



Pauschalisierte Wohnflächenberechnung inkl. Grundrisserstellung

Straße HNr. Spitzenstr. 7 b	PLZ Ort 42389 Wuppertal
Objekt MFH	Zusatz




Auftraggeber REDACTED	Auftrag durchgeführt am 03.03.2025 um 10:00 Uhr
Darlehensnehmer	Auftrag durchgeführt von REDACTED
Kunden-/Vertrags-Nr.	Auftragsnummer REDACTED

Weitere Teilnehmer Name und Funktion der Personen, welche an der Besichtigung teilgenommen haben	ja - Herr Cleff (Eigentümer), Frau Stockhausen (Maklerin), Frau Stein, Frau Kerschler, Frau Haug, Herr Papadopoulos (Mieter)
Aufmass vollständig Die weiteren Teilnehmer haben Zugang zu allen Räumen gewährt und ein Aufmass ermöglicht.	ja
Anmerkungen des Besichtigers Besonderheiten und Abweichungen, die bei der Besichtigung festgestellt wurden	Die Wohnungen 2. OG rechts und 1. OG links konnten nicht vermessen werden. Die Ableitung erfolgte nach Angabe des Eigentümers. Eine Plausibilisierung konnte daher nicht vorgenommen werden. Die Angaben erscheinen jedoch plausibel.
Auftragsoption Pauschalisierte Wohnflächenberechnung	
Auftragsoption Grundrisserstellung	

 Schwerte
 03.03.2025
 Ort und Datum

 Markus Mohn
 Name Besichtigter


 Unterschrift Besichtigter

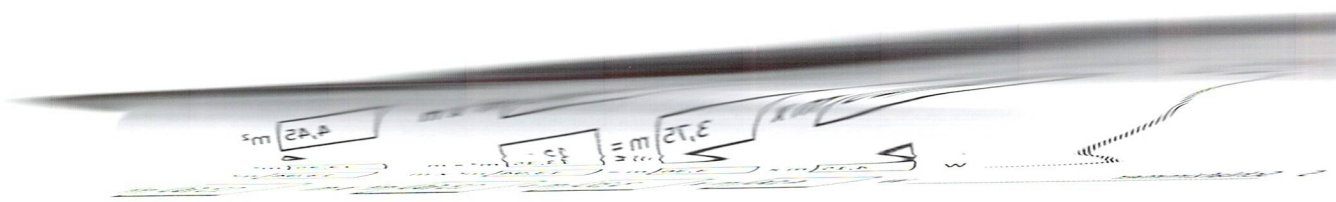
Pauschalisierte Berechnung der Wohnfläche

Nr.	Nutzung / Lage	Art	Länge	Breite	Fläche	Wohn- / Gewerbetafeläche
1	Flur	W	1,23 m	1,47 m	1,81 m ²	1,81 m ²
2	Badezimmer	W	1,23 m	2,31 m	2,84 m ²	2,84 m ²
3	Küche	W	3,16 m	4,58 m	14,47 m ²	14,47 m ²
4	Wohnzimmer	W	3,18 m	4,63 m	14,72 m ²	14,72 m ²
5	Wohnzimmer	W	3,18 m	4,59 m	14,60 m ²	14,60 m ²
6	Schlafzimmer	W	3,20 m	4,60 m	14,72 m ²	14,72 m ²
Wohnen: 63,16 m² Gewerbe: 0,00 m²						

MFH

EG rechts

1	Flur	W	1,86 m	1,34 m	2,49 m ²	2,49 m ²
2	Badezimmer	W	1,90 m	2,34 m	4,45 m ²	4,45 m ²
3	Wohnzimmer	W	3,56 m	3,75 m	13,35 m ²	13,35 m ²
4	Küche	W	4,15 m	3,36 m	13,94 m ²	13,94 m ²
5	Schlafzimmer	W	4,58 m	3,52 m	16,12 m ²	16,12 m ²





Pauschalisierte Berechnung der Wohnfläche

Nr.	Aufbau	Nutzung / Lage	Art	Länge	Breite	Fläche	Wohn- / Gewerbefläche
1	EG links	Flur	W	1,23	1,47	1,81	1,81 m ²
2		Badezimmer	W	1,23	2,31	2,84	2,84 m ²
3		Küche	W	3,16	4,58	14,47	14,47 m ²
4		Wohnzimmer	W	3,18	4,63	14,72	14,72 m ²
5		Wohnzimmer	W	3,18	4,59	14,60	14,60 m ²
6		Schlafzimmer	W	3,20	4,60	14,72	14,72 m ²
<p>Wohnen: 63,16 m² Gewerbe: 0,00 m²</p>							
1	EG rechts	Flur	W	1,86	1,34	2,49	2,49 m ²
2		Badezimmer	W	1,90	2,34	4,45	4,45 m ²
3		Wohnzimmer	W	3,56	3,75	13,35	13,35 m ²
4		Küche	W	4,15	3,36	13,94	13,94 m ²
5		Schlafzimmer	W	4,06	3,35	13,60	13,60 m ²
<p>Wohnen: 47,83 m² Gewerbe: 0,00 m²</p>							
1	1. OG komplett	Flur	W	1,26	1,38	1,74	1,74 m ²
2		Badezimmer 2	W	1,22	2,30	2,81	2,81 m ²
3		Küche	W	3,16	4,60	14,54	14,54 m ²
4		Esszimmer	W	3,19	4,61	14,71	14,71 m ²
5		Schlafzimmer 2	W	3,18	4,60	14,63	14,63 m ²
6		Arbeitszimmer	W	3,15	3,37	10,62	10,62 m ²



DG
MFH

2. OG rechts
MFH

2. OG links
MFH

2	Flur	W	1,00	m x	1,63	m =	1,63	m ² x m/-1	-1,63	m ²
1	Flur	W	2,52	m x	1,90	m =	4,79	m ² x m	4,79	m ²
<p>Wohnen: 49,63 m² Gewerbe: 0,00 m²</p>										
5	Schlafzimmer	W	4,18	m x	3,55	m =	14,84	m ² x m	14,84	m ²
4	Küche	W	4,18	m x	3,33	m =	13,92	m ² x m	13,92	m ²
3	Wohnzimmer	W	4,05	m x	3,90	m =	15,80	m ² x m	15,80	m ²
2	Badezimmer	W	1,34	m x	2,35	m =	3,15	m ² x m	3,15	m ²
1	Flur	W	1,36	m x	1,42	m =	1,93	m ² x m	1,93	m ²
<p>Wohnen: 63,16 m² Gewerbe: 0,00 m²</p>										
6	Schlafzimmer	W	3,20	m x	4,60	m =	14,72	m ² x m	14,72	m ²
5	Wohnzimmer	W	3,18	m x	4,59	m =	14,60	m ² x m	14,60	m ²
4	Wohnzimmer	W	3,18	m x	4,63	m =	14,72	m ² x m	14,72	m ²
3	Küche	W	3,16	m x	4,58	m =	14,47	m ² x m	14,47	m ²
2	Badezimmer	W	1,23	m x	2,31	m =	2,84	m ² x m	2,84	m ²
1	Flur	W	1,23	m x	1,47	m =	1,81	m ² x m	1,81	m ²
<p>Wohnen: 112,42 m² Gewerbe: 0,00 m²</p>										
12	Schlafzimmer	W	4,18	m x	3,55	m =	14,84	m ² x m	14,84	m ²
11	Arbeitszimmer	W	4,18	m x	3,33	m =	13,92	m ² x m	13,92	m ²
10	Wohnzimmer	W	4,05	m x	3,90	m =	15,80	m ² x m	15,80	m ²
9	Badezimmer	W	1,34	m x	2,35	m =	3,15	m ² x m	3,15	m ²
8	Flur	W	1,36	m x	1,42	m =	1,93	m ² x m	1,93	m ²
7	Abstellraum	W	3,18	m x	1,18	m =	3,75	m ² x m	3,75	m ²

Schwerte

03.03.2025

Ort und Datum

Markus Mohn

Name Besichtigter

Markus Mohn

Unterschrift Besichtigter

3	Badezimmer	W	2,29	m x	1,96	m =	4,49	m ² x m	4,49	m ²
4	Badezimmer	W	2,29	m x	1,54	m =	3,53	m ² x m/-2	-1,76	m ²
5	Schlafzimmer	W	4,06	m x	5,04	m =	20,46	m ² x m	20,46	m ²
6	Schlafzimmer	W	4,06	m x	1,22	m =	4,95	m ² x m/-2	-2,48	m ²
7	Kinderzimmer	W	2,26	m x	5,04	m =	11,39	m ² x m	11,39	m ²
8	Kinderzimmer	W	2,26	m x	1,22	m =	2,76	m ² x m/-2	-1,38	m ²
9	Küche	W	4,24	m x	3,38	m =	14,33	m ² x m	14,33	m ²
10	Küche	W	0,60	m x	0,74	m =	0,44	m ² x m/-1	-0,44	m ²
11	Küche	W	4,24	m x	1,00	m =	4,24	m ² x m/-2	-2,12	m ²
12	Wohnzimmer	W	4,30	m x	3,50	m =	15,05	m ² x m	15,05	m ²
13	Wohnzimmer	W	0,65	m x	0,60	m =	0,39	m ² x m/-1	-0,39	m ²
14	Wohnzimmer	W	4,30	m x	1,00	m =	4,30	m ² x m/-2	-2,15	m ²
Wohnen:							58,16			m²
Gewerbe:							0,00			m²
Gesamt Wohnen:							394,36			m²
Gesamt Gewerbe:							0,00			m²

Wohnfläche

Die Ermittlung erfolgt grundsätzlich entsprechend den nachstehenden Grundsätzen der Wohnflächenverordnung (WoFlV).

- Alle gewöhnlichen, zum Ortstermin zugänglich gemachten, augenscheinlich wohngenutzten oder zur Wohnnutzung vorgesehenen Flächen gehen mit dem Faktor 1,0 in die Wohnflächenermittlung ein. Flächen unterhalb 1,00 m Deckenhöhe werden nicht aufgemessen. Flächen zwischen 1,00 m und 2,00 m Deckenhöhe werden aufgemessen und mit dem Faktor 0,5 berücksichtigt. Vorsprünge und Säulen von einer Größe bis zu 0,25 m² werden nicht berücksichtigt. Terrassen, Balkone und Loggien gehen mit dem Faktor 0,5 ein, jedoch gedeckelt bei max. 15% der reinen Wohnfläche.
- Die Ermittlung erfolgt durch Aufteilung in einfache geometrische Formen (Recht- und Dreiecke) und deren Aufsummierung.
- Jede abgetrennte Wohn-/Geschäftseinheit in einem Objekt ist in der Wohnflächenberechnung separat aufgeführt. Erstreckt sich eine abgetrennte Einheit über mehrere Etagen, so ist die Einheit in die jeweiligen einzelnen Ebenen unterteilt aufgeführt.

Grundrisskizze

- Die Grundrisskizze wird auf Grundlage der zuvor für die pauschalisierte Wohnflächenberechnung ermittelten Maße erstellt.
- Analog zur pauschalisierten Wohnflächenberechnung wird ebenso vereinfacht vorgegangen. Es werden nicht alle Details in der Grundrisskizze dargestellt. So zeigt die Grundrisskizze die Positionen von Türen und Fenstern auf, jedoch keine Höhenangaben zu den Fenstern. Bei der Grundrisskizze eines Dachgeschosses erfolgt kein Ausweis von Höhenlinien, Balkone, Terrassen

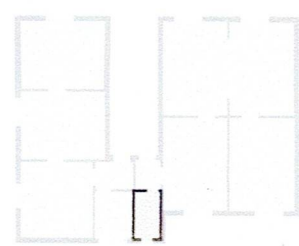
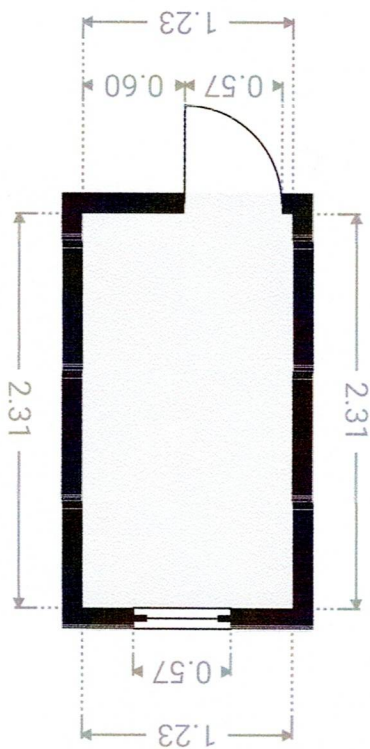
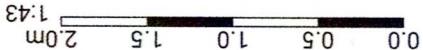


und Loggien werden in der Grundrisskizze als außenliegende Flächen dargestellt. Sie werden nicht als Räume und somit nicht hinsichtlich ihrer Flächen betrachtet. Es erfolgt keine Angabe von Wandstärken.

• Hinweis zum Leistungsumfang

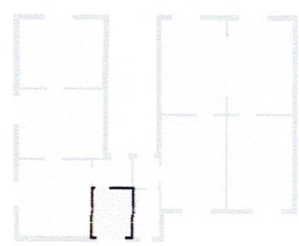
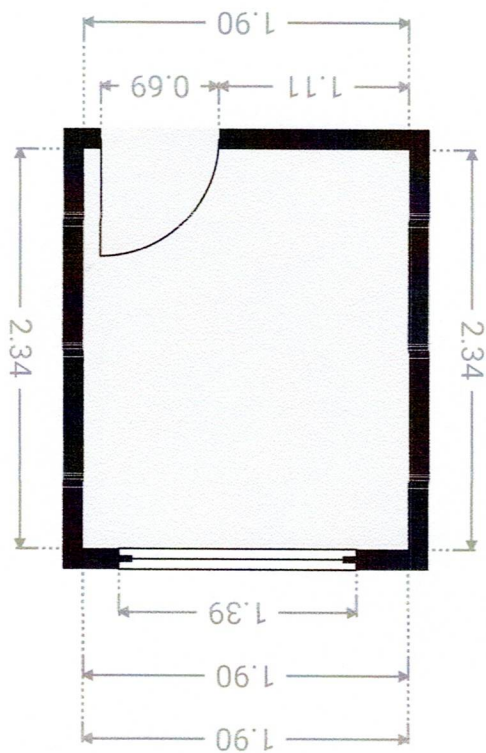
Wohnflächen im Keller, Dachgeschoss oder Spitzboden müssen für eine wohnwirtschaftliche Nutzung bestimmten rechtlichen – mitunter regional unterschiedlichen – Anforderungen entsprechen. Es werden weder Unterlagen zum Objekt angefordert noch eingesehen, welcher Art auch immer. Es erfolgt keine Überprüfung der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben zum Brandschutz, zur Luftqualität (z. B. Schimmel-/Pilzbefall) oder der baurightlichen Legalität des Objektes, von Objektteilen oder dessen Nutzung. Es kann daher ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden, dass bei von uns erfassten Räumen/Wohnflächen bestimmte rechtliche Anforderungen nicht erfüllt sind.





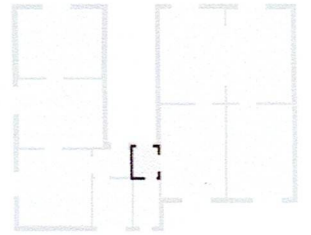
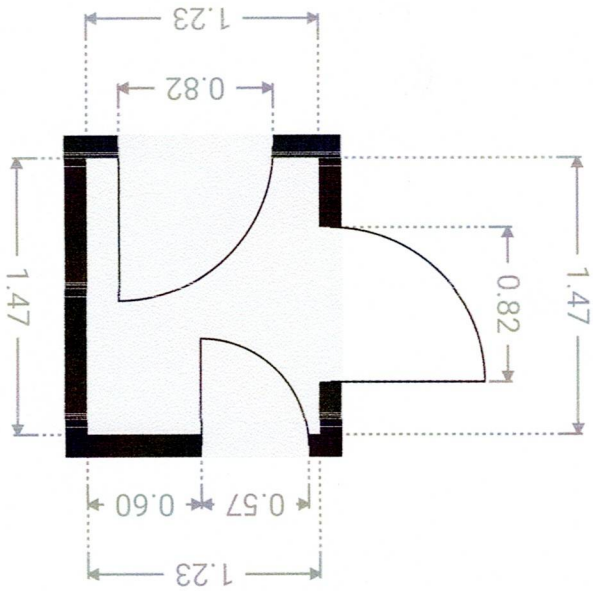
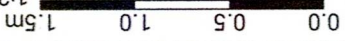
▲ Badezimmer
Erdgeschoss

BREITE: 1.23 m · LÄNGE: 2.31 m
BEREICH: 2.84 m² · UMFANG: 7.08 m



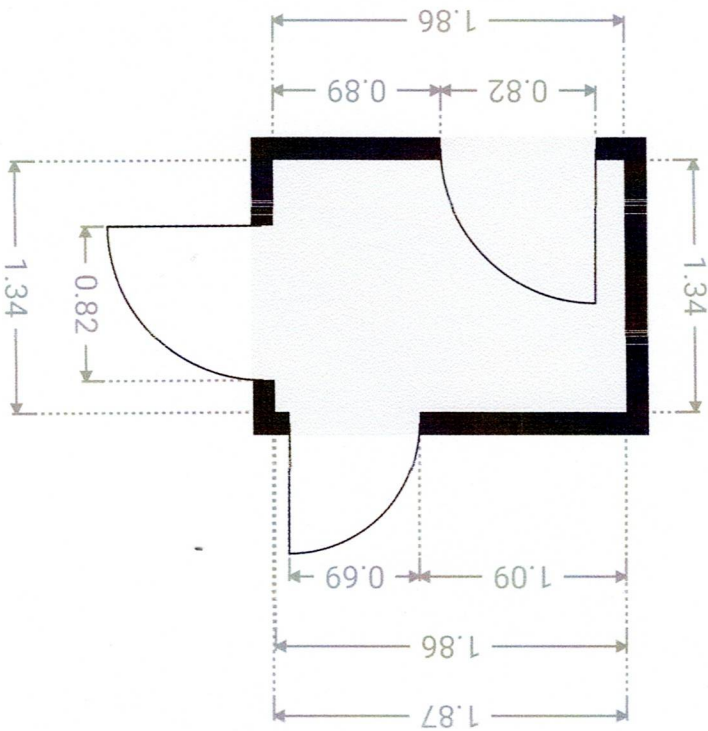
▲ Badezimmer
Erdgeschoss

BREITE: 1.90 m · LÄNGE: 2.34 m
BEREICH: 4.45 m² · UMFANG: 8.48 m



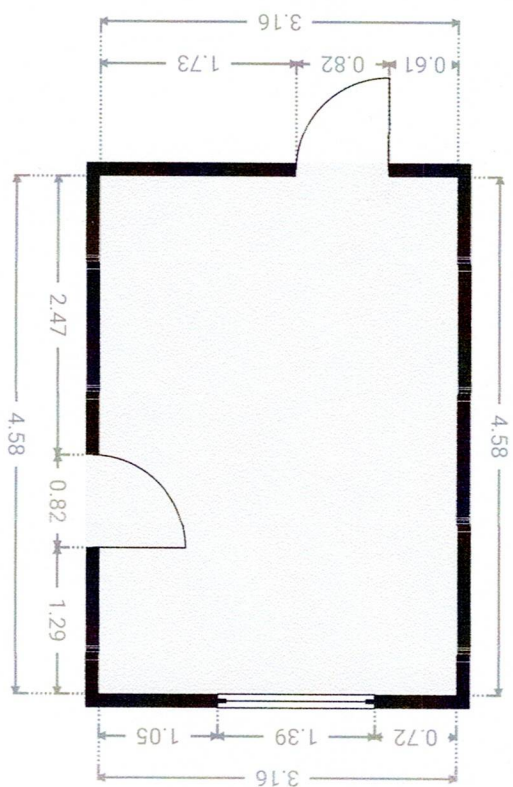
▲ Flur
Erdgeschoss

BREITE: 1.23 m · LÄNGE: 1.47 m
BEREICH: 1.81 m² · UMFANG: 5.40 m



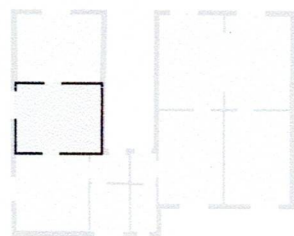
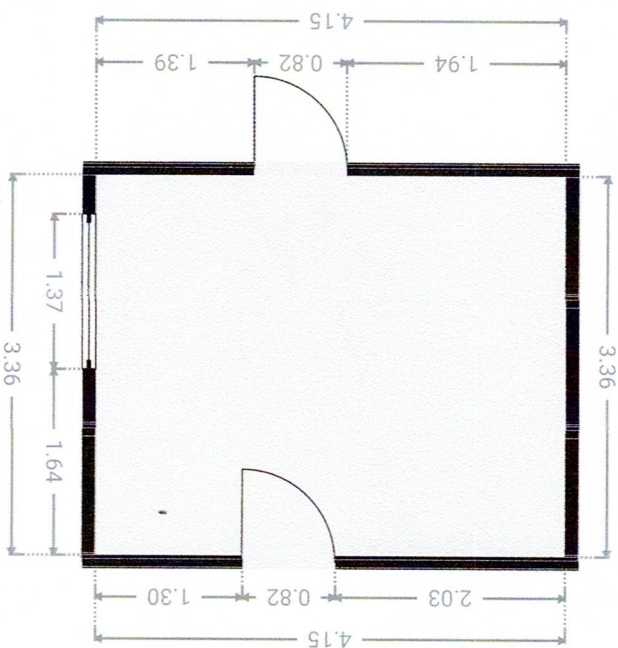
▲ Flur
Erdgeschoss

