

# Pauschalierte Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Objekt/Lage: Einfamilienhaus mit Gewerbe

Auftragsnummer: 2025ZIS-2372

Anschrift: Anratherstraße 10 - 47918 Tönisvorst

Auftrag durchgeführt am: 16.12.2025

Lage im Objekt	Raum	Art				m <sup>2</sup>	Ansatz		
Garage	Garage	N	5,49	x	9,17	=	50,34	100%	
	Werkstatt	N	5,46	x	4,75	=	25,94	100%	
Werkstatt	Abstellraum 1	N	4,30	x	2,68	=	11,52	100%	
	Abstellraum 2	N	4,30	x	1,03	=	4,43	100%	
	Abstellraum 3	N	4,30	x	1,53	=	6,58	100%	
	Hof	N	4,26	x	9,07	=	9,66	25%	
	<b>Gesamt:</b>						<b>108,47</b>		
<b>Kellergeschoß</b>	Keller	N	3,45	x	3,06	=	10,56	100%	
						<b>10,56</b>			
<b>Erdgeschoß</b>	Ladenlokal	G	7,97	x	3,64	=	29,01	100%	
	Hinterraum	G	1,90	x	2,04	=	3,88	100%	
	Hinterraum	G	1,67	x	3,17	=	5,29	100%	
	WC	G	1,16	x	1,92	=	2,23	100%	
	Lager	G	3,82	x	5,98	=	22,84	100%	
						<b>63,25</b>			
<b>Erdgeschoß</b>	Wohnzimmer	W	3,02	x	3,64	=	10,99	100%	
	Esszimmer	W	5,83	x	3,70	=	21,57	100%	
	Küche	W	3,45	x	2,97	=	10,25	100%	
	Küche	W	3,28	x	2,12	=	6,95	100%	
	Flur 1	W	3,70	x	1,01	=	3,74	100%	
	Flur 1	W	0,89	x	1,00	=	0,89	100%	
	Flur 2	W	2,61	x	2,80	=	7,31	100%	
	Flur 2	W	1,22	x	0,96	=	1,17	100%	
	Flur 2	W	1,92	x	0,96	=	1,84	100%	
	Bad	W	1,68	x	3,26	=	5,48	100%	
	<b>Gesamt:</b>						<b>70,19</b>		
<b>Obergeschoß</b>	Kinderzimmer 1	W	4,19	x	3,60	=	15,08	100%	
	Kinderzimmer 1	W	1,66	x	2,58	=	4,28	100%	
	Kinderzimmer 2	W	5,36	x	4,06	=	21,76	100%	
	Schlafzimmer	W	4,06	x	5,23	=	21,23	100%	
	Bad	W	2,43	x	3,60	=	8,75	100%	
	Flur	W	3,85	x	0,91	=	3,50	100%	
	Flur	W	2,58	x	1,18	=	3,04	100%	
<b>Gesamt:</b>						<b>77,66</b>			
<b>Dachgeschoß</b>	Speicher	N	11,12	x	2,14	=	23,80	100%	
	Wohnhaus	Speicher	N	11,12	x	1,26	=	7,01	50%
	Speicher	N	11,12	x	1,26	=	7,01	50%	
						<b>37,81</b>			
<b>Dachgeschoß</b>	Speicher	N	11,09	x	3,85	=	42,70	100%	
	Hinterhaus	Speicher	N	11,09	x	1,26	=	6,99	50%
	Speicher	N	11,09	x	1,26	=	6,99	50%	
						<b>56,67</b>			

Gesamt Gewerbefläche  
Gesamt Wohnfläche  
Gesamt Nutzfläche

63,25 m<sup>2</sup>  
147,85 m<sup>2</sup>  
213,50 m<sup>2</sup>

## Legende:

W = Wohnfläche | G = Gewerbefläche | N = Nutzfläche | V = Verkehrsfläche | \* Wohnwirtschaftlich genutzte Fläche

Ansatz: 100% Volle Quadratmeter | 50% Terrasse, Balkon | Dach - Abzug wegen Dachschräge

## Grundlagen der Berechnung: Berechnung der Wohnfläche nach der II. Berechnungsverordnung - Wohnflächenverordnung vom 1. Januar 2004

Bei der Ermittlung der Wohnfläche, auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung (§§ 42-44; Verkündungstag 17. Oktober 1957), sind die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern voll, mit einer lichten Höhe zwischen ein und zwei Metern zur Hälfte und mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter nicht anzurechnen. Zum Wohnbereich zählende Balkone, Loggien, Terrassen können mit bis zu 50 Prozent ihrer Fläche der Gesamtwohnfläche zugerechnet werden. Die Bauakte wurde nicht eingesehen.

Haftungsbeschränkung gelten gemäß den Vertragsbestimmungen von Franz Z. Mönig Zet-ImmoService.

(\*Wohnwirtschaftlich genutzt = zu wohnzwecken ausgebauter Nutzfläche)

## Bemerkungen:

Franz Z. Mönig

Freier Sachverständiger für Immobilien

Danziger Str 26 - 41564 Kaarst

Tel. 0151-25207826 - E-Mail: info@Zet-ImmoService.de

Kaarst den 17.12.2025 F.Z. Mönig

