

## Pauschalisierte Wohnflächenberechnung inkl. Grundrisserstellung

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Straße HNr.</b><br>Rohrlachstr. 5 | <b>PLZ Ort</b><br>67063 Ludwigshafen am Rhein |
| <b>Objekt</b><br>Eigentumswohnung    | <b>Zusatz</b>                                 |



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Auftraggeber</b><br>McMakler | <b>Auftrag durchgeführt am</b><br>04.10.2024 um 11:53 Uhr |
| <b>Darlehensnehmer</b>          | <b>Auftrag durchgeführt von</b><br>Tas, Mehmet            |
| <b>Kunden-/Vertrags-Nr.</b>     | <b>Auftragsnummer</b><br>02910334                         |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Weitere Teilnehmer</b><br>Name und Funktion der Personen, welche an der Besichtigung teilgenommen haben             | ja - Maklerin |
| <b>Aufmass vollständig</b><br>Die weiteren Teilnehmer haben Zugang zu allen Räumen gewährt und ein Aufmass ermöglicht. | Ja            |
| <b>Anmerkungen des Besichtigers</b><br>Besonderheiten und Abweichungen, die bei der Besichtigung festgestellt wurden   |               |
| <b>Auftragsoption</b><br>Pauschalisierte Wohnflächenberechnung   | ✓             |
| <b>Auftragsoption</b><br>Grundrisserstellung   | ✓             |

Gemrigheim

04.10.2024

Ort und Datum

Mehmet Tas

Name Besichtiger

Mehmet Tas

Unterschrift Besichtiger

## Pauschalisierte Berechnung der Wohnfläche

| Aufbau                  | Nr. | Nutzung / Lage                            | Art | Länge  | Breite | Fläche                     | Wohn- /<br>Gewerbefläche |
|-------------------------|-----|---|-----|--------|--------|----------------------------|--------------------------|
| <b>Eigentumswohnung</b> |     |   |     |        |        |                            |                          |
| 1.DG                    | 1   | Wohnzimmer mit<br>Dachschräge bis 2,00m   | W   | 0,64 m | 0,75 m | 0,48 m <sup>2</sup> x m/-2 | -0,24 m <sup>2</sup>     |
|                         | 2   | Wohnzimmer mit<br>Dachschräge bis 2,00m   | W   | 1,00 m | 0,75 m | 0,75 m <sup>2</sup> x m/-2 | -0,38 m <sup>2</sup>     |
|                         | 3   | Küche mit Dachschräge bis<br>2,00m        | W   | 0,86 m | 0,75 m | 0,64 m <sup>2</sup> x m/-2 | -0,32 m <sup>2</sup>     |
|                         | 4   | Küche mit Dachschräge bis<br>2,00m        | W   | 0,78 m | 0,75 m | 0,58 m <sup>2</sup> x m/-2 | -0,29 m <sup>2</sup>     |
|                         | 5   | Kinderzimmer mit<br>Dachschräge bis 2,00m | W   | 0,79 m | 0,75 m | 0,59 m <sup>2</sup> x m/-2 | -0,30 m <sup>2</sup>     |
|                         | 6   | Schlafzimmer mit<br>Dachschräge bis 2,00m | W   | 3,87 m | 0,75 m | 2,90 m <sup>2</sup> x m/-2 | -1,45 m <sup>2</sup>     |
|                         | 7   | Flur Teilfläche 1                         | W   | 2,23 m | 0,55 m | 1,23 m <sup>2</sup> x m    | 1,23 m <sup>2</sup>      |
|                         | 8   | Flur Teilfläche 2                         | W   | 7,63 m | 1,03 m | 7,86 m <sup>2</sup> x m    | 7,86 m <sup>2</sup>      |
|                         | 9   | Kinderzimmer                              | W   | 3,99 m | 2,75 m | 10,97 m <sup>2</sup> x m   | 10,97 m <sup>2</sup>     |
|                         | 10  | Schlafzimmer Teilfläche                   | W   | 5,12 m | 3,57 m | 18,28 m <sup>2</sup> x m   | 18,28 m <sup>2</sup>     |
|                         | 11  | Schlafzimmer Teilfläche 2                 | W   | 2,24 m | 0,45 m | 1,01 m <sup>2</sup> x m    | 1,01 m <sup>2</sup>      |
|                         | 12  | Badezimmer Teilfläche 1                   | W   | 0,61 m | 0,51 m | 0,31 m <sup>2</sup> x m    | 0,31 m <sup>2</sup>      |
|                         | 13  | Badezimmer Teilfläche 2                   | W   | 2,57 m | 2,60 m | 6,68 m <sup>2</sup> x m    | 6,68 m <sup>2</sup>      |
|                         | 14  | Wohnzimmer                                | W   | 7,59 m | 4,15 m | 31,50 m <sup>2</sup> x m   | 31,50 m <sup>2</sup>     |
|                         | 15  | Balkon                                    | W   | 2,83 m | 1,29 m | 3,65 m <sup>2</sup> x m/2  | 1,83 m <sup>2</sup>      |
|                         | 16  | Küche                                     | W   | 2,60 m | 2,57 m | 6,68 m <sup>2</sup> x m    | 6,68 m <sup>2</sup>      |
| SB                      | 1   | Schlafzimmer mit<br>Dachschräge bis 2,00m | W   | 4,22 m | 0,99 m | 4,18 m <sup>2</sup> x m/-2 | -2,09 m <sup>2</sup>     |
|                         | 2   | Badezimmer mit                            | W   | 3,39 m | 0,99 m | 3,36 m <sup>2</sup> x m    | 3,36 m <sup>2</sup>      |