BREITE: 1.87 m · LÄNGE: 1.34 m
BEREICH: 2.49 m² · UMFANG: 6.40 m



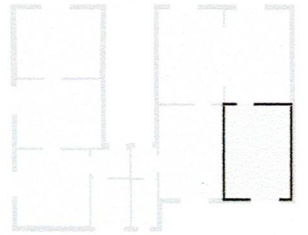
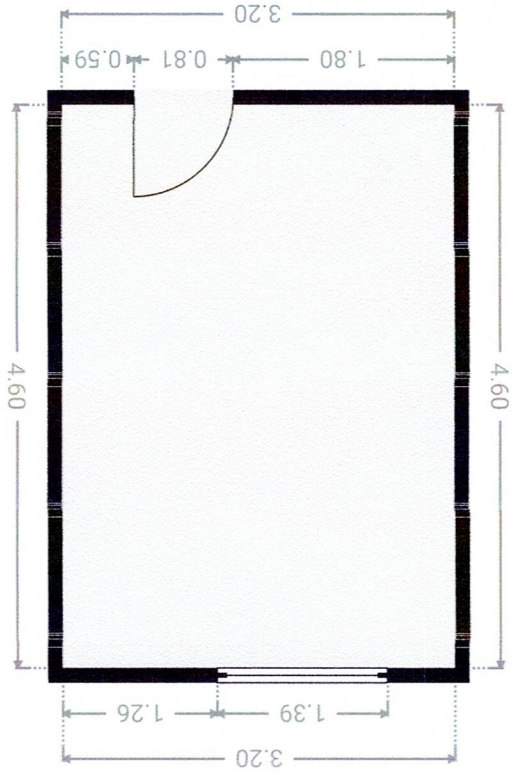
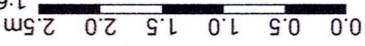
▲ Küche
Erdgeschoss

BREITE: 3.16 m · LÄNGE: 4.58 m
BEREICH: 14.47 m² · UMFANG: 15.48 m



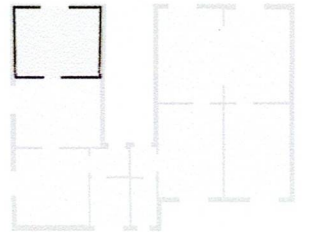
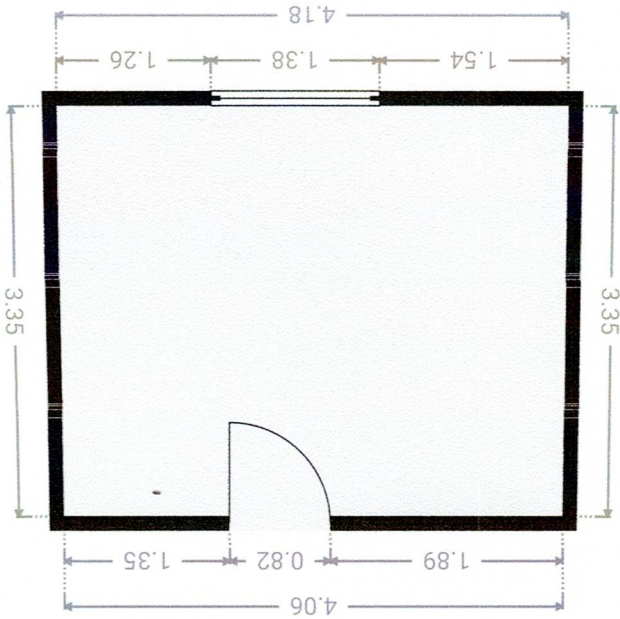
▲ Küche
Erdgeschoss

BREITE: 4.15 m · LÄNGE: 3.36 m
BEREICH: 13.94 m² · UMFANG: 15.02 m



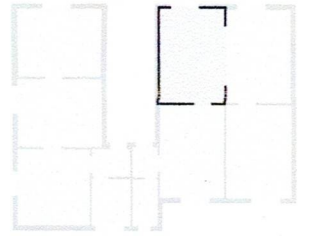
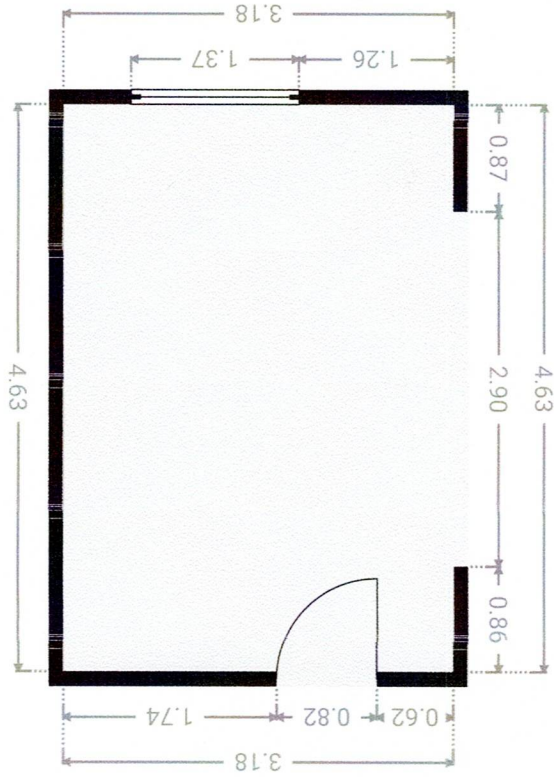
▲ Schlafzimmer
Erdgeschoss

BREITE: 3.20 m · LÄNGE: 4.60 m
BEREICH: 14.72 m² · UMFANG: 15.60 m



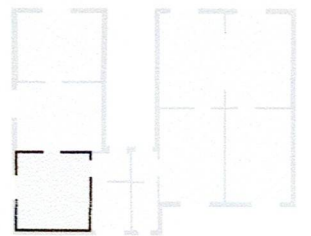
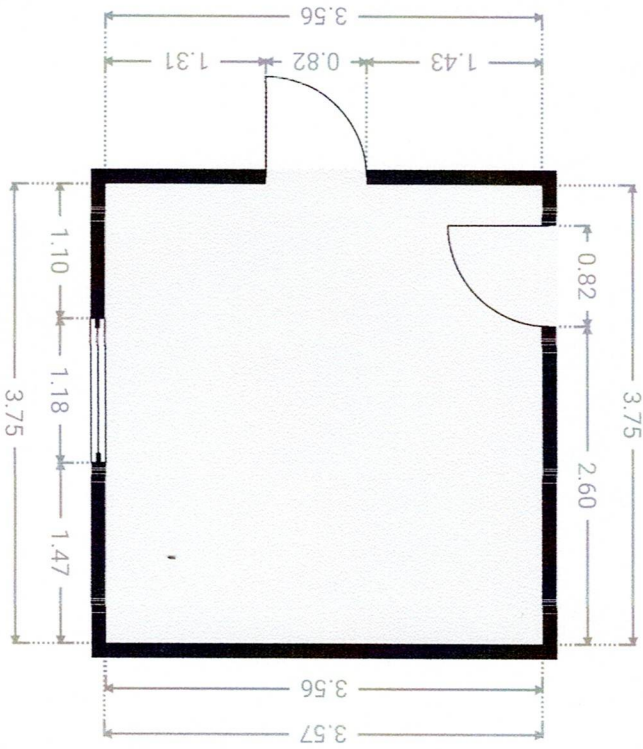
▲ Schlafzimmer
Erdgeschoss

BREITE: 4.18 m · LÄNGE: 3.35 m
BEREICH: 13.80 m² · UMFANG: 14.94 m



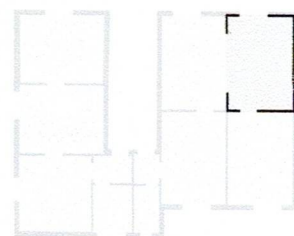
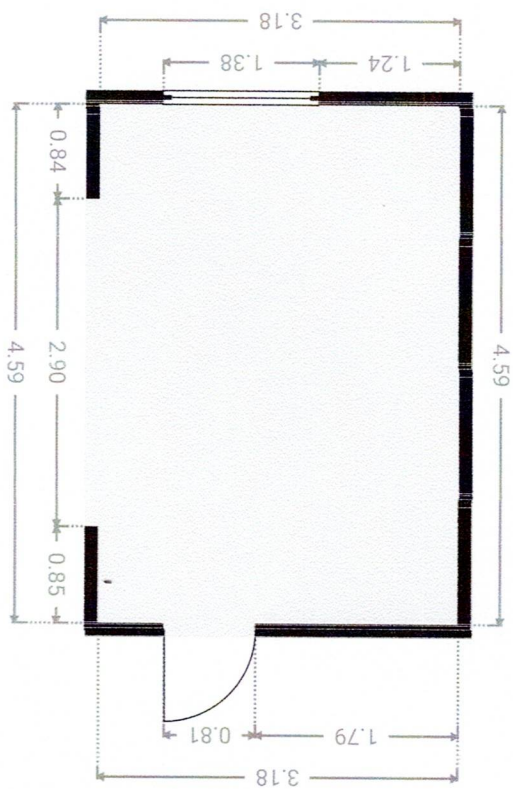
▲ Wohnzimmer
Erdgeschoss

BREITE: 3.18 m · LÄNGE: 4.63 m
BEREICH: 14.72 m² · UMFANG: 15.62 m



▲ Wohnzimmer
Erdgeschoss

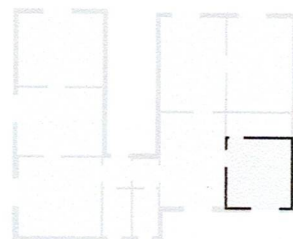
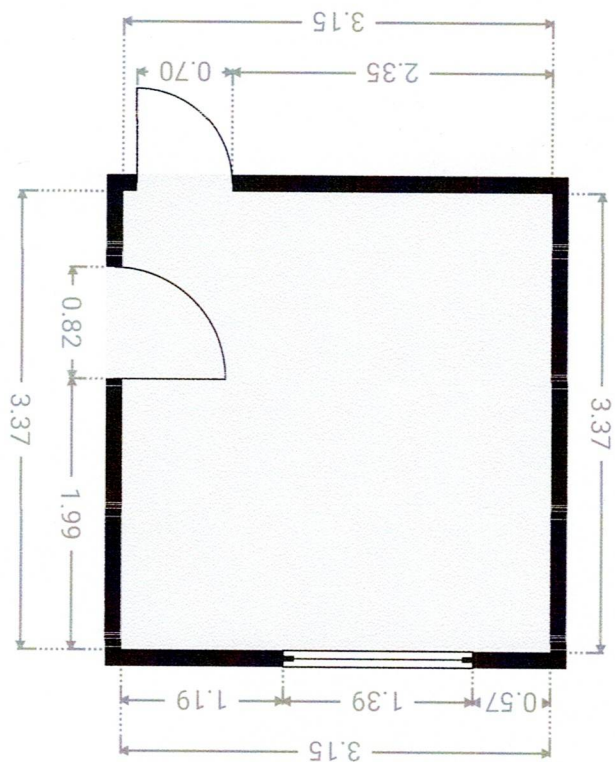
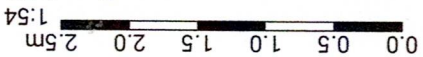
BREITE: 3.57 m · LÄNGE: 3.75 m
BEREICH: 13.35 m² · UMFANG: 14.62 m



