

Dipl.-Ing. HUBERTUS KLEINBIELEN

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

Sachverständiger für Bewertungen bebauter u. unbebauter Grundstücke (ÖbSv)

Öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Duisburg - Wesel - Kleve zu Duisburg



Gutachten

über die **Wohnfläche** der Wohnung im 1.OG der Doppelhaushälfte in „Issum-Sevelen – Musterstraße 10“ und deren **Lagequalität**



Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen ÖbSv 20.08.2015

1 Zu beantwortende Fragestellung

Es soll Beweis erhoben werden über folgende Frage:

- a) die Wohnung in Issum, Musterstraße 10, weise eine **Wohnfläche von 76 qm** auf (welche Wohnfläche weist die Wohnung auf?),
- b) die Wohnung in Issum, Musterstraße 10, befinde sich in verkehrsgünstiger Lage (nächste Bushaltestelle, nächstes Versorgungszentrum) und könne daher in die Gruppe „**gute Wohnlage**“ im Sinne des **Mietspiegels der Gemeinde Issum** eingestuft werden,

2 Lage und Umfang der vermieteten Wohneinheit

Die vermietete Wohnfläche umfasst nach Angaben der Parteien:

1. sämtliche Wohnflächen innerhalb der abgeschlossenen Wohnung im 1.OG inkl. des Balkon-Anteiles

Die Berechnung der Wohnflächen basiert auf den Bestimmungen der **Wohnflächenverordnung WoFIV** vom 01.01.2004. Nach §2 (3) 1.a gehören Keller- und außerhalb der Wohnung gelegene Abstellräume nicht zu den anrechenbaren Wohnflächen, auch wenn sie zu Wohnzwecken geeignet sind oder als Aufenthaltsräume über die entsprechenden Raumhöhen, Zugänge oder Belichtungen verfügen.

3 Ortstermin und teilnehmende Personen

Ortstermin: 20.08.2015

Teilnahme: Max Muster
Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen als Gutachter

4 Messtechnische Durchführung des Gutachtens

Es ist die Wohnfläche der beschriebenen Wohnung i.S.d. WohnflächenVO zu ermitteln. Hierzu wurden die **Raumlängen und -breiten, die Drenpelhöhen** und die **Dachneigungen** mittels Laser-Distanzmesser mit Neigungssensor der Fa. LEICA ermittelt. Sämtliche Raummaße wurden manuell notiert (7 Ergebnisse siehe Anlage.2 Messprotokoll).

Gemäß WoFIV (Anlage) gehen die Grundflächen aller zur Wohnung gehörenden Wohnräume mit folgendem Ansatz ein:

- alle Grundflächen der **Räume ab einer Raumhöhe von 2 m voll**,
- die Bereiche **zwischen 1 und 2 m Raumhöhe zur Hälfte** (z.B. auch unter Treppen und in Dachschrägen),
- und alle Grundflächen **unter 1 m lichter Höhe nicht**

Treppengebiete bleiben bei der Wohn- und Nutzflächenberechnung **außer Betracht**.

Der **Winkel der Dachschrägen** wurde im Innenbereich im Mittel mit **40° (Altgrad)** gemessen..

Gemäß §4 der Wohnflächenverordnung werden **Terrassen- und Balkonflächen** zu **einem Viertel** auf die Wohnfläche angerechnet. Dieser Ansatz soll auch im vorliegenden Falle zur Anwendung kommen, da die Bedingungen für die ausnahmsweise Anrechnung **bis zur Hälfte** der Fläche nicht gegeben sind.

Eine 50prozentige Anrechnung könnte zum Beispiel bei einer völligen Abdeckbarkeit oder Beheizbarkeit der Terrassenfläche gerechtfertigt sein. Die hier gegebene Offenheit mit leichtem Dachüberstand schützt jedoch nur bedingt vor Regen und dient nur bei trockenem und warmem Wetter dem vorübergehenden Aufenthalt.

Ansonsten ist von den jeweiligen Vorderkanten der **vertikalen Wandbekleidungen**, z.B. Fliesen- oder Tapetenflächen, auszugehen, wie sie sich im Bereich des Fußbodens ergeben, nicht jedoch von der u.U. vorgesetzten Fußleiste.