Dachschräge bis 2,00m

|    |   |   |  |                     |
|----|---|---|--|---------------------|
| 3  | Arbeitszimmer mit Dachschräge bis 2,00m | W | $2,75 \text{ m} \times 0,99 \text{ m} = 2,72 \text{ m}^2 \times \text{m}/-2$ | $-1,36 \text{ m}^2$ |
| 4  | Schlafzimmer mit Dachschräge bis 1,00m  | W | $4,22 \text{ m} \times 0,15 \text{ m} = 0,63 \text{ m}^2 \times \text{m}/-1$ | $-0,63 \text{ m}^2$ |
| 5  | Badezimmer mit Dachschräge bis 1,00m    | W | $3,39 \text{ m} \times 0,15 \text{ m} = 0,51 \text{ m}^2 \times \text{m}/-1$ | $-0,51 \text{ m}^2$ |
| 6  | Arbeitszimmer mit Dachschräge bis 1,00m | W | $2,75 \text{ m} \times 0,15 \text{ m} = 0,41 \text{ m}^2 \times \text{m}/-1$ | $-0,41 \text{ m}^2$ |
| 7  | Schlafzimmer mit Dachschräge bis 1,00m  | W | $4,22 \text{ m} \times 0,22 \text{ m} = 0,93 \text{ m}^2 \times \text{m}/-1$ | $-0,93 \text{ m}^2$ |
| 8  | Flur mit Dachschräge bis 1,00m          | W | $1,74 \text{ m} \times 0,42 \text{ m} = 0,73 \text{ m}^2 \times \text{m}/-1$ | $-0,73 \text{ m}^2$ |
| 9  | Arbeitszimmer mit Dachschräge bis 1,00m | W | $4,18 \text{ m} \times 0,42 \text{ m} = 1,76 \text{ m}^2 \times \text{m}/-1$ | $-1,76 \text{ m}^2$ |
| 10 | Schlafzimmer mit Dachschräge bis 2,00m  | W | $4,22 \text{ m} \times 0,99 \text{ m} = 4,18 \text{ m}^2 \times \text{m}/-2$ | $-2,09 \text{ m}^2$ |
| 11 | Flur mit Dachschräge bis 2,00           | W | $1,74 \text{ m} \times 0,99 \text{ m} = 1,72 \text{ m}^2 \times \text{m}/-2$ | $-0,86 \text{ m}^2$ |
| 12 | Arbeitszimmer mit Dachschräge bis 2,00m | W | $4,18 \text{ m} \times 0,99 \text{ m} = 4,14 \text{ m}^2 \times \text{m}/-2$ | $-2,07 \text{ m}^2$ |
| 13 | Schlafzimmer                            | W | $4,96 \text{ m} \times 4,21 \text{ m} = 20,88 \text{ m}^2 \times \text{m}$   | $20,88 \text{ m}^2$ |
| 14 | Badezimmer                              | W | $3,38 \text{ m} \times 2,19 \text{ m} = 7,40 \text{ m}^2 \times \text{m}$    | $7,40 \text{ m}^2$  |
| 15 | Arbeitszimmer Teilfläche 1              | W | $4,93 \text{ m} \times 2,57 \text{ m} = 12,67 \text{ m}^2 \times \text{m}$   | $12,67 \text{ m}^2$ |
| 16 | Arbeitszimmer Teilfläche 2              | W | $2,61 \text{ m} \times 1,60 \text{ m} = 4,18 \text{ m}^2 \times \text{m}$    | $4,18 \text{ m}^2$  |
| 17 | Flur                                    | W | $2,54 \text{ m} \times 1,74 \text{ m} = 4,42 \text{ m}^2 \times \text{m}$    | $4,42 \text{ m}^2$  |
| 18 | abzüglich Treppenloch                   | W | $1,65 \text{ m} \times 1,74 \text{ m} = 2,87 \text{ m}^2 \times \text{m}/-1$ | $-2,87 \text{ m}^2$ |

