



Blick auf SW Fassade des Bewertungsobjektes



Blick entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze



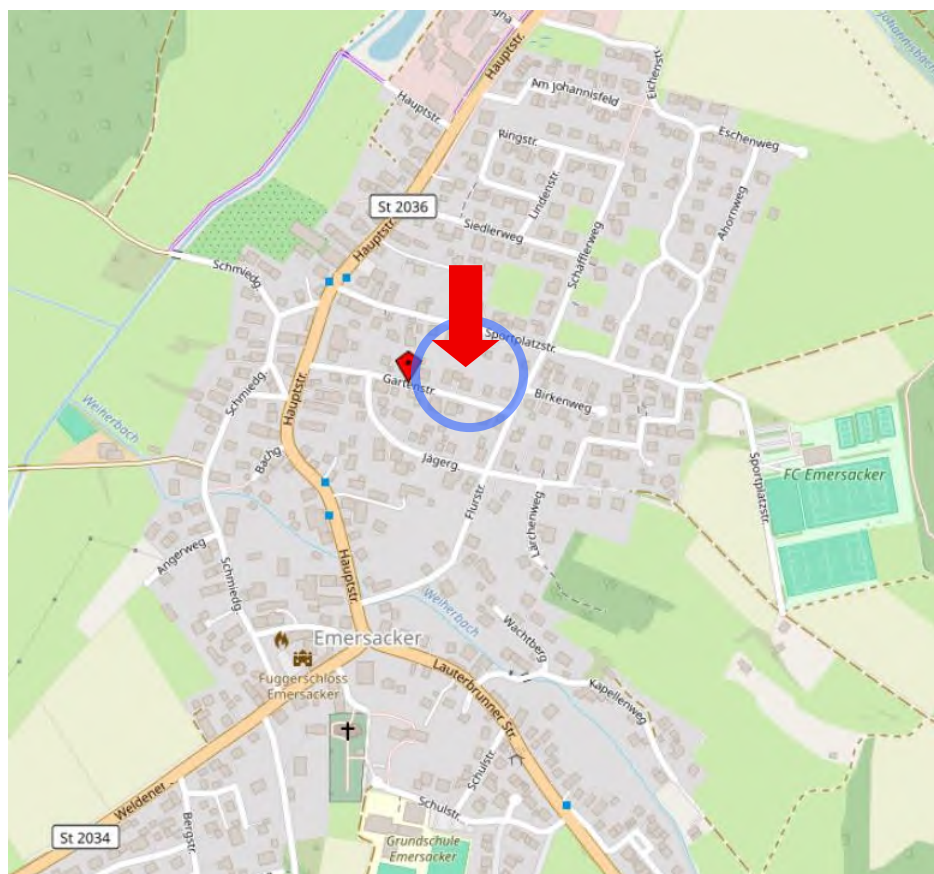
SW Ansicht - Hofeinfahrt, Überbau markiert