▲ Wohnzimmer
Erdgeschoss

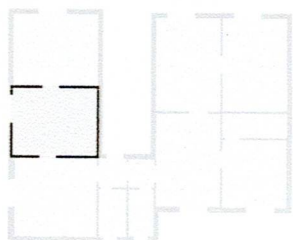
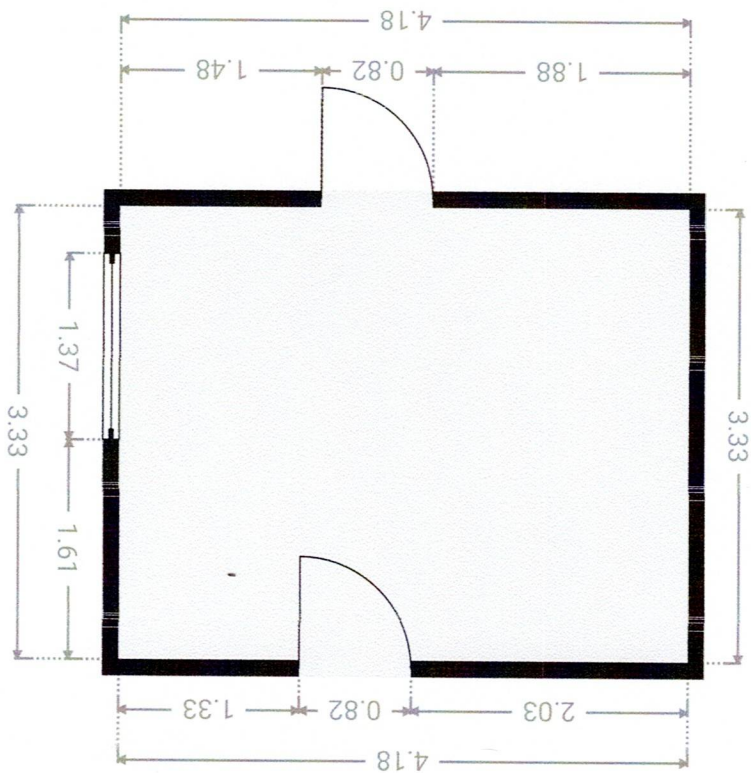
BREITE: 3.18 m • LÄNGE: 4.59 m
BEREICH: 14.60 m² • UMFANG: 15.54 m





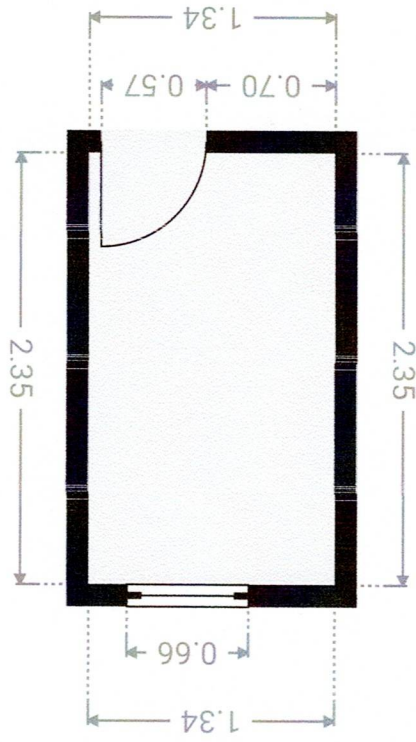
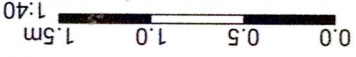
▲ Arbeitszimmer
1. Stock

BREITE: 3.15 m · LÄNGE: 3.37 m
BEREICH: 10.62 m² · UMFANG: 13.04 m



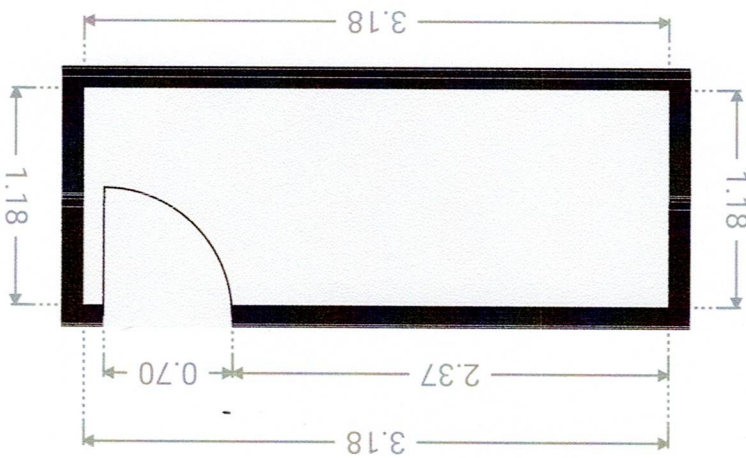
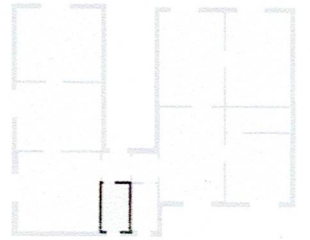
▲ Arbeitszimmer
1. Stock

BREITE: 4.18 m · LÄNGE: 3.33 m
BEREICH: 13.92 m² · UMFANG: 15.02 m



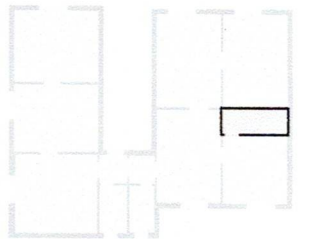
BREITE: 1.34 m · LÄNGE: 2.35 m
BEREICH: 3.15 m² · UMFANG: 7.38 m

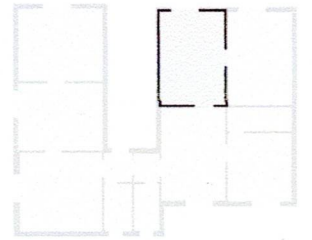
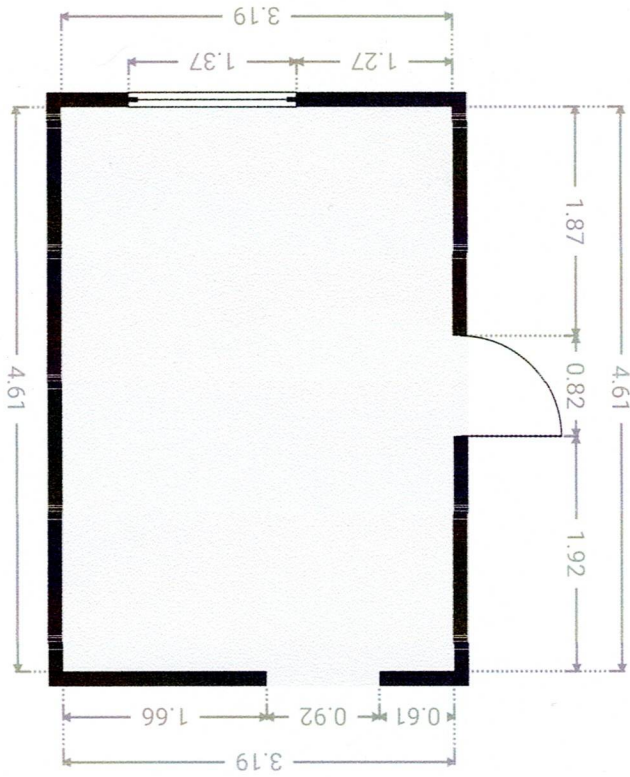
▲ Badezimmer
1. Stock



BREITE: 3.18 m · LÄNGE: 1.18 m
BEREICH: 3.75 m² · UMFANG: 8.72 m

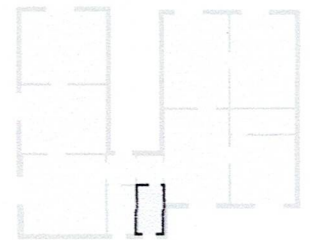
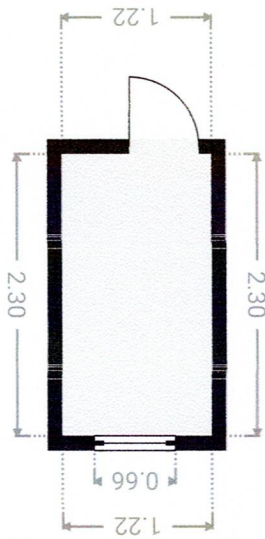
▲ Abstellraum
1. Stock





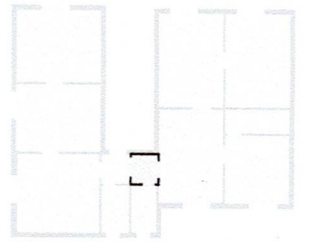
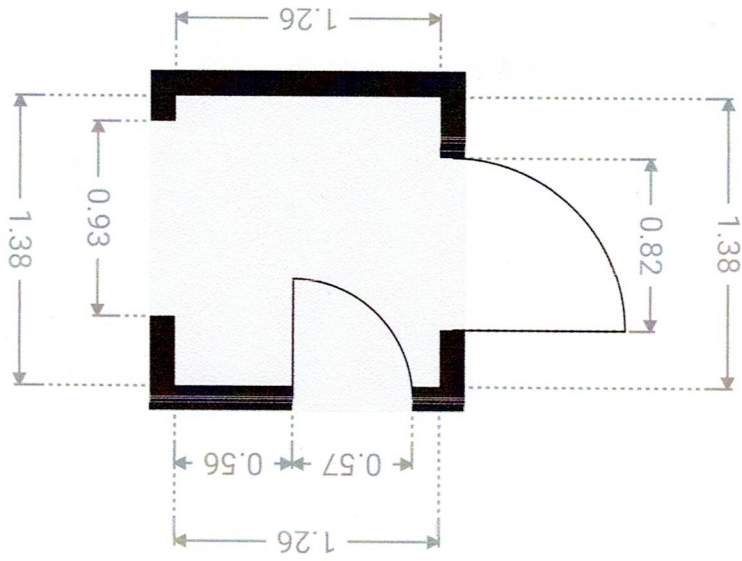
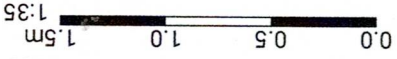
▲ Esszimmer
1. Stock

BREITE: 3.19 m · LÄNGE: 4.61 m
BEREICH: 14.71 m² · UMFANG: 15.60 m



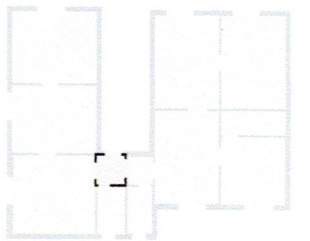
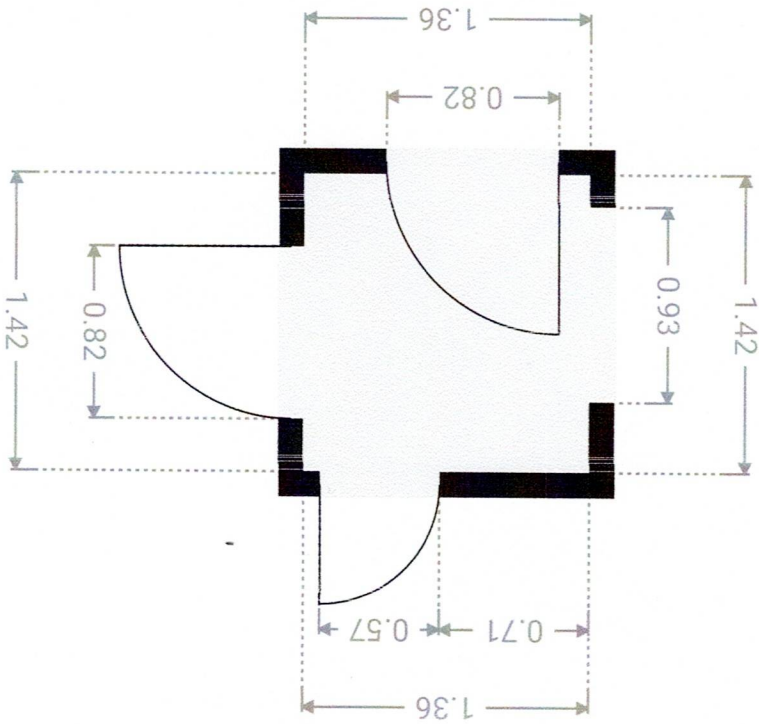
▲ Badezimmer 2
1. Stock

BREITE: 1.22 m · LÄNGE: 2.30 m
BEREICH: 2.81 m² · UMFANG: 7.04 m



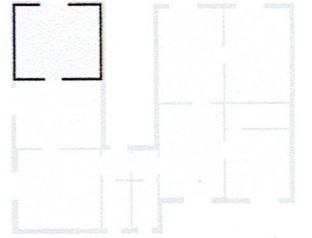
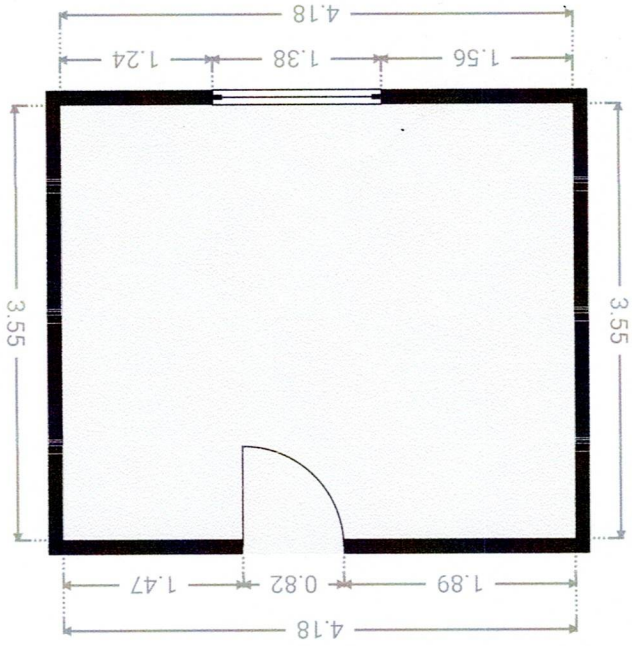
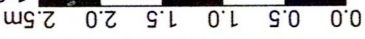
▲ Flur 2
1. Stock

BREITE: 1.26 m · LÄNGE: 1.38 m
BEREICH: 1.74 m² · UMFANG: 5.28 m



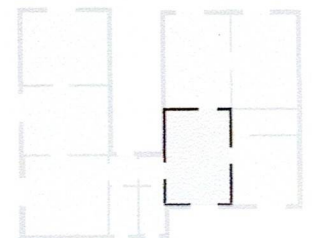
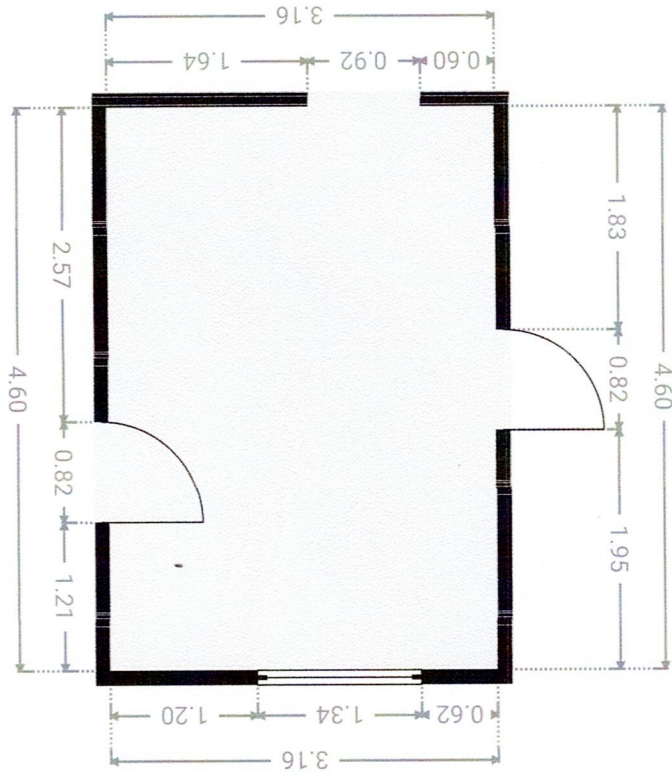
▲ Flur
1. Stock

BREITE: 1.36 m · LÄNGE: 1.42 m
BEREICH: 1.93 m² · UMFANG: 5.56 m



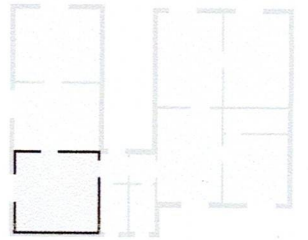
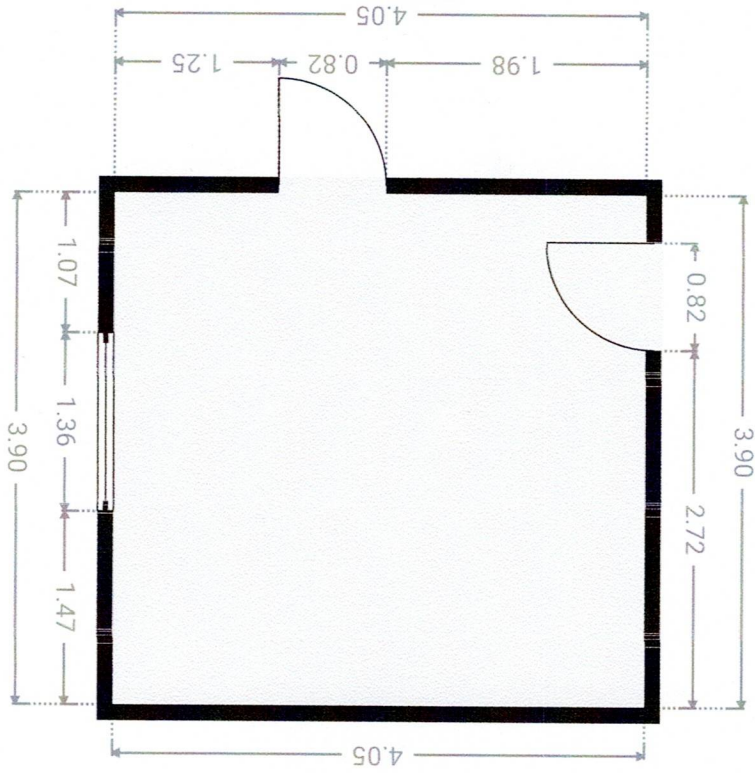
▲ Schlafzimmer
1. Stock

BREITE: 4.18 m · LÄNGE: 3.55 m
BEREICH: 14.84 m² · UMFANG: 15.46 m



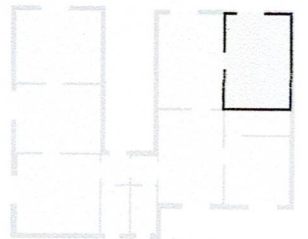
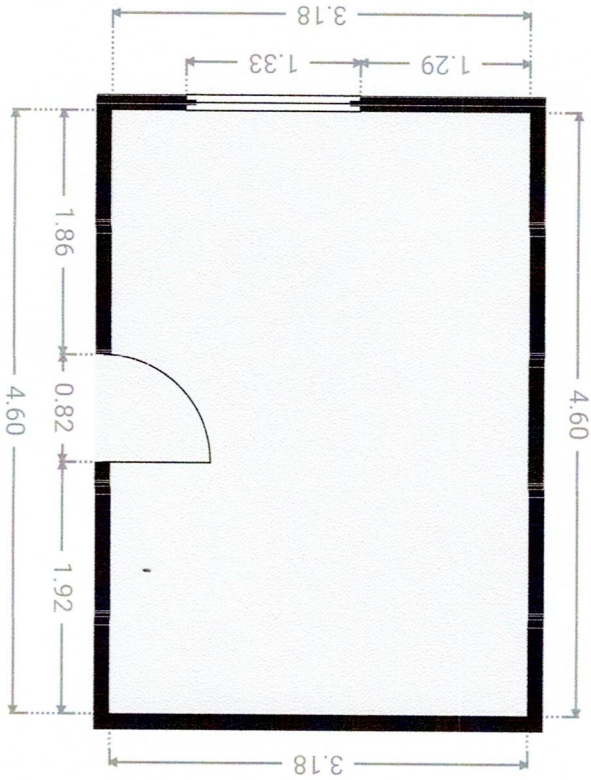
▲ Küche
1. Stock

BREITE: 3.16 m · LÄNGE: 4.60 m
BEREICH: 14.54 m² · UMFANG: 15.52 m



▲ Wohnzimmer
1. Stock

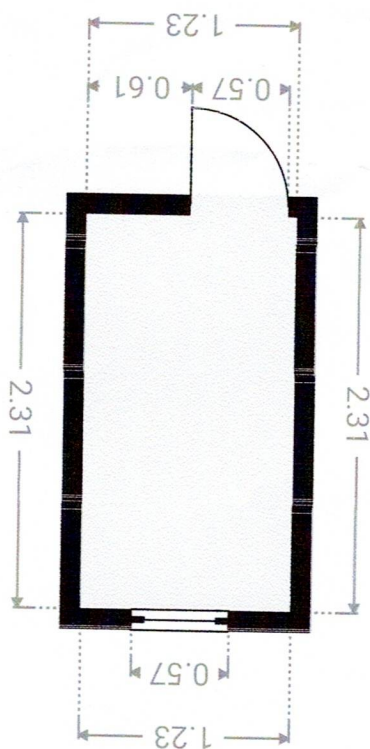
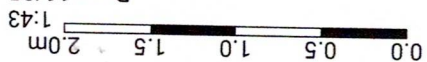
BREITE: 4.05 m · LÄNGE: 3.90 m
BEREICH: 15.80 m² · UMFANG: 15.90 m