**Wohnen: 119,96 m<sup>2</sup>**

**Gewerbe: 0,00 m<sup>2</sup>**

**Gesamt Wohnen: 119,96 m<sup>2</sup>**

**Gesamt Gewerbe: 0,00 m<sup>2</sup>**

## Wohnfläche

- Die Ermittlung erfolgt grundsätzlich entsprechend den nachstehenden Grundsätzen der Wohnflächenverordnung (WoFIV).
- 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 m<sup>2</sup> 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.

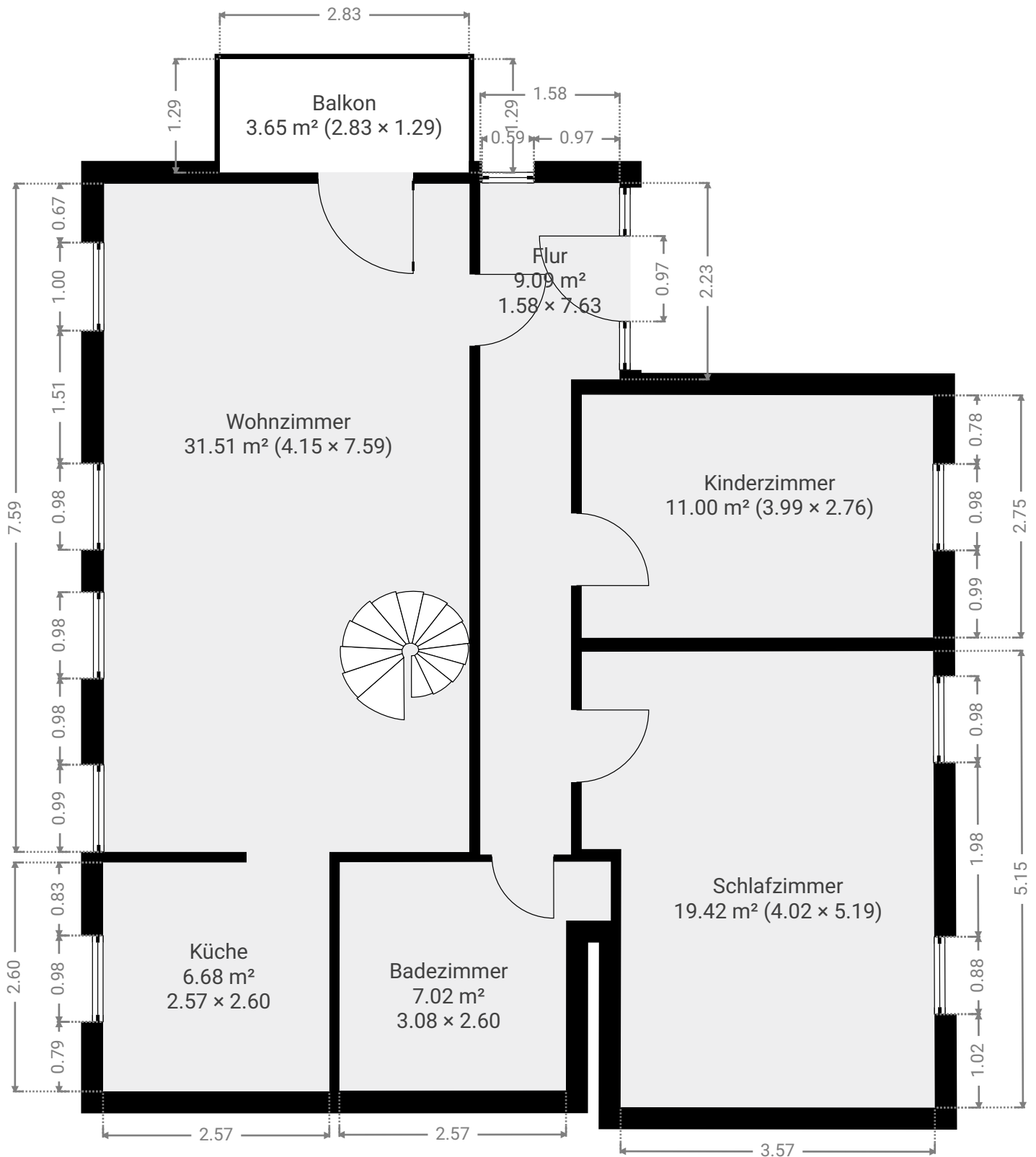


## Grundrisskizze

- 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 Höhenangabe 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.

