

# FLÄCHENÜBERSICHT

## Wohn- und Nutzflächenaufstellung (Berechnungsmethode nach WoFIV)

<b>Objekt</b>	08529 Plauen
<b>Grundlage</b>	Architekturpläne (1995) sowie Vor-Ort-Messungen
<b>Berechnungsmethode</b>	Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003

Die folgende Flächenaufstellung gibt einen Überblick über die vorhandenen und genutzten Flächen des Objekts. Die Berechnung wurde auf Basis der Architekturpläne (DIN 277, Architekturbüro 19.06.1995) sowie ergänzender Vor-Ort-Messungen erstellt. Als Berechnungsmethode wurde die Wohnflächenverordnung (WoFIV) herangezogen.

Wichtiger Hinweis: Diese Aufstellung dokumentiert die tatsächlich vorhandenen und genutzten Flächen. Sie trifft keine Aussage darüber, ob einzelne Räume oder Geschosse baurechtlich als Wohnraum genehmigt sind. Die baurechtliche Genehmigungslage wurde im Rahmen dieser Aufstellung nicht geprüft und ist den jeweiligen Baugenehmigungsunterlagen zu entnehmen. Die tatsächliche Nutzung eines Raumes als Wohn- oder Arbeitszimmer begründet keine baurechtliche Genehmigung als Wohnraum.

Abweichend von der ursprünglichen Planung wurde statt der vorgesehenen Doppelgarage eine Einzelgarage errichtet. Der Raum oberhalb der Garage ist in den Planungsunterlagen als Gästezimmer ausgewiesen und wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt. Die Maße dieses Raumes, der Garage sowie der Terrasse hinter der Garage wurden vor Ort aufgenommen bzw. den handschriftlichen Ergänzungen des Architekten entnommen.

## 1. BERECHNUNGSGRUNDLAGEN

Gebäudeparameter aus der Schnittzeichnung und den Architekturplänen:

Parameter	Wert
Dachneigung	41° (beidseitig symmetrisch)
Drempelhöhe (Kniestock)	155 cm ab OFF DG
Raumhöhe Erdgeschoss	ca. 250 cm (keine Höhenanrechnung)
Mindesthöhe im DG	155 cm (> 1 m, keine ausgeschlossenen Flächen)
Abstand Außenwand bis 2-m-Linie	0,52 m (berechnet: 45 cm / tan 41°)
50%-Zone (Höhe 1,55 – 2,00 m)	Streifen von 0,52 m entlang jeder Dachschräge
100%-Zone (Höhe ≥ 2,00 m)	ab 0,52 m von der Außenwand
Putzabzug (Architektenpläne)	3 % (Umrechnung Rohbaumaße auf Fertigmaße)

WoFIV-Anrechnungsregeln:

Kategorie	Anrechnung
Raumhöhe $\geq 2,00$ m	100 %
Raumhöhe 1,00 – 1,99 m	50 %
Raumhöhe $< 1,00$ m	0 % (nicht angerechnet)
Balkone, Terrassen	25 %
Keller, Garage, Heizung	nicht angerechnet

## 2. ERDGESCHOSS

Alle Räume im Erdgeschoss haben eine lichte Raumhöhe von ca. 250 cm. Es entfallen keine Flächen durch Höhenanrechnung. Sämtliche Wohn-, Neben- und Verkehrsflächen werden zu 100 % angerechnet. Die Raummaße basieren auf den Architekturplänen (Rohbaumaße), der Putzabzug von 3 % wird am Ende der Berechnung berücksichtigt.

Raum	Grundfläche	WoFIV
Essen / Wohnen	44,31 m <sup>2</sup>	44,31 m <sup>2</sup>
Küche	18,41 m <sup>2</sup>	18,41 m <sup>2</sup>
Garderobe	1,61 m <sup>2</sup>	1,61 m <sup>2</sup>
WC	2,10 m <sup>2</sup>	2,10 m <sup>2</sup>
Diele / Flur	18,03 m <sup>2</sup>	18,03 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme Innenräume</b>	<b>84,46 m<sup>2</sup></b>	<b>84,46 m<sup>2</sup></b>
Putzabzug 3 %		- 2,53 m <sup>2</sup>
<b>Innenräume bereinigt</b>		<b>81,93 m<sup>2</sup></b>
Terrasse Wohnzimmer (25 %)	6,01 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>
Terrasse Garage (25 %)	17,35 m <sup>2</sup>	4,34 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>		<b>87,77 m<sup>2</sup></b>

### 3. DACHGESCHOSS

Im Dachgeschoss wirken sich die beidseitigen Dachschrägen (41°) auf die anrechenbare Wohnfläche aus. Entlang jeder Dachschräge entsteht ein Streifen von 0,52 m Tiefe mit einer Raumhöhe zwischen 1,55 m und 2,00 m, der nur zu 50 % angerechnet wird. Es gibt keine Flächen unter 1,00 m Raumhöhe, da der Dremmel bereits 1,55 m hoch ist.

