

Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Architekt
Matthias Richter
AKNW

Objekt
Wohn- und Geschäftshaus: Heumarktstraße 1-3, 42489 Wülfrath
08.09.2022

Erkrather Straße 182
40233 Düsseldorf
T. +49 (0)172 4666655
mrichter@arcor.de

| Kellergeschossebene | | | | | Wohnfläche | Nutzfläche |
|-----------------------------|----------|---------|-------|---|------------|--------------|
| Kellerraum 1 | 2,520 x | 5,920 x | x | = | 14,918 | 20,88 |
| | 3,550 x | 1,680 x | x | = | 5,964 | |
| Kellerraum 2 | 6,050 x | 2,850 x | x | = | 17,243 | 17,96 |
| | 2,850 x | 0,500 x | 0,5 x | = | 0,713 | |
| Flur | 3,370 x | 2,670 x | x | = | 8,998 | 7,67 |
| | -0,780 x | 1,705 x | x | = | -1,330 | |
| Flur | 2,480 x | 0,770 x | x | = | 1,910 | 1,91 |
| Gesamtfläche KG | | | | | 0,00 | 48,42 |
| Erdgeschossebene | | | | | Wohnfläche | Nutzfläche |
| Ladenlokal 1 | | | | | | |
| Verkaufsraum | 3,940 x | 5,205 x | x | = | 20,508 | 36,75 |
| | 3,335 x | 4,000 x | x | = | 13,340 | |
| | 3,335 x | 0,895 x | 0,5 x | = | 1,492 | |
| | 4,895 x | 0,605 x | 0,5 x | = | 1,481 | |
| | -0,220 x | 0,335 x | x | = | -0,074 | |
| Nebenraum | 2,770 x | 2,290 x | x | = | 6,343 | 12,81 |
| | 1,030 x | 2,060 x | x | = | 2,122 | |
| | 2,010 x | 1,400 x | x | = | 2,814 | |
| | -0,510 x | 0,520 x | x | = | -0,265 | |
| | -0,180 x | 0,220 x | x | = | -0,040 | |
| | 0,995 x | 3,690 x | 0,5 x | = | 1,836 | |
| WC | 1,200 x | 2,190 x | x | = | 2,628 | 2,57 |
| | -0,100 x | 0,540 x | x | = | -0,054 | |
| Gesamtfläche Laden 1 | | | | | 0,00 | 52,13 |

**Erdgeschossenebene
Ladenlokal 2**

| | | | | | Wohnfläche | Nutzfläche |
|--------------|----------|---------|---|---|------------|--------------|
| Verkaufsraum | 4,425 x | 7,630 x | x | = | 33,763 | 34,93 |
| | 3,510 x | 0,925 x | x | = | 3,247 | |
| | -0,520 x | 0,570 x | x | = | -0,296 | |
| | -0,510 x | 0,940 x | x | = | -0,479 | |
| | -1,750 x | 0,650 x | x | = | -1,138 | |
| | -0,250 x | 0,650 x | x | = | -0,163 | |
| WC | 1,145 x | 0,910 x | x | = | 1,042 | 1,04 |

Gesamtfläche Laden 2

0,00

35,98

**Erdgeschossenebene
Wohnung**

| | | | | | Wohnfläche | Nutzfläche |
|-------------|----------|---------|------------|---|------------|-------------|
| Treppenflur | 0,265 x | 1,230 x | x | = | 0,326 | 3,44 |
| | 0,705 x | 1,730 x | x | = | 1,220 | |
| | 0,900 x | 0,900 x | x | = | 0,810 | |
| | 0,250 x | 1,465 x | x | = | 0,366 | |
| | 0,980 x | 1,465 x | 0,5 x | = | 0,718 | |
| Terrasse | 3,700 x | 5,300 x | x 0,25 | = | 4,903 | 5,60 |
| | 2,600 x | 5,300 x | 0,5 x 0,25 | = | 1,723 | |
| | -0,520 x | 1,060 x | 0,5 x 0,25 | = | -0,069 | |
| | -3,600 x | 1,060 x | x 0,25 | = | -0,954 | |

zu einem Viertel an-gerechnet

Gesamtfläche Wohnung (EG)

9,04

0,00

**Obergeschossenebene
Wohnung**

| | | | | | Wohnfläche | Nutzfläche |
|---------------|----------|---------|-------|---|------------|--------------|
| Arbeitszimmer | 4,360 x | 3,530 x | x | = | 15,391 | 16,68 |
| | 3,530 x | 0,880 x | 0,5 x | = | 1,553 | |
| | -0,505 x | 0,505 x | x | = | -0,255 | |
| | -0,070 x | 0,120 x | x | = | -0,008 | |
| Gästezimmer | 1,950 x | 3,990 x | x | = | 7,781 | 9,77 |
| | 0,995 x | 3,990 x | 0,5 x | = | 1,985 | |
| Schlafzimmer | 3,790 x | 3,990 x | x | = | 15,122 | 15,12 |
| Wohnzimmer | 7,780 x | 3,990 x | x | = | 31,042 | 31,04 |

| | | | | | |
|-------|-----------------------|---|---|--------|--------------|
| Küche | 5,390 x 3,450 x | x | = | 18,596 | 18,22 |
| | -0,150 x 0,080 x | x | = | -0,012 | |
| | -0,345 x 0,360 x | x | = | -0,124 | |
| | -0,500 x 0,480 x | x | = | -0,240 | |
| WC | 1,140 x 0,850 x | x | = | 0,969 | 0,97 |
| Flur | 1,420 x 0,850 x | x | = | 1,207 | 5,89 |
| | 1,020 x 2,650 x | x | = | 2,703 | |
| | 1,820 x 0,920 x | x | = | 1,674 | |
| | 0,725 x 0,835 x 0,5 x | | = | 0,303 | |

Gesamtfläche Wohnung (OG)

97,69

0,00

**Dachgeschossebene
Wohnung**

Wohnfläche

Nutzfläche

| | | | | | |
|-----------------|---------------------------|-------|-------|--------|--------------|
| Bad | 3,290 x 2,035 x | x | = | 6,695 | 8,16 |
| | 0,410 x 2,035 x 0,5 x | | = | 0,417 | |
| | -0,560 x 0,500 x | x | = | -0,280 | |
| | 3,130 x 0,820 x | x 0,5 | = | 1,283 | |
| | 0,820 x 0,225 x 0,5 x 0,5 | | = | 0,046 | |
| Zimmer 1 | 5,995 x 1,405 x | x | = | 8,423 | 10,55 |
| | 5,995 x 0,820 x | x 0,5 | = | 2,458 | |
| | -0,420 x 0,310 x | x | = | -0,130 | |
| | -0,580 x 0,350 x | x | = | -0,203 | |
| Zimmer 2 | 5,200 x 2,185 x | x | = | 11,362 | 13,73 |
| | 0,515 x 2,185 x 0,5 x | | = | 0,563 | |
| | 5,740 x 0,615 x | x 0,5 | = | 1,765 | |
| | 0,280 x 0,615 x 0,5 x 0,5 | | = | 0,043 | |
| Zimmer 3 | 3,870 x 1,790 x | x | = | 6,927 | 9,63 |
| | 0,910 x 2,185 x | x | = | 1,988 | |
| | 0,790 x 1,685 x | x 0,5 | = | 0,666 | |
| | 0,120 x 0,790 x | x 0,5 | = | 0,047 | |
| Zimmer 4 | | x | = | | 11,96 |
| | 1,870 x 4,500 x | x | = | 8,415 | |
| | -0,530 x 0,220 x | x | = | -0,117 | |
| | 1,025 x 2,815 x | x | = | 2,885 | |
| | 0,825 x 1,685 x | x 0,5 | = | 0,695 | |
| 0,790 x 0,195 x | x 0,5 | = | 0,077 | | |
| Zimmer 5 | 2,815 x 3,000 x | x | = | 8,445 | 9,59 |
| | 0,790 x 3,000 x | x 0,5 | = | 1,185 | |
| | -0,210 x 0,200 x | x | = | -0,042 | |