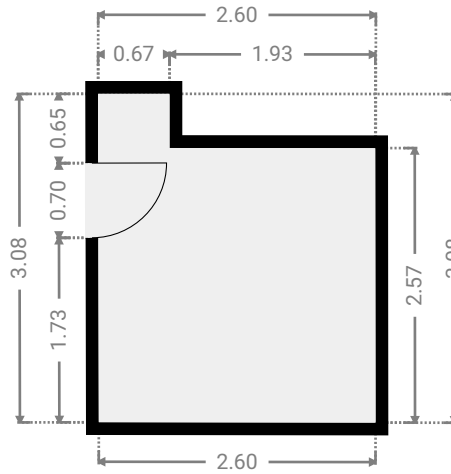
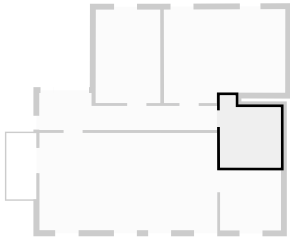
## Hinweis zum Leistungsumfang

- 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 baurechtlichen 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.



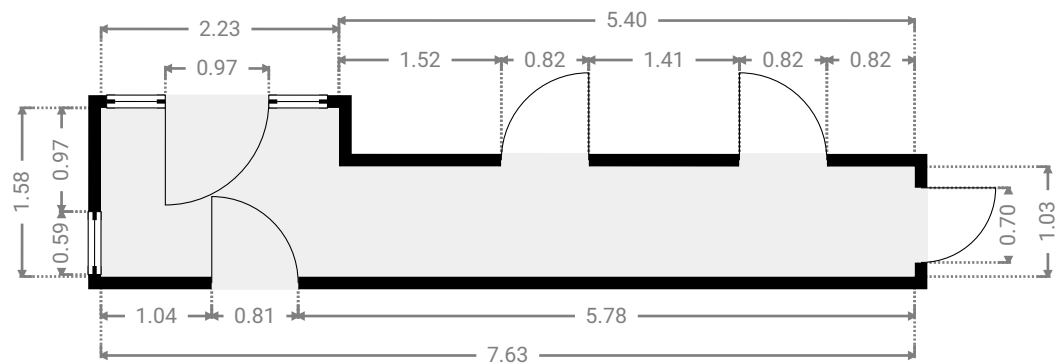
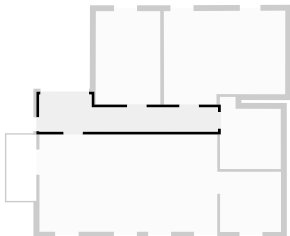
▼ **Badezimmer**  
Dach

BREITE: 2.60 m • LÄNGE: 3.08 m  
BEREICH: 7.02 m<sup>2</sup> • UMFANG: 11.36 m



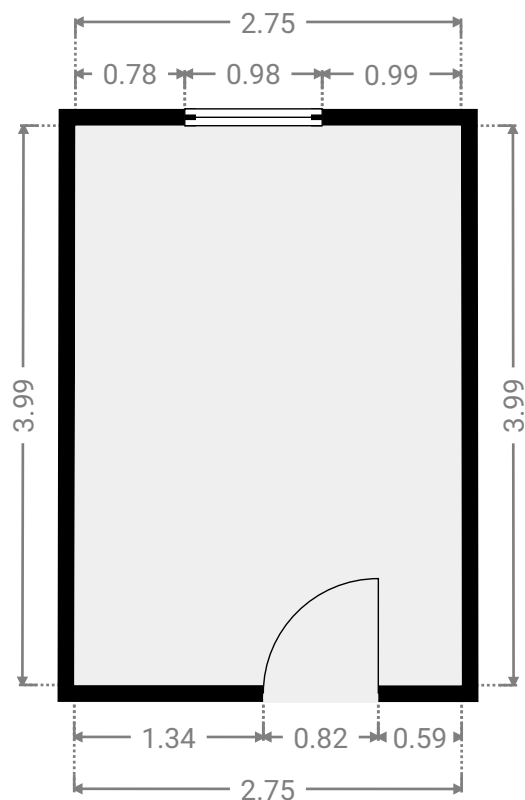
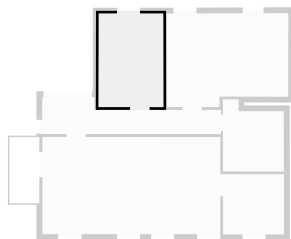
▼ **Flur**  
Dach

