

# ZERTIFIKAT

**Einfamilienhaus  
Schwalbenstraße 1  
65824 Schwalbach**



**KG + EG + OG**

Für das oben genannte Objekt wurde am 15.04.2026 eine Flächenberechnung durchgeführt. Die ermittelte Wohnfläche nach der aktuellen Wohnflächenverordnung beträgt:

**166,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFIV**

**116,53 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Die Berechnung wurde von Herrn **Thomas Anders** zertifiziert unter **Reg. Nr. 7581** durch den **DGuSV** Deutscher Gutachter und Sachverständigen Verband e.V. – Berufsverband für das Sachverständigen – und Gutachtenwesen erstellt.

Die Richtigkeit der Flächenberechnung wird hiermit bestätigt:

A handwritten signature in blue ink that reads 'Thomas Anders'.

Thomas Anders  
Verbandszertifizierter Sachverständige

Plausibel und geprüft:

A handwritten signature in blue ink that reads 'Madalina Leonte'.

Madalina Leonte  
Technische Bauzeichnerin



Bestätigungs-Register  
Nr. DE-8#17024/70-03  
DGuSV Certification

**HAUSMASS ANDERS**

Frankfurter Str. 88A | 65779 Kelkheim | Tel.: 06195 67618550  
info@hausmass-anders.de | www.hausmass-anders.de

Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungstag (Ortstermin) berücksichtigt. Änderungen der Flächenangaben können durch spätere Umbauten, Abrissarbeiten, Sanierungen oder das Entfernen von Einbaumöbeln entstehen. Für derartige Änderungen übernehmen wir keine Gewähr. Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes vorliegt. Ohne eine solche Genehmigung sind die betroffenen Flächen der Nutzfläche zuzuordnen. Eine baurechtliche Überprüfung wurde nicht durchgeführt. Bei der Vermessung wurde eine Messtoleranz von bis zu 1 % berücksichtigt.



HAUSMASS ANDERS GMBH  
 Frankfurter Straße 88A  
 D-65779 Kelkheim  
 Tel. (+49) 6195 6761 8550  
 Mail: info@hausmass-anders.de

## Wohnflächenberechnung

**Sachverständiger:** Thomas Anders  
**Ortstermin:** 15.04.2026  
**Auftrag:** 26-10968  
**Kunde:** Herr Jens Renneisen  
**Objekt:** Schwalbenstraße 1  
 65824 Schwalbach

### Wohnflächenberechnung für Grundriss: Einfamilienhaus

Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
<b>Kellergeschoss</b>					
Heizungsraum	NF	3,49 m	3,38 m	1,00	11,80 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	NF	5,10 m	3,86 m	1,00	19,69 m <sup>2</sup>
Keller 1	NF	4,10 m	3,34 m	1,00	13,69 m <sup>2</sup>
Keller 2	NF	3,89 m	2,61 m	1,00	10,15 m <sup>2</sup>
Treppenaufgang	NF	5,19 m	2,21 m	1,00	11,47 m <sup>2</sup>
Waschküche	NF	3,35 m	2,23 m	1,00	7,47 m <sup>2</sup>

<b>Summe Wohnfläche:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Gewerbefläche:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche:</b>	<b>74,27 m<sup>2</sup></b>

### Wohnflächenberechnung für Grundriss: Einfamilienhaus

Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
<b>Erdgeschoss (Wohnfläche)</b>					
Arbeitszimmer 1-2	W	3,48 m	3,32 m	1,00	11,55 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer 2-2	W	1,22 m	0,43 m	-1,00	-0,52 m <sup>2</sup>
Diele 1-4	W	5,17 m	5,13 m	1,00	26,52 m <sup>2</sup>
Diele 2-4	W	3,62 m	0,91 m	-1,00	-3,29 m <sup>2</sup>
Diele 3-4	W	2,56 m	1,98 m	-1,00	-5,07 m <sup>2</sup>
Diele 4-4 (Treppe)	W	3,45 m	2,24 m	-1,00	-7,73 m <sup>2</sup>
Gäste WC	W	2,62 m	1,11 m	1,00	2,91 m <sup>2</sup>
Küche	W	6,64 m	3,37 m	1,00	22,38 m <sup>2</sup>
Terrasse 1-2	W	4,14 m	3,75 m	0,50	7,76 m <sup>2</sup>

# Wohnflächenberechnung

**Auftrag:** 26-10968  
**Sachverständiger:** Thomas Anders  
**Kunde:** Herr Jens Renneisen  
**Ortstermin:** 15.04.2026  
**Objekt:** Schwalbenstraße 1  
 65824 Schwalbach

Terrasse 2-2	W	1,00 m	0,23 m	-0,25	-0,06 m <sup>2</sup>
Vorraum	W	4,13 m	2,20 m	1,00	9,09 m <sup>2</sup>
Wandschrank	W	0,93 m	0,66 m	1,00	0,61 m <sup>2</sup>
Wintergarten	W	4,37 m	3,26 m	1,00	14,25 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	W	5,06 m	3,83 m	1,00	19,38 m <sup>2</sup>

<b>Summe Wohnfläche:</b>	<b>97,78 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Gewerbefläche:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

## Wohnflächenberechnung für Grundriss: Einfamilienhaus

Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
<b>Erdgeschoss (Nutzfläche)</b>					
Garage 1 1-2	NF	5,73 m	3,45 m	1,00	19,77 m <sup>2</sup>
Garage 1 2-2	NF	5,73 m	0,34 m	-0,50	-0,97 m <sup>2</sup>
Garage 2 1-2	NF	7,62 m	3,08 m	1,00	23,47 m <sup>2</sup>
Garage 2 2-2	NF	7,62 m	0,67 m	-0,50	-2,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	NF	1,69 m	1,51 m	1,00	2,55 m <sup>2</sup>

<b>Summe Wohnfläche:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Gewerbefläche:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche:</b>	<b>42,26 m<sup>2</sup></b>

## Wohnflächenberechnung für Grundriss: Einfamilienhaus

Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
<b>Obergeschoss</b>					
Ankleide	W	2,71 m	2,13 m	1,00	5,77 m <sup>2</sup>
Bad	W	2,64 m	2,21 m	1,00	5,83 m <sup>2</sup>
Flur 1 1-3	W	6,57 m	2,73 m	1,00	17,94 m <sup>2</sup>
Flur 1 2-3	W	5,48 m	0,49 m	-1,00	-2,69 m <sup>2</sup>
Flur 1 3-3 (Treppe)	W	3,45 m	2,24 m	-1,00	-7,73 m <sup>2</sup>
Flur 2 1-2	W	1,62 m	1,13 m	1,00	1,83 m <sup>2</sup>
Flur 2 2-2	W	0,68 m	0,28 m	-1,00	-0,19 m <sup>2</sup>

# Wohnflächenberechnung

**Sachverständiger:** Thomas Anders  
**Ortstermin:** 15.04.2026  
**Auftrag:** 26-10968  
**Kunde:** Herr Jens Renneisen  
**Objekt:** Schwalbenstraße 1  
65824 Schwalbach

Schlafzimmer 1 1-4	W	3,88 m	3,45 m	1,00	13,39 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1 2-4	W	0,69 m	0,48 m	-1,00	-0,33 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1 3-4	W	0,63 m	0,48 m	-1,00	-0,30 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1 4-4	W	1,20 m	0,97 m	-1,00	-1,16 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	W	3,77 m	3,35 m	1,00	12,63 m <sup>2</sup>
Loggia	W	3,24 m	1,91 m	0,50	3,09 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	W	5,05 m	3,90 m	1,00	19,70 m <sup>2</sup>
WC separat	W	1,48 m	0,95 m	1,00	1,41 m <sup>2</sup>

<b>Summe Wohnfläche:</b>	<b>69,18 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Gewerbefläche:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

<b>GESAMT</b>	
<b>Gesamtsumme Wohnfläche:</b>	<b>166,96 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Gewerbefläche:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Nutzfläche:</b>	<b>116,53 m<sup>2</sup></b>