5 Genauigkeiten

Die zur Berechnung verwendeten Einzelmaße können dem Messprotokoll und dem Berechnungsnachweis entnommen werden. Die Maße wurden elektronisch an jeweils zwei Stellen im Raum gemessen, Abweichungen von max. +/- 1-2 cm können dabei aufgrund der **starken Unebenheiten** und **Versprünge** sowie der nicht **parallelen Wände** und letztendlich der Gerätegenauigkeiten beim Laser-Messverfahren dennoch auftreten. Aufgrund dieser Toleranzen ist fehlertheoretisch eine **Gesamtflächenabweichung** von durchaus **bis zu +/- 0,5 qm** möglich.

6 Beantwortung der gestellten Fragen

Die **Wohnfläche** gem. WoFIV beträgt gemäß der beigefügten Berechnung (siehe Nr. 7.8) :

61,75 qm.

Damit liegt sie 14.25 qm unter dem von Ihnen zu überprüfenden Wert von 76 qm.

Zur Lagequalität

Gefragt wird nach der Lagequalität des Bewertungsobjektes, also ob es sich hier um eine **normale** oder um eine **gute Lage** entsprechend den Ausweisungen im aktuellen Mietspiegel der Gemeinde handelt.

Die Mietwohnung befindet sich im **Dachgeschoss** einer Doppelhaushälfte nahe dem Ortsteil Oermten der Gemeinde Issum. Gartenflächen sind nicht zugewiesen. Wie dem Luftbild unter Nr. 7.1 zu entnehmen ist, befindet sie sich innerhalb einer kleinen Außenbereichssiedlung nahe dem Ortsteil „Oermten“ und von Sevelen selbst ca. 2 KM entfernt.

Infrastrukturelle Einrichtungen sind in unmittelbarer Entfernung nicht vorhanden. Hier sind die Nähe zu Ärzten, Schulen, Kirchen und Einkaufsmöglichkeiten von großem Interesse, aber auch die verkehrstechnische Anbindung mit Bus und Bahn. Somit sind alle Einrichtungen, die die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens ausmachen, nur mit dem Auto zu erreichen. Um das Bewertungsobjekt herum liegen lediglich einige Wohnhäuser.

Weiterhin befindet sich die **Erschließungsstraße** noch in einem **Rohzustand**, also im **Stadium einer Baustraße**. Der Ausbau der Straße soll anstehen, bis zum heutigen Zeitpunkt ist das Objekt jedoch nur über die provisorisch angelegte und recht holprige Straße zu erreichen.

Unter Würdigung der oben aufgezählten Lagemerkmale kann nicht von einer **guten**, sondern **höchstens** von einer **normalen Wohnlage** gesprochen werden.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und frei von jedem Interesse am Ergebnis angefertigt hat.

