

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 54 -

VOM 06-02-25

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Sondereigentum Nr. II, Zillestraße 71, 32257 Bünde

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Kellergeschoss	+	8,300	6,240	a	51,75			
2	Kellergeschoss	+	8,260	5,490	a	45,28			
3	Kellergeschoss	+	7,620	8,650	a	65,91			
4	Erdgeschoss	+	8,750	5,940	a	51,93			
5	Erdgeschoss	+	8,240	5,180	a	42,70			
6	Erdgeschoss	+	11,000	8,750	a	96,25			
7	Dachgeschoss	+	8,750	5,940	a	51,93			
8	Dachgeschoss	+	8,240	5,180	a	42,70			
9	Dachgeschoss	+	11,000	8,750	a	96,25			
Summe						544,70			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							544,70		m²

Erstellt mit Sprengnetter-FLÄCHE UND RAUM - © 2012 - Sprengnetter GmbH 53489 Sinzig

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 55 -

VOM 06-02-25

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Sondereigentum Nr. II, Zillestraße 71, 32257 Bünde
Mieteinheit: Wohnen Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☐ örtlichem Aufmaß ☐ wohnwertabhängig
☐ Rohbaumaßen ☐ Bauzeichnungen ☐ nach DIN 283
☒ Fertig- und Rohbaumaßen ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen ☐ nach DIN 277
☒ nach WoFIV ☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Wohnen	1	+		1,00	4,885	0,030	4,750	0,030	22,92	1,00	22,92		
2	Wohnen	1	-		1,00	0,750	0,030	0,600	0,030	-0,41	1,00	-0,41		
3	Wohnen	1	+		1,00	4,800	0,030	2,750	0,030	12,97	1,00	12,97	35,48	
4	Kochen	2	+		1,00	4,560	0,030	2,585	0,030	11,57	1,00	11,57	11,57	
5	Flur	3	+		1,00	2,500	0,030	0,500	0,030	1,16	1,00	1,16		
6	Flur	3	+		1,00	4,635	0,030	1,260	0,030	5,66	1,00	5,66	6,82	
7	WC	4	+		1,00	1,010	0,030	1,260	0,030	1,21	1,00	1,21	1,21	
Summe Wohnfläche – Sondereigentum Nr. II – Erdgeschoss														m²
Summe Wohnfläche Gebäude														m²
55,08														
133,32														

Erstellt mit Sprengnetter-FLÄCHE UND RAUM - © 2012 - Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 56 -

VOM 06-02-25

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Sondereigentum Nr. II, Zillestraße 71, 32257 Bünde

Mietereinheit: Wohnen 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 WoFV
☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Eltern	1	+	1,00	4,885	0,030	4,935	0,030	23,81	1,00	23,81		
2	Eltern	1	-	1,00	2,250	0,030	1,625	0,030	-3,54	1,00	-3,54		
3	Eltern	1	-	1,00	4,885	0,030	0,800	0,000	-3,88	0,50	-1,94		
4	Eltern	1	-	1,00	4,885	0,030	0,500	0,000	-2,43	1,00	-2,43	15,90	
5	Kind 3	2	+	1,00	3,190	0,000	4,120	0,000	13,14	1,00	13,14		
6	Kind 3	2	-	1,00	1,080	0,000	1,010	0,000	-1,09	1,00	-1,09		
7	Kind 3	2	-	1,00	2,010	0,000	1,000	0,000	-2,01	0,50	-1,00		
8	Kind 3	2	-	1,00	2,010	0,000	0,260	0,000	-0,52	1,00	-0,52	10,53	
9	Kind 1	3	+	1,00	4,135	0,030	3,510	0,030	14,29	1,00	14,29		
10	Kind 1	3	-	1,00	3,510	0,030	0,800	0,000	-2,78	0,50	-1,39		
11	Kind 1	3	-	1,00	3,510	0,030	0,500	0,000	-1,74	1,00	-1,74	11,16	
12	Kind 2	4	+	1,00	3,860	0,030	3,510	0,030	13,33	1,00	13,33		
13	Kind 2	4	-	1,00	0,500	0,030	0,600	0,000	-0,28	0,50	-0,14		
14	Kind 2	4	-	1,00	1,300	0,030	0,500	0,000	-0,64	0,50	-0,32		
15	Kind 2	4	-	1,00	0,700	0,030	0,500	0,000	-0,34	1,00	-0,34	12,53	
16	Bad	5	+	1,00	2,750	0,030	2,010	0,030	5,39	1,00	5,39		
17	Flur	6	+	1,00	5,245	0,030	2,010	0,030	10,33	1,00	10,33		
18	Flur	6	+	1,00	1,625	0,030	1,125	0,030	1,75	1,00	1,75		
19	Flur	6	+	1,00	1,125	0,030	1,010	0,030	1,07	1,00	1,07		
20	Flur	6	+	1,00	4,885	0,030	1,435	0,030	6,82	1,00	6,82	19,97	
21	WC	7	+	1,00	1,260	0,030	1,035	0,030	1,24	1,00	1,24		
22	WC	7	-	1,00	1,260	0,030	0,535	0,000	-0,66	0,50	-0,33		
23	WC	7	-	1,00	1,260	0,030	0,500	0,000	-0,62	1,00	-0,62	0,29	
24	Balkon	8	+	1,00	6,900	0,000	1,430	0,000	9,87	0,25	2,47		
Summe Wohnfläche – Sondereigentum Nr. II – Dachgeschoss										Summe Wohnfläche Gebäude		78,24 133,32	m² m²

Erstellt mit Sprengnetter-FLÄCHE UND RAUM - © 2012 - Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig