



Dunantstraße 4 - 76131 Karlsruhe
Telefon 0721 / 617746 - Telefax 0721 / 621934
karlsruhe@giszentrum.de - www.GISzentrum.de

Wohnflächenberechnung

Berechnungsobjekt:	Gemarkung: Rastatt Flurstück: 5404 Lage: Gartenstraße 19 Einheit: Einfamilienhaus
Auftraggeber/in: (Ansprechpartner)	ebner Versicherungs- und Immobilien-Makler GmbH Frau Carina Stil
Auftragsnummer:	K240105.0744
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung mit Aufmaß fand am <u>12.09.2024</u> statt.
Wohnfläche:	116,7 m ²
Anlagen:	Bestandsplan 1:100 zum Wohnflächenaufmaß

1. Grundlagen

Dokumente und Informationen, die bei der Flächenermittlung verwendet wurden

keine

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die Wohnfläche einer Immobilie bildet die Grundlage für Mieterträge und Verkaufserlöse. Für den freien Wohnungsmarkt gibt es keine verbindliche Berechnungsvorschrift. Es gibt aber verschiedene Berechnungsverfahren, die zu unterschiedlichen Messergebnissen führen können:

- die Wohnflächenverordnung (WoFIV),
- die zweite Berechnungsverordnung (II. BV),
- die DIN 277

Die **Wohnflächenverordnung** ist seit Anfang 2004 für den öffentlich geförderten Wohnungsbau per Gesetz verbindlich. Die Gerichte wenden sie auch für frei finanzierte Wohnungen an, wenn im Miet- oder Kaufvertrag nichts anderes geregelt ist.

Die **Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)** war bis zum Inkrafttreten der Wohnflächenverordnung Grundlage für die Wohnflächenberechnung im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Sie dient als Grundlage für die Beantragung von öffentlichen Baudarlehen der Länder.

Liegt die **DIN 277** der Berechnung zu Grunde, wird statt der Wohn-, die Nutz- und Verkehrsfläche einer Wohnung ermittelt. Dies führt zu einem anderen Flächenergebnis: So kann etwa ein Balkon nach DIN 277 voll in die Nutzfläche eingerechnet werden, nach WoFIV zählt er in der Regel nur zu einem Viertel zur Wohnfläche.

Je nach Berechnungsart kann das Flächenergebnis unterschiedlich sein. Der verwendete Berechnungsmodus bestimmt die Wohnfläche.

2. Wohnflächenermittlung

Die Wohnfläche wird auftragsgemäß entsprechend der

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Wohnflächenverordnung (WoFlV) | <input checked="" type="checkbox"/> nach Aufmaß |
| <input type="checkbox"/> zweite Berechnungsverordnung (II. BV) | <input type="checkbox"/> nach Bauzeichnung |
| <input type="checkbox"/> DIN 277 | |

ermittelt

Raum	Höhe	Grundfläche	Faktor	Teilfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss:					
Zimmer 1	H > 2,0 m	16,8 m ²	1,00	16,8 m ²	16,8 m ²
Zimmer 2	H > 2,0 m	15,6 m ²	1,00	15,6 m ²	15,6 m ²
Flur 1	H > 2,0 m	2,8 m ²	1,00	2,8 m ²	2,8 m ²
Flur 2	H > 2,0 m	1,8 m ²	1,00	1,8 m ²	1,8 m ²
Küche	H > 2,0 m	11,2 m ²	1,00	11,2 m ²	11,2 m ²
Bad	H > 2,0 m	2,1 m ²	1,00	2,1 m ²	2,1 m ²
WC	H > 2,0 m	1,1 m ²	1,00	1,1 m ²	1,1 m ²
Obergeschoss					
Zimmer 3	H > 2,0 m	17,8 m ²	1,00	17,8 m ²	17,8 m ²
Zimmer 4	H > 2,0 m	22,8 m ²	1,00	22,8 m ²	22,8 m ²
Flur 3	H > 2,0 m	1,3 m ²	1,00	1,3 m ²	1,3 m ²
Flur 4	H > 2,0 m	1,5 m ²	1,00	1,5 m ²	1,5 m ²
Dachgeschoss					
Zimmer 5	H > 2,0 m	15,7 m ²	1,00	15,7 m ²	21,9 m ²
	1,0 m < H < 2,0 m	12,4 m ²	0,50	6,2 m ²	
	H < 1,0 m	4,1 m ²	0,00	0,0 m ²	
Kellergeschoss					
Nutzraum 1	1,0 m < H < 2,0 m	20,4 m ²	0,00	0,0 m ²	0,0 m ²
Nutzraum 2	1,0 m < H < 2,0 m	18,0 m ²	0,00	0,0 m ²	0,0 m ²
Kellerflur	1,0 m < H < 2,0 m	1,4 m ²	0,00	0,0 m ²	0,0 m ²
SUMME =					116,7 m ²