Raum	Grundfl.	Abzug	WoFIV
Eltern	19,21 m <sup>2</sup>	– 0,93 m <sup>2</sup>	18,28 m <sup>2</sup>
Bad	8,65 m <sup>2</sup>	– 0,63 m <sup>2</sup>	8,02 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	20,08 m <sup>2</sup>	– 0,93 m <sup>2</sup>	19,15 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,08 m <sup>2</sup>	– 0,39 m <sup>2</sup>	2,69 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	20,55 m <sup>2</sup>	– 1,50 m <sup>2</sup>	19,05 m <sup>2</sup>
Diele / Flur	11,69 m <sup>2</sup>	– 0,52 m <sup>2</sup>	11,17 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme Innenräume</b>	<b>83,26 m<sup>2</sup></b>	<b>– 4,90 m<sup>2</sup></b>	<b>78,36 m<sup>2</sup></b>
Putzabzug 3 %			– 2,35 m <sup>2</sup>
<b>Innenräume bereinigt</b>			<b>76,01 m<sup>2</sup></b>
Balkon 1 (25 %)	10,66 m <sup>2</sup>	—	2,66 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (25 %)	9,25 m <sup>2</sup>	—	2,31 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss</b>			<b>80,98 m<sup>2</sup></b>

### 4. GÄSTEZIMMER ÜBER GARAGE

In den ursprünglichen Planungsunterlagen ist der Raum oberhalb der Garage als Gästezimmer ausgewiesen. Statt der geplanten Doppelgarage wurde eine Einzelgarage errichtet. Das Gästezimmer wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt. Die Maße wurden vor Ort aufgenommen (Fertigmaße), ein Putzabzug entfällt. Der Raum weist beidseitige Dachschrägen auf — ca. 30 % der Grundfläche liegen im Bereich einer Raumhöhe zwischen 1,00 m und 2,00 m und werden daher nur zu 50 % angerechnet.

Raum	Grundfl.	Abzug	WoFIV
Gästezimmer (3,40 × 6,45 m)	21,93 m <sup>2</sup>	– 3,29 m <sup>2</sup>	18,64 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gästezimmer</b>			<b>18,64 m<sup>2</sup></b>

## 5. NICHT ANGERECHNETE FLÄCHEN

Folgende Flächen sind gemäß WoFIV nicht Bestandteil der Wohnfläche:

Bereich	Fläche / Bemerkung
Kellergeschoss	82,18 m <sup>2</sup> (Hobbyraum, Heizung, Waschkeller, Arbeitszimmer, Treppenhaus)
Garage (Einzelgarage)	ca. 22,80 m <sup>2</sup> (6,57 × 3,47 m, Vor-Ort-Messung)

*Hinweis: Die Architekturpläne von 1995 sahen eine Doppelgarage vor (Garage PKW + Garage Gäste, geplant 72,74 m<sup>2</sup>). Tatsächlich wurde eine Einzelgarage errichtet. Der darüberliegende Raum wird aktuell als Arbeitszimmer genutzt und ist in Abschnitt 4 als Wohnfläche erfasst.*

## 6. ZUSAMMENFASSUNG

Erdgeschoss (inkl. Terrassen)	87,77 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss (inkl. Balkone)	80,98 m <sup>2</sup>
Gästezimmer über Garage	18,64 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt (nach WoFIV)</b>	<b>187,39 m<sup>2</sup></b>

**Vergleich:** Die ursprüngliche Berechnung nach DIN 277 (1995) wies eine Wohnfläche von 101,03 m<sup>2</sup> aus. Dieser Wert erfasste jedoch nur Wohn- und Schlafräume. In der hier verwendeten WoFIV-Methode werden zusätzlich Küche, Bad, Flure, Abstellräume und das in den Planungsunterlagen als Gästezimmer ausgewiesene Zimmer über der Garage berücksichtigt, was den höheren Wert erklärt.

## 7. KUBATUR — GESCHOSSFLÄCHEN UND RAUMINHALTE

Die folgenden Angaben zu Brutto-Grundfläche (BGF) und Brutto-Rauminhalt (BRI) basieren für das Wohnhaus auf der Kubaturberechnung des Architekturbüros (19.06.1995, DIN 277). Für das Nebengebäude (Einzelgarage mit Gästezimmer) wurden die Werte anhand der eigenen Vor-Ort-Messungen und der Gebäudeparameter geschätzt.

