



Beratung



Planung



Bewertung



Begutachtung

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
SCHLOTTHAUER
IMMOBILIEN, BEWERTUNG, VERMESSUNG

Auftraggeber:

Sybille Jacob
Guhlsdorf 16
16928 Guhlsdorf

Sachverständigenbüro

René Schlotthauer

Sachverständiger für
Immobilienbewertung
DIN EN ISO 17024
Dekra zert. Sachverständiger für
Versicherungsschäden im Bauwesen,
Aufmaßtechniker(ZAB)
Gebäudeenergieberater(TÜV)

Lenzener Str.5
19348 Perleberg
Tel: +49 (0)173-2044071
info@sv-schlotthauer.de

Wohnflächenberechnung

(i.S.d. Wohnflächenverordnung-WoFlV)

für den Wohnraum auf dem mit einem Zweifamilienhaushaus bebautem
Grundstück Guhldorf 16 in 16928 Guhlsdorf

Wohnfläche zum Stichtag 16.06.2025

170,30 m²

Ausfertigungs-Nr.: 1 von 2

Diese Wohnflächenberechnung besteht aus insgesamt 4 Seiten. Das Ausarbeitung wurde in 2 Ausfertigungen erstellt,
davon eins für die Unterlagen des Sachverständigen.

1. Übersicht

Zusammenstellung der Daten	
Auftraggeber:	Sybille Jacob Guhlsdorf 16 16928 Guhlsdorf
Objekt:	Zweifamilienhaus Guhlsdorf 16 , 16928 Guhlsdorf
Objektart:	Zweifamilienhaus
Eigentümer:	Familie Jacob
Grundstücksfläche (gesamt):	nicht bekannt
Qualitätsstichtag:	16.06.2025
Auftragsdatum:	16.06.2025
Ausfertigungsdatum:	16.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	16.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Aufmaß(Auftragnehmer)
Besonderheiten:	Nach der (Wohnflächenverordnung - WoFlV) i.S.d. §2 (3) sind Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, <u>nicht</u> zur Wohnfläche anzurechnen.
Anmerkungen:	Die Berechnungen setzen eine zugelassene Baugenehmigung voraus. Im Rahmen der Ausarbeitung wurden diese Informationen <u>nicht</u> überprüft. Für die daraus entstehenden Schäden haftet der Verfasser dieser Unterlagen <u>nicht</u> .

2. Grundlagen für die Berechnung / Verfahrensauswahl

Die Berechnung wird erstellt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche Wohnflächenverordnung- WoFIV.

Zur Wohnfläche (Summe aller Grundflächen) einer Wohnung gehören sämtliche vermietete Räume, welche zum Wohnen bestimmt sind. Hierunter fallen die Grundflächen von:

Schlafzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Toilettenräume und Badezimmer, Küchen, Dielen und Flure

Nebenräume wie Vorräume, Speise- und Besenkammer sowie andere Schrankräume.

Dazu kommen bei der Wohnflächenberechnung noch die Flächen von:

Schwimmbädern sowie sonstigen allseitig geschlossenen Räumen, sofern diese einem gehobenen Wohnbedürfnis dienen wie z.B. Fitnessräume oder Sauna, Wintergärten.

Folgende Flächen werden höchstens zur Hälfte - in der Regel jedoch zu einem Viertel - in die Wohnflächenberechnung einbezogen:

Dachgärten, Terrassen, Loggien, Balkone.

Grundsätzlich nicht angerechnet werden dürfen im Rahmen der Wohnflächenberechnung:

Garagen, Heizungsräume, Trockenräume, Bodenräume, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung und Kellerräume.

Was bei der Ermittlung der Grundfläche zu beachten ist & Namentlich einzubeziehen sind die Grundflächen von:

Nicht ortsgebundene, versetzbare Raumteiler, Einbaumöbeln, Freiliegende Installationen, fest eingebauten Gegenständen wie Dusch- & Badewannen, Herden, Klima- und Heizgeräten oder Öfen, Schramm-, Sockel- und Fußleisten, Fenster- und Türumrahmungen sowie Fenster- und Türbekleidungen.

Voll berücksichtigt werden ferner bei der Wohnflächenberechnung die Grundfläche von Raumteilen oder Räumen mit einer lichten Höhe von nicht weniger als 2,00 Meter sowie offenen Wandnischen, welche bis zum Boden reichen und eine Tiefe von über 0,13 Meter besitzen.