Ansicht Doppelgarage

Makrolage / Mikrolage

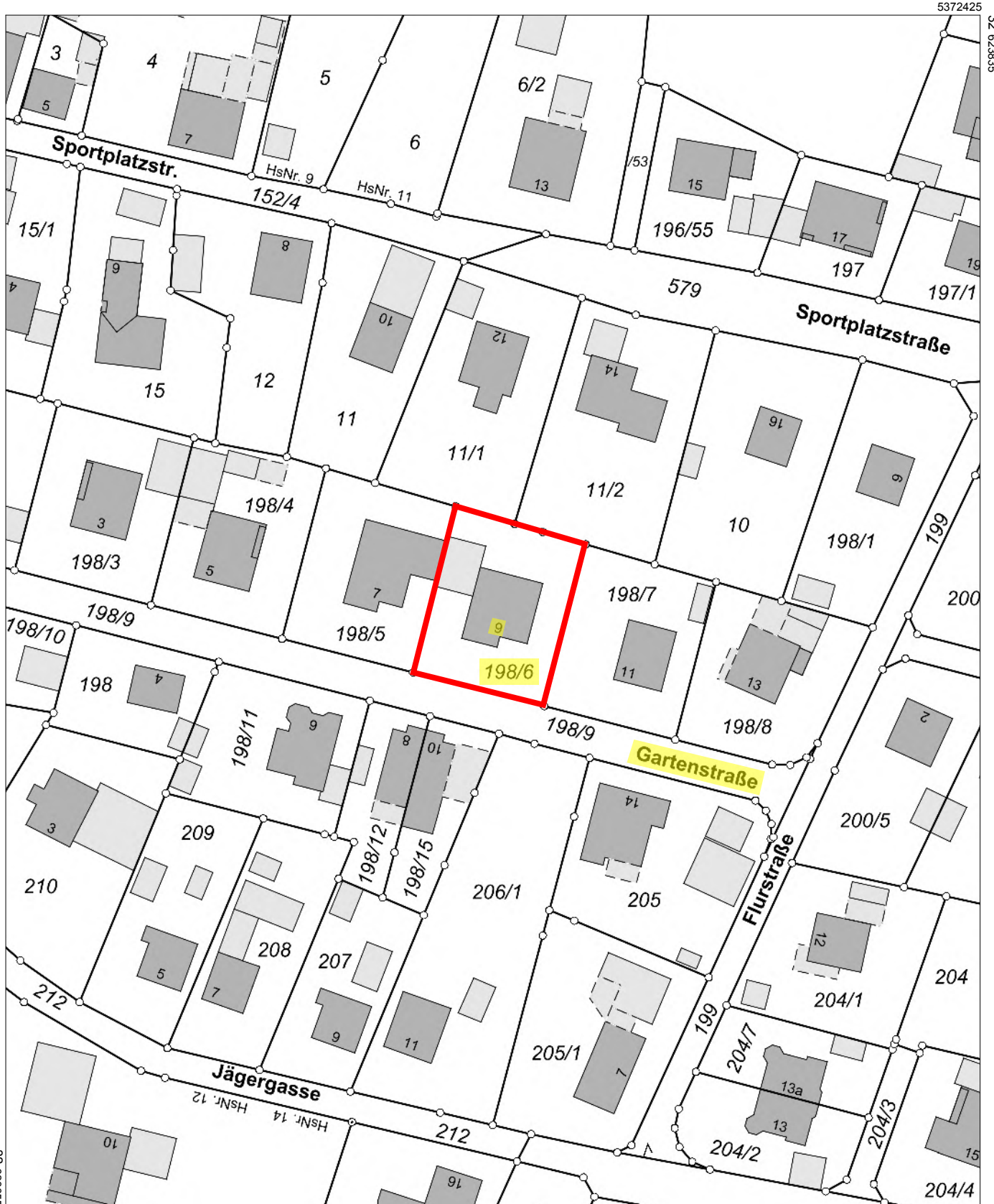
Gartenstraße 9, 86494 Emersacker





Flurstück: 198/6
Gemarkung: Emersacker

Gemeinde: Emersacker
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben



5372205

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.
Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.):

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Emersacker Gartenstr. 9

Bauherr:

[Redacted]

Bezeichnung der Wohnung ① (Geschloß, Lage, Haus-Nr.) Erdgeschoß		Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)		Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2		Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
		Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorIV) oder Fertigmaßlichtes Raummaß einschl. Fenster-, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m ³ , Raumteile unter Treppen soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)		Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m ³ ; Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. ä.; 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze		Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	Überbaute Fläche
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m ² ④		m x m = m ² ④		m ² ④	zu berechnende Fläche (m ²)
1	Kind I ✓	4,51	x 4,49 ⁵	=	20,27		
2	Wohnen ✓	5,83	x 4,84 ⁵	=	28,25	20,27 ✓	
3	Essen ✓	5,39	x 2,91	=	15,68	28,25 ✓	
4	Kochen ✓	4,07 ⁵	x 2,61	=	10,64	15,68 ✓	
5	Speis ✓	2,61	x 1,20	=	3,13	10,64 ✓	
6	WF ✓	3,20	x 1,90	=	6,08	3,13 ✓	
7	HWR ✓	3,63	x 3,24 ⁵ + 0,60 x 1,90			6,08 ✓	
			+ 0,45 x 1,10	=	13,44	13,44	13,84
8	WC ✓	2,30	x 2,14 ⁵	=	4,93	4,93 ✓	
9	Flur ✓	3,91 ⁵	x 3,68 + 1,73 ⁵ x 1,10				
			+ 1,12 ⁵ x 0,35	=	16,68		
					(-0,50 x 0,90 = 0,45 + 3,60 x 1,00)	16,23	12,24
Im Gebäude sind insgesamt		<input checked="" type="checkbox"/>	1 Wohnung	<input type="checkbox"/>	2 Wohnungen	<input type="checkbox"/>	mehr als 2 Wohnungen
Die Wohnung ist		<input checked="" type="checkbox"/>	abgeschlossen ⑦	<input type="checkbox"/>	nicht abgeschlossen ⑧		
Zur Wohnung gehört (gehören)		2	Garage(n)		Geräteraum		
Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑤		<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein		
Ort, Datum		Emersacker, 20. Dezember 1983		[Redacted]			
						Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②	115,09 115,06
						bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ②	3,56
						Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②	118,65
						abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV ⑤	11,51
						A her Wohnfläche ⑥	103,58

GEPRÜFT
 ANGEBOGEN, DEN 15. Feb. 1985
 I. A. [Signature] DER KREISBAUMEISTER

Boorberg-Verdruck 684/42 M - Wohnflächenberechnung (§§ 42 bis 44 II. BV) - Anlage 3
Richard Boorberg Verlag 8300 München 80, Tel. 089/432055 Nachdruck verboten! (21079)

3. Fertigung
C0738/83

Erläuterungen

Das Formblatt ist erstellt nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (**Zweite Berechnungsverordnung - II. BV**) in der Fassung vom 21. Februar 1975 (BGBl I S. 570), zuletzt geändert am 22. Juni 1979 (BGBl I S. 711).

- ① Eine **Wohnung** ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Zu einer Wohnung gehören außerdem Wasserversorgung, Ausguß und Toilette (DIN 283 Bl. 1 Nr. 1.1 - Ausgabe März 1951).
Auch **Einraumwohnungen** sind möglich (vgl. Art. 59 Abs. 3 Satz 3 BayBO). Doch gehören regelmäßig zu einer Wohnung eine Küche oder Kochnische (vgl. Art. 59 Abs. 5 BayBO), eine Toilette (vgl. Art. 51 Abs. 1 BayBO) und ein Waschraum mit Bad oder Dusche (vgl. Art. 52 Abs. 1 BayBO).
- ② Die **Grundfläche** eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. **Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend** (§ 43 Abs. 1 II. BV).
Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizkörpern, Herden und dergleichen (§ 42 Abs. 2 II. BV).
Rohbaumaße sind die aus den Bauzeichnungen gemäß § 3 BauVorIV entnommenen Grundflächenmaße. Werden Rohbaumaße zugrunde gelegt, so ist die Grundflächensumme um 3 v. H. zu kürzen (vgl. § 43 Abs. 3 II. BV).
- ③ Die Grundflächen der Räume werden um die **Abzugsflächen** vermindert. Von den Grundflächen der Balkone, Loggien, Dachgärten oder der gedeckten Freisitze müssen mindestens 50 v. H. abgezogen werden. Der Bauherr kann selbst bestimmen, ob er darüber hinaus mehr als 50 v. H., und zwar bis 100 v. H. der Grundfläche abzieht (vgl. § 44 Abs. 2 II. BV). In der Berechnung muß der gewählte Abzug deutlich gemacht werden. **Die Bestimmung über den Abzug bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend** (§ 44 Abs. 4 Satz 2 II. BV).
- ④ Die Flächen sind bis zur 2. Stelle hinter dem Komma zu berechnen.
- ⑤ Die **Grundflächensumme** aus den Rohbaumaßen oder aus den Fertigmaßen kann vermindert werden bei:
a) einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis 10 v. H. der Grundflächensumme (vgl. § 44 Abs. 3 Nr. 1 II. BV) und
b) einem Wohngebäude mit zwei Wohnungen bis 10 v. H. der Grundflächensumme jeder nicht abgeschlossenen Wohnung (vgl. § 44 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 II. BV).
Die Wahl über den 10-v.H.-Abzug kann nur jetzt getroffen und später nicht mehr nachgeholt oder geändert werden.
- ⑥ Die bereinigte Grundflächensumme ergibt die **anrechenbare Wohnfläche**.
- ⑦ **Abgeschlossene Wohnungen** sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z. B. durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden an Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken entsprechen und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzlich Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Auch Wasserversorgung, Ausguß und Toilette können außerhalb der Wohnung liegen (DIN 283 Bl. 1 Nr. 1.1 - Ausgabe März 1951, vgl. auch Art. 59 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Es muß sich um einen Wohnbereich handeln, der nicht ohne weiteres von anderen betreten werden kann.
- ⑧ Bei Wohnungsteilungen oder in ähnlichen Fällen können **nicht abgeschlossene Wohnungen** gestattet werden (Art. 59 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit Art. 88 Abs. 1 BayBO). Nichtabgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die die Bedingungen der abgeschlossenen Wohnung nicht erfüllen (DIN 283 Bl. 1 Nr. 1.12 - Ausgabe März 1951).

Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.
Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauherr: _____

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Emersacker Gartenstraße 9

Bezeichnung der Wohnung ① (Geschoß, Lage, Haus-Nr.)		Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
Dachgeschoß		Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorIV) oder Fertigmaßlichtes Raummaß einschl. Fenster-, offene Wandnischen Liefer als 0,13 m. Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m ³ Raumeile unter Treppen soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m ³ ; Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumeile unter 1 m lichte Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumeilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. ä.; 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freilitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	Überbaute Fläche
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m ² ④	m x m = m ² ④	m ² ④	zu berechnende Fläche (m ²)
10	Eltern ✓	4,10 ⁵ x 3,88 ⁵ = 15,95	-(3,88 ⁵ x 0,14/2 + 0,50 x 0,60)	15,68	15,36
11	Kind II ✓	5,88 x 3,51 + 1,96 x 0,23 ^{0,345} = 21,09		21,09	21,32
12	Bad ✓	2,60 ⁵ x 2,51 = 6,54	- 2,51 x 0,14/2	6,54	6,36
13	WC ✓	2,00 x 1,10 = 2,20		(2,20)	2,20
14	Flur ✓	4,70 ⁵ x 3,425 - (2,11 ⁵ x 1,21 ⁵) = 13,42	+ 3,60 x 1,00	13,42	9,94
				+ EG.	115,06
		Gesamtwohnfläche :			
		EG. 103,58			
		DG. 51,45			
		<u>155,03</u>			
		=====			

G E P R Ü F T
AM 15. Feb. 1985
DER KREISBAUMEISTER
i. A. *Brants*

Im Gebäude sind insgesamt 1 Wohnung 2 Wohnungen mehr als 2 Wohnungen

Die Wohnung ist abgeschlossen ⑦ nicht abgeschlossen ⑧

Zur Wohnung gehört (gehören) 2 Garage(n) Geräteraum

Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑤ ja nein

Ort, Datum: _____ Unterschrift _____

Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②	57,16	170,24
bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ②	1,77	5,11
Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②	58,93	165,13
abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV ⑤	5,71	16,51
	51,45	148,62 m ²

Emersacker, den 20. Dezember 1983

Boorberg-Verdruck 864/42 N - Wohnflächenberechnung (§§ 42 bis 44 II. BV) - Anlage 3
Richard Boorberg Verlag 8300 München BG, Tel. 089/432055 Nachdruck verboten! (21079)

8. Fertigung C 0738/83

Erläuterungen

Das Formblatt ist erstellt nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (**Zweite Berechnungsverordnung - II. BV**) in der Fassung vom 21. Februar 1975 (BGBl. I S. 570), zuletzt geändert am 22. Juni 1979 (BGBl. I S. 711).