*Bauteil 1 — Wohnhaus:*

<b>Geschoss</b>	<b>BGF (m<sup>2</sup>)</b>	<b>BRI (m<sup>3</sup>)</b>
Kellergeschoss (KG)	103,73 m <sup>2</sup>	269,70 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss (EG)	103,73 m <sup>2</sup>	290,45 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss (DG)	111,37 m <sup>2</sup>	351,19 m <sup>3</sup>
<b>Wohnhaus gesamt</b>	<b>318,83 m<sup>2</sup></b>	<b>911,33 m<sup>3</sup></b>

*Bauteil 2 — Nebengebäude (Einzelgarage mit Gästezimmer):*

<b>Geschoss</b>	<b>BGF (m<sup>2</sup>)</b>	<b>BRI (m<sup>3</sup>)</b>
EG — Einzelgarage (6,57 × 3,47 m)	ca. 30 m <sup>2</sup>	ca. 73 m <sup>3</sup>
OG — Gästezimmer (3,40 × 6,45 m)	ca. 30 m <sup>2</sup>	ca. 75 m <sup>3</sup>
<b>Nebengebäude gesamt</b>	<b>ca. 60 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 148 m<sup>3</sup></b>

*BGF und BRI des Nebengebäudes wurden anhand der Vor-Ort-Messungen zuzüglich der in den Planungsunterlagen ausgewiesenen Wandstärke (36 cm) berechnet. BRI OG berücksichtigt die Dachschrägen (Drempel 1,55 m, Dachneigung 41°). Die ursprüngliche Planung sah an dieser Stelle eine Doppelgarage vor.*

*Gesamtzusammenstellung:*

<b>Wohnhaus — BGF / BRI</b>	<b>318,83 m<sup>2</sup> / 911,33 m<sup>3</sup></b>
<b>Nebengebäude — BGF / BRI</b>	<b>ca. 60 m<sup>2</sup> / ca. 148 m<sup>3</sup></b>
<b>Projekt gesamt — BGF / BRI</b>	<b>ca. 379 m<sup>2</sup> / ca. 1.059 m<sup>3</sup></b>

*Hinweis: Die Kubaturwerte des Wohnhauses basieren auf der Architektenberechnung (DIN 277, 1995). Die Werte des Nebengebäudes sind Schätzwerte auf Basis der Vor-Ort-Messungen.*

## **RECHTLICHER HINWEIS UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS**

### **1. Keine Zusicherung von Flächenmaßen**

Die vorliegende Flächenaufstellung dient ausschließlich der unverbindlichen Information und Orientierung. Aus den aufgeführten Flächenangaben wird weder ein bestimmtes Flächenmaß geschuldet noch ein bestimmtes Flächenmaß zugesichert. Die Angaben stellen keine zugesicherte Eigenschaft im Sinne der §§ 434, 443 BGB dar und begründen keine Gewährleistungs-, Garantie- oder Schadensersatzansprüche.

### **2. Keine Aussage zur baurechtlichen Genehmigung**

Diese Aufstellung trifft keine Aussage darüber, ob die aufgeführten Räume baurechtlich als Wohnraum genehmigt sind. Die tatsächliche Nutzung eines Raumes als Wohn-, Arbeits- oder Aufenthaltsraum begründet keine baurechtliche Genehmigung. Insbesondere für das Arbeitszimmer über der Garage, den Kellerbereich sowie etwaige nachträglich umgenutzte Räume ist die baurechtliche Genehmigungslage durch den Kaufinteressenten eigenständig anhand der Baugenehmigungsunterlagen zu prüfen.

### **3. Berechnungsgrundlage und Genauigkeit**

Die Berechnung basiert auf Architekturplänen aus dem Jahr 1995 sowie auf vereinzelt Vor-Ort-Messungen, die keine professionelle Vermessung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder Sachverständigen ersetzen. Rechenfehler, Rundungsdifferenzen und Ungenauigkeiten in den zugrunde liegenden Messungen und Planunterlagen sind ausdrücklich vorbehalten. Nachträgliche bauliche Veränderungen, abweichende Putzstärken, Setzungen oder Konstruktionstoleranzen können zu erheblichen Abweichungen führen.

### **4. Haftungsausschluss des Verkäufers**

Jegliche Haftung des Verkäufers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in dieser Aufstellung enthaltenen Angaben wird — soweit rechtlich zulässig — ausgeschlossen. Der Kaufinteressent übernimmt die alleinige Verantwortung für die Prüfung und Bewertung der dargestellten Flächenangaben sowie der baurechtlichen Genehmigungslage vor Abschluss eines Kaufvertrages.