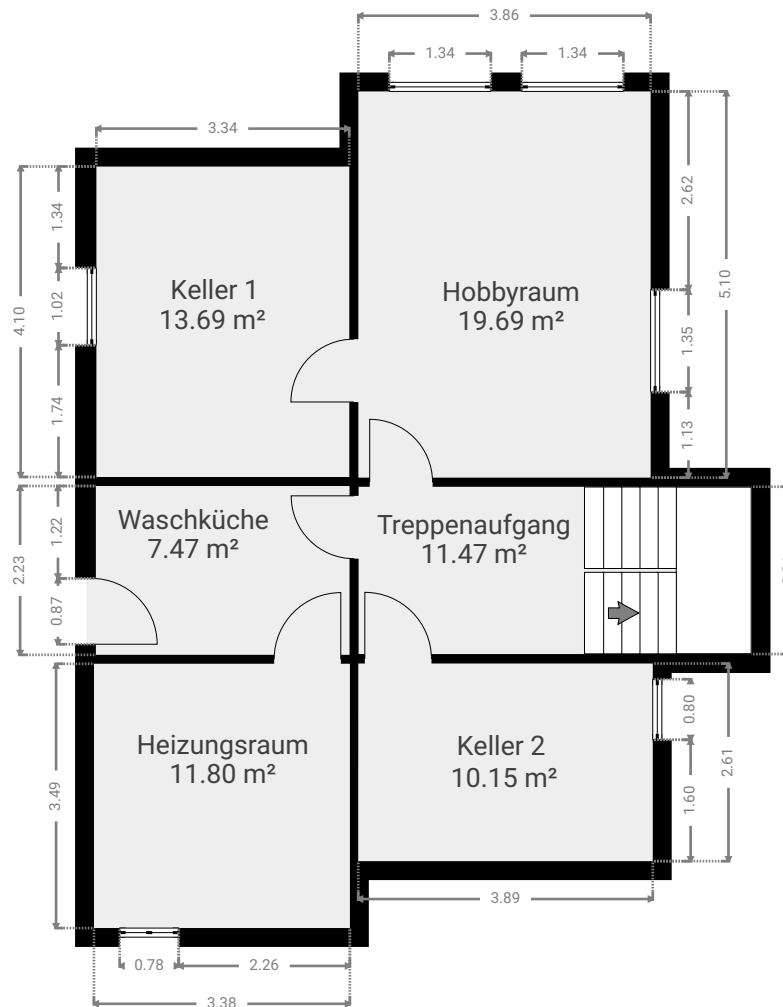
Unterschrift Sachverständiger

Die Flächen von Terrassen, Balkonen und Loggias werden gemäß § 4 der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der Regel mit 25 % ihrer Grundfläche zur Wohnfläche angerechnet .  
Bei besonders hochwertiger Ausführung oder außergewöhnlich vorteilhafter Lage ist eine Anrechnung von bis zu 50 % zulässig.  
Eine Anrechnung in dieser Höhe setzt voraus , dass die betreffenden Außenflächen in einem nachvollziehbaren und angemessenen Verhältnis zur übrigen Wohnfläche stehen und die Gesamtwohnqualität des Objekts positiv beeinflussen . Eine unverhältnismäßige Erweiterung der Wohnfläche durch überdimensionierte Außenflächen ist aus sachverständiger Sicht nicht sachgerecht . Raunteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter bleiben unberücksichtigt. Raunteile mit einer Höhe zwischen 1 Meter und 2 Metern werden zu 50 % angerechnet , während Raunteile mit einer Höhe über 2 Metern vollständig zur Wohnfläche zählen .  
Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungstag (Ortstermin) berücksichtigt. Änderungen der Flächenangaben können durch spätere Umbauten , Abrissarbeiten, Sanierungen oder das Entfernen von Einbaumöbeln entstehen . Für derartige Änderungen übernehmen wir keine Gewähr. Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt unter der Voraussetzung , dass eine Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes vorliegt . Ohne eine solche Genehmigung sind die betroffenen Flächen der Nutzfläche zuzuordnen . Eine baurechtliche Überprüfung wurde nicht durchgeführt. Bei der Vermessung wurde eine Messtoleranz von bis zu 1 % berücksichtigt.

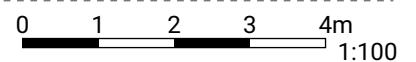
Hausmass-Anders GmbH - Frankfurter Straße 88a - 65779 Kelkheim im Taunus

Die ausgewiesene Flächenangabe in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)

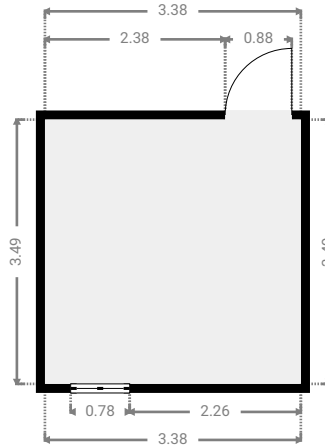
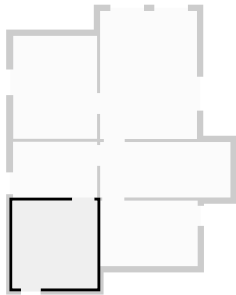
▼ Kellergeschoss



