

Wolfgang Kratzer • Gottesweg 79 • 50969 Köln

Frau [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](mailto:wk@immowert-kratzer.de)  
Web: [www.immowert-kratzer.de](http://www.immowert-kratzer.de)

27.07.2021

**Wohnflächenberechnung des Einfamilienhauses, in der [REDACTED]  
Köln**

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

Sie haben mich beauftragt für das Einfamilienhaus in der [REDACTED], eine Wohn- und Nutzflächenberechnung zu erstellen.

Hieran hat am 26.07.2021 um 17:00 Uhr ein gemeinsamer Ortstermin stattgefunden an dem Herr [REDACTED] 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 Wohnflächenverordnung die Wohnfläche des Einfamilienhauses berechnet. Wie dem beigefügten Formular zu entnehmen, beträgt die Wohn- und Nutzfläche des gesamten Objektes **243,12 m<sup>2</sup>**.

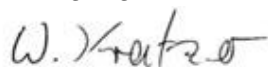
**Sie teilt sich wie folgt auf:**

**Wohnfläche im Erd-, 1. + 2 Ober- und Dachgeschoß: 187,66 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche im Kellergeschoß: 55,46 m<sup>2</sup>**

Vorstehende Berechnung habe ich nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

mit freundlichen Grüßen  
Wolfgang Kratzer

A handwritten signature in black ink that reads 'W. Kratzer'.

Wolfgang Kratzer  
Immobilienökonom  
Gottesweg 79 • 50969 Köln  
St.-Nr.: 219/5183/1149  
Um-St.-ID: DE233022619

Kreditinstitut: Postbank Köln  
BLZ: 370 100 50  
Kto.-Nr.: 4316 40 507  
IBAN: DE49 3701 0050 0431 6405 07  
BIC: PBNKDEFF

## Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

**Gebäude:** Einfamilienhaus, XXXXXXXXXX  
**Mieteinheit:** Dachgeschoß

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

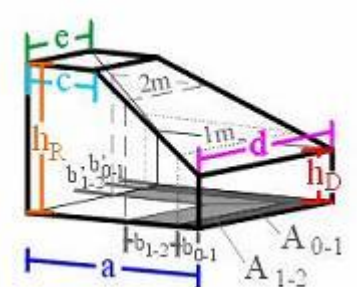
lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Sonder- form	Länge (m)	Breite (m)	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )	Flächen- faktor (f)	Wohn- fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohn- fläche Raum (m <sup>2</sup> )
1	Arbeitszimmer/Büro 2	1	+	Dachschräge/Berechnung siehe Anlage F01 Ausgebautes DG	F01			6,07	1,00	6,07	6,07
2	Arbeitszimmer/Büro 1	2	+	Dachschräge/Berechnung siehe Anlage F02 Ausgebautes DG	F02			10,39	1,00	10,39	
3	Arbeitszimmer/Büro 1	2	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)		0,944	0,456	0,43	1,00	-0,43	9,96

<b>Summe Wohnfläche Dachgeschoß</b>	<b>16,03</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnfläche Gebäude</b>	<b>187,66</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche Gebäude</b>	<b>55,46</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