| | | | | | |
|----|-----------------|-------|---|-------|-------------|
| WC | 0,635 x 1,210 x | x | = | 0,768 | 0,77 |
| | 0,820 x 1,210 x | x 0,5 | = | 0,496 | |

| | | | | | |
|------|-----------------|-------|---|-------|-------------|
| Flur | 2,035 x 0,945 x | x | = | 1,923 | 6,55 |
| | 1,300 x 2,935 x | x | = | 3,816 | |
| | 0,770 x 0,550 x | 0,5 x | = | 0,212 | |
| | 0,565 x 0,945 x | x 0,5 | = | 0,267 | |
| | 0,255 x 2,620 x | x 0,5 | = | 0,334 | |

| | | |
|----------------------------------|--------------|-------------|
| Gesamtfläche Wohnung (DG) | 70,93 | 0,00 |
|----------------------------------|--------------|-------------|

**Spitzbodenebene
Wohnung**

| | |
|------------|------------|
| Wohnfläche | Nutzfläche |
|------------|------------|

| | | | | | |
|---------------|------------------|-------|---|--------|--------------|
| Abstellfläche | 13,475 x 3,800 x | x | = | 51,205 | 57,94 |
| | 0,895 x 3,800 x | 0,5 x | = | 1,701 | |
| | 2,020 x 3,300 x | x | = | 6,666 | |
| | -0,460 x 0,460 x | x | = | -0,212 | |
| | -0,400 x 0,400 x | x | = | -0,160 | |
| | -1,570 x 0,800 x | x | = | -1,256 | |

| | | |
|----------------------------------|-------------|--------------|
| Gesamtfläche Wohnung (SB) | 0,00 | 57,94 |
|----------------------------------|-------------|--------------|

Hinweis zur Berechnung:

| | |
|---------------------------|-----|
| Abzüge Dreiecksberechnung | 0,5 |
|---------------------------|-----|

| | |
|---|-----|
| Prozentuale Abzüge (Dachschrägen, Terrassen anteilig etc.) | 0,5 |
|---|-----|

Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Architekt
Matthias Richter
AKNW

Objekt
Wohn- und Geschäftshaus: Heumarktstraße 1-3, 42489 Wülfrath
08.09.2022

Erkrather Straße 182
40233 Düsseldorf
T. +49 (0)172 4666655
mrichter@arcor.de

| | Wohnfläche | Nutzfläche |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|
| Gesamtflächen Bereiche | | |
| Ladenlokal 1 | | <u>52,13</u> |
| Ladenlokal 2 | | <u>35,98</u> |
| Keller | | <u>48,42</u> |
| Wohnung EG-Ebene | 9,04 | |
| Wohnung OG - Ebene | 97,69 | |
| Wohnung DG - Ebene | 70,93 | |
| Wohnung SB - Ebene | | 57,94 |
| Wohnung gesamt | <u>177,66</u> | <u>57,94</u> |

Die Aufstellung erfolgte unter der Annahme, dass es sich bei den Wohnflächen um genehmigte Aufenthaltsräume handelt. Die Flächen wurden wie folgt berechnet:

Wohnflächen nach § 3 Abs. 1 u. 2 WoFIV, Abzugsflächen nach § 3 Abs. 3 und § 4 WoFIV

Nutzflächen nach DIN 277

Dachschrägen mit einer lichten Höhe von 1,00 bis 2,00 m wurden zur Hälfte angerechnet.

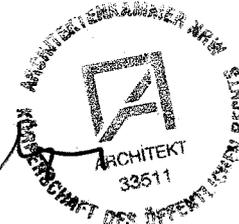
Flächen mit einer lichten Höhe unter 2,00 m im Bereich konstruktiver Bauteile (insbesondere von Deckenbalken) wurden zu 100 % angerechnet. Hier weicht die Berechnung von § 4 Satz 2, WoFIV ab.

Die sonstigen Nutzflächen wurden nach DIN 277 ermittelt. Hierbei wurde kein prozentualer Abzug von Flächen unter 2,00 Metern vorgenommen.

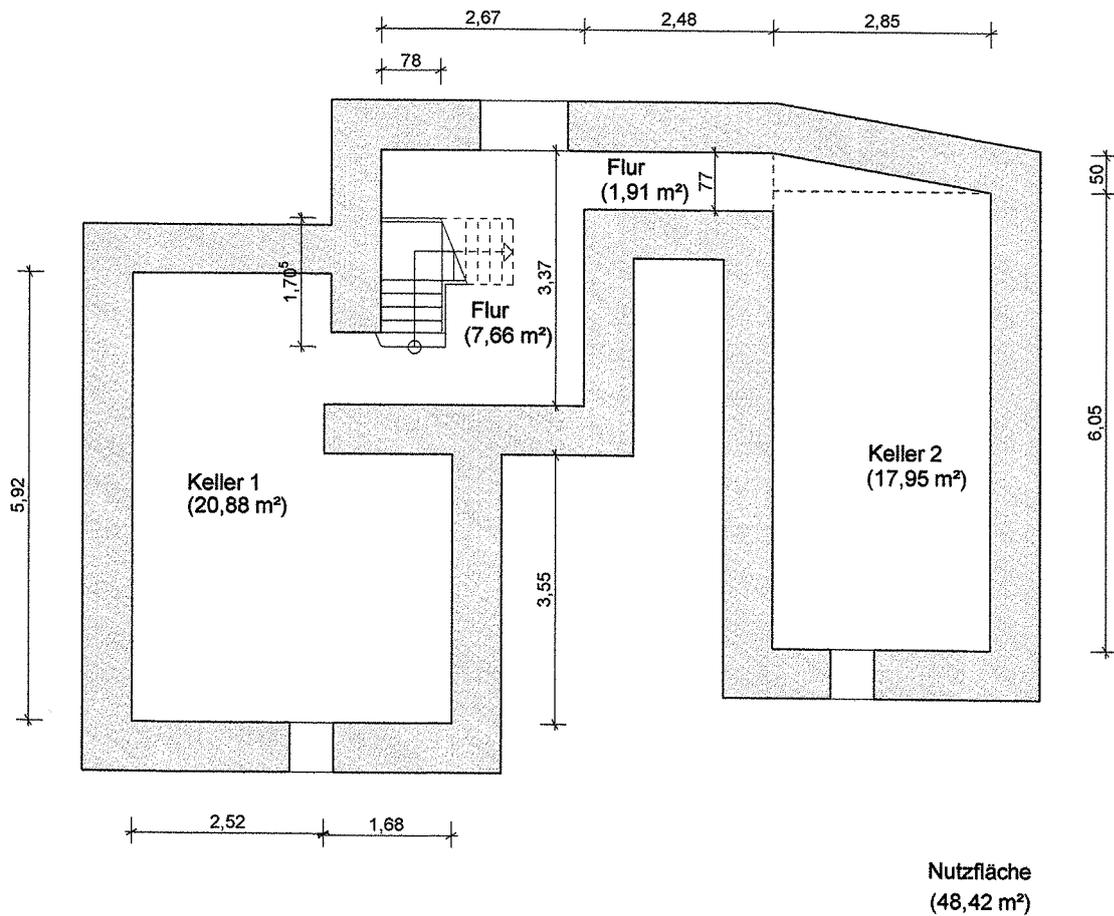
Die Terrasse wurde mit einem Viertel ihrer Grundfläche angerechnet.

