

Wolfgang Kratzer • Gottesweg 79 • 50969 Köln

Herr [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Wolfgang Kratzer

Immobilienkaufmann IHK
Gottesweg 79 • 50969 Köln
Mobil: +49(0)157 / 838 699 56
Tel.: +49(0)221 / 584 77 225
Mail: wk@immowert-kratzer.de
Web: www.immowert-kratzer.de

02.08.2021

Wohnflächenberechnung der Maisonette-Wohnung im Zweifamilienhaus,

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

Sie haben mich beauftragt, für die Maisonette-Wohnung im Zweifamilienhaus, [REDACTED] eine Wohnflächenberechnung zu erstellen.

Hieran hat am 31.07.2021 um 11:00 Uhr ein gemeinsamer Ortstermin stattgefunden an dem Herr Brakonier und Herr Kratzer teilnahmen. Im Zuge dieses Ortstermins habe ich die zur Durchführung der Wohnflächenberechnung notwendigen Vermessungsarbeiten vor Ort persönlich ausgeführt und protokolliert. Ich habe auf der Grundlage dieser Daten unter der Beachtung der Din Norm 277 die Wohnfläche dieser Wohnung berechnet. Wie dem beigegeführten Formular zu entnehmen, beträgt die Wohn- und Nutzfläche der gesamten Wohnung **146,54 m²**.

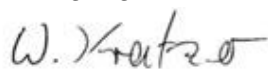
Sie teilt sich wie folgt auf:

Wohnfläche im 1.OG: 82,46 m²

Wohnfläche im DG: 64,08 m²

Vorstehende Berechnung habe ich nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

mit freundlichen Grüßen
Wolfgang Kratzer



Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienhaus, ██████████
 Miereinheit: Maisonette-Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus

<input checked="" type="checkbox"/> Fertigmaßen	auf der Grundlage von	<input checked="" type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß	<input type="checkbox"/> wohnwertabhängig
<input type="checkbox"/> Rohbaumaßen		<input type="checkbox"/> Bauzeichnungen	<input type="checkbox"/> nach DIN 283
<input type="checkbox"/> Fertig- und Rohbaumaßen		<input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen	<input checked="" type="checkbox"/> nach DIN 277
			<input type="checkbox"/> nach WoFIV
			<input type="checkbox"/> nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Flächenfaktor (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Diele	1	+			2,777	1,116	3,10	1,00	3,10	3,10
2	Schlafzimmer 1	2	+	Teilfläche 1		5,184	2,278	11,81	1,00	11,81	
3	Schlafzimmer 1	2	+	Dachschräge/Teilfläche 2/Berechnung siehe Anlage F03	F03			6,45	1,00	6,45	18,26
4	Schlafzimmer 2	3	+	Teilfläche 1		5,145	2,454	12,63	1,00	12,63	
5	Schlafzimmer 2	3	+	Dachschräge/Teilfläche 2/Berechnung siehe Anlage F05	F05			7,30	1,00	7,30	19,93
6	Wohnzimmer	4	+	Teilfläche 1		5,297	2,225	11,79	1,00	11,79	
7	Wohnzimmer	4	+	Dachschräge/Teilfläche 2/Berechnung siehe Anlage F07	F07			4,86	1,00	4,86	16,65
8	Bad	5	+	Teilfläche 1		2,650	1,857	4,92	1,00	4,92	
9	Bad	5	+	Dachschräge/Teilfläche 2/Berechnung siehe Anlage F09	F09			1,49	1,00	1,49	
10	Bad	5	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)		0,279	0,777	0,22	1,00	-0,22	
11	Bad	5	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)		0,255	0,184	0,05	1,00	-0,05	6,14

Summe Wohnfläche Miereinheit DG	64,08 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Maisonette Wohnung 1.OG+DG	146,54 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Zweifamilienhaus, ██████████
Mieteinheit: Maisonette-Wohnung DG

Sonderform

Anlage F03 : Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe) Schlafzimmer1

$$A_{\text{Raum}} = a \times d$$

$$A_{0-1} = (a - \frac{1}{2} b_{0-1}) \times b'_{0-1} + (d - \frac{1}{2} b'_{0-1}) \times b_{0-1}$$

$$A_{1-2} = (a - \frac{1}{2} b_{1-2}) \times b'_{1-2} + (d - \frac{1}{2} b'_{1-2}) \times b_{1-2}$$