BREITE: 7.63 m • LÄNGE: 1.58 m  
BEREICH: 9.09 m<sup>2</sup> • UMFANG: 18.42 m



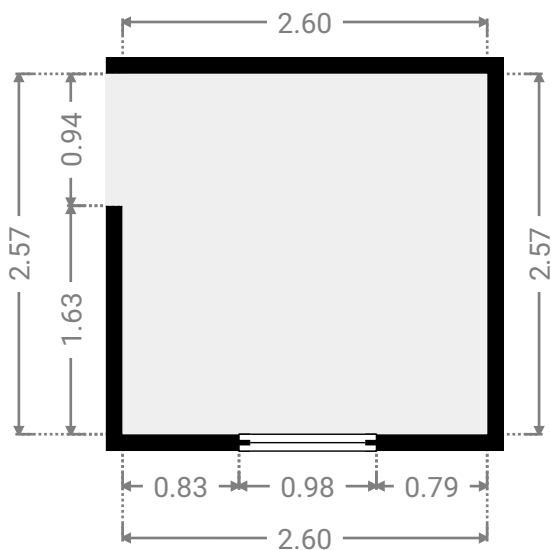
▼ **Kinderzimmer**  
Dach

BREITE: 2.76 m • LÄNGE: 3.99 m  
BEREICH: 11.00 m<sup>2</sup> • UMFANG: 13.49 m



▼ **Küche**  
Dach

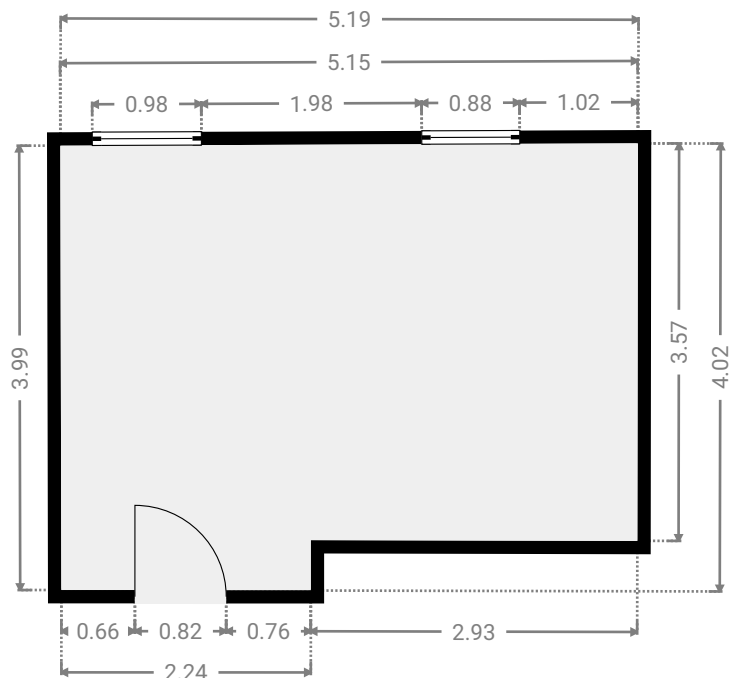
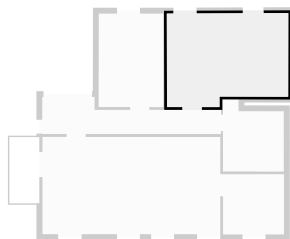
BREITE: 2.60 m • LÄNGE: 2.57 m  
BEREICH: 6.68 m<sup>2</sup> • UMFANG: 10.34 m