Hierbei wurden die Flächen unter den Dachschrägen, die eine lichte Höhe von mehr als 1,00 m und weniger als 2,00 m haben zu 50 % angesetzt. Flächen unter Dachschrägen, die eine lichte Höhe von weniger als 1,00 m haben, sind nicht berücksichtigt (§ 4 WoFIV).

Die Fläche des Kamins wurde in Abzug gebracht (§ 3 (3) WoFIV).

Die Balkone wurden zu 25 % berücksichtigt.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt 116,7 m²

Ich versichere, die vorstehende Wohnflächenberechnung parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Karlsruhe, den 17.09.2024



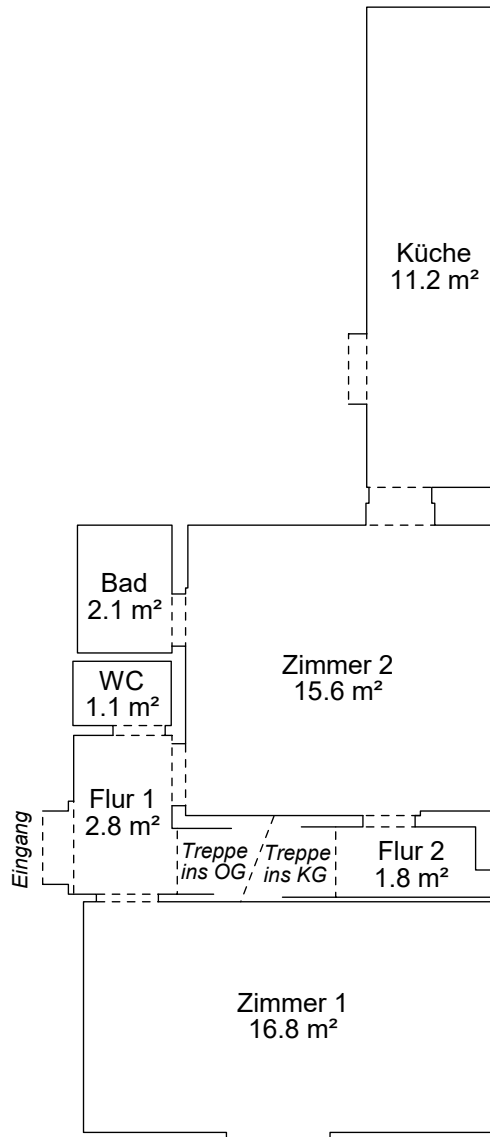
M.Sc. Andreas Hecht
Beratender Vermessungsingenieur



Dunantstraße 4
76131 Karlsruhe
Telefon 0721 / 61 77 46
Telefax 0721 / 62 19 34

Bestandsplan – zum Wohnflächenaufmaß

Stadt / Gemeinde : Rastatt
Gemarkung : Rastatt
Lage : Gartenstraße 19
Einheit : Erdgeschoss



