# WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

11.06.2025

Berechnung nach: **(WoFIV)**

## Objektdaten

| Straße/Hausnummer | | |
|---|---|---|
| Kohrstraße 109 | | |
| PLZ/Ort | | |
| 41199 Mönchengladbach | | |
| Objektart | (ggf.) Stockwerk | |
| Einfamilienhaus | | |

## Auftraggeber

| Vorname/ Name/ Firma |
|---|
| Marianne Lilge |
| Straße/Hausnummer |
| Kohrstraße 109 |
| PLZ/Ort |
| 41199 Mönchengladbach |

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG:

| Geschoss / Etage | Räumlichkeit / Zimmer | Länge (m) | Breite (m) | Fläche (m²) | Anrechnung (%) | Fläche gesamt (m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **EG** | Flur | 1,51 | 3,44 | 5,19 | 100% | 5,19 |
| **EG** | | 1,77 | 4,24 | 7,50 | 100% | 7,50 |
| **EG** | | 2,27 | 0,86 | 1,95 | -100% | -1,95 |
| **EG** | Arbeitszimmer 1 | 4,10 | 4,04 | 16,56 | 100% | 16,56 |
| **EG** | | 0,40 | 4,04 | 1,62 | 50% | 0,81 |
| **EG** | Arbeitszimmer 2 | 3,25 | 4,38 | 14,24 | 100% | 14,24 |
| **EG** | | 0,36 | 4,38 | 1,58 | 50% | 0,79 |
| **EG** | WC | 1,57 | 1,51 | 2,37 | 100% | 2,37 |
| **EG** | Flur 2 | 2,71 | 1,79 | 4,85 | 100% | 4,85 |
| **EG** | | 1,02 | 1,76 | 1,80 | 100% | 1,80 |
| **EG** | Terrasse | 3,34 | 6,01 | 20,07 | 25% | 5,02 |
| | | | | | **EG gesamt** | **57,18** |
| **OG** | Flur | 1,85 | 2,05 | 3,79 | 100% | 3,79 |
| **OG** | | 1,26 | 3,91 | 4,93 | 100% | 4,93 |
| **OG** | | 2,71 | 3,44 | 9,32 | 100% | 9,32 |
| **OG** | | 2,71 | 0,55 | 1,49 | -50% | -0,75 |
| **OG** | Bad | 1,80 | 3,30 | 5,94 | 100% | 5,94 |
| **OG** | | 3,30 | 0,55 | 1,82 | -50% | -0,91 |
| **OG** | Schlafzimmer | 3,48 | 4,73 | 16,46 | 100% | 16,46 |
| **OG** | | 4,73 | 0,55 | 2,60 | -50% | -1,30 |
| **OG** | Küche | 3,46 | 4,35 | 15,05 | 100% | 15,05 |
| **OG** | Wohnzimmer | 6,02 | 4,05 | 24,38 | 100% | 24,38 |
| **OG** | Esszimmer | 3,50 | 5,20 | 18,20 | 100% | 18,20 |
| **OG** | | 0,43 | 5,20 | 2,24 | 50% | 1,12 |
| | | | | | **OG gesamt** | **96,24** |
| **DG** | Flur | 2,11 | 1,72 | 3,63 | 100% | 3,63 |
| **DG** | Schlafzimmer 1 | 3,29 | 4,37 | 14,38 | 100% | 14,38 |
| **DG** | | 3,29 | 0,71 | 2,34 | -50% | -1,17 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **DG** | Schlafzimmer 2 | 5,99 | 3,96 | 23,72 | 100% | 23,72 |
| **DG** | | 5,99 | 0,66 | 3,95 | -50% | -1,98 |
| **DG** | Bad | 3,30 | 3,02 | 9,97 | 100% | 9,97 |
| **DG** | | 3,30 | 0,66 | 2,18 | -50% | -1,09 |
| **DG** | Abstellraum | 3,30 | 1,84 | 6,07 | 100% | 6,07 |
| **DG** | | 3,30 | 0,81 | 2,67 | -50% | -1,34 |
| | | | | | **DG gesamt** | **52,19** |
| | | | | | **SUMME** | **205,61** |