- ① Eine **Wohnung** ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Zu einer Wohnung gehören außerdem Wasserversorgung, Ausguß und Toilette (DIN 283 Bl. 1 Nr. 1.1 - Ausgabe März 1951).
Auch **Einraumwohnungen** sind möglich (vgl. Art. 59 Abs. 3 Satz 3 BayBO). Doch gehören regelmäßig zu einer Wohnung eine Küche oder Kochnische (vgl. Art. 59 Abs. 5 BayBO), eine Toilette (vgl. Art. 51 Abs. 1 BayBO) und ein Waschraum mit Bad oder Dusche (vgl. Art. 52 Abs. 1 BayBO).
- ② Die **Grundfläche** eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend (§ 43 Abs. 1 II. BV).
Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizkörpern, Herden und dergleichen (§ 42 Abs. 2 II. BV).
Rohbaumaße sind die aus den Bauzeichnungen gemäß § 3 BauVorIV entnommenen Grundflächenmaße. Werden Rohbaumaße zugrunde gelegt, so ist die Grundflächensumme um 3 v. H. zu kürzen (vgl. § 43 Abs. 3 II. BV).
- ③ Die Grundflächen der Räume werden um die **Abzugflächen** vermindert. Von den Grundflächen der Balkone, Loggien, Dachgärten oder der gedeckten Freisitze müssen mindestens 50 v. H. abgezogen werden. Der Bauherr kann selbst bestimmen, ob er darüber hinaus mehr als 50 v. H. und zwar bis 100 v. H. der Grundfläche abzieht (vgl. § 44 Abs. 2 II. BV). In der Berechnung muß der gewählte Abzug deutlich gemacht werden. Die Bestimmung über den Abzug bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend (§ 44 Abs. 4 Satz 2 II. BV).
- ④ Die Flächen sind bis zur 2. Stelle hinter dem Komma zu berechnen.
- ⑤ Die **Grundflächensumme** aus den Rohbaumaßen oder aus den Fertigbaumaßen kann vermindert werden bei:
 - a) einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis 10 v. H. der Grundflächensumme (vgl. § 44 Abs. 3 Nr. 1 II. BV) und
 - b) einem Wohngebäude mit zwei Wohnungen bis 10 v. H. der Grundflächensumme jeder nicht abgeschlossenen Wohnung (vgl. § 44 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 II. BV).Die Wahl über den 10-v.H.-Abzug kann nur jetzt getroffen und später nicht mehr nachgeholt oder geändert werden.
- ⑥ Die bereinigte Grundflächensumme ergibt die **anrechenbare Wohnfläche**.
- ⑦ **Abgeschlossene Wohnungen** sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z. B. durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden an Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken entsprechen und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzlich Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Auch Wasserversorgung, Ausguß und Toilette können außerhalb der Wohnung liegen (DIN 283 Bl. 1 Nr. 1.1 - Ausgabe März 1951, vgl. auch Art. 59 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Es muß sich um einen Wohnbereich handeln, der nicht ohne weiteres von anderen betreten werden kann.
- ⑧ Bei Wohnungsteilungen oder in ähnlichen Fällen können **nicht abgeschlossene Wohnungen** gestattet werden (Art. 59 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit Art. 88 Abs. 1 BayBO). Nichtabgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die die Bedingungen der abgeschlossenen Wohnung nicht erfüllen (DIN 283 Bl. 1 Nr. 1.12 - Ausgabe März 1951).