Gartenstraße

Maßstab 1 : 100

1-m-Linie 

2-m-Linie 

Karlsruhe, den 17.09.2024

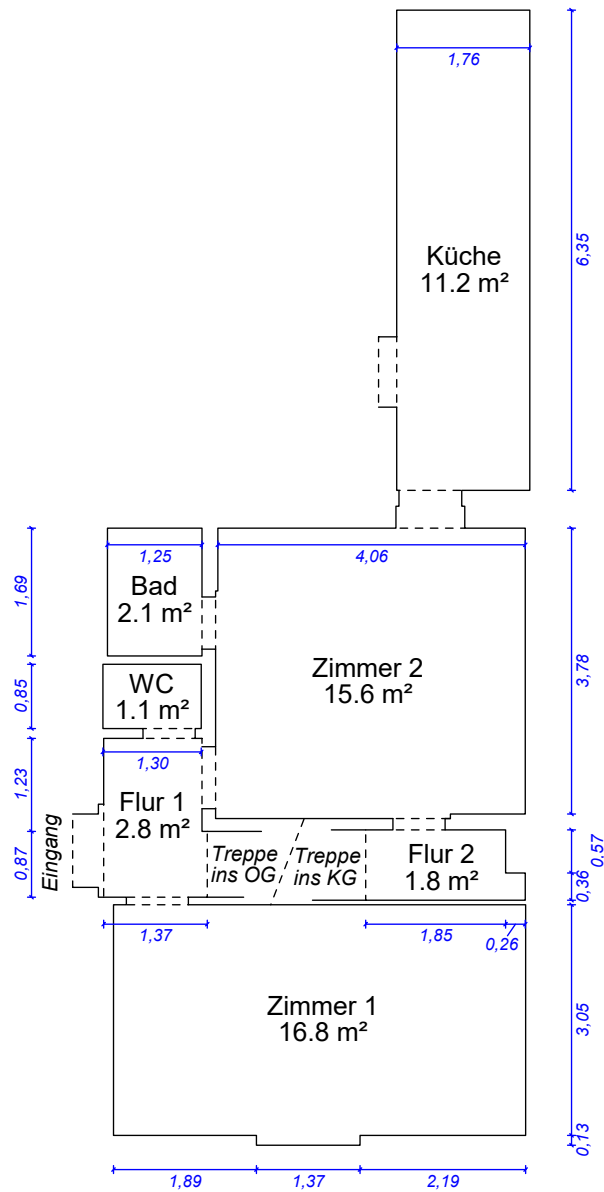


**SCHWING · HECHT |
DR. NEUREITHER**
Vermessung und Geoinformation
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dunantstraße 4 - 76131 Karlsruhe
Tel. 0721 / 617746 - Fax 0721 / 621934
www.GISzentrum.de - karlsruhe@GISzentrum.de

Bestandsplan – zum Wohnflächenaufmaß

Stadt / Gemeinde : Rastatt
Gemarkung : Rastatt
Lage : Gartenstraße 19
Einheit : Erdgeschoss



Gartenstraße

Maßstab 1 : 100

1-m-Linie 

2-m-Linie 

Karlsruhe, den 17.09.2024

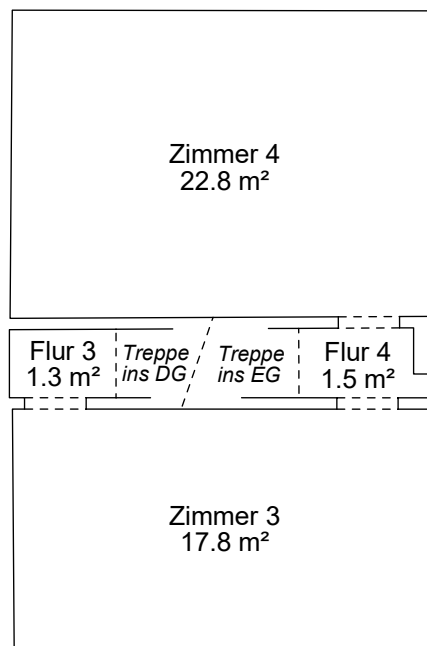


SCHWING · HECHT |
DR. NEUREITHER
Vermessung und Geoinformation
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dunantstraße 4 - 76131 Karlsruhe
Tel. 0721 / 617746 - Fax 0721 / 621934
www.GISzentrum.de - karlsruhe@GISzentrum.de

Bestandsplan – zum Wohnflächenaufmaß

Stadt / Gemeinde : Rastatt
Gemarkung : Rastatt
Lage : Gartenstraße 19
Einheit : Obergeschoss



