

Wohnflächenberechnung

Nachvollziehbare Neuaufstellung auf Grundlage des vorgelegten Bestandsaufmaßes

Objekt: Antoniusstraße 4

Aufstellung der Wohnungsfläche und der separat ausgewiesenen Nutzflächen

WOHNUNG - EG	NUTZFLÄCHEN	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN
105,04 m²	165,50 m²	270,54 m²
Wohnfläche laut Raumaufstellung	Gewerblich / laut Ausgangsbeleg	Summe der ausgewiesenen Flächen

1. Wohnfläche - Erdgeschoss (Wohnung)

Raum	Berechnung nach notiertem Maß	Fläche
Küche	3,50 × 4,70 m	16,45 m²
Bad, WC	3,50 × 2,90 m	10,15 m²
Zimmer 1	3,00 × 3,10 m + 3,60 × 2,20 m	17,22 m²
Zimmer 2	3,50 × 3,20 m	11,20 m²
Zimmer 3	5,50 × 3,70 m	20,35 m²
Zimmer 4	5,90 × 2,50 m + 2,50 × 1,60 m	18,75 m²
Flur und Abstellkammer	8,40 × 1,30 m	10,92 m²
Wohnfläche Erdgeschoss	Summe der aufgeführten Wohnräume	105,04 m²

2. Nutzflächen - gewerbliche Bereiche laut Ausgangsbeleg

Bereich	Berechnung nach notiertem Maß	Fläche
Bräunungsstudio - KG	(11,00 × 9,70 + 7,50 × 1,50) - (1,50 × 4,00 + 1,50 × 0,50)	111,20 m²
Erdgeschoss - Teilfläche 1	5,80 × 7,10 m	41,18 m²
Erdgeschoss - Teilfläche 2	4,30 × 3,05 m	13,12 m²
Nutzfläche gesamt	111,20 + 41,18 + 13,12	165,50 m²

Rechenkorrektur

Bei Zimmer 4 ergibt die notierte Maßformel 18,75 m², nicht 9,44 m². Mit diesem rechnerisch richtigen Wert beträgt die Wohnfläche 105,04 m². Die handschriftliche Randnotiz im Ausgangsbeleg nennt ebenfalls 105,04 m².

Gebäudekennwerte laut Ausgangsbeleg

Bebaute Fläche 174,90 m²	Umbauter Raum 1.150,84 m³	Höhenangaben KG 3,08 m EG 3,50 m
-----------------------------	------------------------------	---------------------------------------

Grundlage und Aussagegrenze. Die Raummaße wurden dem vorgelegten Scan entnommen; die Rechenschritte und Summen wurden neu geprüft. Die gewerblichen Flächen sind getrennt von der Wohnung ausgewiesen. Geschäftsräume gehören nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV nicht zur Wohnfläche. Für eine vollständige WoFIV-Prüfung sind unter anderem die lichten Fertigmaße sowie anrechenbare Raumteile nach §§ 3-4 zu beurteilen. Der Scan belegt diese Einzelheiten und die aktuelle Ausführung nicht vollständig; die Aufstellung ersetzt daher kein aktuelles Vor-Ort-Aufmaß. Quelle: WoFIV, amtlicher Text.