▲ Schlafzimmer 2
1. Stock

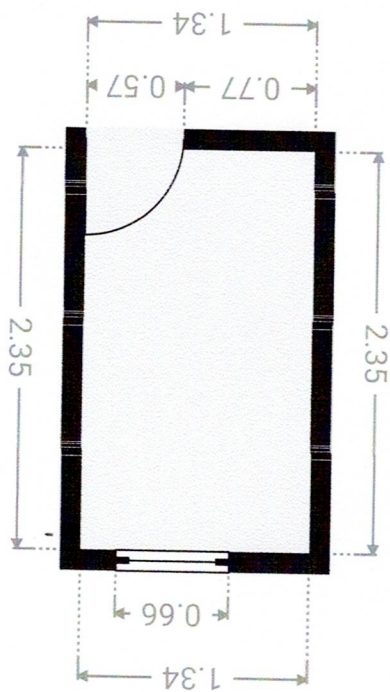
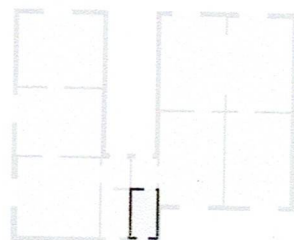
BREITE: 3.18 m · LÄNGE: 4.60 m
BEREICH: 14.63 m² · UMFANG: 15.56 m





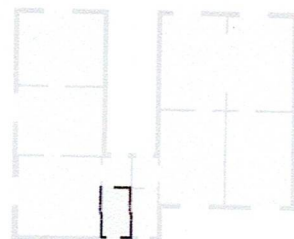
BREITE: 1.23 m · LÄNGE: 2.31 m
BEREICH: 2.84 m² · UMFANG: 7.08 m

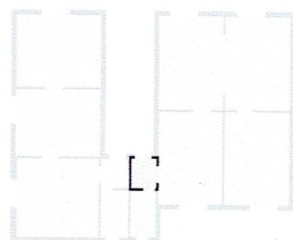
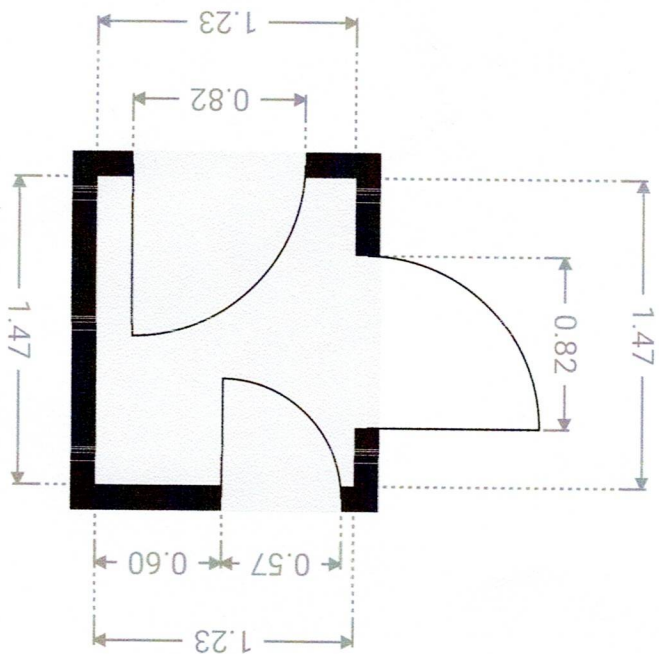
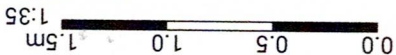
▲ Badezimmer
2. Stock



BREITE: 1.34 m · LÄNGE: 2.35 m
BEREICH: 3.15 m² · UMFANG: 7.38 m

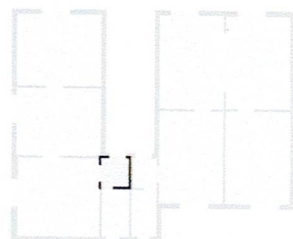
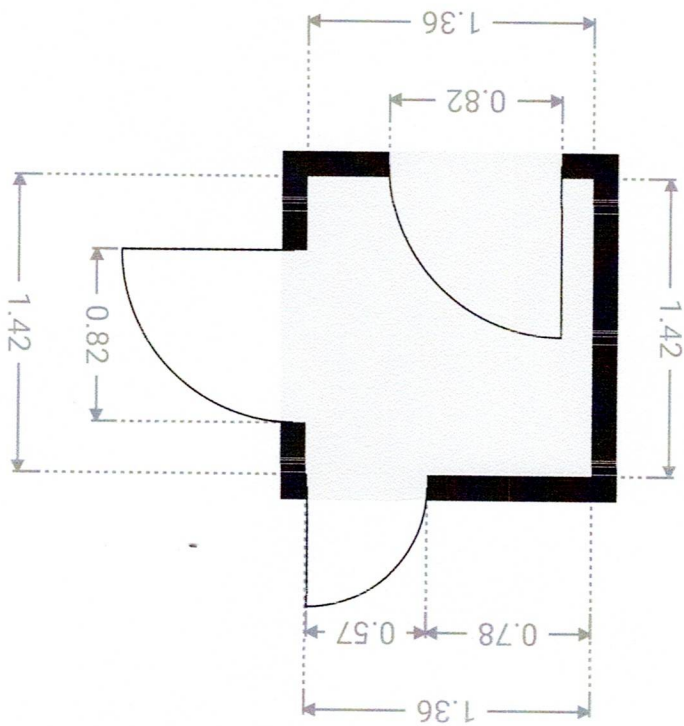
▲ Badezimmer
2. Stock





▲ Flur
2. Stock

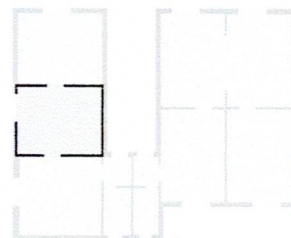
BREITE: 1.23 m · LÄNGE: 1.47 m
BEREICH: 1.81 m² · UMFANG: 5.40 m



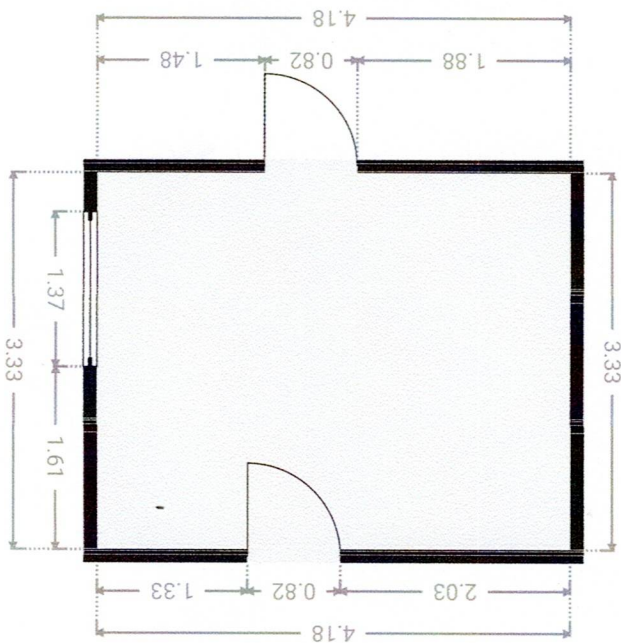
▲ Flur
2. Stock

BREITE: 1.36 m · LÄNGE: 1.42 m
BEREICH: 1.93 m² · UMFANG: 5.56 m

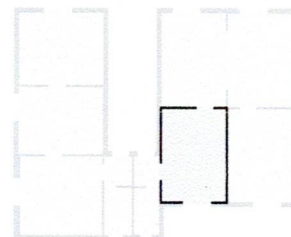
▲ Küche
2. Stock



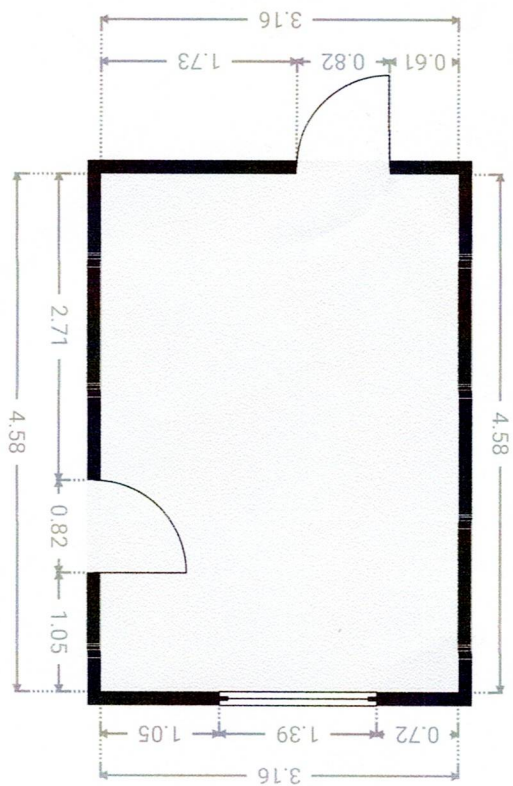
BREITE: 4.18 m · LÄNGE: 3.33 m
BEREICH: 13.92 m² · UMFANG: 15.02 m

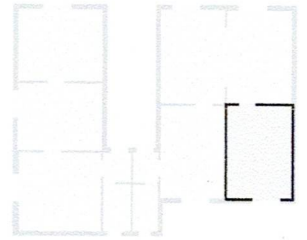
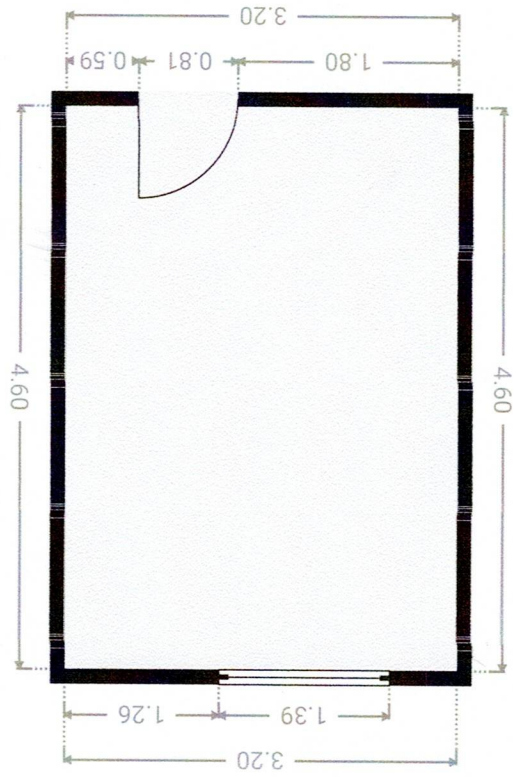


