

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

07.11.2024

Berechnung nach: (WoFIV)

### Objektdaten

### Auftraggeber

Straße/Hausnummer		Vorname/ Name/ Firma	
Schlosserstraße 1		Peter Lejeune / Carolus Immo Consulting UG	
PLZ/Ort		Straße/Hausnummer	
52477 Alsdorf		Auf dem Eisenstein 19	
Objektart	(ggf.) Stockwerk	PLZ/Ort	
Einfamilienhaus		52223 Stolberg	

Geschoss / Etage	Räumlichkeit / Zimmer	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anrechnung (%)	Fläche gesamt (m <sup>2</sup> )
EG	Flur T1	2,05	3,40	6,97	100%	6,97
EG	Flur T2	1,01	2,27	2,29	-100%	-2,29
EG	Wohnzimmer T1	3,47	5,39	18,70	100%	18,70
EG	Wohnzimmer T2	3,72	1,18	4,39	100%	4,39
EG	Wohnzimmer T3	3,60	2,45	8,82	100%	8,82
EG	Esszimmer T1	2,85	3,64	10,37	100%	10,37
EG	Esszimmer T2	3,64	0,44	1,60	50%	0,80
EG	Flur 2 T1	1,25	1,57	1,96	100%	1,96
EG	Flur 2 T2	1,25	0,37	0,46	50%	0,23
EG	WC	1,11	0,66	0,73	100%	0,73
EG	Küche	2,91	1,98	5,76	100%	5,76
EG	Badezimmer	1,76	1,93	3,40	100%	3,40
<b>EG gesamt</b>						<b>59,85</b>
OG	Flur T1	2,05	3,44	7,05	100%	7,05
OG	Flur T2	1,01	2,82	2,85	-100%	-2,85
OG	Schlafzimmer T1	5,46	3,23	17,64	100%	17,64
OG	Schlafzimmer T2	1,40	2,56	3,58	100%	3,58
OG	Badezimmer T1	3,57	2,42	8,64	100%	8,64
OG	Badezimmer T2	1,19	0,79	0,94	100%	0,94
<b>OG gesamt</b>						<b>35,00</b>
DG	Flur T1	1,08	2,38	2,57	100%	2,57
DG	Flur T2	1,08	0,81	0,87	-50%	-0,44
DG	Schlafzimmer T1	4,67	3,55	16,58	100%	16,58
DG	Schlafzimmer T2	1,36	1,70	2,31	-50%	-1,16
DG	Schlafzimmer T3	1,36	0,20	0,27	-50%	-0,14
DG	Arbeitszimmer T1	1,87	7,16	13,39	100%	13,39
DG	Arbeitszimmer T2	0,51	3,79	1,93	100%	1,93
DG	Arbeitszimmer T3	0,51	0,25	0,13	50%	0,06
<b>DG gesamt</b>						<b>32,81</b>
<b>SUMME</b>						<b>127,66</b>

Die Wohnfläche ist wie folgt aufgeteilt:

Wohnfläche (EG) = ca. 59,85 m<sup>2</sup>

Wohnfläche (OG) = ca. 35,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche (DG) = ca. 32,81 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche insgesamt**  $\Sigma$  ca. **127,66 m<sup>2</sup>**