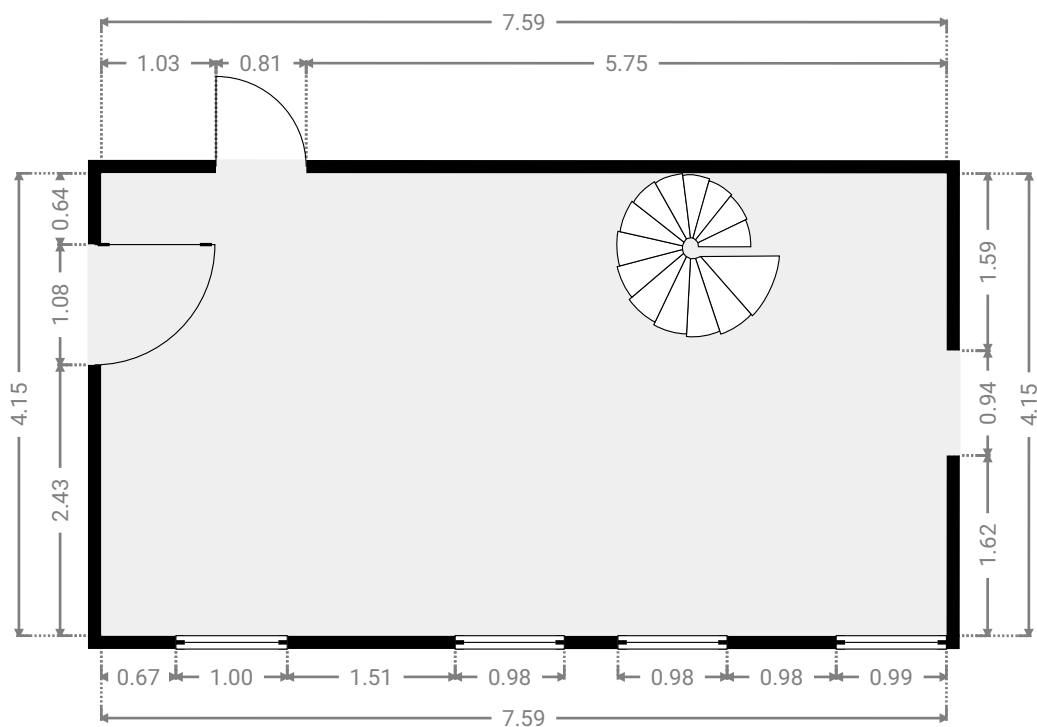
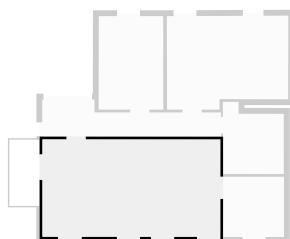
▼ **Schlafzimmer**  
Dach

BREITE: 5.19 m • LÄNGE: 4.02 m  
BEREICH: 19.42 m<sup>2</sup> • UMFANG: 18.37 m



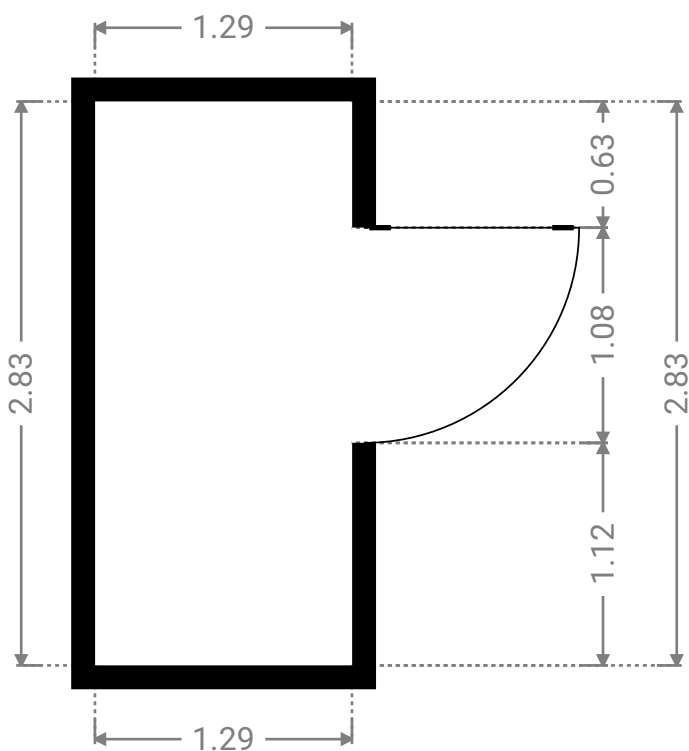
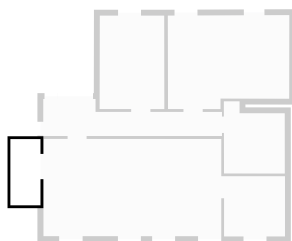
▼ **Wohnzimmer**  
Dach