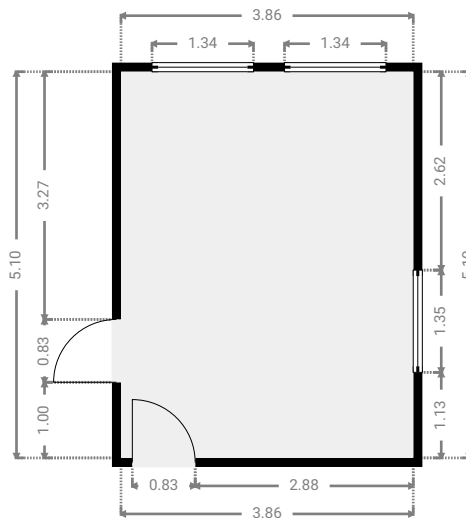
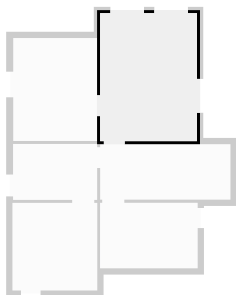
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen von Hausmass-Anders GmbH.



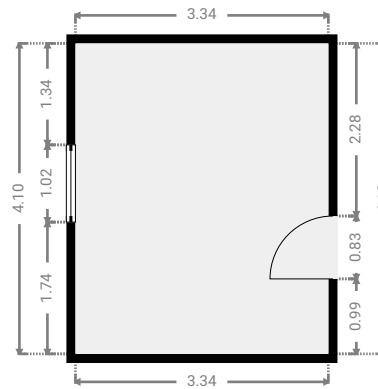
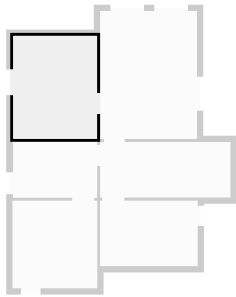
▼ **Heizungsraum**  
Kellergeschoss



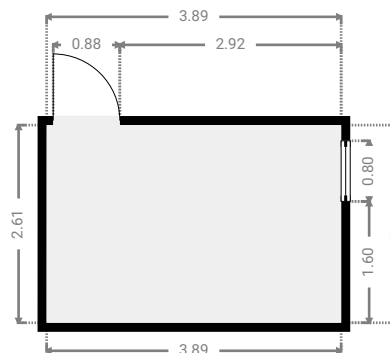
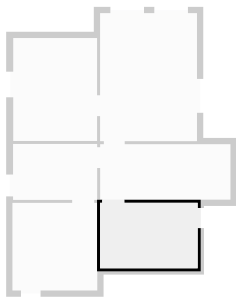
▼ **Hobbyraum**  
Kellergeschoss



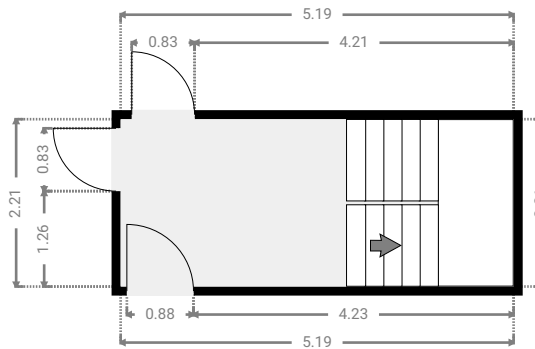
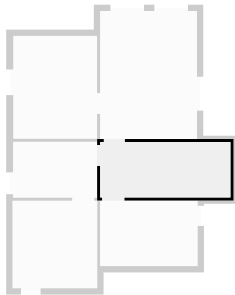
▼ Keller 1  
Kellergeschoss



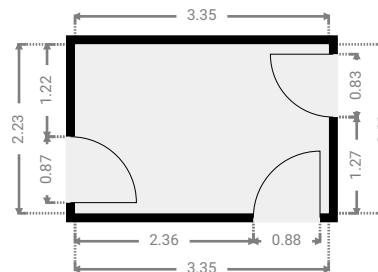
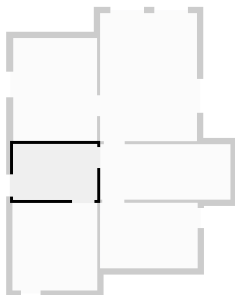
▼ Keller 2  
Kellergeschoss



▼ **Treppenaufgang**  
Kellergeschoss



▼ **Waschküche**  
Kellergeschoss



Die ausgewiesene Flächenangabe in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)

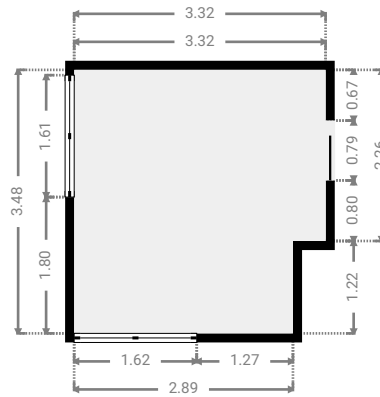
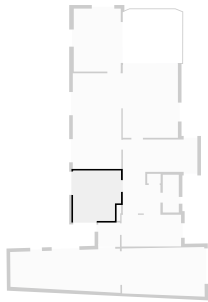
▼ Erdgeschoss



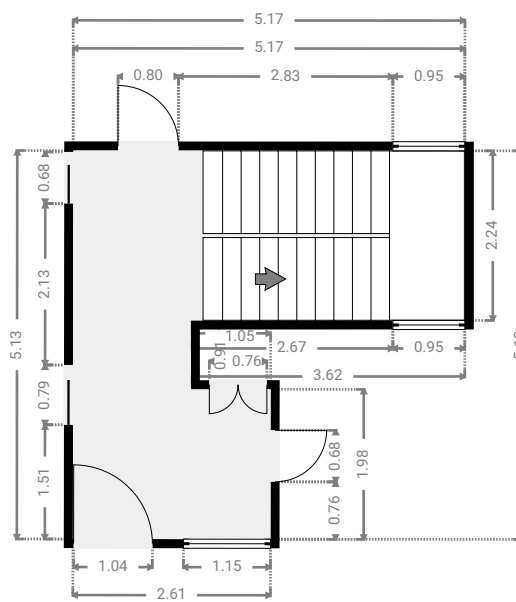
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen von Hausmass-Anders GmbH.



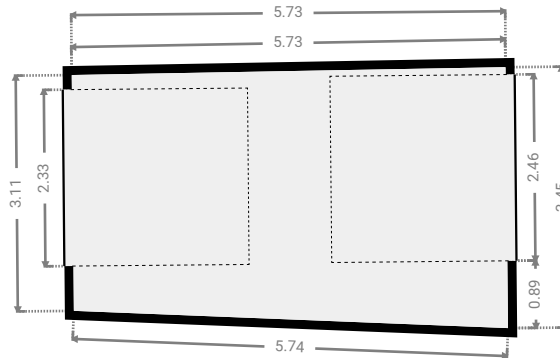
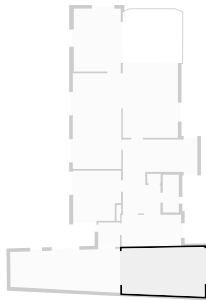
▼ **Arbeitszimmer**  
Erdgeschoss



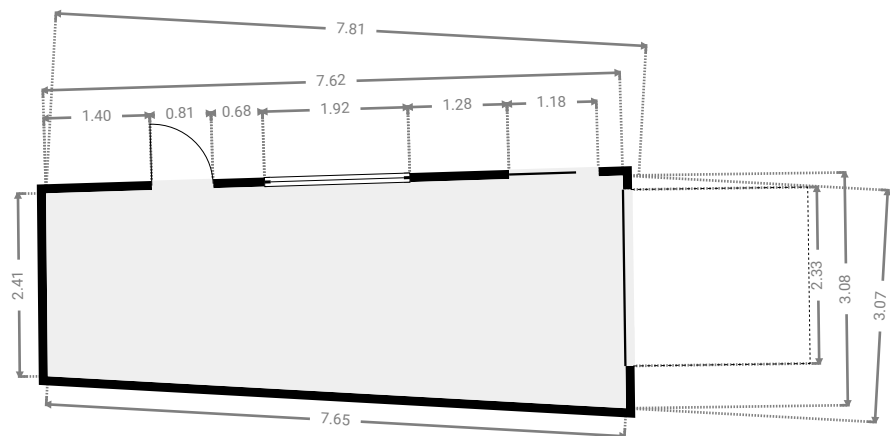
▼ **Diele**  
Erdgeschoss



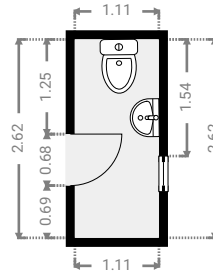
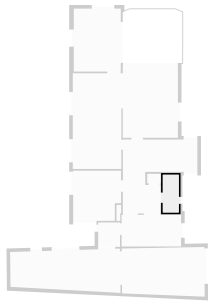
▼ Garage 1  
Erdgeschoss