Gleiches gilt für Wandschränke und Erker, welche eine Grundfläche von nicht weniger als 0,50 Quadratmeter besitzen wie auch Raumteile unterhalb von Treppen, sofern die lichte Höhe mindestens 2,00 Meter beträgt. Bei einer Höhe von weniger als 2,00 Meter jedoch mehr als 1,00 Meter wird die Hälfte der Grundfläche berücksichtigt. Liegt die lichte Höhe dagegen unter 1,00 Meter wird die Grundfläche gar nicht angerechnet.



(Abzugsflächen) grundsätzlich außer Betracht bleiben bei der Wohnflächenberechnung die Grundflächen von:

Fenster- sowie offenen Wandnischen, die nicht zum Fußboden reichen. Dies gilt auch für den Fall, dass diese den Fußboden berühren aber nicht mehr als 0,13 Meter tief sind.

Türnischen, Treppen mit mehr als drei Steigungen sowie deren Treppenabsätze, Säulen, freistehende Pfeiler, Verkleidungen, Vormauerungen und Schornsteine, sofern sie eine Höhe von über 1,50 Meter besitzen und deren Grundfläche über 0,10 Quadratmeter beträgt.

Zu ermitteln ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertiggestellten Wohnraum oder auf der Grundlage einer Bauzeichnung.

3. Wohnflächenberechnung

nach der Wohnflächenverordnung -WoFlV

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Haus-Nr.)		Grundfläche			Abzugsfläche			Ermittelte Grundfläche		
		Anteil	nach §3 WoFlV (Raumteile ohne Abzugsflächen)		Anteil	nach § 3 Abs.3 Nr.1-4 und §4 WoFlV				
Sp. 2 x Sp. 3 = Sp.4			Sp. 6 x Sp. 7 = Sp.8			Sp. 4 - Sp. 8= Sp.9				
Nr.	Raumbezeichnung	1 %	2 m	3 m	4 m ²	5 %	6 m	7 m	8 m ²	9 m ²
1.	Flur Whg. 1	100	2,470	2,350	5,8045	100	0	0	0	5,805
2.	Büro Whg 1	100	3,594	3,888	13,9735	100	0	0	0	13,973
3.	Bad Whg. 1	100	3,629	1,971	7,15276	100	0	0	0	7,153
4.	Schlafzimmer Whg. 1	100	4,328	3,586	15,5202	100	2,331	0,57	1,32867	14,192
5.	Flur 2 Whg.1	100	1,026	1,402	1,43845	100	0	0	0	1,438
6.	Wohnzimmer Whg.1	100	6,338	3,487	22,1006	100	0	0	0	22,101
7.	Durchgang Whg. 1	100	1,315	0,720	0,9468	100	0	0	0	0,947
8.	Küche Whg. 1	100	3,089	3,778	11,6702	100	0	0	0	11,670
9.	HWR Whg. 1	100	1,026	1,402	1,43845	100	0	0	0	1,438
10.	Flur zum Boden	100	2,089	4,396	9,18324	100	1,015	1,119	1,13579	8,047
11.	Bad Whg.2 Teil 1	100	2,691	3,09	8,31519	100	0,142	1,067	0,15151	8,164
12.	Bad Whg. 2 Teil 2	100	2,432	2,066	5,02451	100	0,373	0,963	0,3592	4,665
13.	Küche Whg. 2	100	4,397	3,043	13,3801	100	0	0	0	13,380
14.	Schlafzimmer Whg. 2	100	3,806	3,351	12,7539	100	0	0	0	12,754
15.	Gästezimmer Whg. 2	100	4,355	4,371	19,0357	100	0	0	0	19,036
16.	Esszimmer Whg. 2	100	4,817	4,066	19,5859	100	0	0	0	19,586
17.	Flur Whg. 2	100	2,753	2,162	5,95199	100	0	0	0	5,952
18.							Gesamtfläche		170,301	

Zusammenfassung der Ergebnisse

Wohnfläche : **170,301 m²**

Gesamt Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung **170,301 m²**

Ausgefertigt am 22.06.2025

RS



Größer der Keller(nicht Bestandteilder Wohnfläche):

Keller 01: **40,41 m²**

Keller 02: **34,44 m²**

Ausbaureserve im Dachgeschoss:

Fläche ca.: **200 m² (geschätzt)**