

Pauschalierte Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Objekt/Lage: Zweifamilienhaus

Auftragsnummer: 2025ZIS-1923

Anschrift: Löpersende 23 - 41238 Mönchengladbach

Auftrag durchgeführt am: 24.03.2025

Lage im Objekt	Raum	Art				m²	Ansatz
Garage		N	4,20	x	4,60	=	19,32 100%
Garage		N	0,71	x	4,60	=	1,63 50%
Gesamt:						20,95	
Kellergeschoß							
Flur		N	1,47	x	2,16	=	3,18 100%
Flur		N	1,72	x	3,23	=	5,56 100%
Flur		N	1,50	x	0,85	=	-1,28 -100%
Keller 1		N	1,95	x	1,42	=	2,77 100%
Keller 2		N	1,94	x	2,37	=	4,60 100%
Keller 3		N	3,81	x	3,22	=	12,27 100%
Keller 4		N	3,60	x	3,70	=	13,32 100%
Keller 5		N	1,93	x	3,70	=	7,14 100%
Keller 6		N	4,20	x	3,80	=	15,96 100%
Keller 6		N	1,06	x	3,80	=	2,01 50%
Gesamt:						65,53	
WE 1 Erdgeschoß							
Ankleidezimmer		W	1,93	x	3,70	=	7,14 100%
Bad		W	1,99	x	2,76	=	5,49 100%
Esszimmer		W	3,90	x	3,95	=	15,41 100%
Flur		W	2,88	x	1,12	=	3,23 100%
Flur		W	2,64	x	1,94	=	5,12 100%
Flur		W	1,45	x	1,12	=	0,81 50%
Küche		W	2,30	x	3,45	=	7,94 100%
Schlafzimmer		W	3,58	x	3,70	=	13,25 100%
Terrasse		W	1,95	x	3,60	=	3,51 50%
Terrasse		W	0,60	x	1,14	=	0,17 25%
Wohnzimmer		W	5,65	x	5,85	=	33,05 100%
Gesamt:						95,11	
WE 2 Obergeschoß							
Bad		W	3,22	x	2,51	=	8,08 100%
Balkon		W	2,30	x	3,45	=	7,94 100%
Esszimmer		W	3,90	x	3,95	=	15,41 100%
Flur		W	2,88	x	1,94	=	5,59 100%
Flur		W	0,83	x	1,12	=	0,93 100%
Küche		W	1,93	x	3,70	=	7,14 100%
Wohnzimmer		W	3,59	x	3,70	=	13,28 100%
Gesamt:						58,36	
WE 2 Dachgeschoß							
Arbeitszimmer		W	1,93	x	2,20	=	4,25 100%
Arbeitszimmer		W	1,93	x	1,00	=	0,97 50%
Flur		W	1,20	x	1,64	=	1,97 100%
Schlafzimmer 1		W	3,90	x	2,45	=	9,56 100%
Schlafzimmer 1		W	3,90	x	1,00	=	1,95 50%
Schlafzimmer 2		W	3,95	x	2,20	=	8,69 100%
Schlafzimmer 2		W	3,95	x	1,00	=	1,98 50%
Gesamt:						29,35	

Gesamt Wohnfläche
Gesamt Wohnfläche
Gesamt Wohnfläche
Gesamt Nutzfläche

WE 1
WE 2
Gesamt

95,11	m²
87,71	m²
182,82	m²
86,48	m²



Legende:

W = Wohnfläche | G = Gewerbefläche | N = Nutzfläche | V = Verkehrsfläche | * Wohnwirtschaftlich genutzte Fläche

Ansatz: 100% Volle Quadratmeter | 50% Terrasse, Balkon | Dach - Abzug wegen Dachschräge

Grundlagen der Berechnung: Berechnung der Wohnfläche nach der II. Berechnungsverordnung - Wohnflächenverordnung vom 1. Januar 2004

Bei der Ermittlung der Wohnfläche, auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung (§§ 42-44; Verkündungstag 17. Oktober 1957), sind die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern voll, mit einer lichten Höhe zwischen ein und zwei Metern zur Hälfte und mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter nicht anzurechnen. Zum Wohnbereich zählende Balkone, Loggien, Terrassen können mit bis zu 50 Prozent ihrer Fläche der Gesamtwohnfläche zugerechnet werden. Die Bauakte wurde nicht eingesehen.

Haftungsbeschränkung gelten gemäß den Vertragsbestimmungen von Franz Z. Mönig Zet-ImmoService.

Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber vorgelegten Pläne eine Wohnflächenberechnung gem. WoFIV zur Verfügung gestellt und plausibilisiert. Das Gebäude wurde vom Sachverständigen nicht besehtigt und ausgemessen. Daher wird für die Übereinstimmung der realen Objektmaße und dem hier erstellten Wohnflächengutachten keine Haftung übernommen. Die vom Auftragnehmer bereitgestellten Objektmaße, wurden vom Sachverständigen als Prüfgrundlage genutzt und rechnerisch plausibilisiert.

Dachschrägen pauschal berechnet.

Franz Z. Mönig
Freier Sachverständiger für Immobilien
Danziger Str 26 - 41564 Kaarst
Tel. 0151-25207826 - E-Mail: info@Zet-ImmoService.de

Kaarst den 24.03.2025

