

## Pauschalisierte Wohnflächenberechnung inkl. Grundrisserstellung

<b>Straße HNr.</b> Cranachstr. 75	<b>PLZ Ort</b> 22607 Hamburg
<b>Objekt</b> Mehrfamilienhaus	<b>Zusatz</b>



<b>Auftraggeber</b> Von Poll Immobilien GmbH	<b>Auftrag durchgeführt am</b> 27.05.2024 um 10:45 Uhr
<b>Darlehensnehmer</b>	<b>Auftrag durchgeführt von</b> Schnelle, Natalie
<b>Kunden-/Vertrags-Nr.</b>	<b>Auftragsnummer</b> 02692170

<b>Auftragsoption</b> Pauschalisierte Wohnflächenberechnung	✓
<b>Auftragsoption</b> Grundrisserstellung	✓
<b>Bemerkung</b> Titel der Stockwerke abweichend: OG= 1. Stock, DG= 2. Stock, SB= Dach	

Jesteburg / Lüllau

27.05.2024

Ort und Datum

Natalie Schnelle

Name Besichtiger

Natalie Schnelle

Unterschrift Besichtiger

## Pauschalisierte Berechnung der Wohnfläche

Aufbau	Nr.	Nutzung / Lage	Art	Länge	Breite	Fläche	Wohn- / Gewerbefläche
<b>WE1</b>							
EG	1	Flur	W	4,56 m	2,47 m	11,26 m <sup>2</sup>	11,26 m <sup>2</sup>
	2	Bad	W	2,68 m	1,87 m	5,01 m <sup>2</sup>	5,01 m <sup>2</sup>
	3	Esszimmer	W	1,89 m	0,63 m	1,19 m <sup>2</sup>	1,19 m <sup>2</sup>
	4	Esszimmer	W	4,73 m	4,18 m	19,77 m <sup>2</sup>	19,77 m <sup>2</sup>
	5	Küche	W	3,30 m	2,71 m	8,94 m <sup>2</sup>	8,94 m <sup>2</sup>
	6	Wohnzimmer	W	5,49 m	3,56 m	19,54 m <sup>2</sup>	19,54 m <sup>2</sup>
	7	Wohnzimmer	W	2,97 m	2,66 m	7,90 m <sup>2</sup>	7,90 m <sup>2</sup>
	8	Terrasse	W	5,43 m	4,88 m	26,50 m <sup>2</sup>	13,25 m <sup>2</sup>
	9	Schlafzimmer	W	3,95 m	3,47 m	13,71 m <sup>2</sup>	13,71 m <sup>2</sup>
	10	Schlafzimmer	W	2,55 m	0,59 m	1,50 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>
							<b>Wohnen: 102,08 m<sup>2</sup></b>
							<b>Gewerbe: 0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>WE2</b>							
OG vorne	1	Flur	W	2,90 m	1,30 m	3,77 m <sup>2</sup>	3,77 m <sup>2</sup>
	2	Bad	W	2,70 m	0,88 m	2,38 m <sup>2</sup>	2,38 m <sup>2</sup>
	3	Wohnzimmer	W	3,58 m	0,61 m	2,18 m <sup>2</sup>	2,18 m <sup>2</sup>
	4	Wohnzimmer	W	5,02 m	4,99 m	25,05 m <sup>2</sup>	25,05 m <sup>2</sup>
	5	Küche	W	2,71 m	2,34 m	6,34 m <sup>2</sup>	6,34 m <sup>2</sup>
	6	Schlafzimmer	W	2,71 m	2,58 m	6,99 m <sup>2</sup>	6,99 m <sup>2</sup>
							<b>Wohnen: 46,71 m<sup>2</sup></b>
							<b>Gewerbe: 0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>WE3</b>							
OG hinten	1	Flur	W	1,82 m	1,29 m	2,35 m <sup>2</sup>	2,35 m <sup>2</sup>

2	Bad	W	0,63	m x	0,36	m =	0,23	m <sup>2</sup> x m	0,23	m <sup>2</sup>
3	Bad	W	1,46	m x	1,26	m =	1,84	m <sup>2</sup> x m	1,84	m <sup>2</sup>
4	Wohnzimmer	W	5,08	m x	3,57	m =	18,14	m <sup>2</sup> x m	18,14	m <sup>2</sup>
5	Esszimmer	W	3,15	m x	2,54	m =	8,00	m <sup>2</sup> x m	8,00	m <sup>2</sup>
6	Küche	W	1,80	m x	1,76	m =	3,17	m <sup>2</sup> x m	3,17	m <sup>2</sup>
7	Küche	W	3,61	m x	2,69	m =	9,71	m <sup>2</sup> x m	9,71	m <sup>2</sup>
									<b>Wohnen:</b>	<b>43,43 m<sup>2</sup></b>
									<b>Gewerbe:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

#### WE4

DG vorne

1	Wohnzimmer	W	4,98	m x	4,93	m =	24,55	m <sup>2</sup> x m	24,55	m <sup>2</sup>
2	Wohnzimmer	W	2,41	m x	1,65	m =	3,98	m <sup>2</sup> x m/-2	-1,99	m <sup>2</sup>
3	Flur	W	1,41	m x	0,63	m =	0,89	m <sup>2</sup> x m	0,89	m <sup>2</sup>
4	Bad	W	0,67	m x	0,59	m =	0,40	m <sup>2</sup> x m	0,40	m <sup>2</sup>
5	Bad	W	1,74	m x	1,24	m =	2,16	m <sup>2</sup> x m	2,16	m <sup>2</sup>
6	Küche	W	0,96	m x	0,75	m =	0,72	m <sup>2</sup> x m	0,72	m <sup>2</sup>
7	Küche	W	1,85	m x	1,70	m =	3,14	m <sup>2</sup> x m	3,14	m <sup>2</sup>
8	Schlafzimmer	W	2,61	m x	2,38	m =	6,21	m <sup>2</sup> x m	6,21	m <sup>2</sup>
9	Schlafzimmer	W	2,61	m x	1,65	m =	4,31	m <sup>2</sup> x m/-2	-2,15	m <sup>2</sup>
									<b>Wohnen:</b>	<b>33,93 m<sup>2</sup></b>
									<b>Gewerbe:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

#### WE5

DG hinten

1	Flur	W	2,43	m x	1,47	m =	3,57	m <sup>2</sup> x m	3,57	m <sup>2</sup>
2	Bad	W	1,40	m x	1,33	m =	1,86	m <sup>2</sup> x m	1,86	m <sup>2</sup>
3	Bad	W	1,40	m x	1,34	m =	1,88	m <sup>2</sup> x m	1,88	m <sup>2</sup>
4	Schlafzimmer	W	2,38	m x	2,28	m =	5,43	m <sup>2</sup> x m	5,43	m <sup>2</sup>
5	Schlafzimmer	W	1,69	m x	1,34	m =	2,26	m <sup>2</sup> x m/-2	-1,13	m <sup>2</sup>
6	Schlafzimmer	W	2,38	m x	1,34	m =	3,19	m <sup>2</sup> x m/-2	-1,59	m <sup>2</sup>

7	Küche/ Wohnzimmer	W	5,00	m x	3,71	m =	18,55	m <sup>2</sup> x m	18,55	m <sup>2</sup>
---	-------------------	---	------	-----	------	-----	-------	--------------------	-------	----------------

**Wohnen: 28,56 m<sup>2</sup>**

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

## WE6

DG Mitte

1	Flur	W	3,69	m x	1,79	m =	6,61	m <sup>2</sup> x m	6,61	m <sup>2</sup>
---	------	---	------	-----	------	-----	------	--------------------	------	----------------

2	Flur	W	0,65	m x	0,61	m =	0,40	m <sup>2</sup> x m/-1	-0,40	m <sup>2</sup>
---	------	---	------	-----	------	-----	------	-----------------------	-------	----------------

3	Flur	W	1,79	m x	0,96	m =	1,72	m <sup>2</sup> x m/-1	-1,72	m <sup>2</sup>
---	------	---	------	-----	------	-----	------	-----------------------	-------	----------------

SB

1	Wohnzimmer	W	5,21	m x	3,67	m =	19,12	m <sup>2</sup> x m	19,12	m <sup>2</sup>
---	------------	---	------	-----	------	-----	-------	--------------------	-------	----------------

2	Wohnzimmer	W	1,88	m x	0,97	m =	1,82	m <sup>2</sup> x m/-1	-1,82	m <sup>2</sup>
---	------------	---	------	-----	------	-----	------	-----------------------	-------	----------------

3	Wohnzimmer	W	3,67	m x	1,89	m =	6,94	m <sup>2</sup> x m/-2	-3,47	m <sup>2</sup>
---	------------	---	------	-----	------	-----	------	-----------------------	-------	----------------

4	Wohnzimmer	W	3,67	m x	1,89	m =	6,94	m <sup>2</sup> x m/-2	-3,47	m <sup>2</sup>
---	------------	---	------	-----	------	-----	------	-----------------------	-------	----------------

5	Küche	W	1,84	m x	1,83	m =	3,37	m <sup>2</sup> x m	3,37	m <sup>2</sup>
---	-------	---	------	-----	------	-----	------	--------------------	------	----------------

6	Küche	W	1,84	m x	1,51	m =	2,78	m <sup>2</sup> x m/-2	-1,39	m <sup>2</sup>
---	-------	---	------	-----	------	-----	------	-----------------------	-------	----------------

7	Küche	W	1,83	m x	1,51	m =	2,76	m <sup>2</sup> x m/-2	-1,38	m <sup>2</sup>
---	-------	---	------	-----	------	-----	------	-----------------------	-------	----------------

8	Bad	W	1,94	m x	1,67	m =	3,24	m <sup>2</sup> x m	3,24	m <sup>2</sup>
---	-----	---	------	-----	------	-----	------	--------------------	------	----------------

9	Bad	W	1,67	m x	1,51	m =	2,52	m <sup>2</sup> x m/-2	-1,26	m <sup>2</sup>
---	-----	---	------	-----	------	-----	------	-----------------------	-------	----------------

10	Bad	W	1,94	m x	1,51	m =	2,93	m <sup>2</sup> x m	2,93	m <sup>2</sup>
----	-----	---	------	-----	------	-----	------	--------------------	------	----------------

**Wohnen: 20,36 m<sup>2</sup>**

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

**Gesamt Wohnen: 275,07 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.





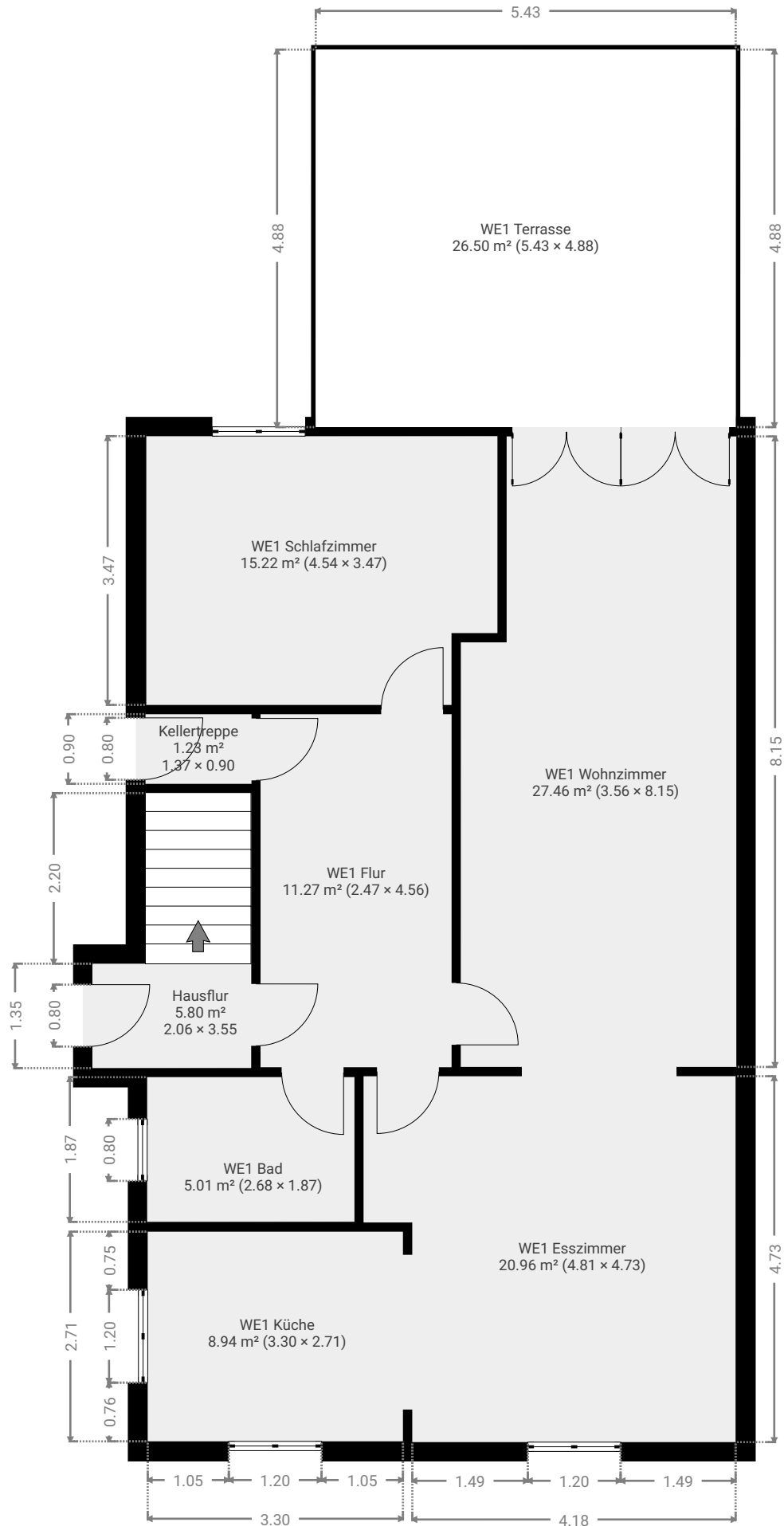
#### Grundrisskizze

- 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

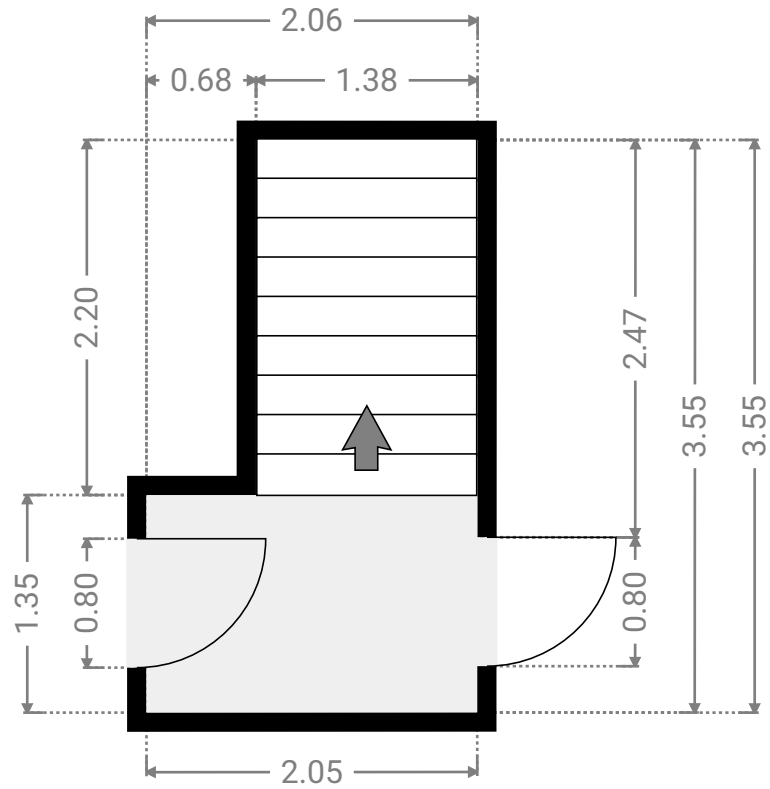
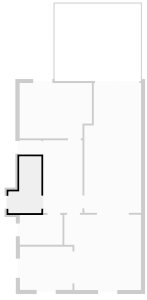
- Wohnflächen im Keller, Dachgeschoss oder Spitzboden müssen für eine wohnwirtschaftliche Nutzung bestimmten rechtlichen – mitunter regional unterschiedlichen – Anforderungen entsprechen. Es werden weder Unterlagen zum Objekt angefordert noch eingesehen, welcher Art auch immer. Es erfolgt keine Überprüfung 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.

▼ Erdgeschoss



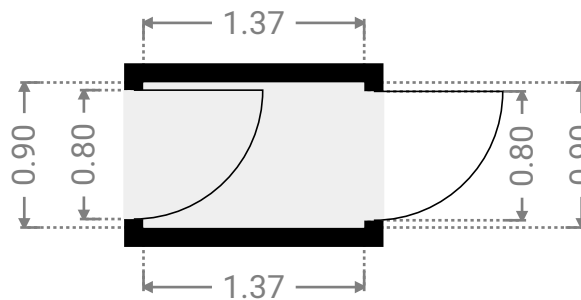
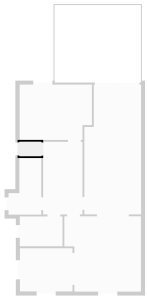
▼ **Hausflur**  
Erdgeschoss

BREITE: 2.06 m • LÄNGE: 3.55 m  
BEREICH: 5.80 m<sup>2</sup> • UMFANG: 11.22 m



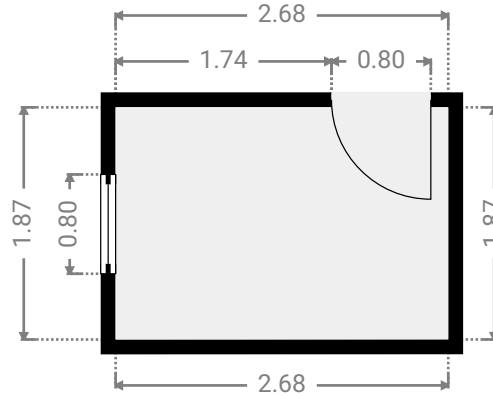
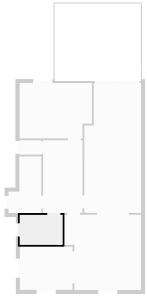
▼ **Kellertreppe**  
Erdgeschoss