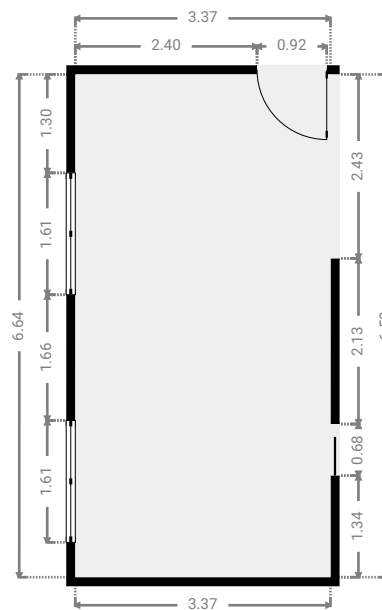
▼ Garage 2  
Erdgeschoss



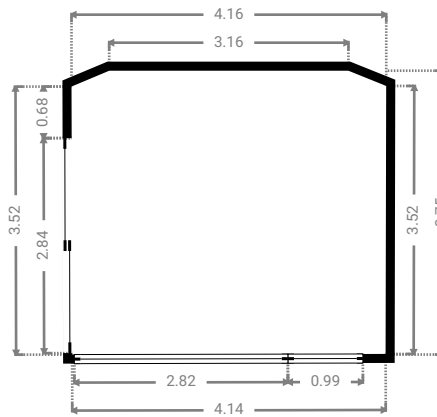
▼ Gäste WC  
Erdgeschoss



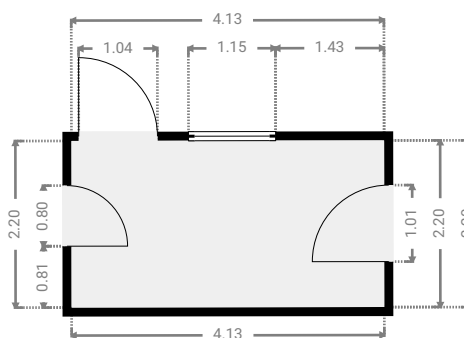
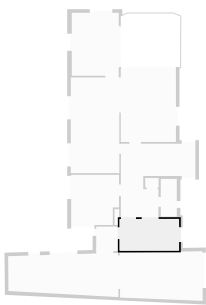
▼ Küche  
Erdgeschoss



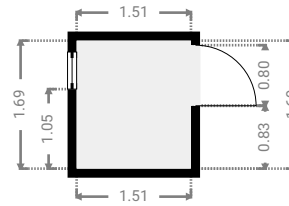
▼ **Terrasse**  
Erdgeschoss



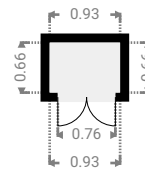
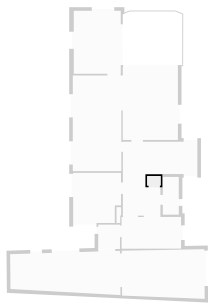
▼ **Vorraum**  
Erdgeschoss



