

| plausibilisierte Wohnflächenberechnung | Berechnung nach Verordnung |
|----------------------------------------|----------------------------|
|----------------------------------------|----------------------------|

|                                                                                                                       |                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung<br>60435 Frankfurt, Homburger Landstraße 186<br>Datum Aufmaß: 20.09.2023 | <input checked="" type="checkbox"/> nach WoFIV<br><input type="checkbox"/> nach DIN 277 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|

| Unterteilung                                  | Pos | Nutzung/Lage | Art | Faktor | Länge | Breite | m2    | Wfl. m²     | Nfl. m²      |
|-----------------------------------------------|-----|--------------|-----|--------|-------|--------|-------|-------------|--------------|
| <b>sonstige Nutzflächen Erdgeschoss</b>       |     |              |     |        |       |        |       |             |              |
|                                               | 1.  | Lagerraum 1  |     | 1      | 4,82  | 3,56   | 17,16 | 0,00        | 17,16        |
| Summe                                         |     |              |     |        |       |        |       | <b>0,00</b> | <b>17,16</b> |
|                                               | 2.  | Lagerraum 2  |     | 1      | 4,91  | 3,58   | 17,58 | 0,00        | 17,58        |
| Summe                                         |     |              |     |        |       |        |       | <b>0,00</b> | <b>17,58</b> |
|                                               | 3.  | Lagerraum 3  |     | 1      | 2,34  | 2,04   | 4,77  | 0,00        | 4,77         |
| Summe                                         |     |              |     |        |       |        |       | <b>0,00</b> | <b>4,77</b>  |
|                                               | 4.  | Lagerraum 4  |     | 1      | 4,11  | 2,33   | 9,58  | 0,00        | 9,58         |
| Summe                                         |     |              |     |        |       |        |       | <b>0,00</b> | <b>9,58</b>  |
| <b>Summe sonstige Nutzflächen Erdgeschoss</b> |     |              |     |        |       |        |       | <b>0,00</b> | <b>49,09</b> |

| Unterteilung                  | Pos | Nutzung/Lage | Art | Faktor | Länge | Breite | m2    | Wfl. m²      | Nfl. m²     |
|-------------------------------|-----|--------------|-----|--------|-------|--------|-------|--------------|-------------|
| <b>WE01 Erdgeschoss</b>       |     |              |     |        |       |        |       |              |             |
|                               | 1.  | Ankleide     |     | 1      | 3,64  | 2,00   | 7,28  | 7,28         | 0,00        |
| Summe                         |     |              |     |        |       |        |       | <b>7,28</b>  | <b>0,00</b> |
|                               | 2.  | Arbeiten     |     | 1      | 5,28  | 5,05   | 26,66 | 26,66        | 0,00        |
|                               |     |              |     | -0,5   | 5,05  | 1,03   | 5,20  | -2,60        | 0,00        |
|                               |     |              |     | -0,5   | 5,28  | 0,15   | 0,79  | -0,40        | 0,00        |
| Summe                         |     |              |     |        |       |        |       | <b>23,67</b> | <b>0,00</b> |
|                               | 3.  | Bad          |     | 1      | 3,77  | 2,50   | 9,43  | 9,43         | 0,00        |
|                               |     |              |     | -1     | 1,37  | 0,66   | 0,90  | -0,90        | 0,00        |
|                               |     |              |     | -1     | 0,59  | 0,49   | 0,29  | -0,29        | 0,00        |
| Summe                         |     |              |     |        |       |        |       | <b>8,23</b>  | <b>0,00</b> |
|                               | 4.  | Flur         |     | 1      | 3,82  | 2,34   | 8,94  | 8,94         | 0,00        |
|                               |     |              |     | -1     | 1,99  | 0,97   | 1,93  | -1,93        | 0,00        |
| Summe                         |     |              |     |        |       |        |       | <b>7,01</b>  | <b>0,00</b> |
|                               | 5.  | Heizungsraum |     | 1      | 0,66  | 0,64   | 0,42  | 0,00         | 0,42        |
| Summe                         |     |              |     |        |       |        |       | <b>0,00</b>  | <b>0,42</b> |
|                               | 6.  | Wohnen       |     | 1      | 3,61  | 2,91   | 10,51 | 10,51        | 0,00        |
| Summe                         |     |              |     |        |       |        |       | <b>10,51</b> | <b>0,00</b> |
| <b>Summe WE01 Erdgeschoss</b> |     |              |     |        |       |        |       | <b>56,69</b> | <b>0,42</b> |