Gartenstraße

Maßstab 1 : 100

1-m-Linie 

2-m-Linie 

Karlsruhe, den 17.09.2024

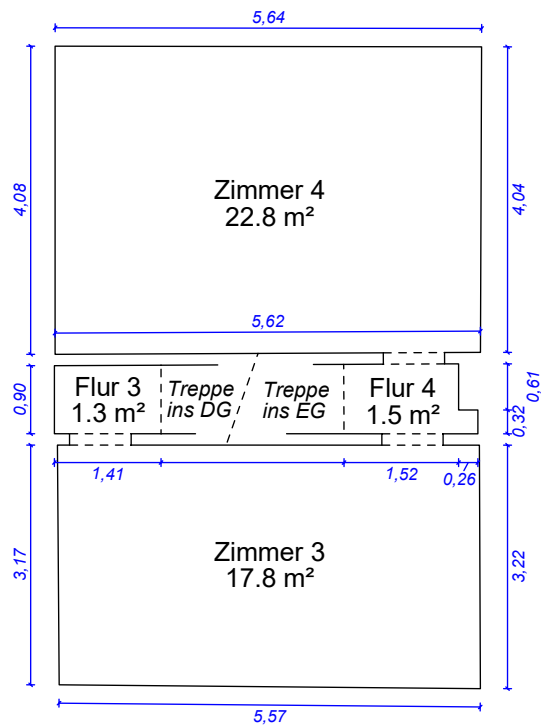


SCHWING · HECHT
DR. NEUREITHER
Vermessung und Geoinformation
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dunantstraße 4 - 76131 Karlsruhe
Tel. 0721 / 617746 - Fax 0721 / 621934
www.GISzentrum.de - karlsruhe@GISzentrum.de

Bestandsplan – zum Wohnflächenaufmaß

Stadt / Gemeinde : Rastatt
Gemarkung : Rastatt
Lage : Gartenstraße 19
Einheit : Obergeschoss



Gartenstraße

Maßstab 1 : 100

1-m-Linie 

2-m-Linie 

Karlsruhe, den 17.09.2024

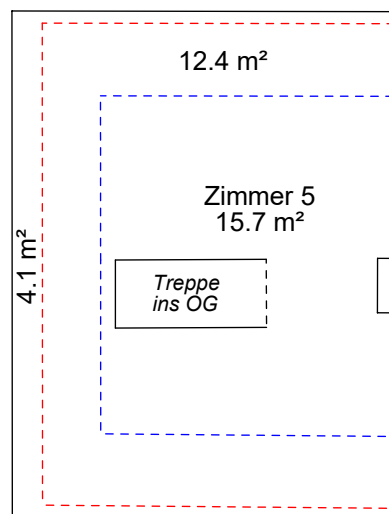


**SCHWING · HECHT |
DR. NEUREITHER**
Vermessung und Geoinformation
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dunantstraße 4 - 76131 Karlsruhe
Tel. 0721 / 617746 - Fax 0721 / 621934
www.GISzentrum.de - karlsruhe@GISzentrum.de

Bestandsplan – zum Wohnflächenaufmaß

Stadt / Gemeinde : Rastatt
Gemarkung : Rastatt
Lage : Gartenstraße 19
Einheit : Dachgeschoss



Gartenstraße

Maßstab 1 : 100

1-m-Linie 

2-m-Linie 

Karlsruhe, den 17.09.2024

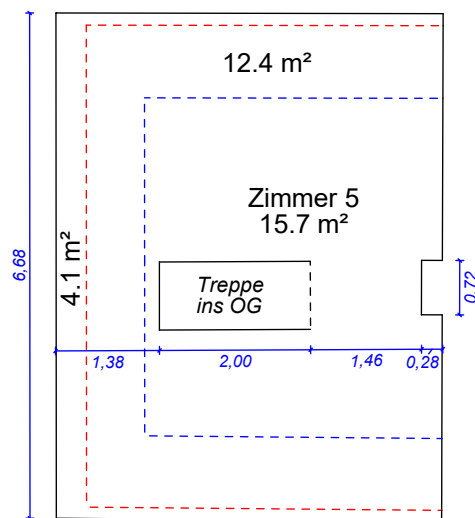


SCHWING · HECHT |
DR. NEUREITHER 
Vermessung und Geoinformation
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dunantstraße 4 - 76131 Karlsruhe
Tel. 0721 / 617746 - Fax 0721 / 621934
www.GISzentrum.de - karlsruhe@GISzentrum.de