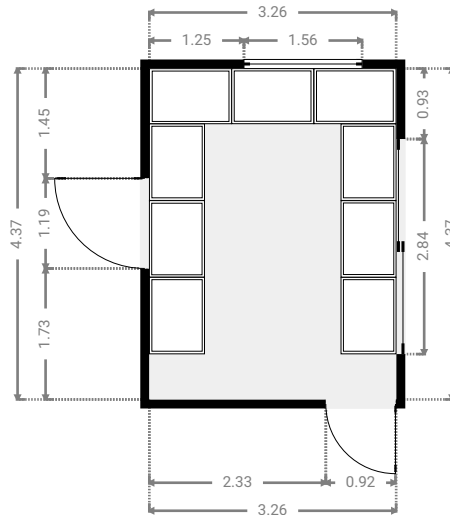
▼ **Abstellraum**  
Erdgeschoss



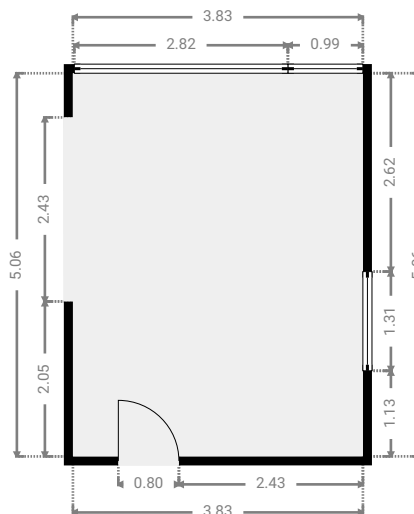
▼ **Wandschrank**  
Erdgeschoss



▼ Wintergarten  
Erdgeschoss

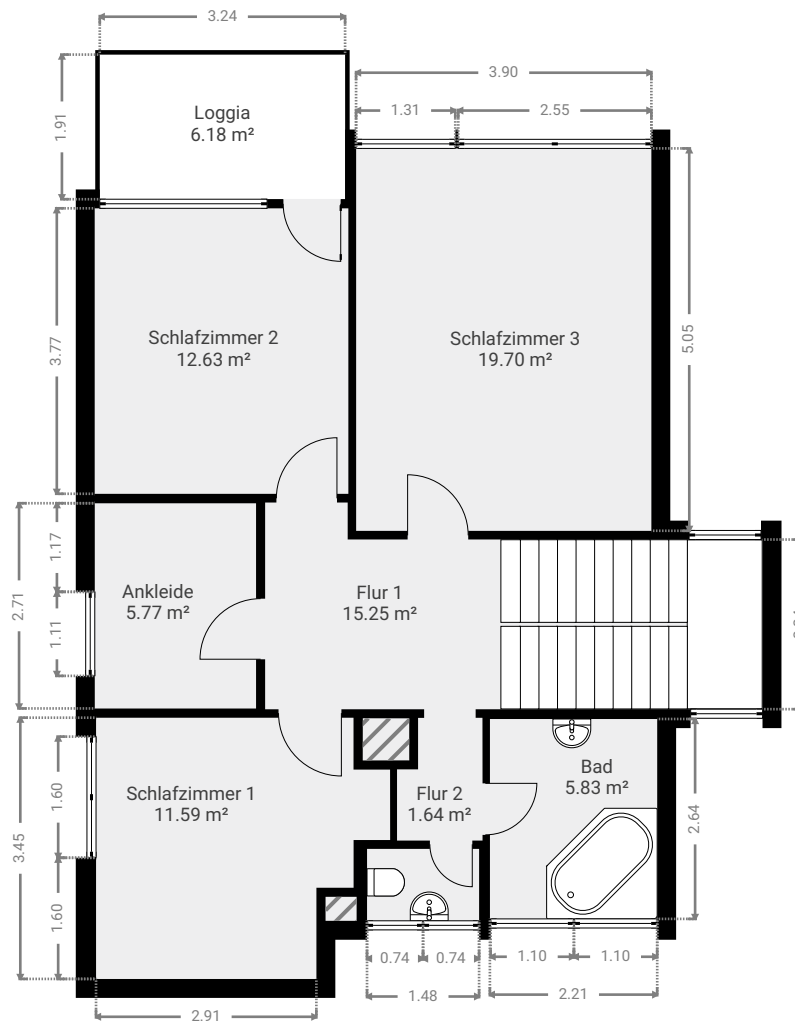


▼ Wohnzimmer  
Erdgeschoss



Die ausgewiesene Flächenangabe in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)

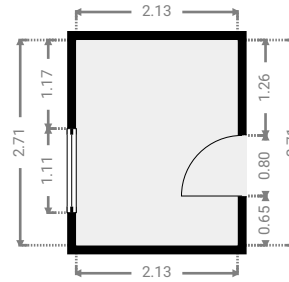
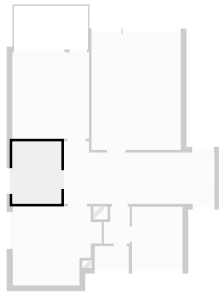
▼ Obergeschoss



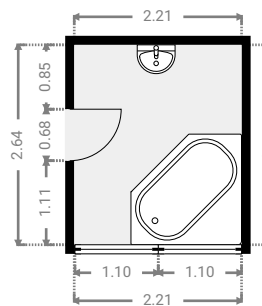
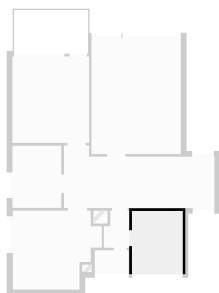
Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen von Hausmass-Anders GmbH.



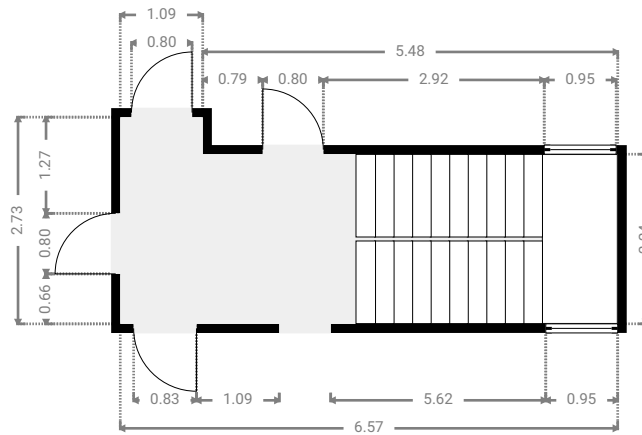
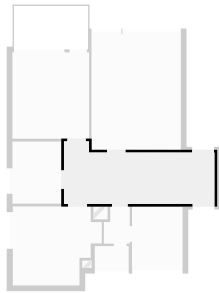
▼ **Ankleide**  
Obergeschoss



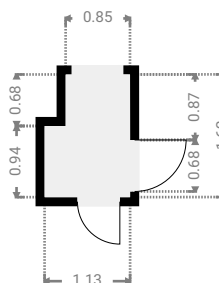
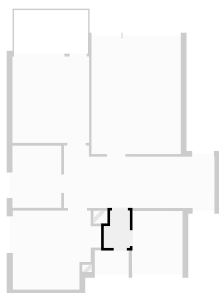
▼ **Bad**  
Obergeschoss



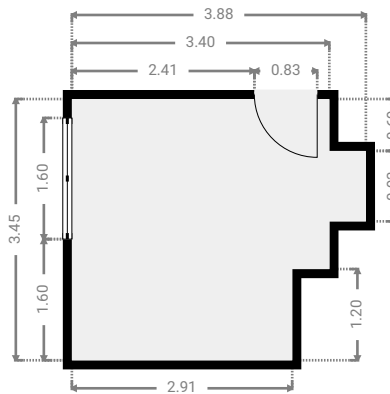
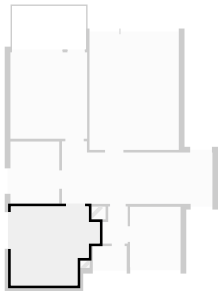
▼ Flur 1  
Obergeschoss



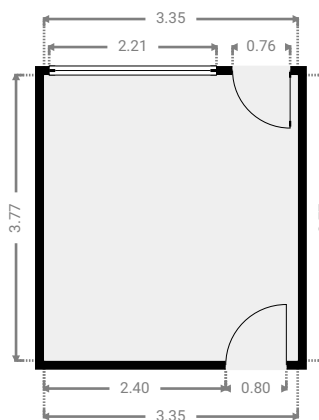
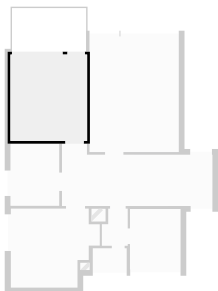
▼ Flur 2  
Obergeschoss



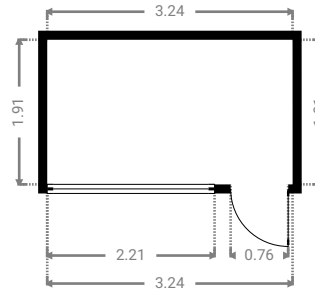
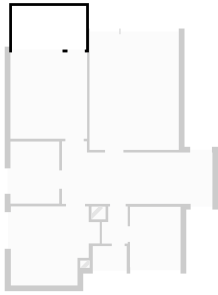
▼ **Schlafzimmer 1**  
Obergeschoss



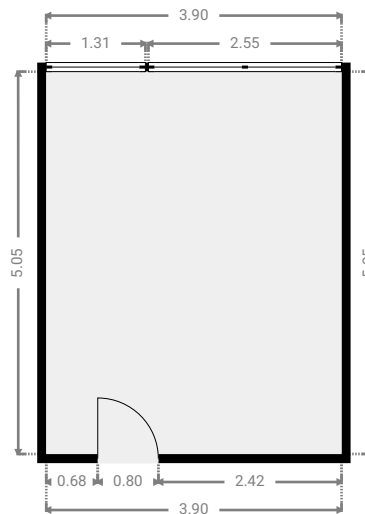
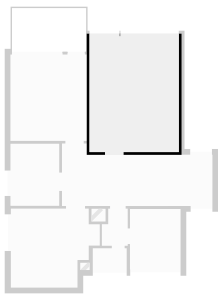
▼ **Schlafzimmer 2**  
Obergeschoss



▼ **Loggia**  
Obergeschoss



▼ **Schlafzimmer 3**  
Obergeschoss



▼ WC separat  
Obergeschoss