aufgestellt am 08.09.2022

Anlagen: 5 Pläne DIN A 4

M. Richter


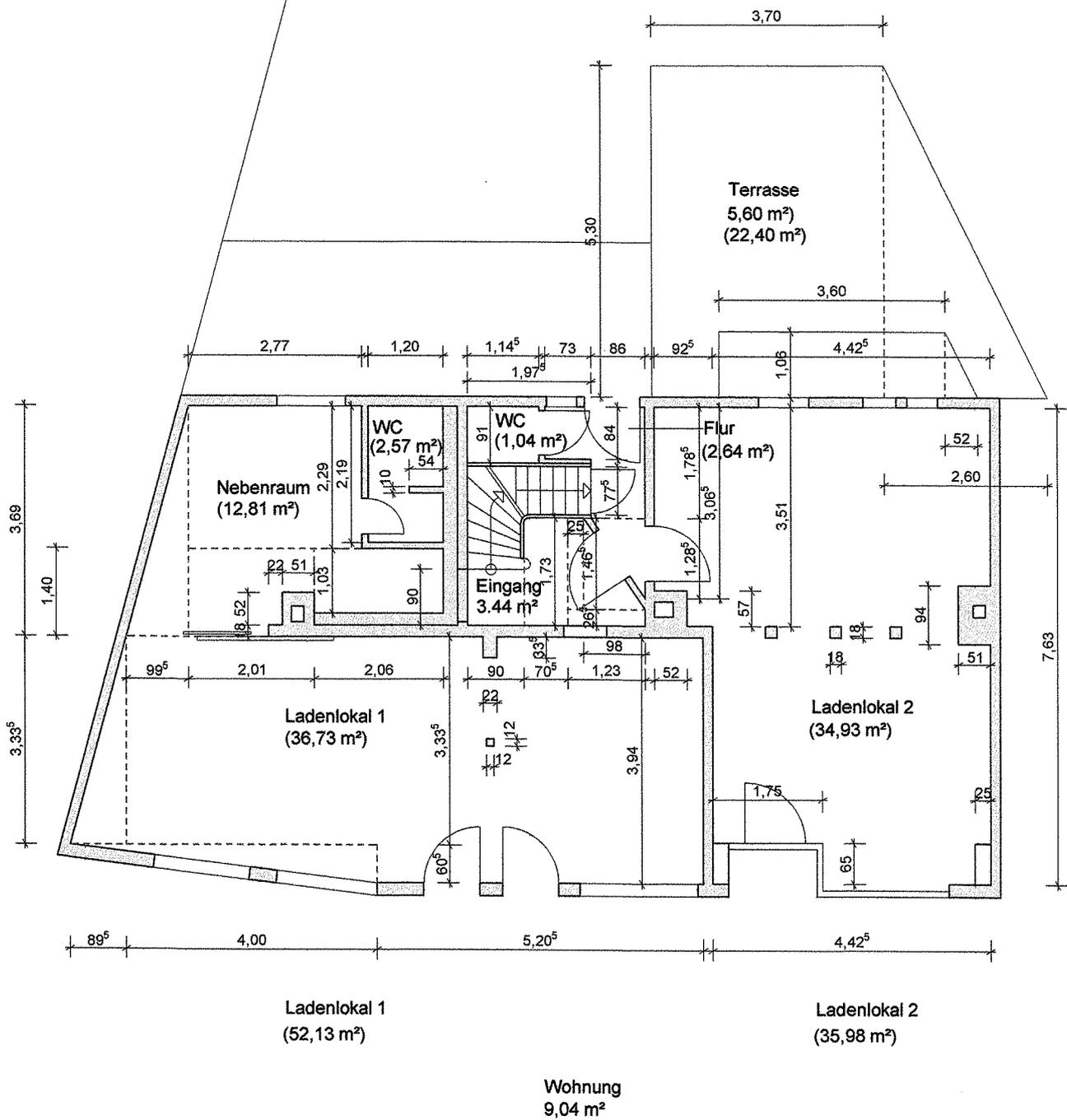
Matthias Richter



Die Zeichnung stellt kein komplettes Gebäudeaufmaß dar, sondern bezieht sich auf die inneren Grundrissflächen

Angaben ohne Klammer: Ermittelte Wohnfläche, Angaben in Klammern: Grundfläche

| | | | | |
|---|--|---|-------------------------------|--------------------------|
| Architekt Matthias Richter Erkrather Straße 182 40233 Düsseldorf 0172- 46 666 55 | Objekt Wohn- und Geschäftshaus Heumarktstraße 1-3 42489 Wülfrath | Plannummer G-W-01 | Index | Datum 08.09.22 |
| | | Planverfasser mr | Plangröße 29.7/21.0 | Maßstab 1:100 |
| Nutzfläche: 48,42 m² | | Planinhalt Grundriss Kellergeschoss | | |



Die Zeichnung stellt kein komplettes Gebäudeaufmaß dar, sondern bezieht sich auf die inneren Grundrissflächen