BREITE: 1.37 m • LÄNGE: 0.90 m  
BEREICH: 1.23 m<sup>2</sup> • UMFANG: 4.54 m



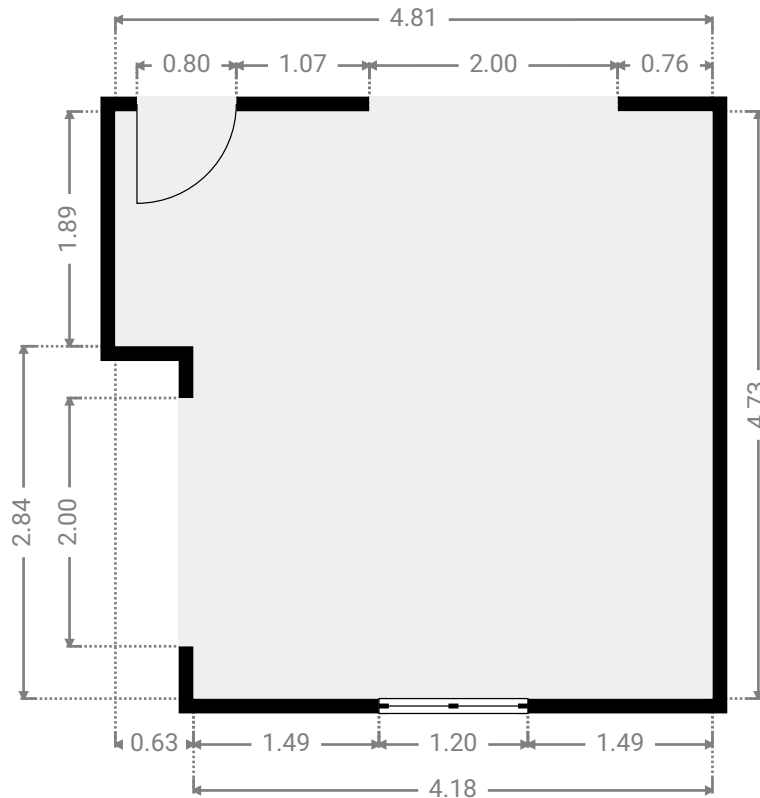
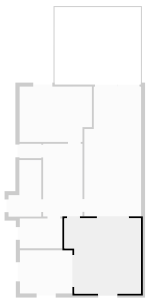
▼ WE1 Bad  
Erdgeschoss

BREITE: 2.68 m • LÄNGE: 1.87 m  
BEREICH: 5.01 m<sup>2</sup> • UMFANG: 9.10 m



▼ WE1 Esszimmer  
Erdgeschoss

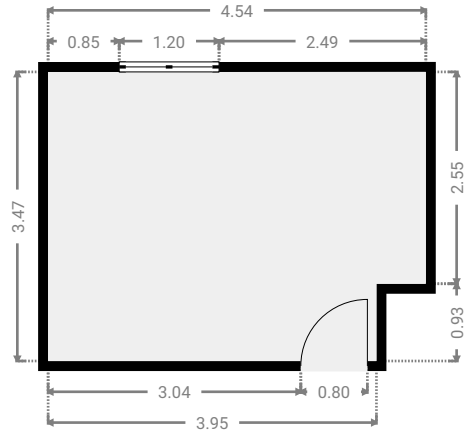
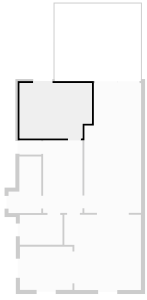
BREITE: 4.81 m • LÄNGE: 4.73 m  
BEREICH: 20.96 m<sup>2</sup> • UMFANG: 19.08 m





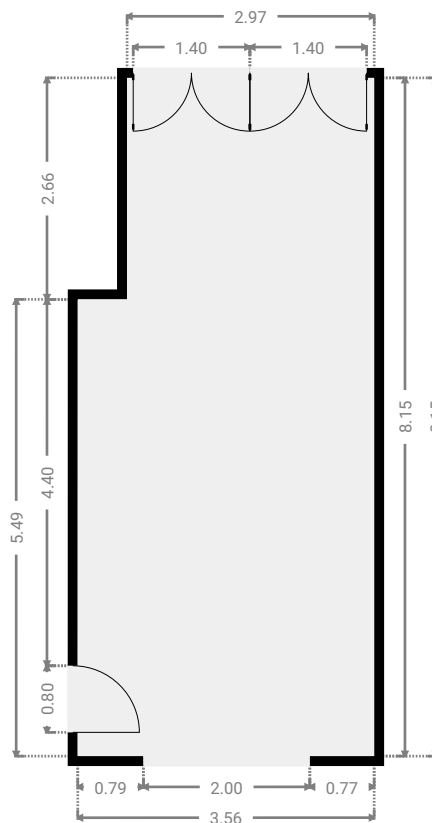
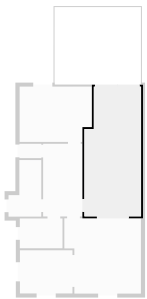
▼ **WE1 Schlafzimmer**  
Erdgeschoss

BREITE: 4.54 m • LÄNGE: 3.47 m  
BEREICH: 15.22 m<sup>2</sup> • UMFANG: 16.03 m



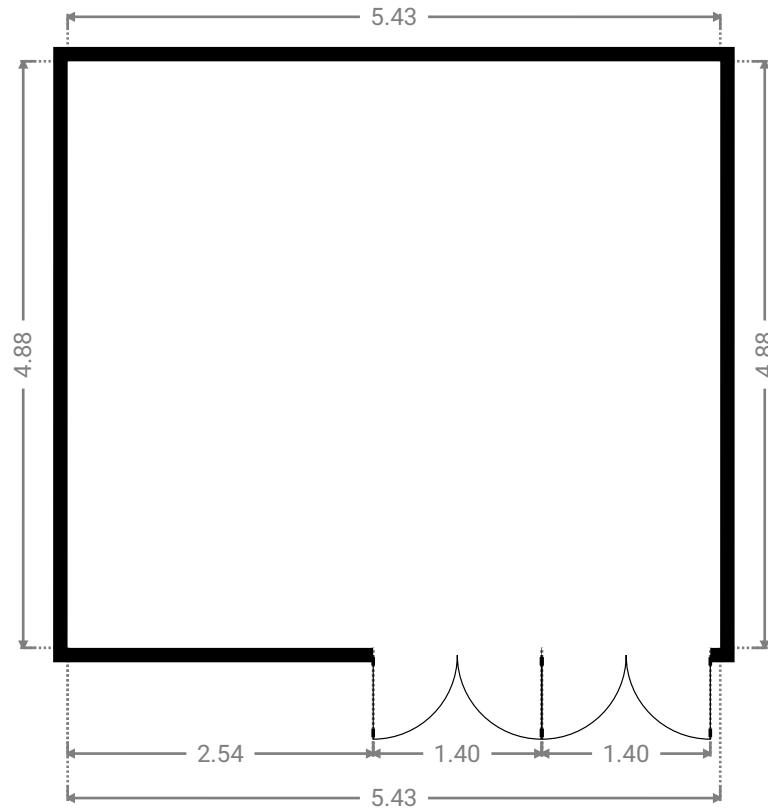
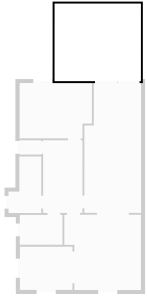
▼ **WE1 Wohnzimmer**  
Erdgeschoss