| Unterteilung                                      | Pos | Nutzung/Lage | Art | Faktor | Länge | Breite | m2    | Wfl. m²       | Nfl. m²     |
|---------------------------------------------------|-----|--------------|-----|--------|-------|--------|-------|---------------|-------------|
| <b>WE01 Obergeschoss 1.</b>                       |     |              |     |        |       |        |       |               |             |
|                                                   | 1.  | Flur*        |     | 1      | 5,67  | 1,00   | 5,67  | 5,67          | 0,00        |
| Summe                                             |     |              |     |        |       |        |       | <b>5,67</b>   | <b>0,00</b> |
|                                                   | 2.  | Küche        |     | 1      | 3,82  | 2,62   | 10,01 | 10,01         | 0,00        |
|                                                   |     |              |     | -1     | 0,54  | 0,52   | 0,28  | -0,28         | 0,00        |
|                                                   |     |              |     | -1     | 0,59  | 0,41   | 0,24  | -0,24         | 0,00        |
| Summe                                             |     |              |     |        |       |        |       | <b>9,49</b>   | <b>0,00</b> |
|                                                   | 3.  | Schlafen     |     | 1      | 5,39  | 3,84   | 20,70 | 20,70         | 0,00        |
| Summe                                             |     |              |     |        |       |        |       | <b>20,70</b>  | <b>0,00</b> |
|                                                   | 4.  | WC           |     | 1      | 1,52  | 1,07   | 1,63  | 1,63          | 0,00        |
|                                                   |     |              |     | -0,5   | 1,20  | 0,60   | 0,72  | -0,36         | 0,00        |
| Summe                                             |     |              |     |        |       |        |       | <b>1,27</b>   | <b>0,00</b> |
|                                                   | 5.  | Wandschrank  |     | 1      | 0,64  | 0,42   | 0,27  | 0,27          | 0,00        |
| Summe                                             |     |              |     |        |       |        |       | <b>0,27</b>   | <b>0,00</b> |
|                                                   | 6.  | Wohnen/Essen |     | 1      | 5,47  | 5,46   | 29,87 | 29,87         | 0,00        |
|                                                   |     |              |     | -0,5   | 5,51  | 0,91   | 5,01  | -2,51         | 0,00        |
| Summe                                             |     |              |     |        |       |        |       | <b>27,36</b>  | <b>0,00</b> |
| <b>Summe WE01 Obergeschoss 1.</b>                 |     |              |     |        |       |        |       | <b>64,75</b>  | <b>0,00</b> |
| <b>Summe WE01 Erdgeschoss und Obergeschoss 1.</b> |     |              |     |        |       |        |       | <b>121,44</b> | <b>0,42</b> |