Geldern, den 27.08.2015

Dipl.-Ing. Hubertus Kleinbielen

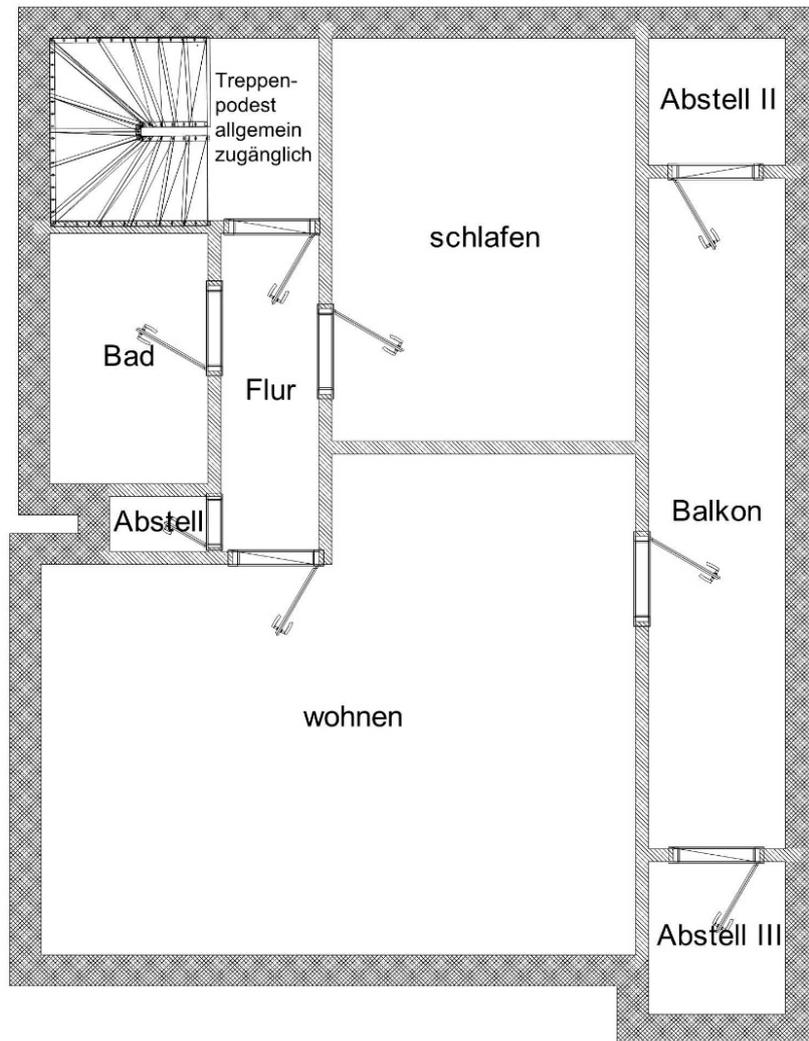
7 Anlagen, Skizzen und Verordnungen

7.1	Lage als Makroansicht
7.2	Flurkarte
7.3	Messdaten-Zusammenstellung
7.4	Grundriss Erdgeschoss
7.5	aktueller Mietspiegel 2015.....
7.6	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
7.7	Berechnungsvarianten nach den verschiedenen DIN-Normen und Rechtsverordnungen
7.8	Berechnung der Wohnfläche.....

7.1 Lage als Makroansicht



7.2 Grundriss Erdgeschoss



15127
1. Dachgeschoß
27.08.2015
1 : 75

Virtual
Architecture
www.VA-Software.eu

7.3 aktueller Mietspiegel 2015



Issum
Netto-Mietspiegel 2015
Stand: 01.01.2015

Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere und niedrigere Mieten nicht aus.

	GRUPPE I Wohnungen in Gebäuden, bis 1969 errichtet wurden.		GRUPPE II Wohnungen in Gebäuden, bis 1970 bis 1978 errichtet wurden.		GRUPPE III Wohnungen in Gebäuden, bis 1979 bis 1989 errichtet wurden.		GRUPPE IV Wohnungen in Gebäuden, bis 1990 bis 2000 errichtet wurden.		GRUPPE V Wohnungen in Gebäuden, bis 2001 bis 2008 errichtet wurden.		GRUPPE VI Wohnungen in Gebäuden, die ab 2009 errichtet wurden.	
	normale Wohnlage EUR/m ²	gute Wohnlage EUR/m ²	normale Wohnlage EUR/m ²	gute Wohnlage EUR/m ²	normale Wohnlage EUR/m ²	gute Wohnlage EUR/m ²	normale Wohnlage EUR/m ²	gute Wohnlage EUR/m ²	normale Wohnlage EUR/m ²	gute Wohnlage EUR/m ²	normale Wohnlage EUR/m ²	gute Wohnlage EUR/m ²
A bis 50 m² Wohnfläche mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	4,62 5,25 4,93	4,79 5,36 5,07	5,35 5,66 5,50	5,53 6,05 5,79	5,15 5,99 5,57	5,32 6,16 5,74	5,48 6,53 6,01	5,66 6,71 6,18	5,60 6,67 6,13	5,77 6,84 6,31	6,88 7,50 7,19	7,91 8,52 8,22
B bis 70 m² Wohnfläche mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	4,62 5,20 4,91	4,72 5,25 4,99	5,14 5,56 5,35	5,42 5,95 5,68	5,04 5,99 5,51	5,22 6,16 5,69	5,48 6,43 5,96	5,66 6,60 6,13	5,60 6,56 6,08	5,76 6,73 6,24	6,88 7,50 7,19	7,91 8,52 8,22
C bis 90 m² Wohnfläche mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	4,51 5,08 4,80	4,62 5,20 4,91	5,14 5,56 5,35	5,41 5,72 5,57	5,04 5,88 5,46	5,21 6,05 5,63	5,38 6,33 5,85	5,56 6,60 6,08	5,48 6,45 5,97	5,66 6,73 6,19	6,68 7,29 6,98	7,70 8,32 8,01
D über 90 m² Wohnfläche mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	4,46 4,98 4,72	4,66 5,08 4,87	5,02 5,44 5,23	5,20 5,72 5,46	4,94 5,78 5,36	5,10 6,05 5,58	5,37 6,20 5,79	5,55 6,49 6,02	5,48 6,34 5,91	5,66 6,62 6,14	6,68 7,29 6,98	7,70 8,32 8,01

Die in Fettschrift und weiß angegebenen Werte geben das arithmetische Mittel wieder.