BREITE: 3.56 m • LÄNGE: 8.15 m  
BEREICH: 27.46 m<sup>2</sup> • UMFANG: 23.43 m

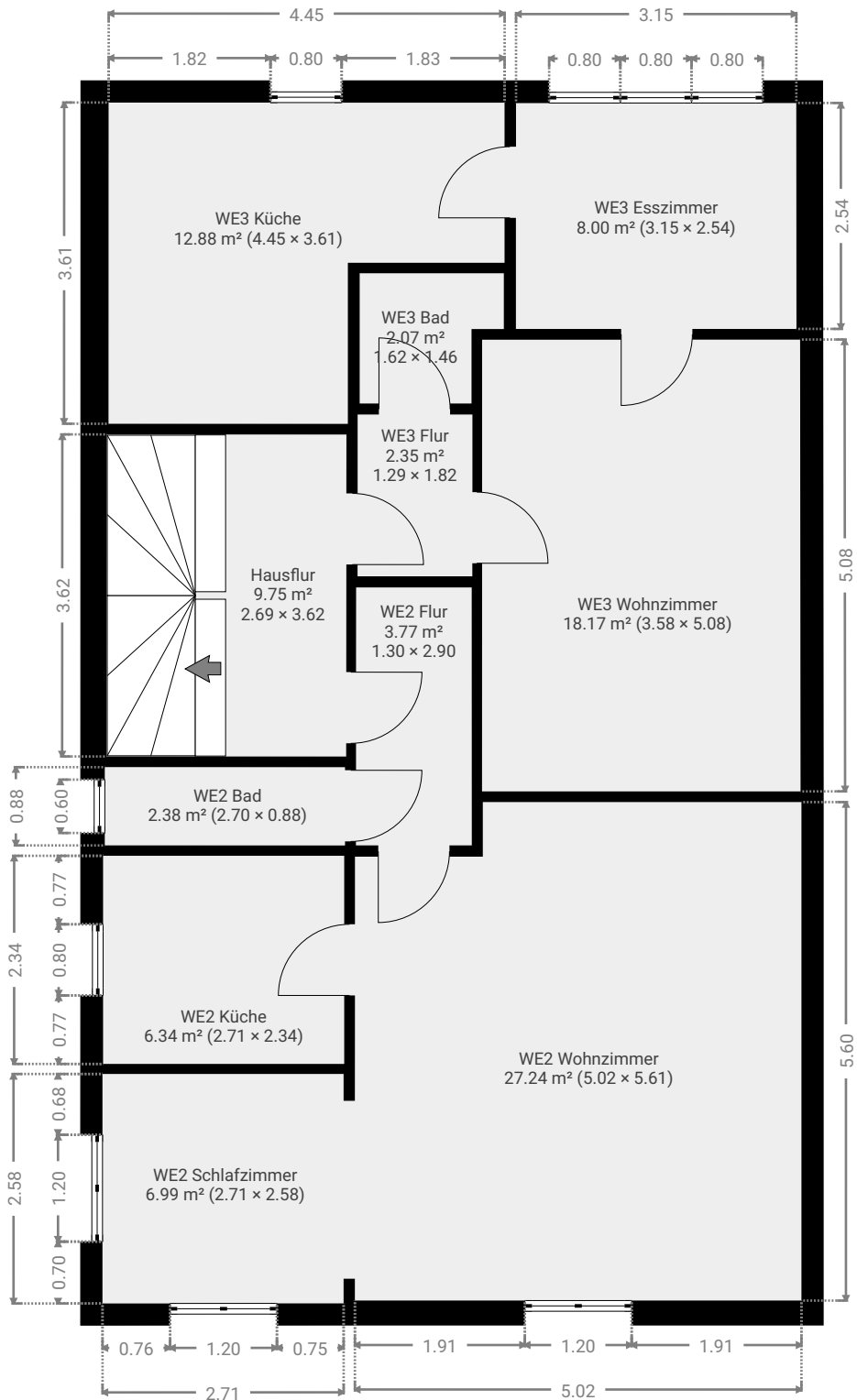


▼ WE1 Terrasse  
Erdgeschoss

BREITE: 5.43 m • LÄNGE: 4.88 m  
BEREICH: 26.50 m<sup>2</sup> • UMFANG: 20.62 m

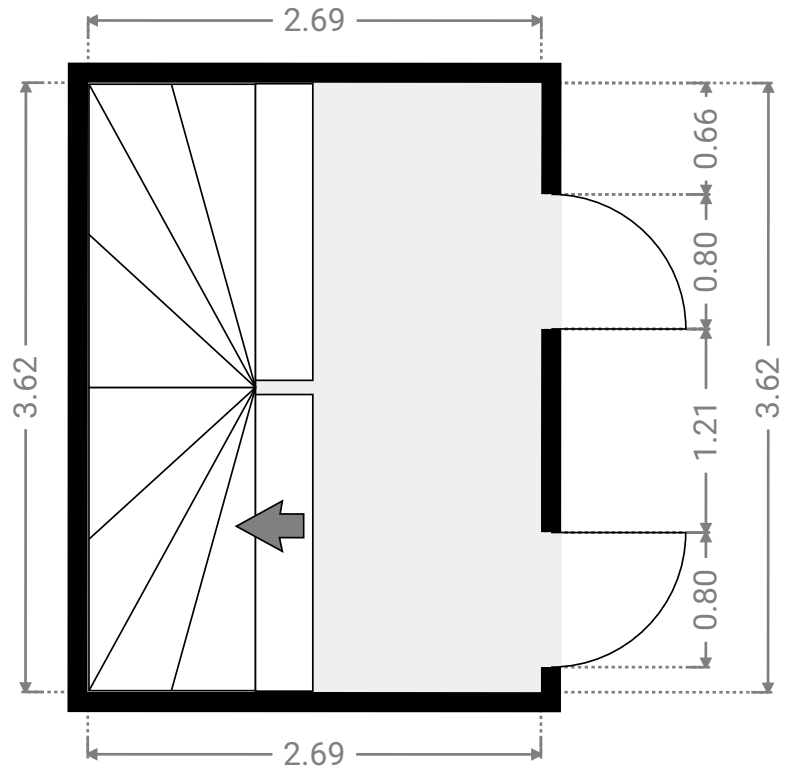
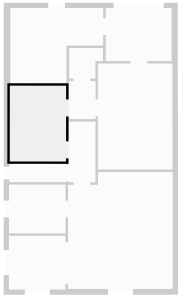


▼ 1. Stock



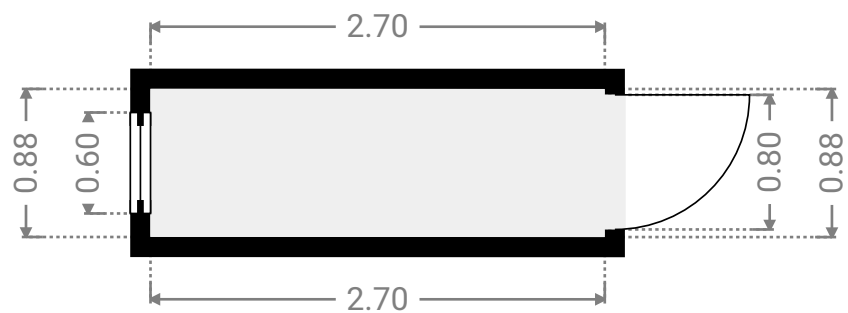
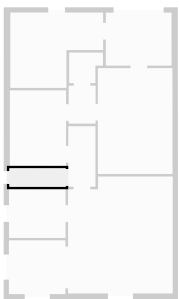
▼ **Hausflur**  
1. Stock

BREITE: 2.69 m • LÄNGE: 3.62 m  
BEREICH: 9.75 m<sup>2</sup> • UMFANG: 12.63 m



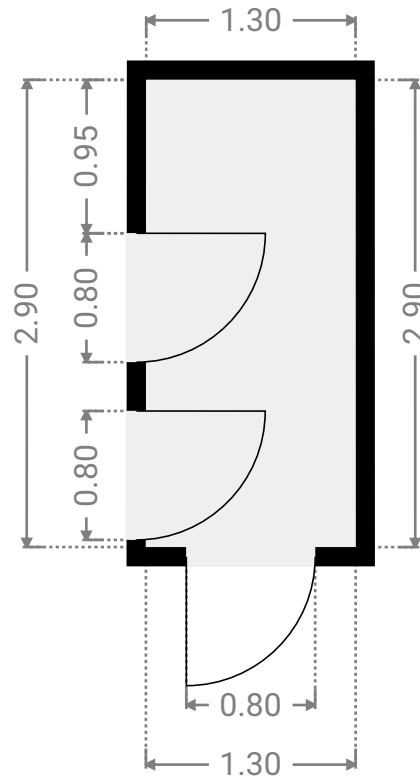
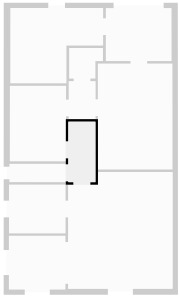
▼ **WE2 Bad**  
1. Stock

BREITE: 2.70 m • LÄNGE: 0.88 m  
BEREICH: 2.38 m<sup>2</sup> • UMFANG: 7.16 m



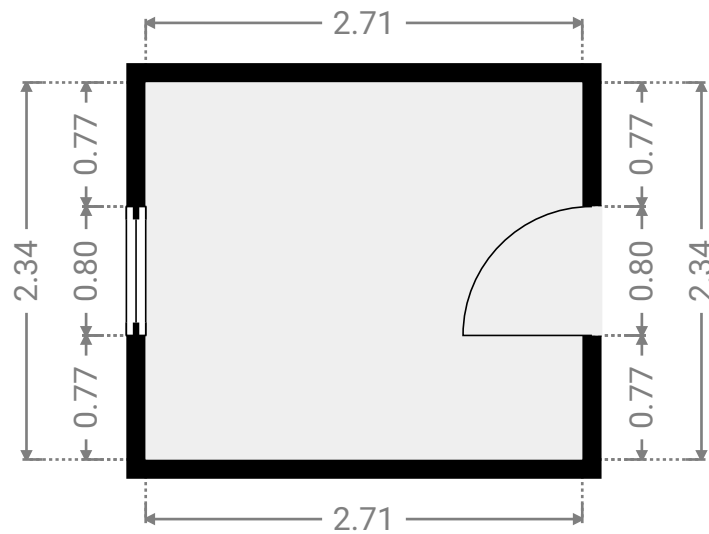
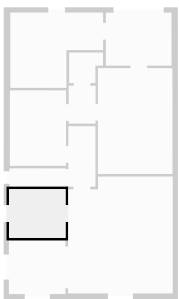
▼ WE2 Flur  
1. Stock

BREITE: 1.30 m • LÄNGE: 2.90 m  
BEREICH: 3.77 m<sup>2</sup> • UMFANG: 8.40 m



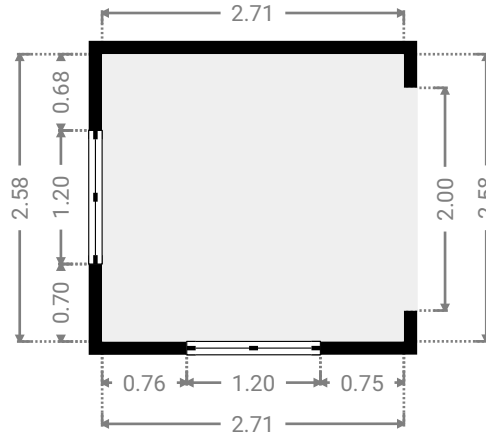
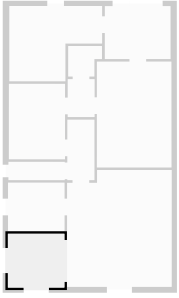
▼ WE2 Küche  
1. Stock