| Unterteilung                        | Pos | Nutzung/Lage | Art | Faktor | Länge | Breite | m2    | Wfl. m²      | Nfl. m²     |
|-------------------------------------|-----|--------------|-----|--------|-------|--------|-------|--------------|-------------|
| <b>WE02 Obergeschoss 1.**</b>       |     |              |     |        |       |        |       |              |             |
|                                     | 1.  | Bad          |     | 1      | 1,51  | 1,27   | 1,92  | 1,92         | 0,00        |
|                                     |     |              |     | 1      | 0,81  | 0,37   | 0,30  | 0,30         | 0,00        |
| Summe                               |     |              |     |        |       |        |       | <b>2,22</b>  | <b>0,00</b> |
|                                     | 2.  | Dusche       |     | 1      | 1,07  | 0,90   | 0,96  | 0,96         | 0,00        |
| Summe                               |     |              |     |        |       |        |       | <b>0,96</b>  | <b>0,00</b> |
|                                     | 3.  | Flur         |     | 1      | 3,56  | 1,06   | 3,77  | 3,77         | 0,00        |
| Summe                               |     |              |     |        |       |        |       | <b>3,77</b>  | <b>0,00</b> |
|                                     | 4.  | Küche        |     | 1      | 1,82  | 1,35   | 2,46  | 2,46         | 0,00        |
|                                     |     |              |     | -1     | 0,33  | 0,30   | 0,10  | -0,10        | 0,00        |
| Summe                               |     |              |     |        |       |        |       | <b>2,36</b>  | <b>0,00</b> |
|                                     | 5.  | Schlafen     |     | 1      | 3,53  | 2,44   | 8,61  | 8,61         | 0,00        |
| Summe                               |     |              |     |        |       |        |       | <b>8,61</b>  | <b>0,00</b> |
|                                     | 6.  | Wohnen       |     | 1      | 4,99  | 3,55   | 17,71 | 17,71        | 0,00        |
| Summe                               |     |              |     |        |       |        |       | <b>17,71</b> | <b>0,00</b> |
|                                     | 7.  | Balkon       |     | 0,5    | 3,02  | 1,15   | 3,47  | 1,74         | 0,00        |
| Summe                               |     |              |     |        |       |        |       | <b>1,74</b>  | <b>0,00</b> |
| <b>Summe WE02 Obergeschoss 1.**</b> |     |              |     |        |       |        |       | <b>37,38</b> | <b>0,00</b> |

**Summen aus:**

| WE / Geschoss                        | Wfl. m <sup>2</sup> | Nfl. m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| sonstige Nutzflächen Erdgeschoss     | 0,00                | 49,09               |
| WE01 Erdgeschoss und Obergeschoss 1. | 121,44              | 0,42                |
| WE02 Obergeschoss 1.**               | 37,38               | 0,00                |
| <b>Wohn-/Nutzfläche Gesamt</b>       | <b>158,82</b>       | <b>49,51</b>        |

**Bemerkungen:**

\* Die mit "\*" gekennzeichneten Räume wurden aufgrund von Komplexität aus der vorhandenen Software entnommen.

\*\* Die WE02 befindet sich im Anbau im OG1 und ist über einen gesonderten Eingang von Außen zugänglich

Eine baurechtliche Prüfung wurde durch uns nicht durchgeführt.

- 1.) Raumteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter: keine Anrechnung,
- 2.) Raumteile mit einer Höhe über 1 Meter, aber unter 2 Metern: 50-prozentige Anrechnung
- 3.) Raumteile mit einer Höhe über 2 Metern: volle Anrechnung auf die Wohnfläche
- 4.) Terrasse/Balkon/Wintergarten: Anrechnung zur Hälfte, aber Deckelung bei 15%

**Haftungsbeschränkungen:**

Der vom Sachverständigen Carsten Rauh erstellte Grundriss und/oder Wohn-/Nutzflächenberechnung, wurde nach DIN 277 oder WoFIV erstellt und ist kein Konstruktionsplan.

Es können Abweichungen resultierend aus Behinderung beim Aufmaß der örtlichen Gegebenheiten, genutzten Software und/oder Hardware auftreten. Für eventuelle Abweichungen wird keine Haftung übernommen.

**Erstellt und geprüft**

Carsten Rauh  
HYPZert zertifiziert gemäß § 24 BelWertV  
Sachverständiger für Immobilien und Bauwesen  
Sophienruhe 2  
D-65812 Bad Soden  
Tel: +49 (0) 163 6967699  
Mail: info@sv-rauh.de



Bad Soden den 18.07.2024