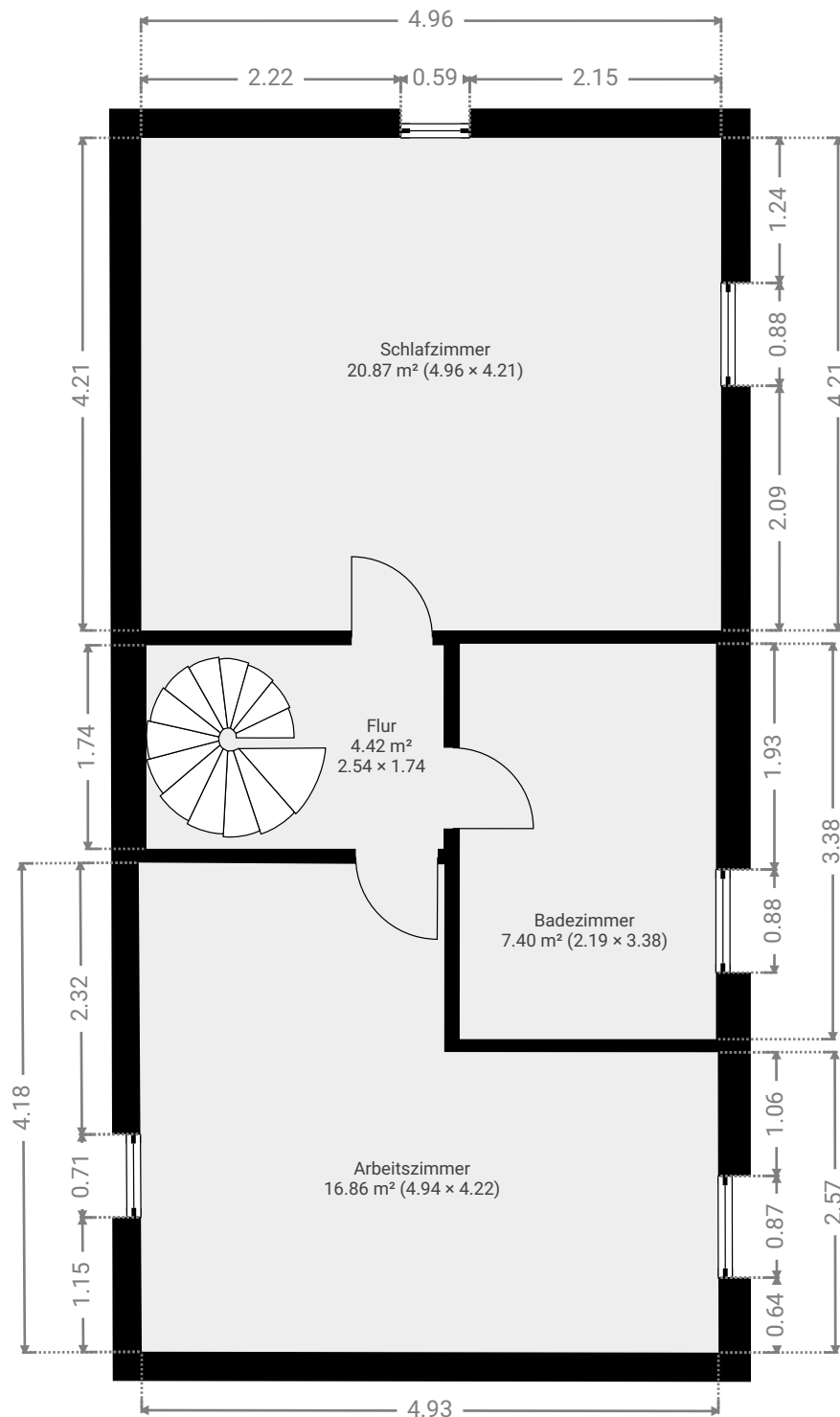
BREITE: 7.59 m • LÄNGE: 4.15 m  
BEREICH: 31.51 m<sup>2</sup> • UMFANG: 23.48 m



