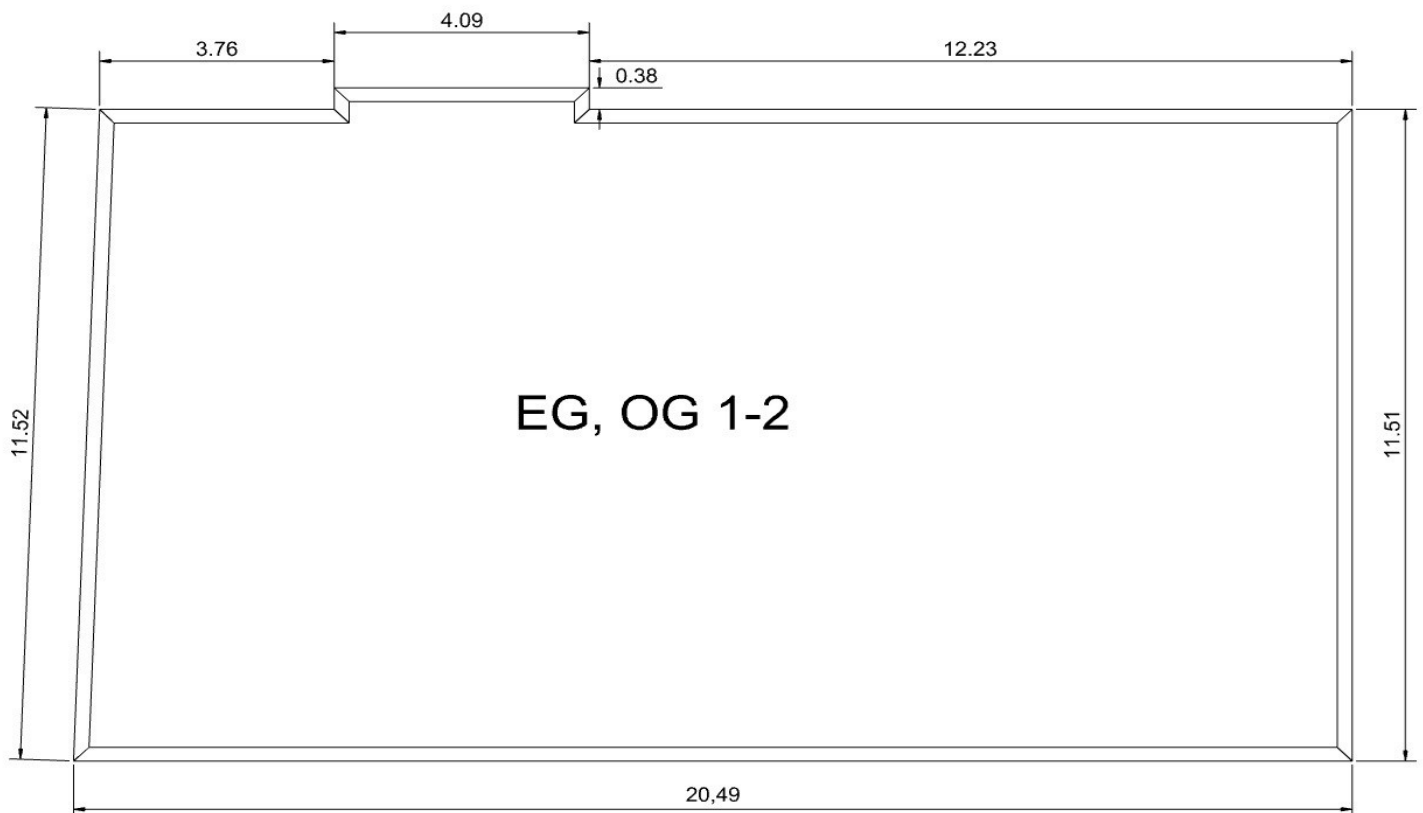


Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus Kopfhaus
 Geschossebenen: Erdgeschoss, Obergeschoss 1-2



Bewerten - Vermessen - Verkaufen

Flächenberechnung						
Unterteilung	Länge	Breite	Höhe	Faktor Dach	Faktor	Rauminhalt in m³
Geschossebene						
Erdgeschoss 1-3	11,51	20,08	2,95	0	1	681,81
Erdgeschoss 2-3	0,38	4,09	2,95	0	1	4,58
Erdgeschoss 3-3	11,51	0,41	2,95	0	0,5	6,96
Obergeschoss1 1-3	11,51	20,08	3,00	0	1	693,36
Obergeschoss1 2-3	0,38	4,09	3,00	0	1	4,66
Obergeschoss1 3-3	11,51	0,41	3,00	0	0,5	7,08
Obergeschoss2 1-3	11,51	20,08	3,00	0	1	693,36
Obergeschoss2 2-3	0,38	4,09	3,00	0	1	4,66
Obergeschoss2 3-3	11,51	0,41	3,00	0	0,5	7,08
Bruttorauminhalt in m³						2103,56
Vermessen durch: Michael Dhen						