Angaben ohne Klammer: Ermittelte Wohnfläche, Angaben in Klammern: Grundfläche

Architekt

Matthias Richter
Erkrather Straße 182
40233 Düsseldorf
0172- 46 666 55

Objekt

Wohn- und Geschäftshaus
Heumarktstraße 1-3
42489 Wülfrath

Plannummer

G-W-02

Index

Planverfasser

mr

Plangröße

29.7/21.0

Datum

08.09.22

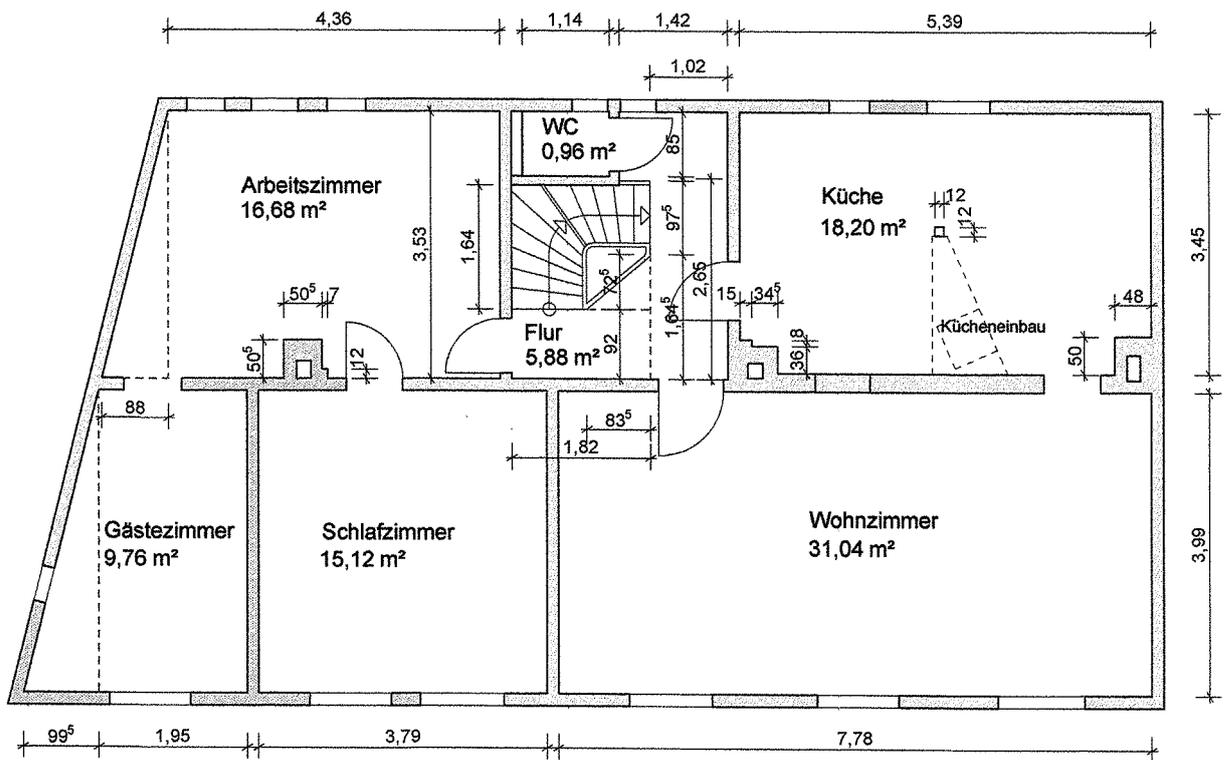
Maßstab

1:100

Wohnfläche: 9,04 m² / Nutzfläche: 90,75 m²

Planinhalt

Grundriss Erdgeschoss



Wohnung
97,69 m²

Die Zeichnung stellt kein komplettes Gebäudeaufmaß dar, sondern bezieht sich auf die inneren Grundrisflächen