▼ **Balkon**  
Dach

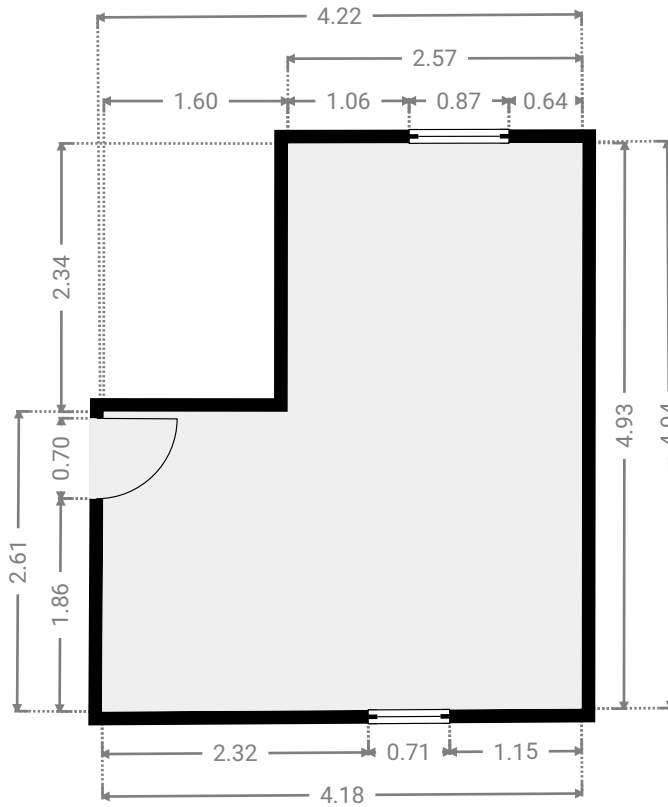
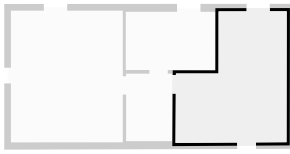
BREITE: 1.29 m • LÄNGE: 2.83 m  
BEREICH: 3.65 m<sup>2</sup> • UMFANG: 8.24 m





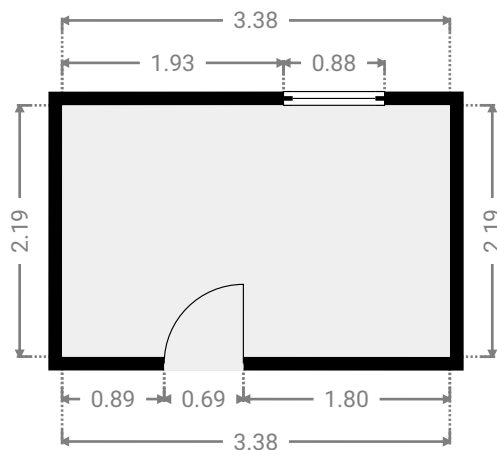
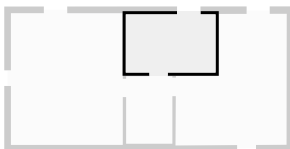
▼ **Arbeitszimmer**  
Spitzboden

BREITE: 4.22 m • LÄNGE: 4.94 m  
BEREICH: 16.86 m<sup>2</sup> • UMFANG: 18.23 m



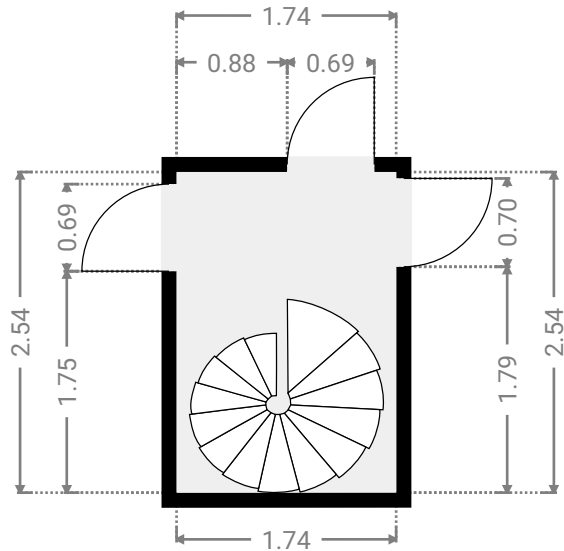
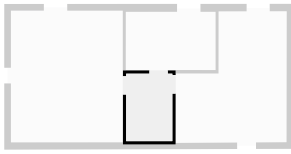
▼ **Badezimmer**  
Spitzboden

BREITE: 3.38 m • LÄNGE: 2.19 m  
BEREICH: 7.40 m<sup>2</sup> • UMFANG: 11.14 m



▼ **Flur**  
Spitzboden

BREITE: 1.74 m • LÄNGE: 2.54 m  
BEREICH: 4.42 m<sup>2</sup> • UMFANG: 8.56 m



▼ **Schlafzimmer**  
Spitzboden

BREITE: 4.21 m • LÄNGE: 4.96 m  
BEREICH: 20.87 m<sup>2</sup> • UMFANG: 18.34 m