BREITE: 2.71 m • LÄNGE: 2.34 m  
BEREICH: 6.34 m<sup>2</sup> • UMFANG: 10.10 m



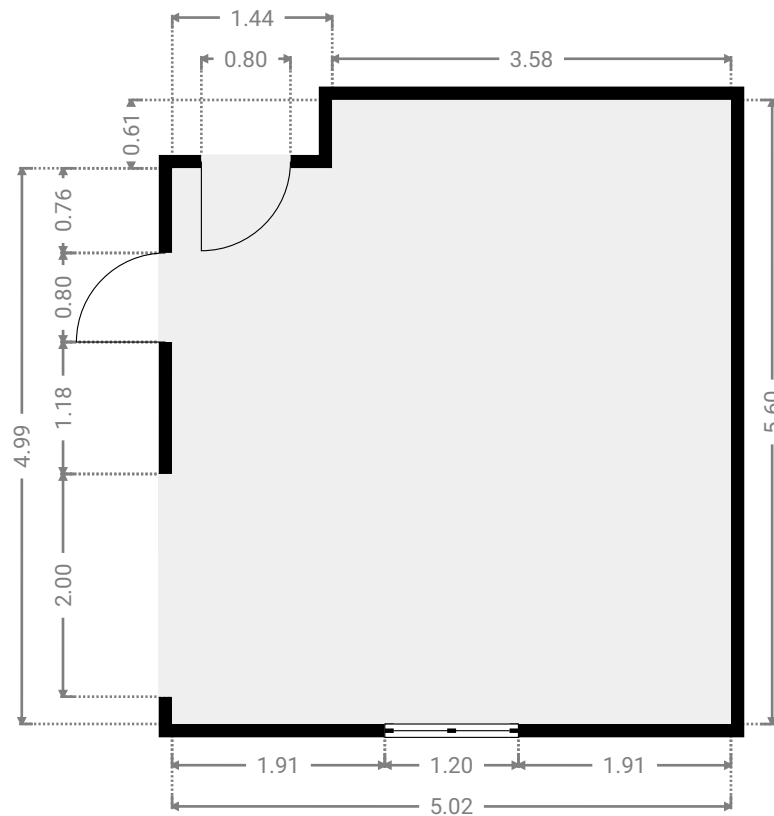
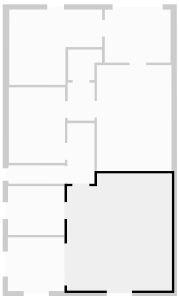
▼ **WE2 Schlafzimmer**  
1. Stock

BREITE: 2.71 m • LÄNGE: 2.58 m  
BEREICH: 6.99 m<sup>2</sup> • UMFANG: 10.58 m



▼ **WE2 Wohnzimmer**  
1. Stock

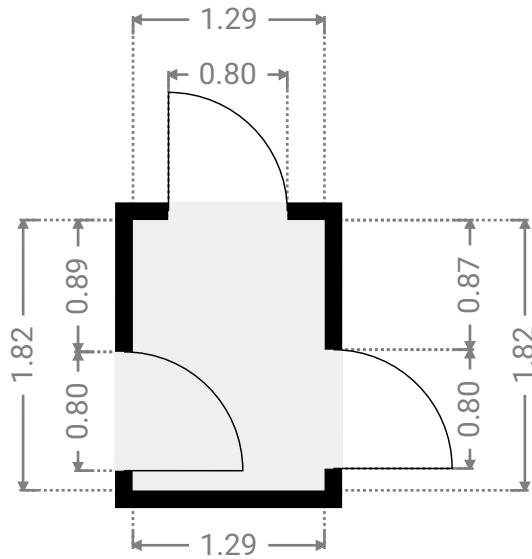
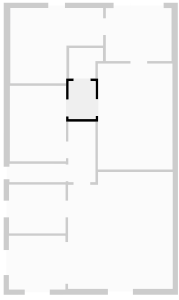
BREITE: 5.02 m • LÄNGE: 5.61 m  
BEREICH: 27.24 m<sup>2</sup> • UMFANG: 21.25 m





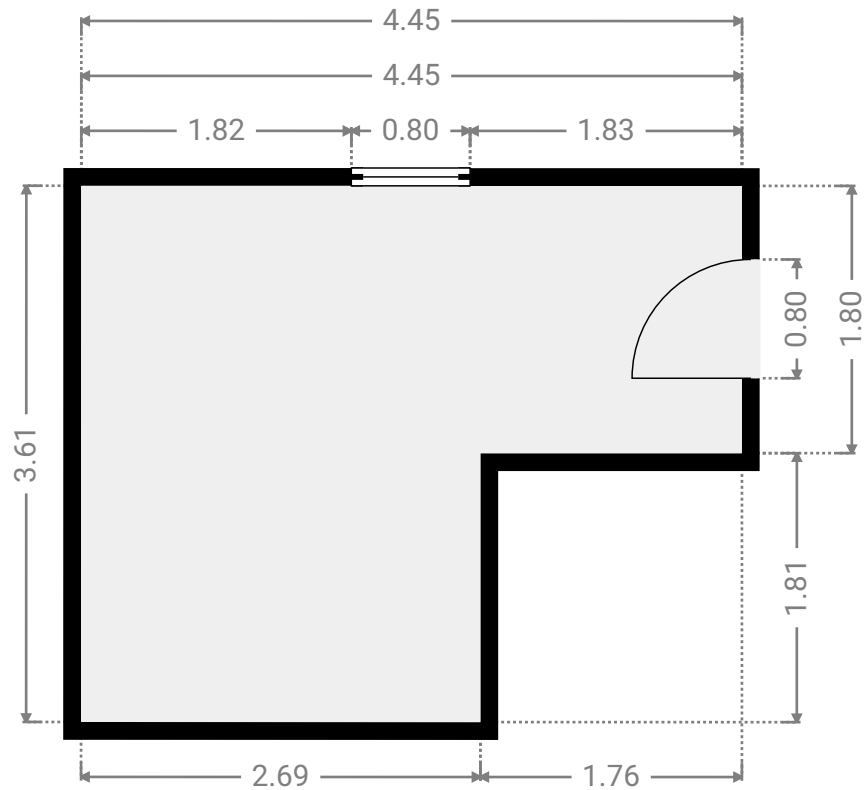
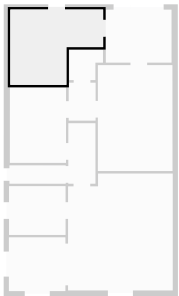
▼ **WE3 Flur**  
1. Stock

BREITE: 1.29 m · LÄNGE: 1.82 m  
BEREICH: 2.35 m<sup>2</sup> · UMFANG: 6.22 m



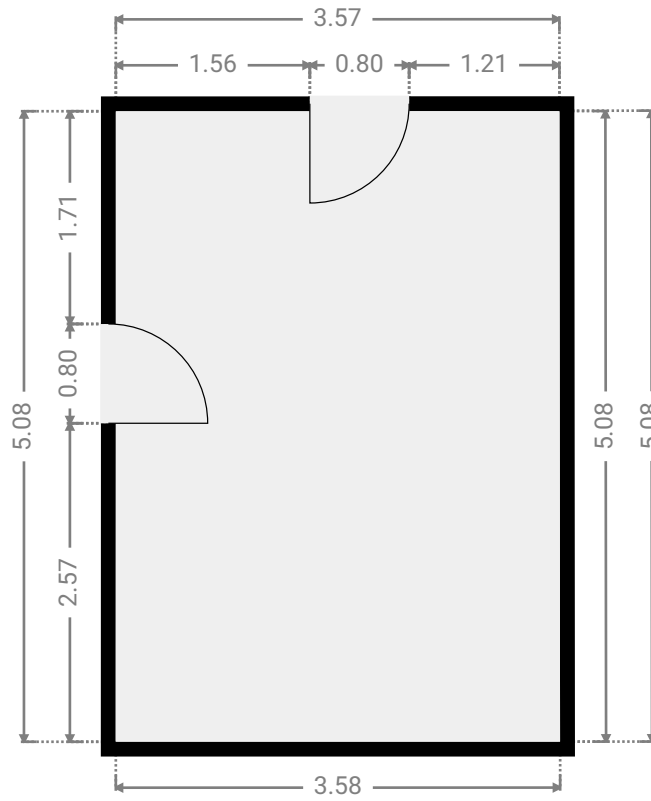
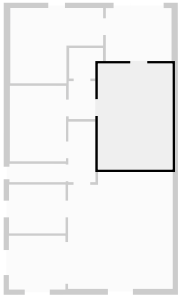
▼ **WE3 Küche**  
1. Stock