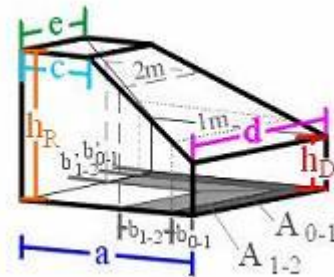
$$A_{>2} = A_{\text{Raum}} - A_{0-1} - A_{1-2}$$

$$b_{0-1} = \frac{(1 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1m)$$

$$b'_{0-1} = \frac{(1 - h_D) \times (d - e)}{(h_R - h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1m)$$

$$b_{1-2} = \frac{(a - c - b_{0-1})}{(h_R - 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)}$$

$$b'_{1-2} = \frac{(d - e - b'_{0-1})}{(h_R - 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D) \times (d - e)}{(h_R - h_D)}$$



Schrägen (aus Raum- und Drenpelhöhe)

a =	5,150 m
c =	2,970 m
d =	1,587 m
e =	1,571 m
hD =	0,692 m
hR =	2,338 m

b0-1 =	0,408 m
b1-2 =	1,324 m
b'0-1 =	0,408 m
b'1-2 =	1,324 m

A ₀₋₁ =	0,66 m ²	X	0,00	=	0,00 m ²
+ A ₁₋₂ =	2,13 m ²	X	0,50	=	1,07 m ²
+ A _{>2} =	5,38 m ²	X	1,00	=	5,38 m ²

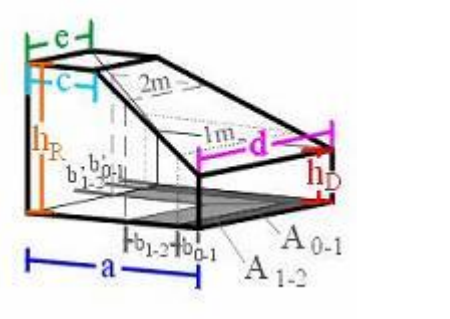
Fläche (A) = 6,45 m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Zweifamilienhaus, XXXXXXXXXX

Mieteinheit: Maisonette-Wohnung DG

Sonderform

Anlage F05 : Schräge (aus Raum- und Drempelhöhe) Schlafzimmer 2																																																	
$A_{\text{Raum}} = a \times d$ $A_{0-1} = (a - \frac{1}{2} b_{0-1}) \times b'_{0-1} + (d - \frac{1}{2} b'_{0-1}) \times b_{0-1}$ $A_{1-2} = (a - \frac{1}{2} b_{1-2}) \times b'_{1-2} + (d - \frac{1}{2} b'_{1-2}) \times b_{1-2}$ $A_{>2} = A_{\text{Raum}} - A_{0-1} - A_{1-2}$ $b_{0-1} = \frac{(1 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1m)$ $b'_{0-1} = \frac{(1 - h_D) \times (d - e)}{(h_R - h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1m)$ $b_{1-2} = \frac{(a - c - b_{0-1})}{(h_R - 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)}$ $b'_{1-2} = \frac{(d - e - b'_{0-1})}{(h_R - 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D) \times (d - e)}{(h_R - h_D)}$		<p>Schräge (aus Raum- und Drempelhöhe)</p>																																															
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">a =</td> <td style="width: 40%;">4,252 m</td> <td style="width: 15%;">b0-1 =</td> <td style="width: 30%;">0,808 m</td> </tr> <tr> <td>c =</td> <td>1,628 m</td> <td>b1-2 =</td> <td>1,344 m</td> </tr> <tr> <td>d =</td> <td>2,640 m</td> <td>b'0-1 =</td> <td>0,808 m</td> </tr> <tr> <td>e =</td> <td>2,625 m</td> <td>b'1-2 =</td> <td>1,344 m</td> </tr> <tr> <td>hD =</td> <td>0,399 m</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>hR =</td> <td>2,351 m</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	a =	4,252 m	b0-1 =	0,808 m	c =	1,628 m	b1-2 =	1,344 m	d =	2,640 m	b'0-1 =	0,808 m	e =	2,625 m	b'1-2 =	1,344 m	hD =	0,399 m			hR =	2,351 m			<table style="width: 100%; text-align: right;"> <tr> <td style="width: 15%;">A₀₋₁ =</td> <td style="width: 20%;">2,15 m²</td> <td style="width: 10%;">X</td> <td style="width: 10%;">0,00</td> <td style="width: 10%;">=</td> <td style="width: 10%;">0,00 m²</td> </tr> <tr> <td>+ A₁₋₂ =</td> <td>3,56 m²</td> <td>X</td> <td>0,50</td> <td>=</td> <td>1,78 m²</td> </tr> <tr> <td>+ A_{>2} =</td> <td>5,52 m²</td> <td>X</td> <td>1,00</td> <td>=</td> <td>5,52 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: right;">Fläche (A) =</td> <td>7,30 m²</td> </tr> </table>	A ₀₋₁ =	2,15 m ²	X	0,00	=	0,00 m ²	+ A ₁₋₂ =	3,56 m ²	X	0,50	=	1,78 m ²	+ A _{>2} =	5,52 m ²	X	1,00	=	5,52 m ²	Fläche (A) =					7,30 m ²
a =	4,252 m	b0-1 =	0,808 m																																														
c =	1,628 m	b1-2 =	1,344 m																																														
d =	2,640 m	b'0-1 =	0,808 m																																														
e =	2,625 m	b'1-2 =	1,344 m																																														
hD =	0,399 m																																																
hR =	2,351 m																																																
A ₀₋₁ =	2,15 m ²	X	0,00	=	0,00 m ²																																												
+ A ₁₋₂ =	3,56 m ²	X	0,50	=	1,78 m ²																																												
+ A _{>2} =	5,52 m ²	X	1,00	=	5,52 m ²																																												
Fläche (A) =					7,30 m ²																																												