7.4 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)

(Wohnflächenverordnung -WoFIV-)

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche **gehören auch die Grundflächen** von

1. 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche **gehören nicht die Grundflächen** folgender Räume:

1. Zuhörräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der **Vorderkante der Bekleidung der Bauteile** auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich **einzubeziehen** die Grundflächen von

1. 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. 4. freiliegenden Installationen,
5. 5. Einbaumöbeln und
6. 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen **bleiben außer Betracht** die Grundflächen von

1. 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine **Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter** beträgt,
2. 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. 3. Türnischen und
4. 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunter reichen oder bis zum Fußboden herunter reichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. 1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. 1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von **mindestens zwei Metern** sind **vollständig**,
2. 2. von Räumen und Raumteilen mit einer **lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern** sind **zur Hälfte**,
3. 3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. 4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung **berechnet worden**, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

§ 48 Aufenthaltsräume

(1) **Aufenthaltsräume** müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine **lichte Höhe von mindestens 2,40 m** haben. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, für Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss, im Übrigen für einzelne Aufenthaltsräume und Teile von Aufenthaltsräumen kann eine geringere lichte Höhe gestattet werden, wenn wegen der Benutzung Bedenken nicht bestehen. Aufenthaltsräume unter einer Dachschräge müssen eine ausreichende lichte Höhe über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.

(2) Aufenthaltsräume müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster von solcher Zahl und Beschaffenheit haben, dass die Räume ausreichend Tageslicht erhalten und belüftet werden können (notwendige Fenster). Das Rohbaumaß der Fensteröffnungen muss mindestens ein Achtel der Grundfläche des Raumes betragen; ein geringeres Maß ist zulässig, wenn wegen der Lichtverhältnisse Bedenken nicht bestehen. Oberlichte anstelle von Fenstern sind zulässig, wenn wegen der Nutzung des Aufenthaltsraumes Bedenken nicht bestehen.

(3) Verglaste Vorbauten und Loggien sind vor notwendigen Fenstern zulässig, wenn eine ausreichende Lüftung und Beleuchtung mit Tageslicht sichergestellt ist.

(4) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, sind ohne Fenster zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gesichert ist. Küchen sind ohne eigene Fenster zulässig, wenn sie eine Sichtverbindung zu einem Aufenthaltsraum mit Fenstern nach Absatz 2 Sätze 1 und 2 haben und eine wirksame Lüftung gesichert ist. Bei Aufenthaltsräumen, die nicht dem Wohnen dienen, ist anstelle einer ausreichenden Beleuchtung mit Tageslicht und Lüftung durch Fenster eine Ausführung nach Satz 1 zulässig, wenn wegen der Gesundheit Bedenken nicht bestehen. Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, dürfen anstelle einer

Wohnflächenermittlung

Lüftung durch Fenster mechanisch betriebene Lüftungsanlagen haben, wenn wegen der Gesundheit Bedenken nicht bestehen und die Lüftungsanlagen der Energieeinsparung dienen.

(5) In Kellergeschossen sind Aufenthaltsräume zulässig, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, ferner Verkaufsräume, Gaststätten, ärztliche Behandlungsräume, Sport- und Spielräume sowie ähnliche Räume; Absatz 4 gilt sinngemäß. Einzelne Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, sind im Kellergeschoss zulässig, wenn sie zu einer Wohnung im Erdgeschoss gehören und mit dieser über eine in der Wohnung liegende Treppe unmittelbar verbunden sind. Im Übrigen sind Aufenthaltsräume und Wohnungen in Kellergeschossen nur zulässig, wenn das Gelände vor Außenwänden mit notwendigen Fenstern in einer für die Beleuchtung mit Tageslicht ausreichenden Entfernung und Breite nicht mehr als 0,80 m über dem Fußboden liegt.