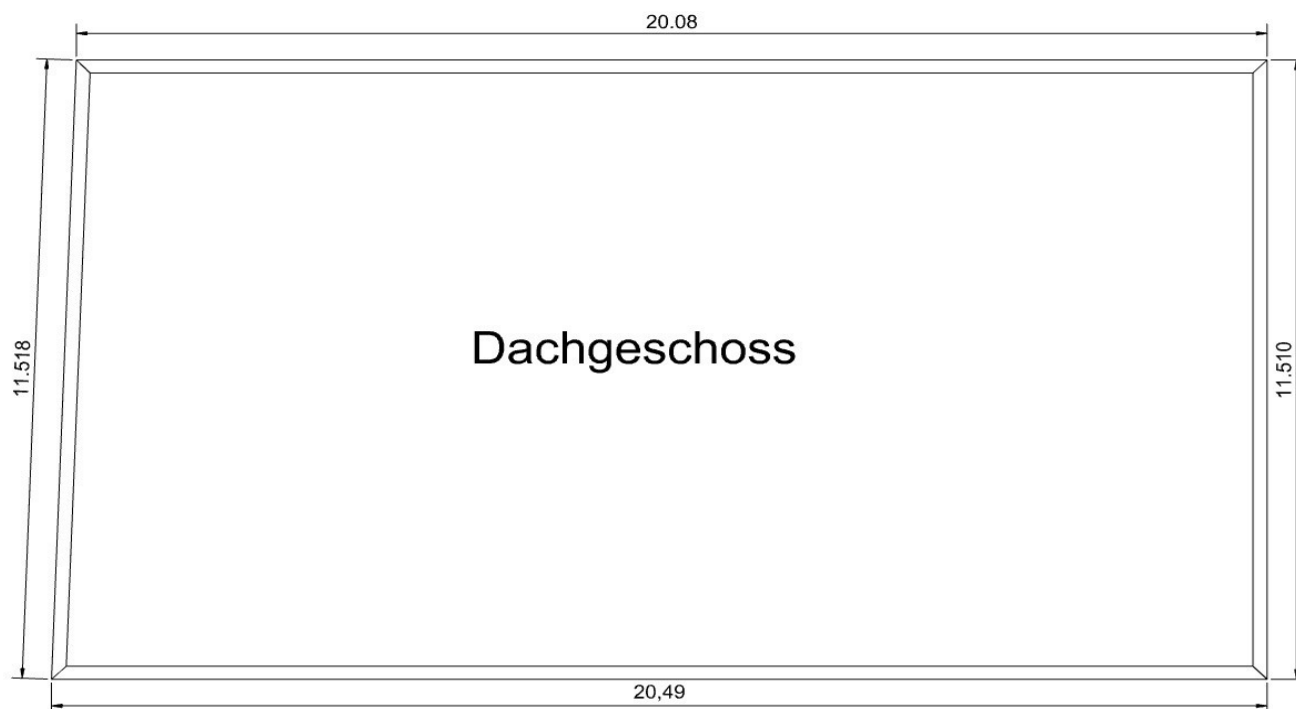


Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus Kopfhaus
 Geschossebenen: Dachgeschoss + Spitzboden



Bewerten - Vermessen - Verkaufen

Flächenberechnung						
Unterteilung	Länge / Tiefe	Breite	Höhe	Volumen	Faktor	Rauminhalt in m³
Geschossebene						
Dachgeschoss 1-2	11,51	20,08	6,30		0,5	728,03
Dachgeschoss 2-2	11,51	0,41	6,30		0,5	14,87
abzgl. Krüppelwalm (Pyramide * 0,5)	7,00	7,00	3,65	59,62	-0,5	-29,81
Gaube 1 vorne	1,15	2,05	1,15		0,5	1,36
Gaube 2 vorne	1,15	2,05	1,15		0,5	1,36
Gaube 3 vorne	1,15	2,05	1,15		0,5	1,36
Gaube 4 vorne	1,15	2,05	1,15		0,5	1,36
Gaube 5 vorne	1,15	2,05	1,15		0,5	1,36
Gaube hinten	1,15	12,29	1,15		0,5	8,13
Satteldachgaube hinten 1-2	1,15	4,69	1,15		1,0	6,20
Satteldachgaube hinten 2-2	2,45	4,69	3,65	20,97	1,0	20,97
Bruttorauminhalt in m³						755,16
Vermessen durch: Michael Dhen						



Objektangaben	Mehrfamilienhaus - Kopfhaus Karl-Liebknecht-Straße 28 98693 Ilmenau
----------------------	---

Auftraggeber	Herr Ernst-August Stehr Agiolfingerstraße 23 81543 München
---------------------	--

Statistik	KG + EG + OG1 +	3388,60
BRI in m³	OG2 + DG1 + DG2	



Bewerten - Vermessen - Verkaufen

Vermessung am 27.11.2024

Vermessung und Prüfung

Michael Dhen (Sachverständiger qualifiziert durch HypZert nach §24 BelWertV,
Immobilienmakler - IHK)

Lea Schneider (Sachverständige qualifiziert durch HypZert nach §24 BelWertV,
Immobilienmaklerin - IHK)

Messmethode Handlaser

Hinweis:

Die Vermessung der Geschosshöhen erfolgte über das Treppenhaus und wurde mit den bestehenden Plänen abgeglichen und plausibilisiert. Nicht alle Bereiche im Gebäude waren zugänglich. Die Gauben wurden vor Ort durch Stichproben mit den Bestandsplänen abgeglichen und plausibilisiert.