Architekt
Matthias Richter
Erkrather Straße 182
40233 Düsseldorf
0172- 46 666 55

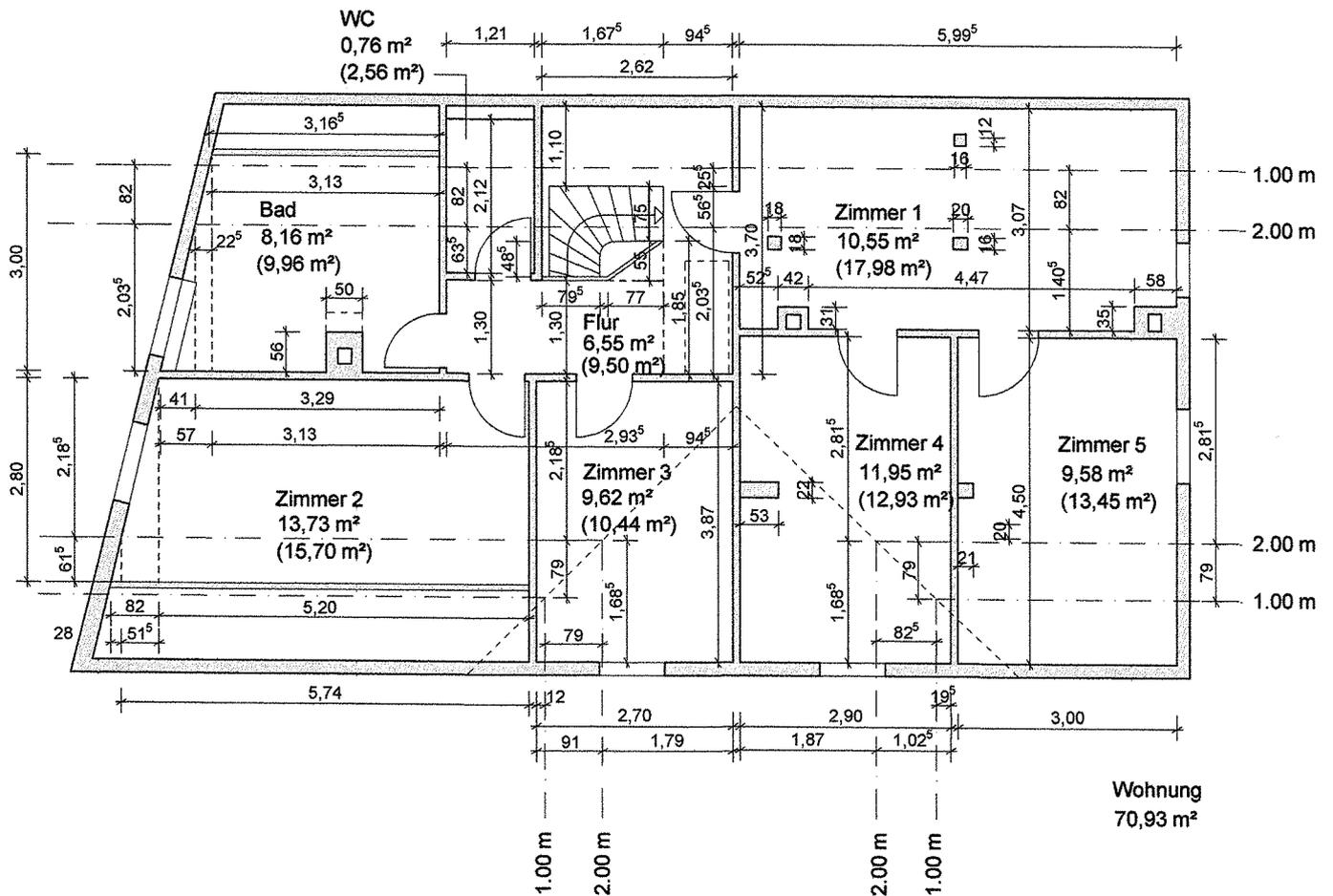
Objekt
Wohn- und Geschäftshaus
Heumarktstraße 1-3
42489 Wülfrath

| | | |
|----------------------|-------|-------------------|
| Plannummer G-W-03 | Index | Datum 08.09.22 |
|----------------------|-------|-------------------|

| | | |
|---------------------|------------------------|------------------|
| Planverfasser mr | Plangröße 29.7/21.0 | Maßstab 1:100 |
|---------------------|------------------------|------------------|