Die Wohnfläche ist wie folgt aufgeteilt:

Wohnfläche (EG) = ca. 57,18 m²

Wohnfläche (OG) = ca. 96,24 m²

Wohnfläche (DG) = ca. 52,19 m²

**Wohnfläche insgesamt** ∑ **ca. 205,61 m²**

**Erläuterungen der Berechnungen auf Grundlage der (WoFIV):**

Flächenanteile der Dachschrägen: Im DG werden Flächen unter einer Lichthöhe von <1m nicht berücksichtigt oder heraus gerechnet. Flächen mit einer Lichthöhe <2m und >1m werden nach (WoFIV) zur Hälfte hinzugerechnet.

Flächenanteile Terrasse; Balkon; Loggia; Wintergarten: Nach (WoFIV) werden diese mit 25 % bis max. 50 % ihrer Fläche der Wohnfläche (WFL) hinzugerechnet. Ausnahme *(falls vorhanden)* bildet ein beheizter Wintergarten, dieser wird zu seinem vollen Anteil hinzugerechnet. Zusätzlich und abweichend der „WoFIV“ wurde geprüft, dass die Fläche der Bauteile *(Terrasse; Balkon; Loggia)* insbesondere bei einer Anrechnung in der Höhe von 50 % nicht mehr wie 15 % der reinen Wohnfläche (*je Wohnung oder bzw. des Objektes*), d.h. abzüglich der Flächen *(Terrasse; Balkon; Loggia*) ohne eine entsprechende sachgerechte Deckelung überschreiten.

GEPRÜFT & ZERTIFIZIERT DURCH IHK / HYPZERT / EIA Sachverständigenbüro I-B-R Reg. Nr. 003/2022 EIA Saarbrücken e.V. Immobilienbewertung Radermacher für bebaute und unbebaute Grundstücke

IHK-zert. Sachverständiger
Thomas Radermacher

Roetgen den 11.06.2025

*Diese Flächenberechnung ist digital unterzeichnet und gestempelt. Der Sachverständige bestätigt hiermit die Echtheit und Glaubwürdigkeit dieses Dokuments.*

IBR Immobilienbewertung Radermacher

**Gewährleistung**

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung der mangelhaften Flächenberechnung verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch eine mangelhafte Flächenberechnung vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehende Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung (gemäß vorstehendem Absatz) werden dadurch nicht berührt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang der Flächenberechnung beim Auftraggeber.

**Urheberrecht**

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber die im Rahmen des Auftrags gefertigte Flächenberechnung mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung der Flächenberechnung, auch sinngemäß, bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks der Flächenberechnung gestattet.

**Haftungsausschluss:**

Diese Flächenberechnung ist für den o.g. Auftraggeber zum Zweck einer Finanzierung erstellt worden und ist ausdrücklich nur für diesen Zweck gültig. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit geprüft.
Bei dieser Flächenberechnung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Einzelne Maße können gegebenenfalls aufgrund von Einschränkungen der fertigen Bebauung, feste oder nicht versetzbare Inneneinrichtung usw. teilweise z.B. grafisch ermittelt, errechnet oder plausibel geschätzt und unter Umständen, wenn nicht anders möglich auf die nächsten 5 cm auf- bzw. abgerundet sein. Ein Aufmaß war nur soweit möglich wie es die fertige und bewohnte Bebauung zuließ. Zusätzlich sind ggbfs. baugleiche Einheiten, Räume oder Geschosse nach Plausibilisierung und Prüfung ohne ein explizites Aufmaß hinzugerechnet. Weiterhin sind in dieser Berechnung falls vorhanden runde Bauteile als eckige Bauteile berechnet. Schräge Wandverläufe sind nur bis zu einer hinzunehmenden Toleranz berücksichtigt. Eine geringfügige Abweichung kann nicht ausgeschlossen werden, würde jedoch das Endergebnis nicht wesentlich beeinflussen.