

2 Erläuterungen zu den Ertragswerten

2.1 Wohnfläche

Die Berechnung der **Wohn- und Nutzflächen** wurde entsprechend der **WohnflächenVO** vom 01.01.2004 durchgeführt.

Darin ist festgelegt, welche Räume zur Berechnung der Wohnflächen herangezogen werden. Dies sind in erster Linie Aufenthaltsräume, die eine ausreichende lichte Höhe und Belichtung aufweisen. Nicht ausgebaut Keller- oder Dachräume sowie Abstellräume außerhalb der Wohnung, gemeinschaftliche Treppenhäuser, Garagen und Schuppen zählen nicht zur Wohnfläche.

Teilweise angerechnet werden können Terrassen oder Balkone sowie Wohn- oder Hobbyräume in Keller oder Dachbereich, wenn diese nach dem Bauordnungsrecht zu Wohnzwecken genutzt werden können.

2.1.1 Erdgeschoss (EG)

Raum-Nr.	Raum-bezeichnung	(+/-)	Faktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
1	Diele	+	0,97	1,95	1,80	3,40	
1	Diele	+	0,97	1,50	2,10	3,06	
1	Diele	+	0,97	1,50	1,30	1,89	8,35
2	Gäste-WC	+	0,97	1,50	0,85	1,24	1,24
3	HWR	+	0,97	1,55	2,30	3,46	
3	HWR	+	0,97	1,00	2,15	2,09	5,55
4	Küche	+	0,97	3,40	4,25	14,02	14,02
5	Esszimmer	+	0,97	3,40	2,44	8,05	8,05
6	Wohnzimmer	+	0,97	4,95	2,80	13,44	
6	Wohnzimmer	+	0,97	7,80	3,18	24,06	37,50
7	Terrasse (überdacht)	+	0,50	2,96	2,96	4,38	4,38
8	Terrasse (nicht überdacht)	+	0,25	11,00	3,00	8,25	8,25
Gesamtfläche							87,34 m²

2.1.2 Dachgeschoss (DG)

Raum-Nr.	Raum-bezeichnung	(+/-)	Faktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
1	Flur	+	0,97	1,90	2,45	4,52	
1	Flur	+	0,97	0,80	1,50	1,16	5,68
2	Gast	+	0,97	2,10	3,80	7,74	
2	Gast	+	0,97	0,40	0,90	0,35	8,09
3	Eltern	+	0,97	2,85	4,40	12,16	
3	Eltern	+	1,00	0,70	1,75	1,22	13,38
4	Kind 1	+	0,97	4,40	3,00	12,80	
4	Kind 1	+	0,97	1,70	2,20	3,63	16,43
5	Kind 2	+	0,97	3,20	4,00	12,42	
5	Kind 2	+	0,97	1,60	1,40	2,17	14,59
6	Dusch-Bad	+	0,97	2,60	1,70	4,29	4,29
7	Bad	+	0,97	2,60	1,50	3,78	
7	Bad	+	0,97	2,15	1,00	2,09	5,87
Gesamtfläche							68,33 m²