▲ Küche
2. Stock



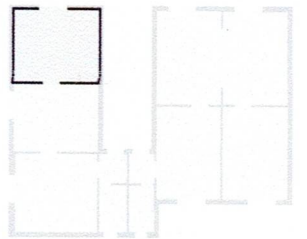
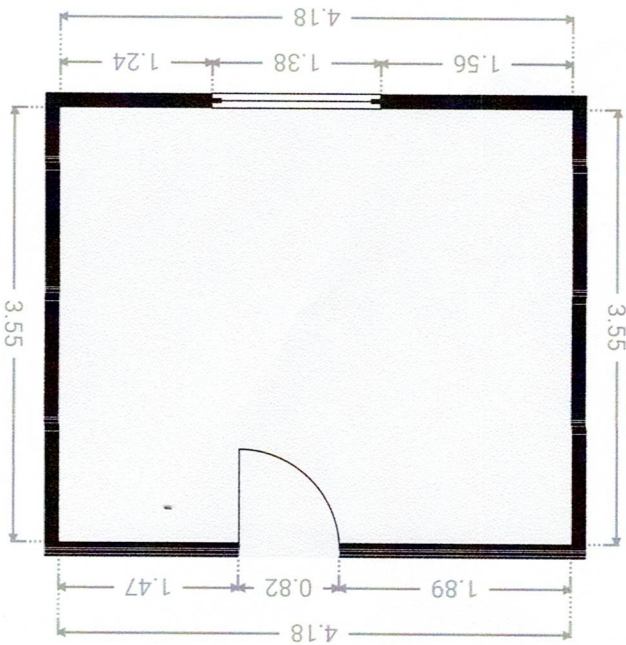
BREITE: 3.16 m · LÄNGE: 4.58 m
BEREICH: 14.47 m² · UMFANG: 15.48 m





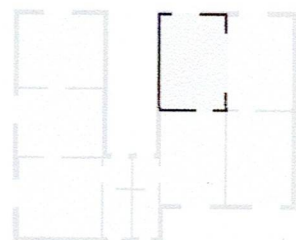
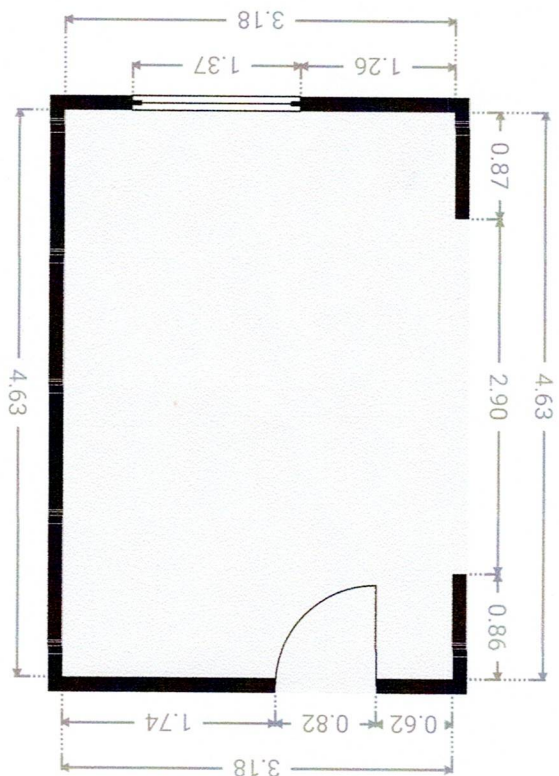
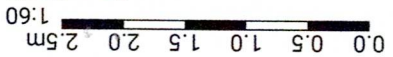
▲ Schlafzimmer
2. Stock

BREITE: 3.20 m · LÄNGE: 4.60 m
BEREICH: 14.72 m² · UMFANG: 15.60 m



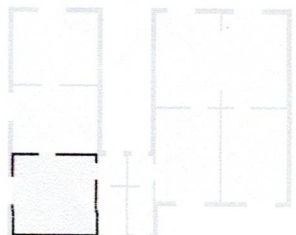
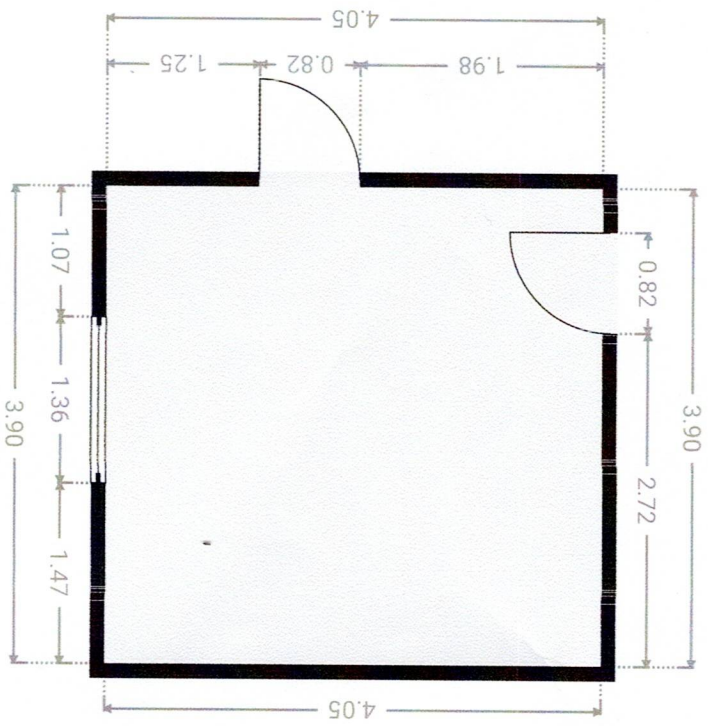
▲ Schlafzimmer
2. Stock

BREITE: 4.18 m · LÄNGE: 3.55 m
BEREICH: 14.84 m² · UMFANG: 15.46 m



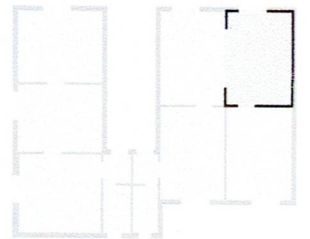
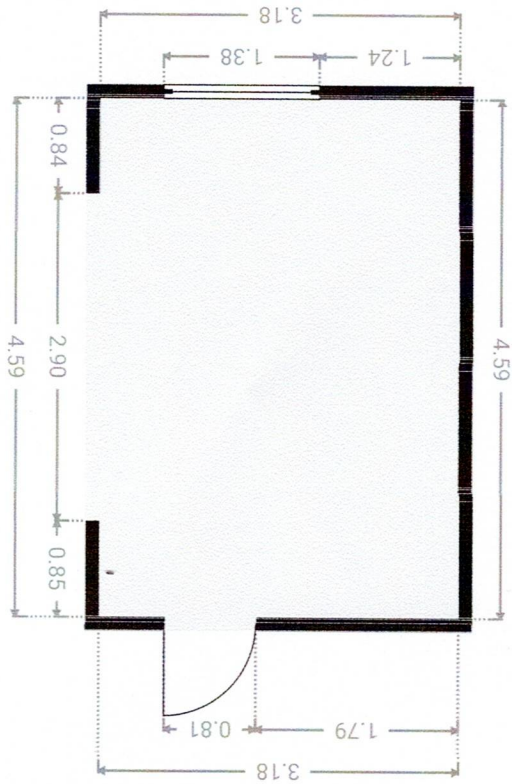
▲ Wohnzimmer
2. Stock

BREITE: 3.18 m · LÄNGE: 4.63 m
BEREICH: 14.72 m² · UMFANG: 15.62 m



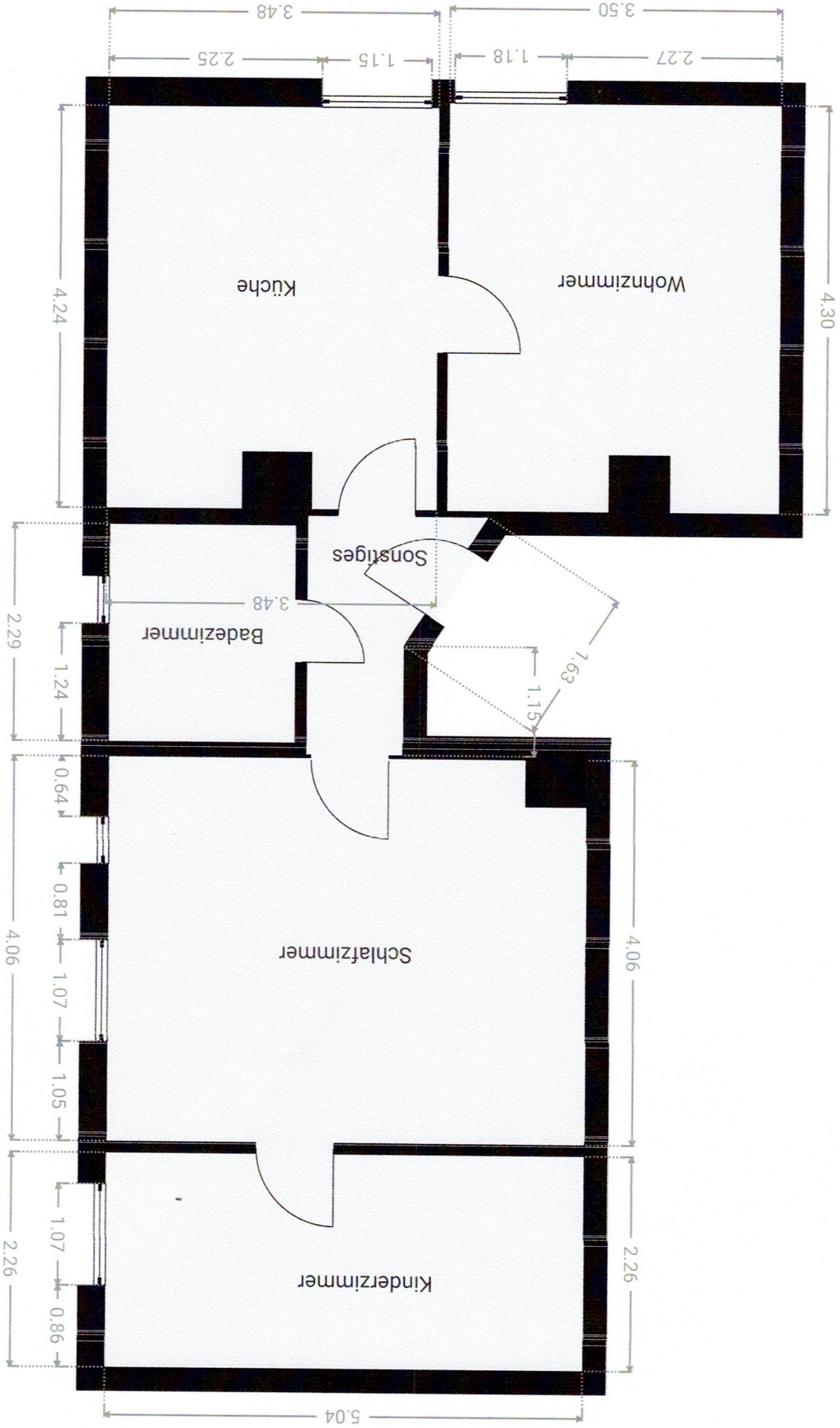
▲ Wohnzimmer
2. Stock

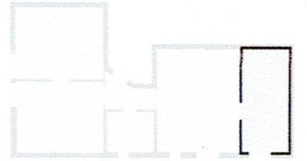
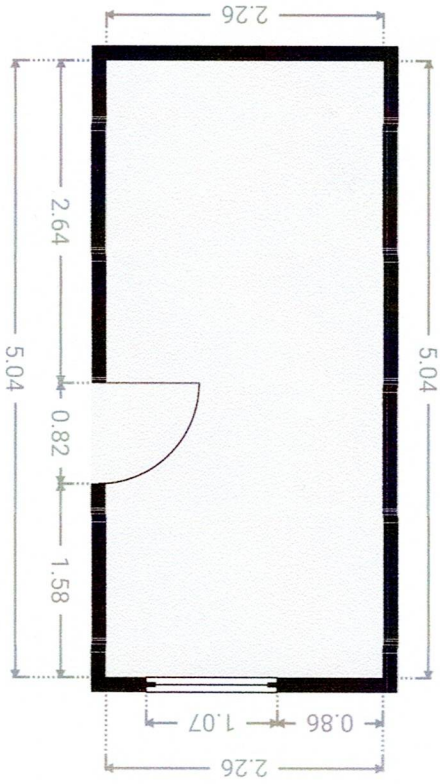
BREITE: 4.05 m · LÄNGE: 3.90 m
BEREICH: 15.80 m² · UMFANG: 15.90 m