BREITE: 4.45 m · LÄNGE: 3.61 m  
BEREICH: 12.88 m<sup>2</sup> · UMFANG: 16.12 m

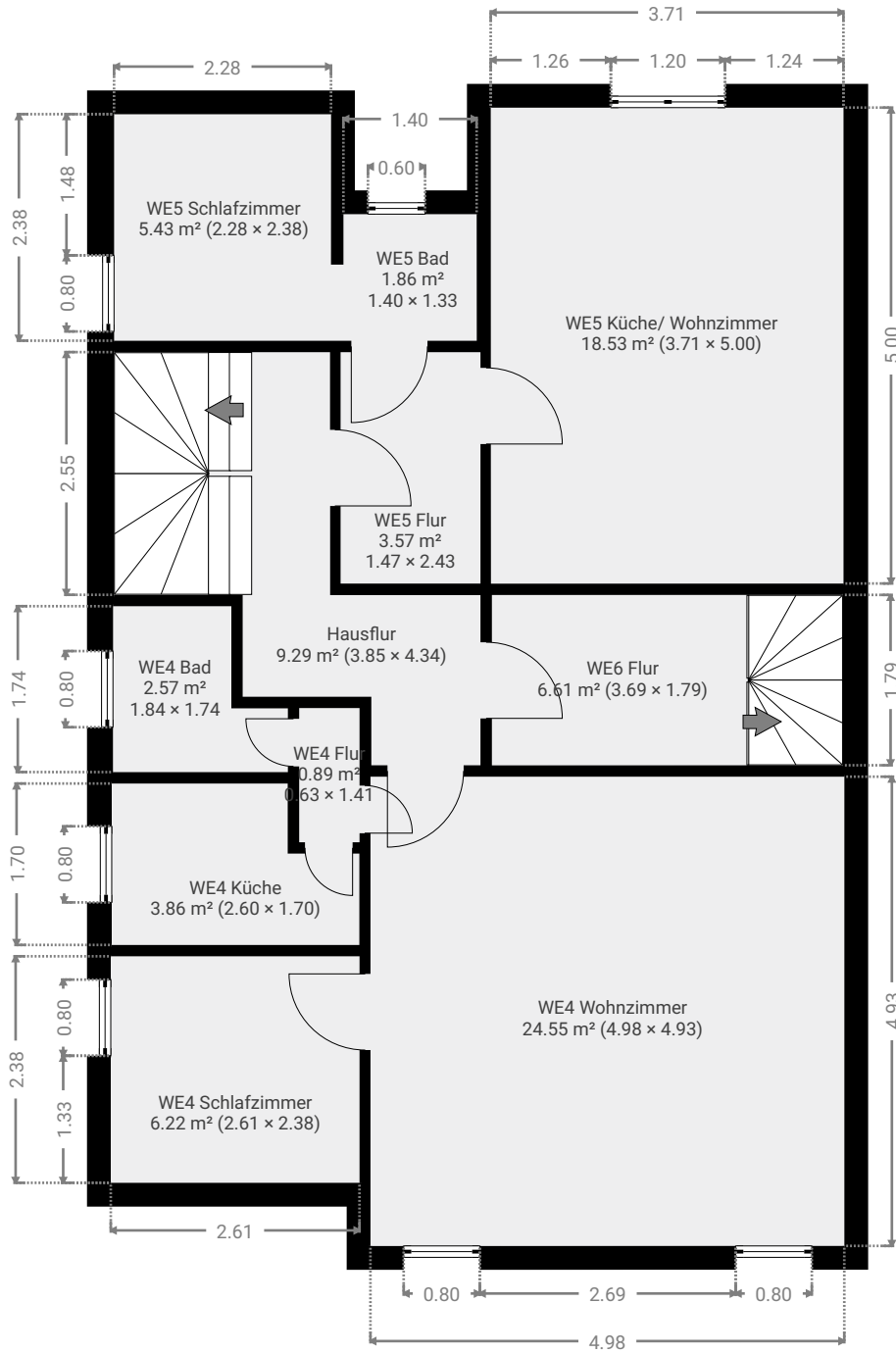


▼ WE3 Wohnzimmer  
1. Stock

BREITE: 3.58 m · LÄNGE: 5.08 m  
BEREICH: 18.17 m<sup>2</sup> · UMFANG: 17.31 m

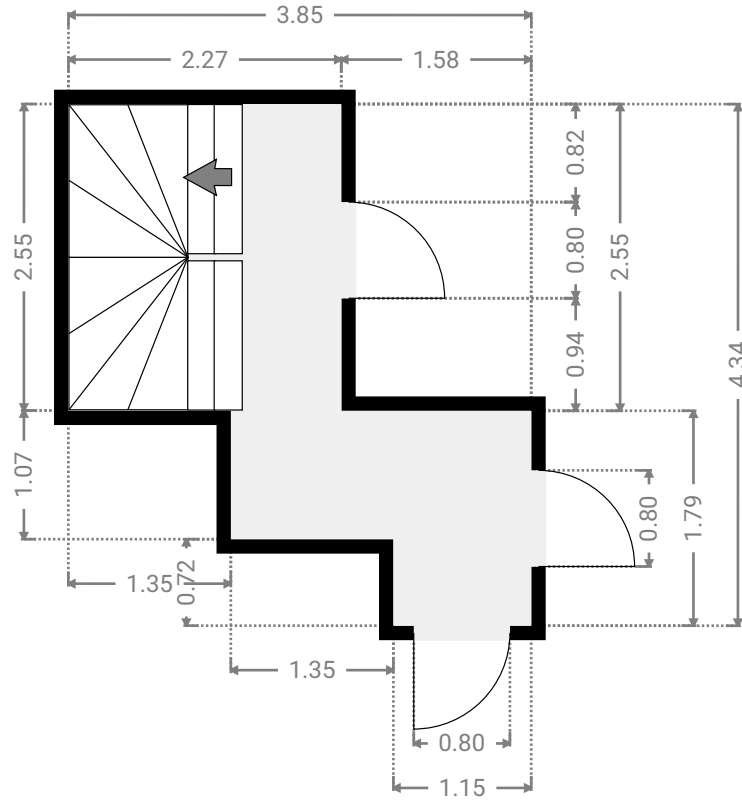
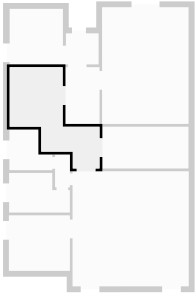


▼ 2. Stock



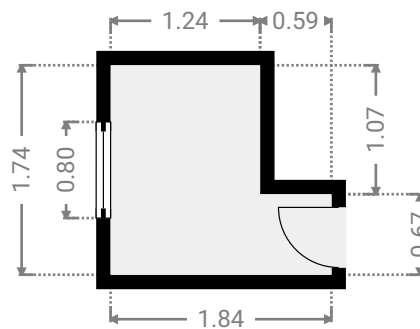
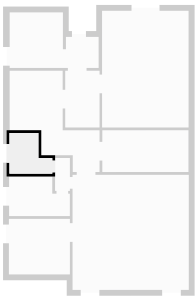
▼ **Hausflur**  
2. Stock

BREITE: 3.85 m • LÄNGE: 4.34 m  
BEREICH: 9.29 m<sup>2</sup> • UMFANG: 16.38 m



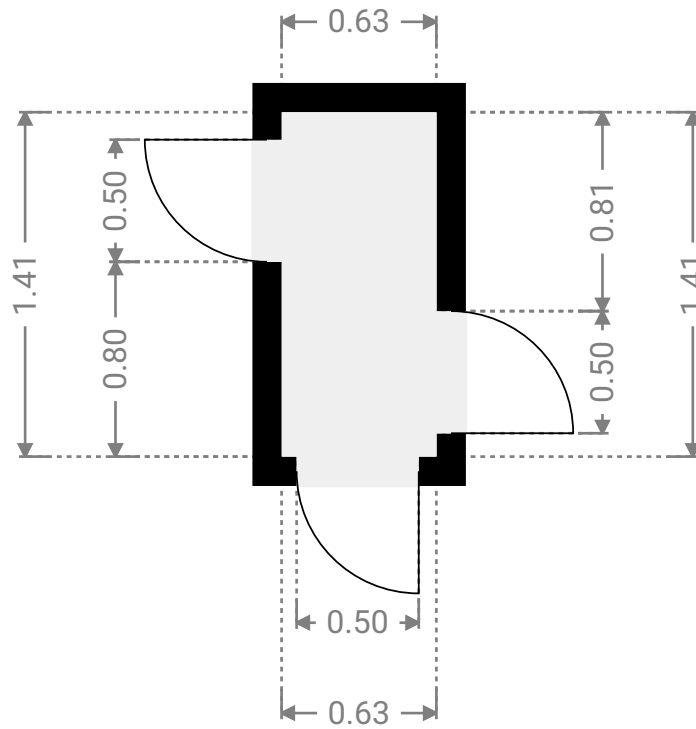
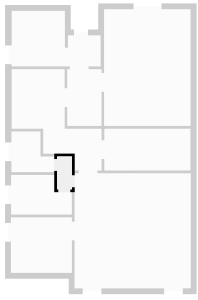
▼ **WE4 Bad**  
2. Stock

BREITE: 1.84 m • LÄNGE: 1.74 m  
BEREICH: 2.57 m<sup>2</sup> • UMFANG: 7.16 m



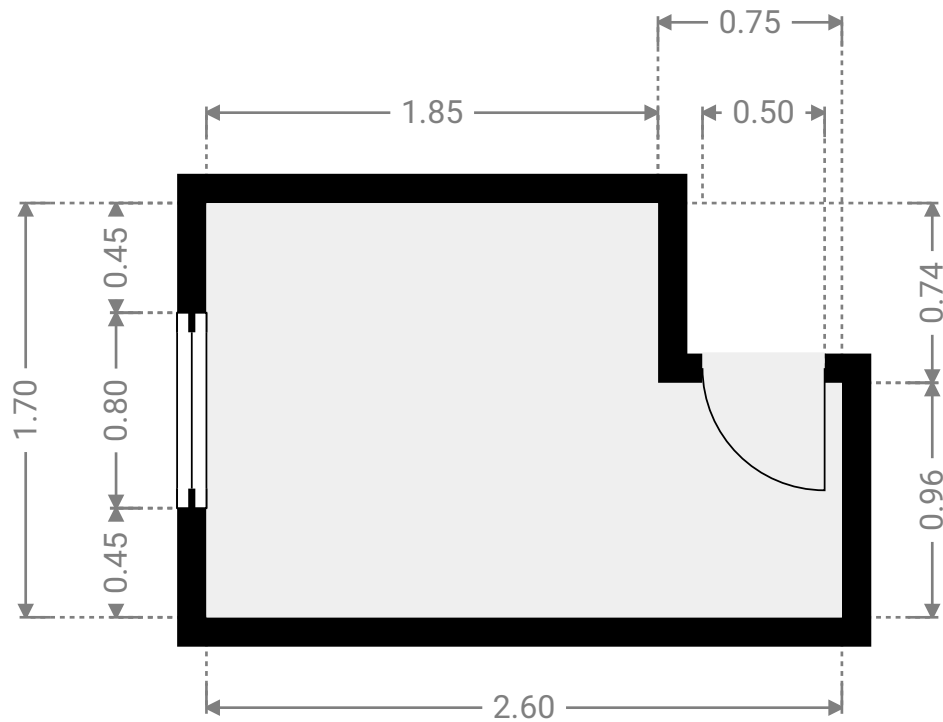
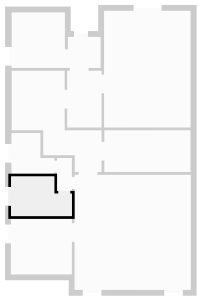
▼ WE4 Flur  
2. Stock