Wohnfläche: 97,69

Planinhalt
Grundriss Obergeschoss



Die Zeichnung stellt kein komplettes Gebäudeaufmaß dar, sondern bezieht sich auf die inneren Grundrissflächen

Angaben ohne Klammer: Ermittelte Wohnfläche, Angaben in Klammern: Grundfläche

Architekt

Matthias Richter
Erkrather Straße 182
40233 Düsseldorf
0172- 46 666 55

Objekt

Wohn- und Geschäftshaus
Heumarktstraße 1-3
42489 Wülfrath

Plannummer

G-W-04

Index

Datum

08.09.22

Planverfasser

mr

Plangröße

29.7/21.0

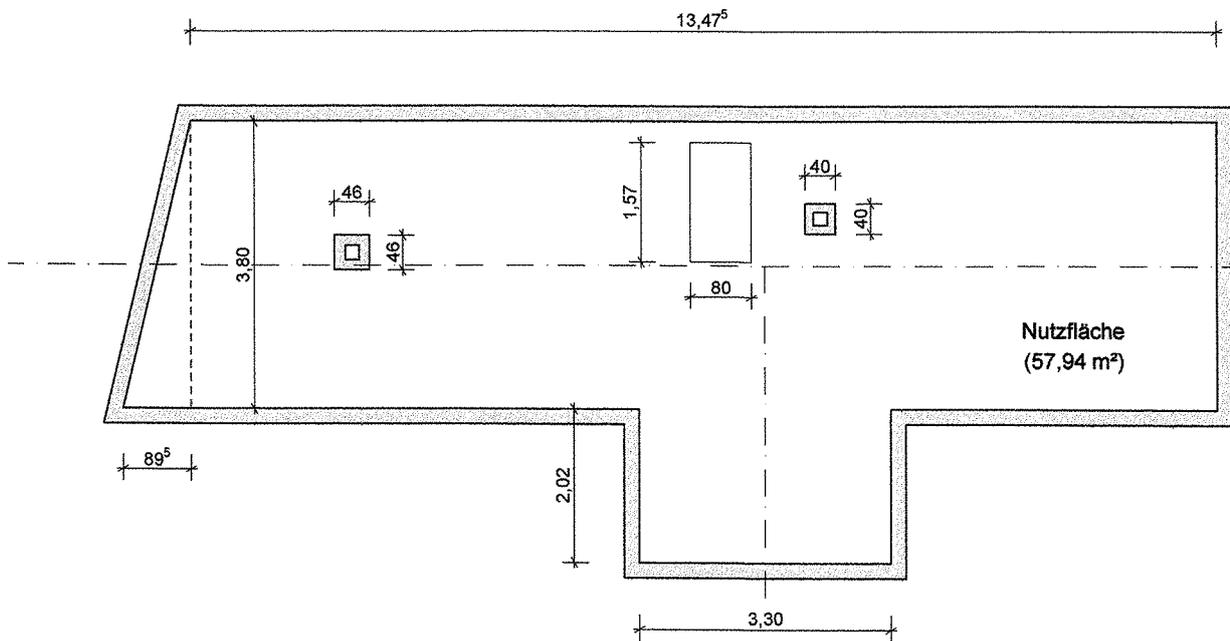
Maßstab

1:100

Wohnfläche: 70,93 m²

Planinhalt

Grundriss Dachgeschoss



Die Zeichnung stellt kein komplettes Gebäudeaufmaß dar, sondern bezieht sich auf die inneren Grundrissflächen

Architekt
Matthias Richter
 Erkrather Straße 182
 40233 Düsseldorf
 0172- 46 666 55

Objekt
Wohn- und Geschäftshaus
 Heumarktstraße 1-3
 42489 Wülfrath

| | | |
|-----------------------------|-------|--------------------------|
| Plannummer G-W-05 | Index | Datum 08.09.22 |
|-----------------------------|-------|--------------------------|

| | | |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Planverfasser mr | Plangröße 29.7/21.0 | Maßstab 1:100 |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|

Nutzfläche: 57,94 m²

Planinhalt
Grundriss Spitzboden