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Zweifamilienhaus, [REDACTED]
Mietinheit: Maisonette-Wohnung DG

Sonderform

Anlage F07 : Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe) Wohnzimmer																					
$A_{\text{Raum}} = a \times d$ $A_{0-1} = (a - \frac{1}{2} b_{0-1}) \times b'_{0-1} + (d - \frac{1}{2} b'_{0-1}) \times b_{0-1}$ $A_{1-2} = (a - \frac{1}{2} b_{1-2}) \times b'_{1-2} + (d - \frac{1}{2} b'_{1-2}) \times b_{1-2}$ $A_{>2} = A_{\text{Raum}} - A_{0-1} - A_{1-2}$ $b_{0-1} = \frac{(1 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1\text{m)}$ $b'_{0-1} = \frac{(1 - h_D) \times (d - e)}{(h_R - h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1\text{m)}$ $b_{1-2} = \frac{(a - c - b_{0-1})}{(h_R - 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)}$ $b'_{1-2} = \frac{(d - e - b'_{0-1})}{(h_R - 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D) \times (d - e)}{(h_R - h_D)}$	<p style="text-align: center;">Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)</p>																				
<table border="0"> <tr><td>a =</td><td>5,291 m</td></tr> <tr><td>c =</td><td>3,073 m</td></tr> <tr><td>d =</td><td>1,147 m</td></tr> <tr><td>e =</td><td>1,151 m</td></tr> <tr><td>hD =</td><td>0,703 m</td></tr> <tr><td>hR =</td><td>2,374 m</td></tr> </table>	a =	5,291 m	c =	3,073 m	d =	1,147 m	e =	1,151 m	hD =	0,703 m	hR =	2,374 m	<table border="0"> <tr><td>b0-1 =</td><td>0,394 m</td></tr> <tr><td>b1-2 =</td><td>1,328 m</td></tr> <tr><td>b'0-1 =</td><td>0,394 m</td></tr> <tr><td>b'1-2 =</td><td>1,328 m</td></tr> </table>	b0-1 =	0,394 m	b1-2 =	1,328 m	b'0-1 =	0,394 m	b'1-2 =	1,328 m
a =	5,291 m																				
c =	3,073 m																				
d =	1,147 m																				
e =	1,151 m																				
hD =	0,703 m																				
hR =	2,374 m																				
b0-1 =	0,394 m																				
b1-2 =	1,328 m																				
b'0-1 =	0,394 m																				
b'1-2 =	1,328 m																				
<table border="0"> <tr><td>A₀₋₁ =</td><td>0,45 m²</td><td>X</td><td>0,00</td><td>=</td><td>0,00 m²</td></tr> <tr><td>+ A₁₋₂ =</td><td>1,52 m²</td><td>X</td><td>0,50</td><td>=</td><td>0,76 m²</td></tr> <tr><td>+ A_{>2} =</td><td>4,10 m²</td><td>X</td><td>1,00</td><td>=</td><td>4,10 m²</td></tr> </table>		A ₀₋₁ =	0,45 m ²	X	0,00	=	0,00 m ²	+ A ₁₋₂ =	1,52 m ²	X	0,50	=	0,76 m ²	+ A _{>2} =	4,10 m ²	X	1,00	=	4,10 m ²		
A ₀₋₁ =	0,45 m ²	X	0,00	=	0,00 m ²																
+ A ₁₋₂ =	1,52 m ²	X	0,50	=	0,76 m ²																
+ A _{>2} =	4,10 m ²	X	1,00	=	4,10 m ²																
<table border="0"> <tr><td colspan="5">Fläche (A) =</td><td>4,86 m²</td></tr> </table>		Fläche (A) =					4,86 m ²														
Fläche (A) =					4,86 m ²																

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Zweifamilienhaus, XXXXXXXXXX
Mieteinheit: Maisonette-Wohnung DG