Bestandsplan – zum Wohnflächenaufmaß


Stadt / Gemeinde : Rastatt
Gemarkung : Rastatt
Lage : Gartenstraße 19
Einheit : Dachgeschoss



Gartenstraße

Maßstab 1 : 100

1-m-Linie 

2-m-Linie 

Karlsruhe, den 17.09.2024

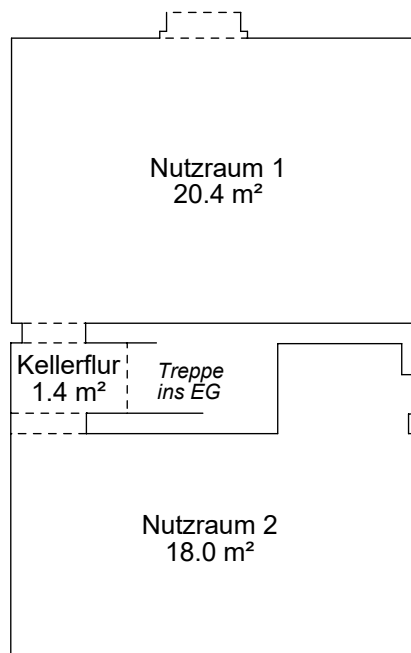


**SCHWING · HECHT |
DR. NEUREITHER**
Vermessung und Geoinformation
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dunantstraße 4 - 76131 Karlsruhe
Tel. 0721 / 617746 - Fax 0721 / 621934
www.GISzentrum.de - karlsruhe@GISzentrum.de

Bestandsplan – zum Wohnflächenaufmaß

Stadt / Gemeinde : Rastatt
Gemarkung : Rastatt
Lage : Gartenstraße 19
Einheit : Kellergeschoss



Gartenstraße

Maßstab 1 : 100

1-m-Linie 

2-m-Linie 

Karlsruhe, den 17.09.2024

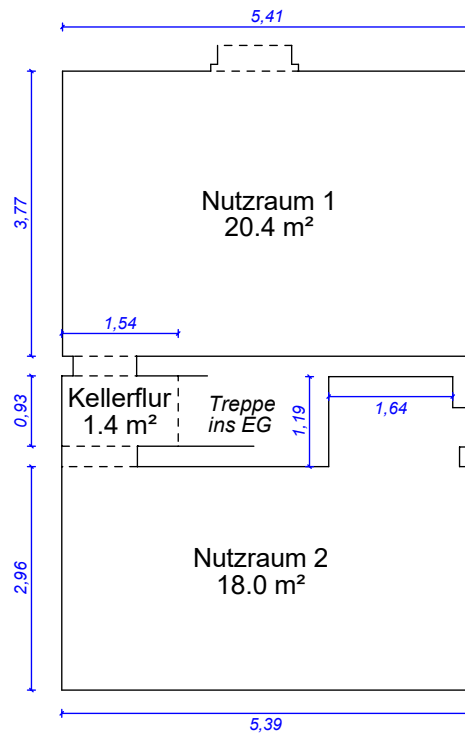


**SCHWING · HECHT |
DR. NEUREITHER**
Vermessung und Geoinformation
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dunantstraße 4 - 76131 Karlsruhe
Tel. 0721 / 617746 - Fax 0721 / 621934
www.GISzentrum.de - karlsruhe@GISzentrum.de

Bestandsplan – zum Wohnflächenaufmaß

Stadt / Gemeinde : Rastatt
Gemarkung : Rastatt
Lage : Gartenstraße 19
Einheit : Kellergeschoss



Gartenstraße

Maßstab 1 : 100

1-m-Linie 

2-m-Linie 

Karlsruhe, den 17.09.2024



SCHWING · HECHT |
DR. NEUREITHER
Vermessung und Geoinformation
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dunantstraße 4 - 76131 Karlsruhe
Tel. 0721 / 617746 - Fax 0721 / 621934
www.GISzentrum.de - karlsruhe@GISzentrum.de