BREITE: 0.63 m • LÄNGE: 1.41 m  
BEREICH: 0.89 m<sup>2</sup> • UMFANG: 4.09 m



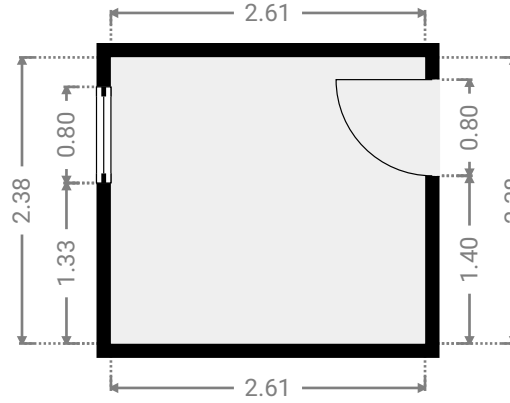
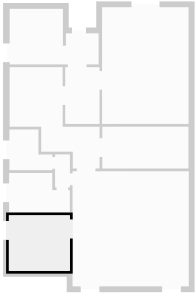
▼ WE4 Küche  
2. Stock

BREITE: 2.60 m • LÄNGE: 1.70 m  
BEREICH: 3.86 m<sup>2</sup> • UMFANG: 8.60 m



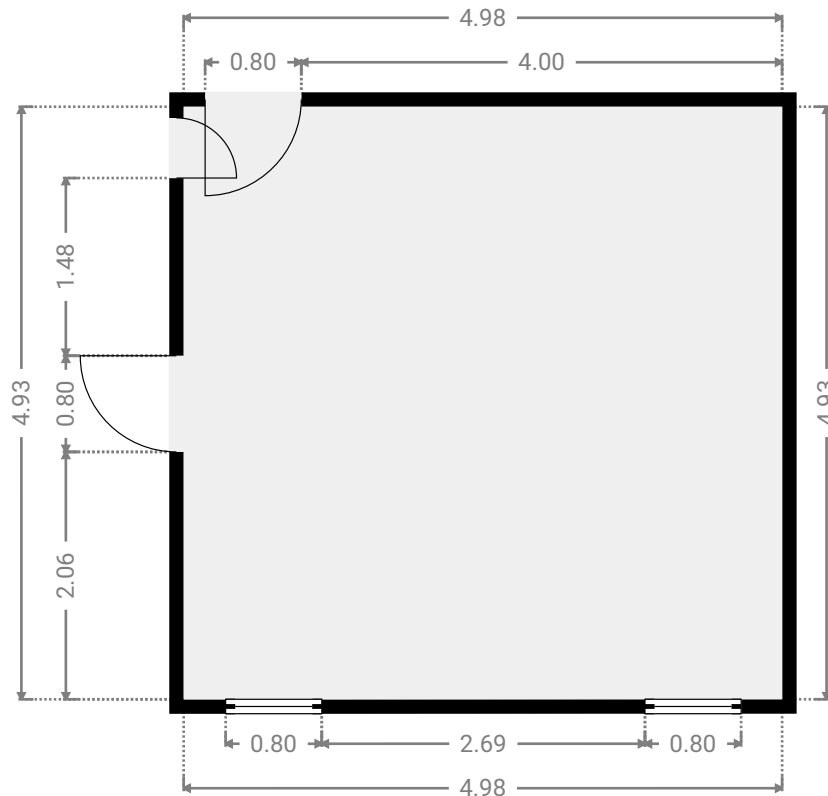
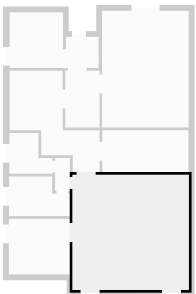
▼ **WE4 Schlafzimmer**  
2. Stock

BREITE: 2.61 m • LÄNGE: 2.38 m  
BEREICH: 6.22 m<sup>2</sup> • UMFANG: 9.99 m



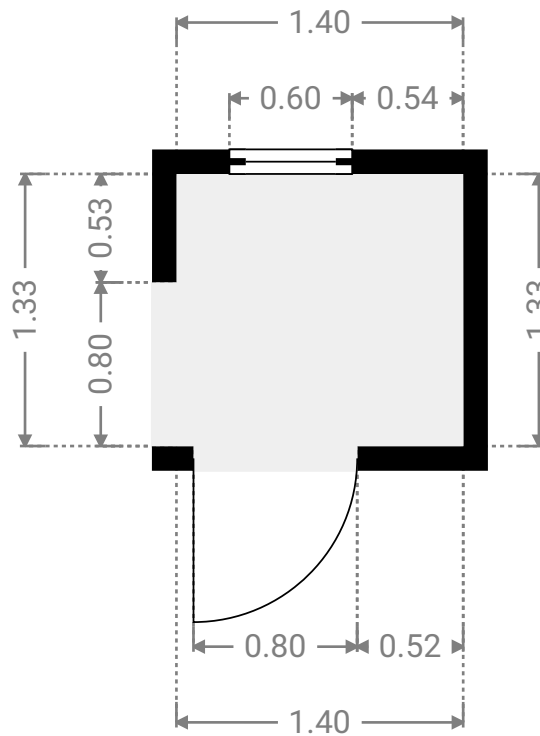
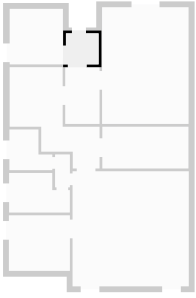
▼ **WE4 Wohnzimmer**  
2. Stock

BREITE: 4.98 m • LÄNGE: 4.93 m  
BEREICH: 24.55 m<sup>2</sup> • UMFANG: 19.82 m



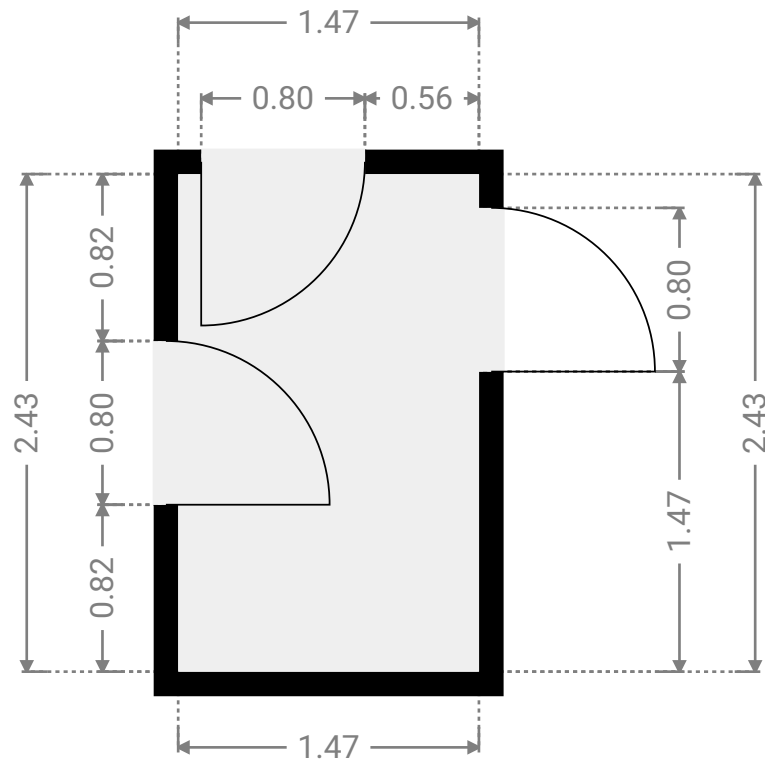
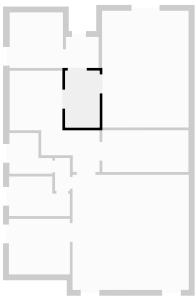
▼ **WE5 Bad**  
2. Stock

BREITE: 1.40 m • LÄNGE: 1.33 m  
BEREICH: 1.86 m<sup>2</sup> • UMFANG: 5.46 m



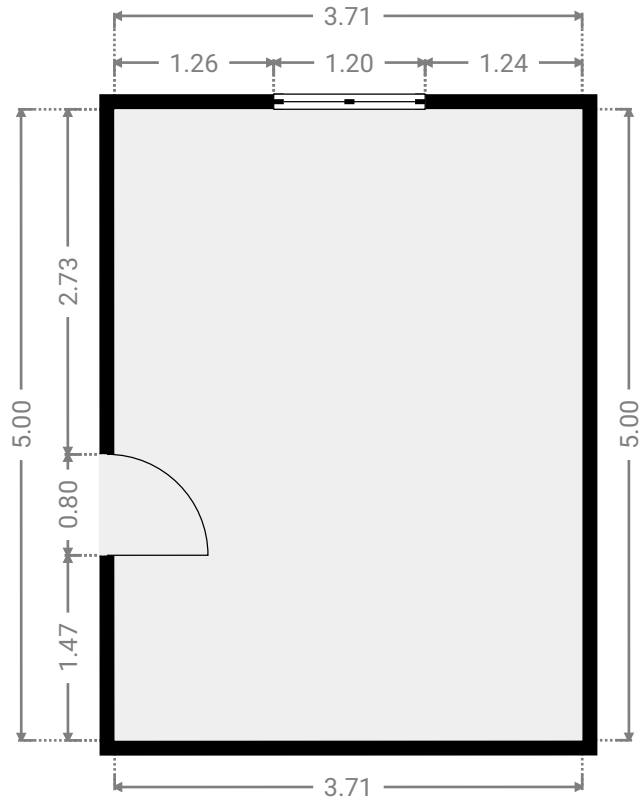
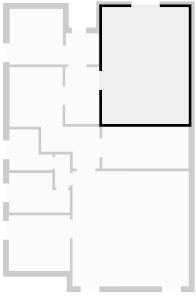
▼ **WE5 Flur**  
2. Stock