### 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.

## KUBATUR / BRUTTORAUMINHALT

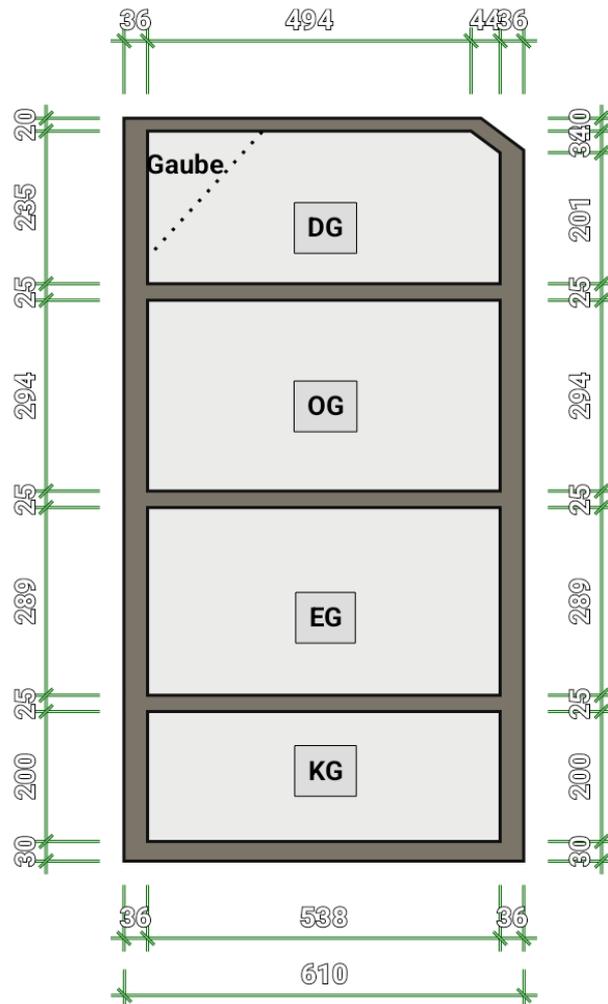
Berechnung nach: (DIN277)

Geschoss / Etage	Länge (m)	Breite (m)	Höhe (m)	Volumen (m <sup>3</sup> )	Anrechnung (%)	Volumen gesamt (m <sup>3</sup> )
KG	2,60	6,10	2,55	40,44	100%	40,44
KG	0,80	2,50	2,55	5,10	100%	5,10
<b>KG gesamt</b>						<b>45,54</b>
EG	7,60	6,10	3,14	145,57	100%	145,57
EG	4,30	4,00	2,85	49,02	100%	49,02
EG	1,15	4,00	2,85	13,11	-50%	-6,56
EG	6,70	2,70	2,85	51,56	100%	51,56
EG	0,50	1,60	2,85	2,28	50%	1,14
EG	6,40	4,42	2,85	80,62	100%	80,62
EG	2,20	1,60	2,85	10,03	-50%	-5,02
EG	3,70	3,60	2,85	37,96	100%	37,96
<b>EG gesamt</b>						<b>354,30</b>
OG	7,60	6,10	3,19	147,89	100%	147,89
<b>OG gesamt</b>						<b>147,89</b>
DG	7,60	6,10	2,55	118,22	100%	118,22
DG	4,27	2,27	1,52	14,73	-50%	-7,37
<b>DG gesamt</b>						<b>110,85</b>
<b>SUMME</b>						<b>658,58</b>

**Kubatur (pauschaliert) insgesamt**  $\Sigma$  ca. **658,58 m<sup>3</sup>**

## SNITT / HAUPTGEBÄUDE

Berechnung gem. Kubatur nach: (DIN277)



Roetgen den 07.11.2024

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



Immobilienbewertung  
Radermacher

Sachverständigenbüro  
Immobilienbewertung Radermacher  
Kuhberg 5, 52159 Roetgen

Qualifizierter Wertermittler HypZert (KD)  
IHK-zert. & EIA-zert. Sachverständiger  
für bebaute und unbebaute Grundstücke

Kontakt  
Tel. 0157 34332992  
Mail info@ibr-aachen.de

## 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 nur für den o.g. Auftraggeber zum Zweck einer Finanzierung erstellt worden. Diese Berechnung 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. Eine geringfügige Abweichung kann nicht ausgeschlossen werden, würde jedoch das Endergebnis nicht wesentlich beeinflussen.

Die Kubatur (inkl. Schnitt falls angefertigt) wird als pauschalierte Berechnung ausgewiesen. Ein Aufmaß der Firsthöhe sowie aller Wandstärken war nur soweit möglich wie es die fertige Bebauung zuließ. Einzelne Maße sind unter Umständen, wenn nicht anders möglich auf die nächsten 5 cm auf- bzw. abgerundet. Die Stärke der Bodenplatte wird pauschal falls dem Sachverständigen nicht anders bekannt gegeben mit einer Stärke von 0,30 m angegeben. Eine geringfügige Abweichung kann nicht ausgeschlossen werden, würde jedoch das Endergebnis nicht wesentlich beeinflussen.