Sonderform

Anlage F09 : Schräge (aus Raum- und Drepelhöhe) Badezimmer																																					
$A_{\text{Raum}} = a \times d$ $A_{0-1} = (a - \frac{1}{2} b_{0-1}) \times b'_{0-1} + (d - \frac{1}{2} b'_{0-1}) \times b_{0-1}$ $A_{1-2} = (a - \frac{1}{2} b_{1-2}) \times b'_{1-2} + (d - \frac{1}{2} b'_{1-2}) \times b_{1-2}$ $A_{>2} = A_{\text{Raum}} - A_{0-1} - A_{1-2}$ $b_{0-1} = \frac{(1 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1 \text{ m)}$ $b'_{0-1} = \frac{(1 - h_D) \times (d - e)}{(h_R - h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1 \text{ m)}$ $b_{1-2} = \frac{(a - c - b_{0-1})}{(h_R - 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)}$ $b'_{1-2} = \frac{(d - e - b'_{0-1})}{(h_R - 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D) \times (d - e)}{(h_R - h_D)}$																																					
Schräge (aus Raum- und Drepelhöhe)																																					
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30px;">a =</td> <td style="width: 100px;">2,647 m</td> <td style="width: 30px;">b0-1 =</td> <td style="width: 100px;">0,438 m</td> </tr> <tr> <td>c =</td> <td>0,454 m</td> <td>b1-2 =</td> <td>1,351 m</td> </tr> <tr> <td>d =</td> <td>0,977 m</td> <td>b'0-1 =</td> <td>0,438 m</td> </tr> <tr> <td>e =</td> <td>0,959 m</td> <td>b'1-2 =</td> <td>1,351 m</td> </tr> <tr> <td>hD =</td> <td>0,676 m</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>hR =</td> <td>2,299 m</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	a =	2,647 m	b0-1 =	0,438 m	c =	0,454 m	b1-2 =	1,351 m	d =	0,977 m	b'0-1 =	0,438 m	e =	0,959 m	b'1-2 =	1,351 m	hD =	0,676 m			hR =	2,299 m			<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30px;">A₀₋₁ =</td> <td style="width: 100px;">0,44 m² X 0,00</td> <td style="width: 30px;">=</td> <td style="width: 100px;">0,00 m²</td> </tr> <tr> <td>+ A₁₋₂ =</td> <td>1,32 m² X 0,50</td> <td>=</td> <td>0,66 m²</td> </tr> <tr> <td>+ A_{>2} =</td> <td>0,83 m² X 1,00</td> <td>=</td> <td>0,83 m²</td> </tr> </table>	A ₀₋₁ =	0,44 m ² X 0,00	=	0,00 m ²	+ A ₁₋₂ =	1,32 m ² X 0,50	=	0,66 m ²	+ A _{>2} =	0,83 m ² X 1,00	=	0,83 m ²
a =	2,647 m	b0-1 =	0,438 m																																		
c =	0,454 m	b1-2 =	1,351 m																																		
d =	0,977 m	b'0-1 =	0,438 m																																		
e =	0,959 m	b'1-2 =	1,351 m																																		
hD =	0,676 m																																				
hR =	2,299 m																																				
A ₀₋₁ =	0,44 m ² X 0,00	=	0,00 m ²																																		
+ A ₁₋₂ =	1,32 m ² X 0,50	=	0,66 m ²																																		
+ A _{>2} =	0,83 m ² X 1,00	=	0,83 m ²																																		
		Fläche (A) = 1,49 m ²																																			

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienhaus, ██████████
Mieteinheit: Maisonette-Wohnung 1. OG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen wohnwertabhängig nach DIN 283 nach DIN 277 nach WoFIV nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Flächenfaktor (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Diele	1	+			3,387	2,492	8,44	1,00	8,44	
2	Diele	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)		1,584	0,897	1,42	1,00	-1,42	7,02
3	Bad	2	+			3,204	2,751	8,81	1,00	8,81	
4	Bad	2	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)		0,769	0,461	0,35	1,00	-0,35	8,46
5	Küche	3	+			3,997	3,464	13,85	1,00	13,85	13,85
6	WC	4	+			2,469	1,087	2,68	1,00	2,68	2,68
7	Abstellraum (innenliegend)	5	+			2,573	0,859	2,21	1,00	2,21	2,21
8	Wohnzimmer	6	+			10,334	4,850	50,12	1,00	50,12	
9	Wohnzimmer	6	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)		1,576	6,033	9,51	1,00	-9,51	
10	Wohnzimmer	6	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)		2,080	0,744	1,55	1,00	-1,55	39,06
11	Balkon	7	+	Außenwohnbereich (Gut bis sehr gut nutzbar)		12,226	1,502	18,36	0,50	9,18	9,18

Summe Wohnfläche Mieteinheit 1.OG **82,46** m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Maisonette Wohnung 1.OG+DG **146,54** m²