BREITE: 1.47 m • LÄNGE: 2.43 m  
BEREICH: 3.57 m<sup>2</sup> • UMFANG: 7.80 m



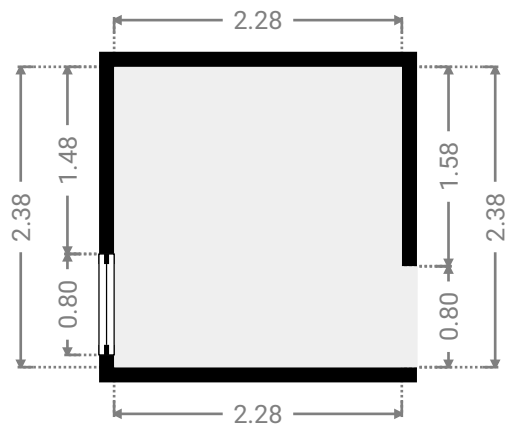
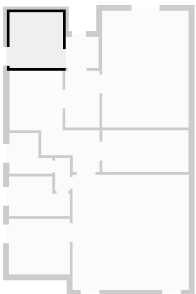
▼ **WE5 Küche/ Wohnzimmer**  
2. Stock

BREITE: 3.71 m • LÄNGE: 5.00 m  
BEREICH: 18.53 m<sup>2</sup> • UMFANG: 17.41 m



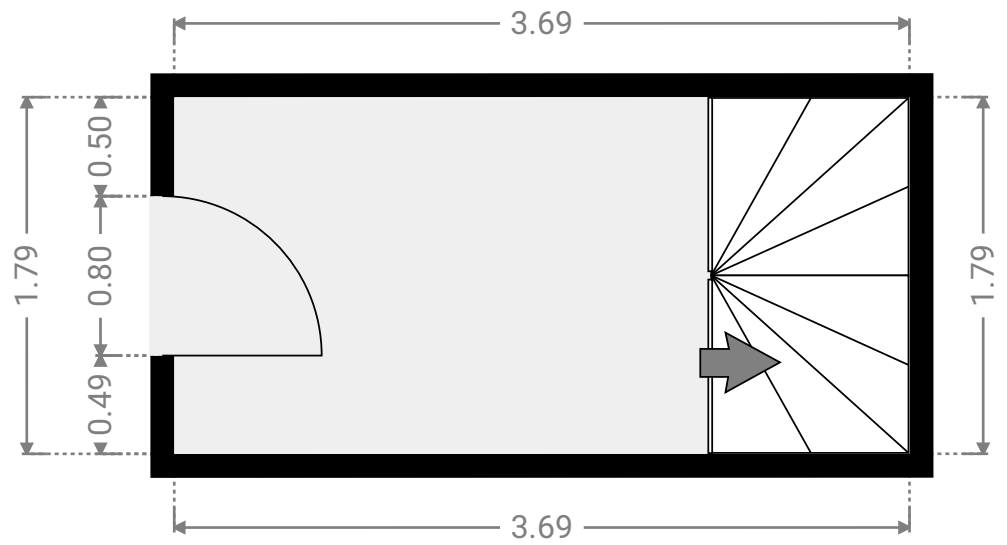
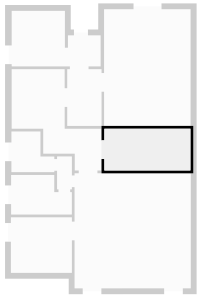
▼ **WE5 Schlafzimmer**  
2. Stock

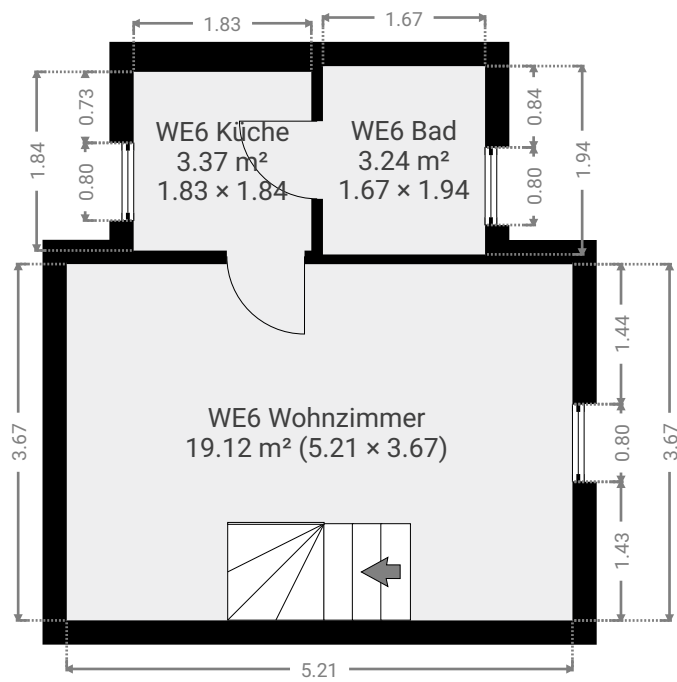
BREITE: 2.28 m • LÄNGE: 2.38 m  
BEREICH: 5.43 m<sup>2</sup> • UMFANG: 9.32 m



▼ WE6 Flur  
2. Stock

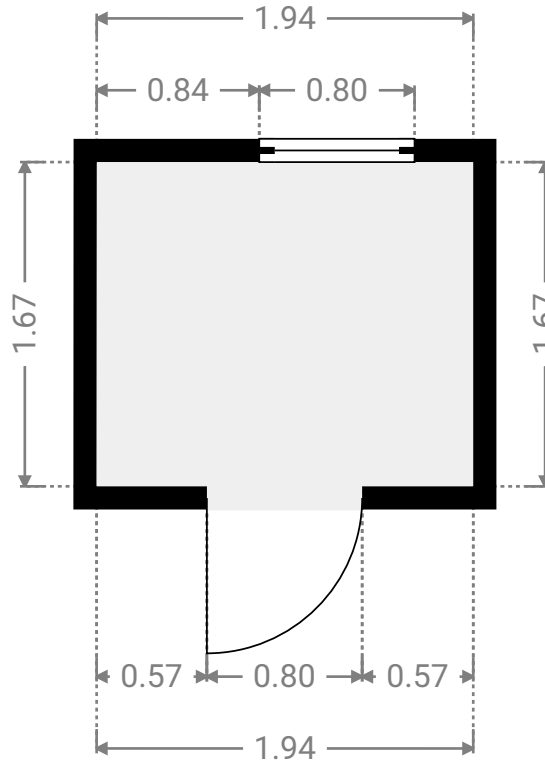
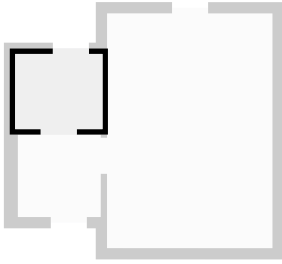
BREITE: 3.69 m · LÄNGE: 1.79 m  
BEREICH: 6.61 m<sup>2</sup> · UMFANG: 10.96 m





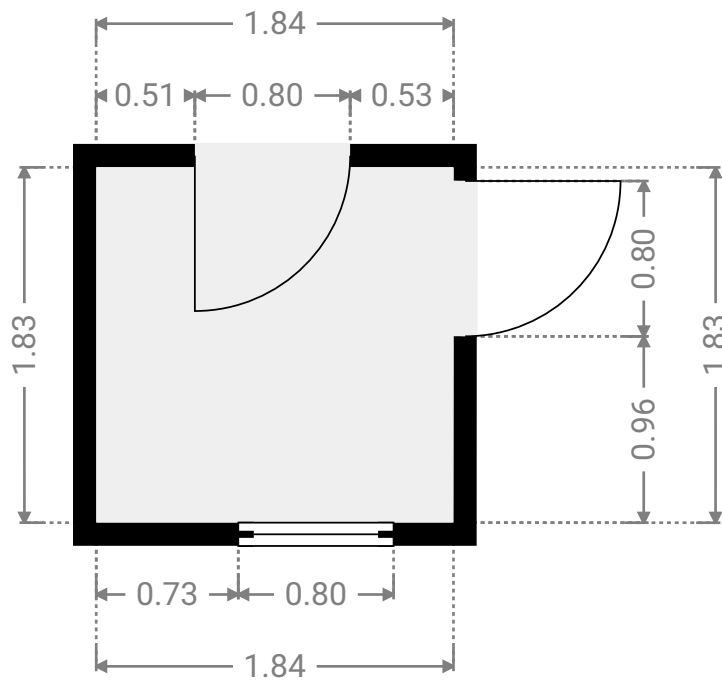
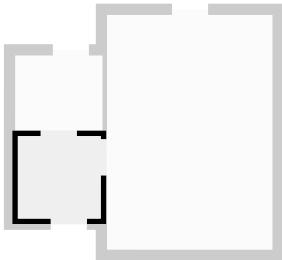
▼ WE6 Bad  
Dach

BREITE: 1.94 m • LÄNGE: 1.67 m  
BEREICH: 3.24 m<sup>2</sup> • UMFANG: 7.22 m



▼ WE6 Küche  
Dach

BREITE: 1.84 m • LÄNGE: 1.83 m  
BEREICH: 3.37 m<sup>2</sup> • UMFANG: 7.34 m



▼ WE6 Wohnzimmer  
Dach

BREITE: 3.67 m · LÄNGE: 5.21 m  
BEREICH: 19.12 m<sup>2</sup> · UMFANG: 17.76 m