(6) Räume nach Absatz 5 müssen unmittelbar mit Rettungswegen in Verbindung stehen, die ins Freie führen. Die Räume und Rettungswege müssen von anderen Räumen im Kellergeschoss durch Wände der Feuerwiderstandsklasse F90 und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen (F90-AB) abgetrennt sein; Türen in diesen Wänden müssen der Feuerwiderstandsklasse T30 entsprechen. Dies gilt nicht für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

7.5 Berechnungsvarianten nach den verschiedenen DIN-Normen und Rechtsverordnungen

Raumteile	DIN 283	II. BV	WofIV	DIN 277	WertR
Räume allgemein mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m.	100 %	100,00%	100%	100 %	100 %
Räume allgemein mit einer lichten Höhe von mindestens 1m	50%	50 %	50 %	100 %	100%
Räume allgemein mit einer lichten Höhe von weniger als 1,5 m	keine Regelung	keine Regelung	keine Regelung	100%	100 %
Kriechkeller, nicht begehbare Hohlräume mit einer Höhe von weniger als 1,20m .	keine Regelung	keine Regelung	keine Regelung	0 %	0 %
Allseits umschlossene ausreichend beheizbare Wintergärten	100 %	50,00%	100 %	100 %	100 %
Allseits umschlossene nicht ausreichend beheizbare Wintergärten	50 %	keine Regelung	keine Regelung	100 %	100 %
Allseits umschlossene nicht beheizbare Wintergärten	keine Regelung	keine Regelung	50 %	100 %	100 %
Gedeckte Loggien, Terrassen, Balkone	25 %	bis zu 50 %	25% bis 50 %	100 %	0 %
Nicht gedeckte Loggien, Balkone, Terrassen	0 %	bis zu 50 %	25 % bis 50 %	100 %	0 %
Dachgärten	keine Regelung	bis zu 50 %	25% bis 50 %	100%	0%
Flächenanteile unter Treppen	100% wenn lichte Höhe mind. 2m sonst: 0%	100% wenn lichte Höhe mind. 2m sonst: 0%	keine Regelung	100 %	100 %

7.6 Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Musterstraße 10 , 47653 Issum

Mieteinheit: Wohnung DG

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

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Wohnen	1	+	Raumteil 1	1,00	1,340	0,00	3,560	0,00	4,77	1,00	4,77		
1	Wohnen	1	+	Raumteil 2	1,00	6,970	0,00	4,580	0,00	31,92	1,00	31,92		
1	Wohnen	1	-	Dachschräge 1 bis 2 m l. H.	0,50	6,970	0,00	1,200	0,00	-4,18	1,00	-4,18		
1	Wohnen	1	+	VELUX Fenster	0,50	1,080	0,00	0,280	0,00	0,15	1,00	0,15	32,66	
2	Flur	2	+		1,00	1,150	0,00	3,740	0,00	4,30	1,00	4,30	4,30	
3	Bad	3	+		1,00	2,930	0,00	1,830	0,00	5,36	1,00	5,36	5,36	
4	Schlafen	4	+		1,00	3,560	0,00	4,810	0,00	17,12	1,00	17,12		
4	Schlafen	4	-	Dachschräge 1 bis 2 m l. H.	0,50	3,560	0,00	1,240	0,00	-2,21	1,00	-2,21	14,91	
5	Balkon	5	+		0,25	7,910	0,00	1,590	0,00	3,15	1,00	3,15	3,15	

Wohnflächenermittlung

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
6	Abstellraum links	6	+		0,25	1,490	0,00	1,590	0,00	0,59	1,00	0,59		
6	Abstellraum links	6	-	Dachschräge 1 bis 2 m l. H.	0,13	1,200	0,00	1,590	0,00	-0,25	1,00	-0,25	0,34	
7	Abstellraum rechts	7	+		0,25	1,800	0,00	1,530	0,00	0,69	1,00	0,69		
7	Abstellraum rechts	7	-	Dachschräge 0 bis 1 m l. H.	0,25	1,530	0,00	0,390	0,00	-0,15	1,00	-0,15		
7	Abstellraum rechts	7	-	Dachschräge 1 bis 2 m l. H.	0,13	1,530	0,00	1,200	0,00	-0,24	1,00	-0,24	0,30	
8	Abstellraum innerhalb	8	+		1,00	0,640	0,00	1,140	0,00	0,73	1,00	0,73	0,73	

Summe Wohnfläche Mieteinheit	61,75	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	61,75	m²