▼ Wohnzimmer
2. Stock

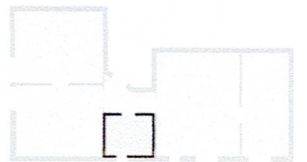
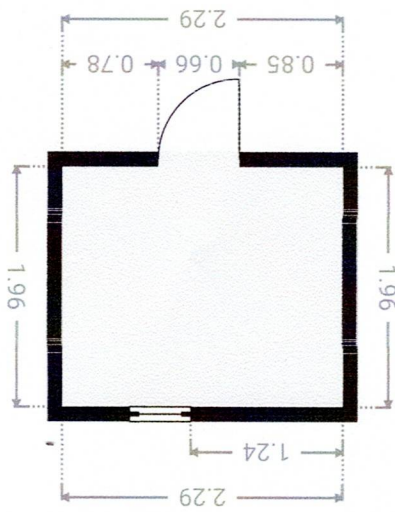
BREITE: 3.18 m · LÄNGE: 4.59 m
BEREICH: 14.60 m² · UMFANG: 15.54 m





▲ Kinderzimmer
DG

BREITE: 2.26 m · LÄNGE: 5.04 m
BEREICH: 11.39 m² · UMFANG: 14.60 m



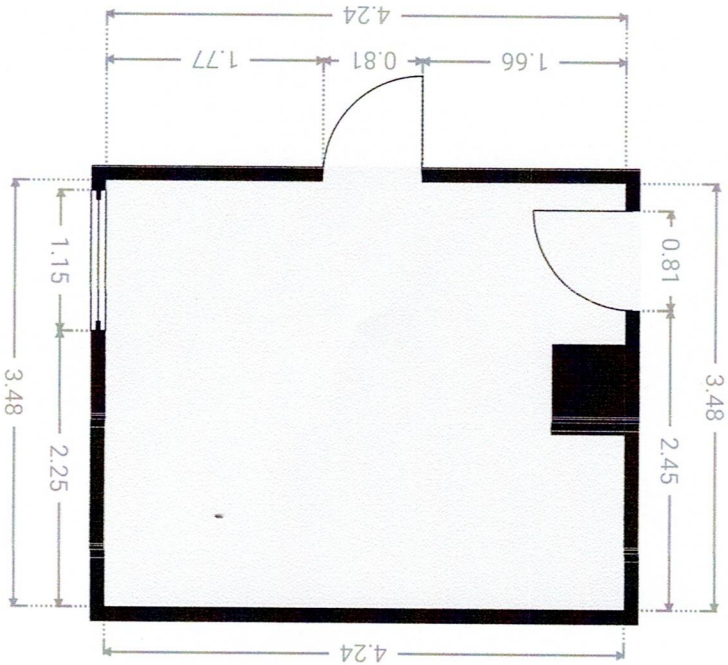
▲ Badezimmer
DG

BREITE: 2.29 m · LÄNGE: 1.96 m
BEREICH: 4.49 m² · UMFANG: 8.50 m

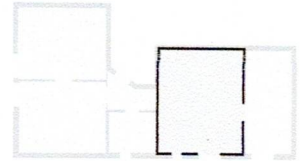
▼ Küche
DG



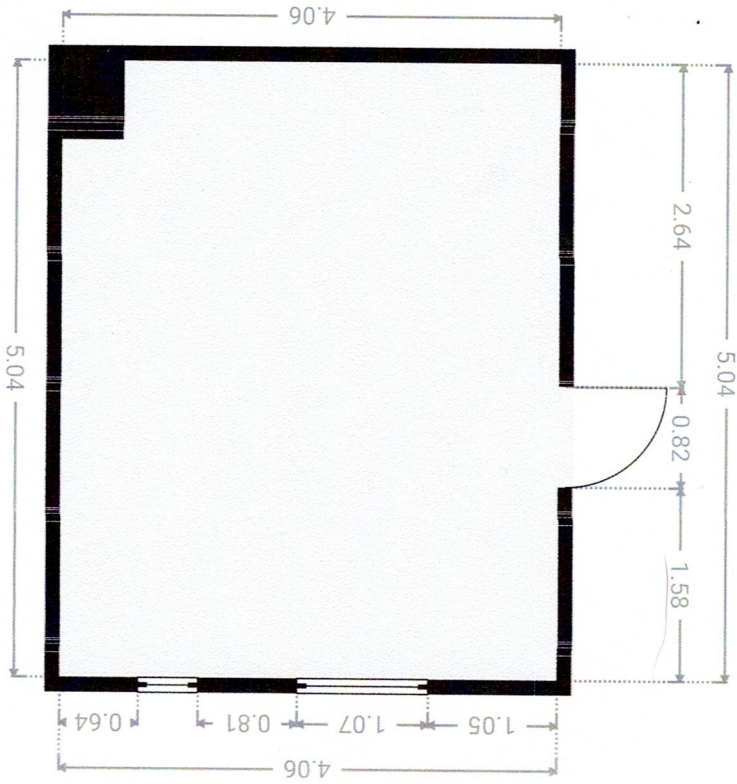
BREITE: 4,24 m · LÄNGE: 3,48 m
BEREICH: 14,76 m² · UMFANG: 15,44 m

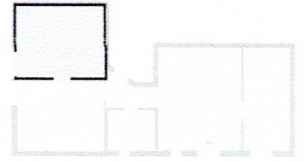
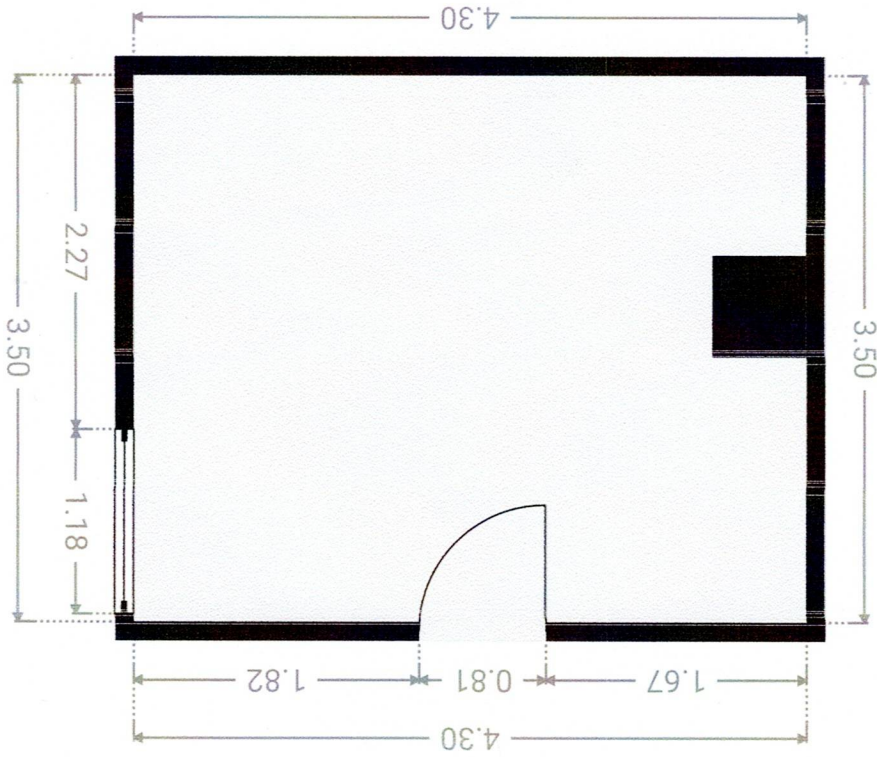
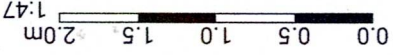


▼ Schließzimmer
DG



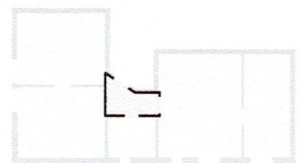
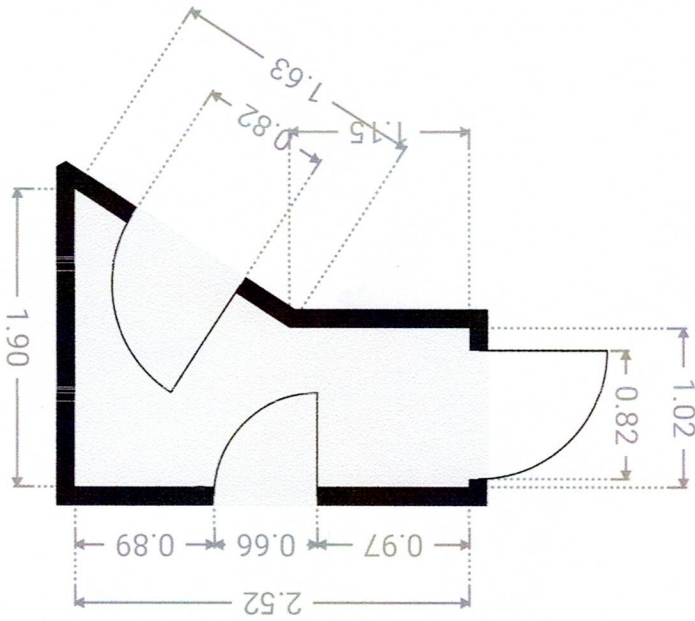
BREITE: 4,06 m · LÄNGE: 5,04 m
BEREICH: 20,46 m² · UMFANG: 18,20 m





▲ Wohnzimmer
DG

BREITE: 4.30 m · LÄNGE: 3.50 m
BEREICH: 15.05 m² · UMFANG: 15.60 m



▲ Sonstiges
DG

BREITE: 2.52 m · LÄNGE: 1.90 m · DECKENHÖHE: 2.26 m
BEREICH: 3.16 m² · UMFANG: 8.22 m