**Gebäude:** Einfamilienhaus [REDACTED]  
**Mieteinheit:** Dachgeschoß

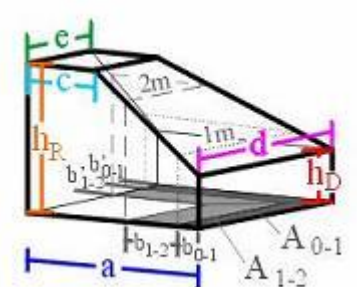
### Sonderform

F01 : 2 Schrägen (aus Raum- und Drempeelhöhe)																																										
$A_{\text{Raum}} = a \times d$ $A_{0-1} = (a - \frac{1}{2} b_{0-1}) \times b'_{0-1} + (d - \frac{1}{2} b'_{0-1}) \times b_{0-1}$ $A_{1-2} = (a - \frac{1}{2} b_{1-2}) \times b'_{1-2} + (d - \frac{1}{2} b'_{1-2}) \times b_{1-2}$ $A_{>2} = A_{\text{Raum}} - A_{0-1} - A_{1-2}$ $b_{0-1} = \frac{(1 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1m)$ $b'_{0-1} = \frac{(1 - h_D) \times (d - e)}{(h_R - h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1m)$ $b_{1-2} = \frac{(a - c - b_{0-1})}{(h_R - 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)}$ $b'_{1-2} = \frac{(d - e - b'_{0-1})}{(h_R - 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D) \times (d - e)}{(h_R - h_D)}$	 <p>2 Schrägen (aus Raum- und Drempeelhöhe)</p>																																									
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"><math>a =</math></td> <td style="width: 30%;"><math>2,888 \text{ m}</math></td> <td style="width: 30%;"><math>b_{0-1} =</math></td> <td style="width: 10%;"><math>0,433 \text{ m}</math></td> </tr> <tr> <td><math>c =</math></td> <td><math>0,969 \text{ m}</math></td> <td><math>b_{1-2} =</math></td> <td><math>0,973 \text{ m}</math></td> </tr> <tr> <td><math>d =</math></td> <td><math>3,094 \text{ m}</math></td> <td><math>b'_{0-1} =</math></td> <td><math>0,433 \text{ m}</math></td> </tr> <tr> <td><math>e =</math></td> <td><math>3,057 \text{ m}</math></td> <td><math>b'_{1-2} =</math></td> <td><math>0,973 \text{ m}</math></td> </tr> <tr> <td><math>h_D =</math></td> <td><math>0,555 \text{ m}</math></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><math>h_R =</math></td> <td><math>2,527 \text{ m}</math></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	$a =$	$2,888 \text{ m}$	$b_{0-1} =$	$0,433 \text{ m}$	$c =$	$0,969 \text{ m}$	$b_{1-2} =$	$0,973 \text{ m}$	$d =$	$3,094 \text{ m}$	$b'_{0-1} =$	$0,433 \text{ m}$	$e =$	$3,057 \text{ m}$	$b'_{1-2} =$	$0,973 \text{ m}$	$h_D =$	$0,555 \text{ m}$			$h_R =$	$2,527 \text{ m}$				<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"><math>A_{0-1} =</math></td> <td style="width: 30%;"><math>1,36 \text{ m}^2 \times 0,00</math></td> <td style="width: 30%;"><math>=</math></td> <td style="width: 10%;"><math>0,00 \text{ m}^2</math></td> </tr> <tr> <td><math>+ A_{1-2} =</math></td> <td><math>3,03 \text{ m}^2 \times 0,50</math></td> <td><math>=</math></td> <td><math>1,52 \text{ m}^2</math></td> </tr> <tr> <td><math>+ A_{&gt;2} =</math></td> <td><math>4,55 \text{ m}^2 \times 1,00</math></td> <td><math>=</math></td> <td><math>4,55 \text{ m}^2</math></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;"><b>Fläche (A) =</b></td> <td><b>6,07 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>	$A_{0-1} =$	$1,36 \text{ m}^2 \times 0,00$	$=$	$0,00 \text{ m}^2$	$+ A_{1-2} =$	$3,03 \text{ m}^2 \times 0,50$	$=$	$1,52 \text{ m}^2$	$+ A_{>2} =$	$4,55 \text{ m}^2 \times 1,00$	$=$	$4,55 \text{ m}^2$	<b>Fläche (A) =</b>			<b>6,07 m<sup>2</sup></b>
$a =$	$2,888 \text{ m}$	$b_{0-1} =$	$0,433 \text{ m}$																																							
$c =$	$0,969 \text{ m}$	$b_{1-2} =$	$0,973 \text{ m}$																																							
$d =$	$3,094 \text{ m}$	$b'_{0-1} =$	$0,433 \text{ m}$																																							
$e =$	$3,057 \text{ m}$	$b'_{1-2} =$	$0,973 \text{ m}$																																							
$h_D =$	$0,555 \text{ m}$																																									
$h_R =$	$2,527 \text{ m}$																																									
$A_{0-1} =$	$1,36 \text{ m}^2 \times 0,00$	$=$	$0,00 \text{ m}^2$																																							
$+ A_{1-2} =$	$3,03 \text{ m}^2 \times 0,50$	$=$	$1,52 \text{ m}^2$																																							
$+ A_{>2} =$	$4,55 \text{ m}^2 \times 1,00$	$=$	$4,55 \text{ m}^2$																																							
<b>Fläche (A) =</b>			<b>6,07 m<sup>2</sup></b>																																							

## Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

**Gebäude:** Einfamilienhaus, XXXXXXXXXX  
**Mieteinheit:** Dachgeschoß

### Sonderform

<b>F02 : 2 Schrägen (aus Raum- und Drempelhöhe)</b>																																													
$A_{\text{Raum}} = a \times d$ $A_{0-1} = (a - \frac{1}{2} b_{0-1}) \times b'_{0-1} + (d - \frac{1}{2} b'_{0-1}) \times b_{0-1}$ $A_{1-2} = (a - \frac{1}{2} b_{1-2}) \times b'_{1-2} + (d - \frac{1}{2} b'_{1-2}) \times b_{1-2}$ $A_{>2} = A_{\text{Raum}} - A_{0-1} - A_{1-2}$ $b_{0-1} = \frac{(1 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1m)$ $b'_{0-1} = \frac{(1 - h_D) \times (d - e)}{(h_R - h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1m)$ $b_{1-2} = \frac{(a - c - b_{0-1})}{(h_R - 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)}$ $b'_{1-2} = \frac{(d - e - b'_{0-1})}{(h_R - 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D) \times (d - e)}{(h_R - h_D)}$	 <p style="text-align: center;">2 Schrägen (aus Raum- und Drempelhöhe)</p>																																												
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 10%;">a =</td><td style="width: 15%;">5,029 m</td><td style="width: 10%;">b0-1 =</td><td style="width: 15%;">0,849 m</td></tr> <tr><td>c =</td><td>1,477 m</td><td>b1-2 =</td><td>1,898 m</td></tr> <tr><td>d =</td><td>3,211 m</td><td>b'0-1 =</td><td>0,849 m</td></tr> <tr><td>e =</td><td>3,220 m</td><td>b'1-2 =</td><td>1,898 m</td></tr> <tr><td>hD =</td><td>0,553 m</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>hR =</td><td>2,424 m</td><td></td><td></td></tr> </table>	a =	5,029 m	b0-1 =	0,849 m	c =	1,477 m	b1-2 =	1,898 m	d =	3,211 m	b'0-1 =	0,849 m	e =	3,220 m	b'1-2 =	1,898 m	hD =	0,553 m			hR =	2,424 m			<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;">A<sub>0-1</sub> =</td> <td style="width: 15%;">2,72 m<sup>2</sup> X 0,00</td> <td style="width: 10%;">=</td> <td style="width: 15%;">0,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td>+ A<sub>1-2</sub> =</td> <td>6,09 m<sup>2</sup> X 0,50</td> <td>=</td> <td>3,05 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td>+ A<sub>&gt;2</sub> =</td> <td>7,34 m<sup>2</sup> X 1,00</td> <td>=</td> <td>7,34 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="border-top: 1px solid black; text-align: right; padding-top: 10px;">           Fläche (A) = 10,39 m<sup>2</sup> </td> </tr> </table>		A <sub>0-1</sub> =	2,72 m <sup>2</sup> X 0,00	=	0,00 m <sup>2</sup>		+ A <sub>1-2</sub> =	6,09 m <sup>2</sup> X 0,50	=	3,05 m <sup>2</sup>		+ A <sub>&gt;2</sub> =	7,34 m <sup>2</sup> X 1,00	=	7,34 m <sup>2</sup>	Fläche (A) = 10,39 m <sup>2</sup>				
a =	5,029 m	b0-1 =	0,849 m																																										
c =	1,477 m	b1-2 =	1,898 m																																										
d =	3,211 m	b'0-1 =	0,849 m																																										
e =	3,220 m	b'1-2 =	1,898 m																																										
hD =	0,553 m																																												
hR =	2,424 m																																												
	A <sub>0-1</sub> =	2,72 m <sup>2</sup> X 0,00	=	0,00 m <sup>2</sup>																																									
	+ A <sub>1-2</sub> =	6,09 m <sup>2</sup> X 0,50	=	3,05 m <sup>2</sup>																																									
	+ A <sub>&gt;2</sub> =	7,34 m <sup>2</sup> X 1,00	=	7,34 m <sup>2</sup>																																									
Fläche (A) = 10,39 m <sup>2</sup>																																													

## Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

**Gebäude:** Einfamilienhaus, XXXXXXXXXX  
**Mieteinheit:** 2. Obergeschoß

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)	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Flächenfaktor (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Küche	1	+		4,444	1,783	7,92	1,00	7,92	
2	Küche	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	1,580	0,319	0,50	1,00	-0,50	7,42
3	Diele	2	+		1,904	2,315	4,41	1,00	4,41	4,41
4	Esszimmer	3	+		4,811	4,080	19,63	1,00	19,63	
5	Esszimmer	3	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	1,883	0,404	0,76	1,00	-0,76	18,87
6	Bad	4	+		2,190	1,781	3,90	1,00	3,90	3,90
7	Wohnzimmer	5	+		4,363	4,150	18,11	1,00	18,11	
8	Wohnzimmer	5	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	1,780	0,318	0,57	1,00	-0,57	
9	Wohnzimmer	5	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	1,098	0,318	0,35	1,00	-0,35	17,19
10	Wintergarten (unbeheizbar)	6	+		1,336	3,995	5,34	0,50	2,67	2,67

<b>Summe Wohnfläche 2. Obergeschoß</b>	<b>54,46</b>	<b>m²</b>
<b>Summe Wohnfläche Gebäude</b>	<b>187,66</b>	<b>m²</b>
<b>Summe Nutzfläche Gebäude</b>	<b>55,46</b>	<b>m²</b>

## Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

**Gebäude:** Einfamilienhaus, XXXXXXXXXX  
**Mieteinheit:** 1. Obergeschoß

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)	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Flächenfaktor (f)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )
1	Schlafzimmer 2	1	+		4,788	3,239	15,51	1,00	15,51	
2	Schlafzimmer 2	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	1,303	0,168	0,22	1,00	-0,22	15,29
3	Schlafzimmer 1	2	+		4,157	3,436	14,28	1,00	14,28	14,28
4	Bad	3	+		1,682	1,983	3,34	1,00	3,34	3,34
5	Küche	4	+		1,498	1,553	2,33	1,00	2,33	2,33
6	Esszimmer	5	+		4,775	3,080	14,71	1,00	14,71	14,71
7	Wintergarten (unbeheizbar)	6	+		4,537	1,336	6,06	0,50	3,03	3,03
8	Diele	7	+		1,967	0,777	1,53	1,00	1,53	1,53

<b>Summe Wohnfläche 1. Obergeschoß</b>	<b>54,51</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnfläche Gebäude</b>	<b>187,66</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche Gebäude</b>	<b>55,46</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

**Gebäude:** Einfamilienhaus, [REDACTED]

**Mieteinheit:** Erdgeschoß

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

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Flächenfaktor (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Diele 1	1	+		2,524	1,955	4,93	1,00	4,93	
2	Diele 1	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	1,421	0,755	1,07	1,00	-1,07	3,86
3	Diele 2	2	+		2,281	1,261	2,88	1,00	2,88	
4	Diele 2	2	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	1,261	0,445	0,56	1,00	-0,56	2,32
5	Bad	3	+		1,642	1,521	2,50	1,00	2,50	2,50
6	Wohnzimmer	4	+	Teilfläche 1	6,363	3,252	20,69	1,00	20,69	
7	Wohnzimmer	4	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	0,430	0,480	0,21	1,00	-0,21	
8	Wohnzimmer	4	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	0,429	0,504	0,22	1,00	-0,22	
9	Wohnzimmer	4	+	Teilfläche 2	1,914	1,128	2,16	1,00	2,16	
10	Wohnzimmer	4	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	1,303	0,128	0,17	1,00	-0,17	22,25
11	Schlafzimmer	5	+		4,163	3,424	14,25	1,00	14,25	14,25
12	Küche Esszimmer	6	+		4,694	3,072	14,42	1,00	14,42	
13	Küche Esszimmer	6	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	0,879	0,262	0,23	1,00	-0,23	
14	Küche Esszimmer	6	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	1,540	1,594	2,45	1,00	-2,45	11,74
15	Terrasse	7	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar) Wohnfläche	5,783	3,967	22,94	0,25	5,74	5,74

<b>Summe Wohnfläche Erdgeschoß</b>	<b>62,66</b>	<b>m²</b>
<b>Summe Wohnfläche Gebäude</b>	<b>187,66</b>	<b>m²</b>
<b>Summe Nutzfläche Gebäude</b>	<b>55,46</b>	<b>m²</b>

## Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

**Gebäude:** Einfamilienhaus, XXXXXXXXXX  
**Mieteinheit:** Kellergeschoß

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

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Flächenfaktor (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Keller 1	1	+	Nutzfläche	4,708	2,966	13,96	1,00	13,96	
2	Keller 1	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Treppe)	2,080	1,811	3,77	1,00	-3,77	10,19
3	Keller 2	2	+	Nutzfläche	3,206	2,771	8,88	1,00	8,88	
4	Keller 2	2	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	0,535	0,241	0,13	1,00	-0,13	8,75
5	Keller 3	3	+	Nutzfläche	6,152	3,150	19,38	1,00	19,38	
6	Keller 3	3	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	0,739	0,486	0,36	1,00	-0,36	
7	Keller 3	3	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	1,179	0,428	0,50	1,00	-0,50	18,52
8	Keller 4	4	+	Nutzfläche	3,252	3,986	12,96	1,00	12,96	
9	Keller 4	4	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	1,067	0,168	0,18	1,00	-0,18	12,78
10	Bad	5	+	Nutzfläche	1,657	1,649	2,73	1,00	2,73	2,73
11	Abstellraum (außenliegend)	6	+	Nutzfläche	1,325	1,878	2,49	1,00	2,49	2,49

Summe Nutzfläche Kellergeschoß	55,46	m²
Summe Wohnfläche Gebäude	187,66	m²
Summe Nutzfläche Gebäude	55,46	m²