

... UNSERE LEISTUNG

Beispiel 1:

Sie zahlen für Ihre Dachwohnung für 86qm angegebene Wohnfläche Nebenkosten in Höhe von 2.400.-€ (Umlegung der NK über qm)

Durch Aufmaß, unter Berücksichtigung der Dachschrägen und der unbeheizten Dachloggia, ergibt sich eine tatsächlich für die NK-Abrechnung relevante Größe von nur noch 77qm.

Sie zahlen Jahr für Jahr ca. 250.-€ zuviel.

Beispiel 2:

Sie beabsichtigen eine Wohnung zu kaufen oder zu verkaufen. Die angegebene Wohnfläche weicht ähnlich dem Beispiel 1 um ca. 9qm vom nachgemessenen Wert ab.

Bei einem VKP von 2900.-€ bis 3.700.-€ je qm Wohnfläche ergibt sich schon eine **strittige Summe von 26.100.-€ bis 33.300.-€.**

Die Lösung die sich „rechnet“:

Ein neutrales nachprüfbares Aufmaß der Wohnfläche, als Nachweis oder als vorbeugende Maßnahme beim Kauf / Verkauf. Zum Beispiel:
 An- Abfahrt z.B. 12km $12 \times 0,75 = 9,00€$
 Aufmaß / Berechnung $2,25 \times 55,00 = 123,75€$
 Summe $132,75€$
inkl. MwSt. 157,97€

Für Immobilienfinanzierungen werden meist zusätzlich Grundrisskizzen benötigt.

Ein Aufwand der sich in den allermeisten Fällen rechnet, sei es um die Nebenkostenabrechnung zu überprüfen oder für die Sicherheit als Käufer oder Verkäufer einer Immobilie für deren tatsächliche Größe zu garantieren.

Sprechen Sie uns an, gerne unterbreiten wir Ihnen ein auf Ihr Vorhaben abgestimmtes schriftliches Angebot.

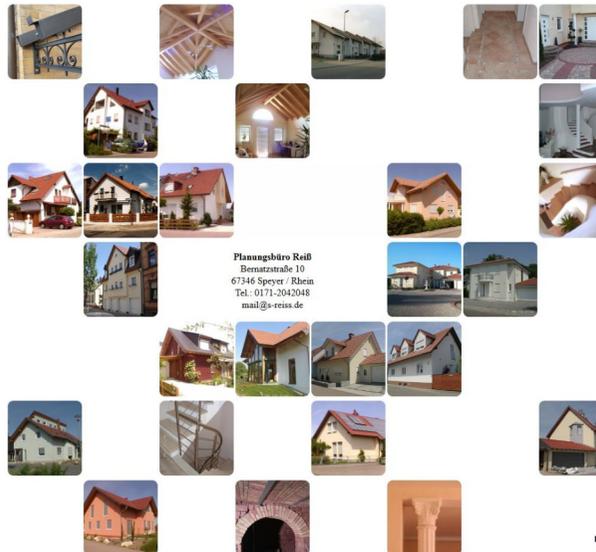
Stand 01/2024

PLANUNGSBÜRO

Stephan Reiß

Bernatzstraße 10
67346 Speyer / Rhein

Telefon: 06232 - 25731
Mobil : 0171-2042048
E-Mail : mail@s-reiss.de
Internet: www.s-reiss.de



Planungsbüro Reiß
Bernatzstraße 10
67346 Speyer / Rhein
Tel.: 0171-2042048
mail@s-reiss.de

© Alle Rechte vorbehalten. Bilder, Grafiken, Animationen, Logo's, Videos, hinterlegte Exposés, Grundrisse auf dieser Website unterliegen dem Schutz des Urheberrechts.



Weitere Informationen:

<- Bestandspläne
Aufteilungsplan ->



Dienstleistungsinformation / Wohnflächenberechnung WoFIV



PLANUNGSBÜRO

Service rund um die Immobilie....

„Einfaches“ Aufmaß zur Ermittlung der Wohnflächen im Bestand und der Aufstellung einer Wohnflächenberechnung gemäß WoFIV .

(z.B. zur Kontrolle der Nebenkostenabrechnung)



Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

(Wohnflächenverordnung - WoFlV)

§ 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. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
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. Zuhilfenahme, 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. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterum-

rahmungen, 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten, 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen, 4. freiliegenden Installationen, 5. Einbaumöbeln und 6. nicht ortsgewebenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben **außer Betracht** die Grundflächen von 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. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze, 3. Türnischen und 4. Fenster- und offenen **Wandnischen**, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen 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. 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. 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 berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.**

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

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

Artikel 1 V. v. 25.11.2003 BGBl. I S. 2346, 2346; Geltung ab 01.01.2004

Planungsbüro / Baudienstleistungen

- Gebäudeaufmaß
- Bestandspläne
- Entwurf
- Eingabeplanung
- Werkplanung
- Detailplanung
- Simulation Bauteilkennzahlen

Immobilien

- Verkaufsunterlagen
- Gebäudewertermittlung
- Dokumentation
- Verkauf / Vermietung

PLANUNGSBÜRO

Stephan Reiß
Bernatzstraße 10
67346 Speyer / Rhein

Telefon: 06232 - 25731
Mobil : 0171-2042048
E-Mail : mail@s-reiss.de
Internet: www.s-reiss.de

