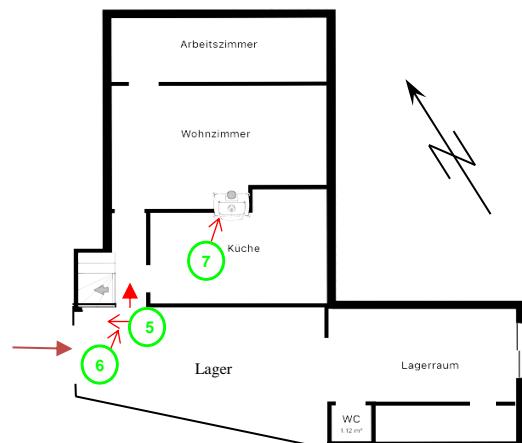


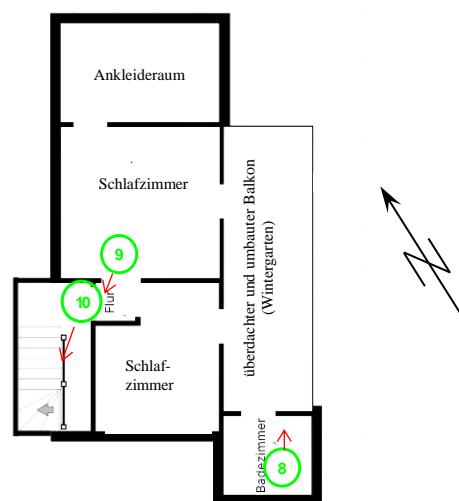
Anlage 4:

Gebäudegrundriss-Skizze (ohne Maßstab) und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern und der Aufnahmerichtung entsprechend Anlage 3

- ① Aufnahmestandpunkt
- ↗ Aufnahmerichtung



Erdgeschoss



Obergeschoss

**Anlage 5:
Wohnflächenberechnung**

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Robert-Schumann-Str. 145, 54536 Kröv
Mieteinheit: Gesamt EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von:
 örtlichem Aufmaß (02.06.2025)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFIV
 II. BV

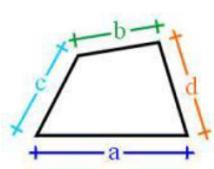
Irfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	(Raumteil 1)		1,00	0,850	0,000	0,790	0,000	0,67	1,00	0,67	3,19
2	Flur	1	+	(Raumteil 2)		1,00	1,630	0,000	1,290	0,000	2,10	1,00	2,10	3,19
3	Flur	1	+	(Raumteil 3)		1,00	0,870	0,000	0,480	0,000	0,42	1,00	0,42	3,19
4	Küche	2	+	(Raumteil 1)	F04					12,33	1,00	12,33	12,33	13,70
5	Küche	2	+	(Raumteil 2)		1,00	1,800	0,000	0,760	0,000	1,37	1,00	1,37	13,70
6	Wohnzimmer	3	+	(Raumteil 1)		1,00	3,610	0,000	3,120	0,000	11,26	1,00	11,26	17,83
7	Wohnzimmer	3	+	(Raumteil 2)		1,00	2,630	0,000	2,500	0,000	6,57	1,00	6,57	17,83
8	Büro	4	+	(Hauptfläche)		1,00	3,170	0,000	1,850	0,000	5,86	1,00	5,86	5,86

Summe Wohnfläche Mieteinheit **40,58** m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **88,16** m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Robert-Schumann-Str. 145, 54536 Kröv
Mieteinheit: Gesamt EG

Sonderform

F04 : Viereck (unregelmäßig)	
Nur Näherung!	
$A = \frac{a+b+c+d}{2} \times \frac{c+d}{2}$	
a 4,620 m b 4,670 m c 2,710 m d 2,600 m	Viereck (unregelmäßig)
Fläche (A) = 12,33 m ²	

**Anlage 5:
Wohn-/Nutzflächenberechnung**

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Robert-Schumann-Str. 145, 54536 Kröv
Mieteinheit: Gesamt OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (02.06.2025)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277
- WoFIV
- II. BV

Ifd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Treppenraum	1	+	(Hauptfläche)	1,00	2,890	0,000	0,650	0,000	1,88	1,00	1,88	1,76	
2	Treppenraum	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Treppenabsatz zum DG)	0,50	0,680	0,000	0,360	0,000	0,12	1,00	-0,12	1,76	
3	Flur	2	+	(Hauptfläche)	1,00	0,940	0,000	0,900	0,000	0,85	1,00	0,85	0,85	
4	Schlafzimmer 1	3	+	(Hauptfläche)	1,00	3,650	0,000	3,700	0,000	13,51	1,00	13,51	12,96	
5	Schlafzimmer 1	3	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	1,150	0,000	0,480	0,000	0,55	1,00	-0,55	12,96	
6	Schlafzimmer 2	4	+	(Raumteil 1)	1,00	2,280	0,000	1,130	0,000	2,58	1,00	2,58	11,29	
7	Schlafzimmer 2	4	+	(Raumteil 2)	1,00	2,500	0,000	3,320	0,000	8,30	1,00	8,30	11,29	
8	Schlafzimmer 2	4	+	(Raumteil 3)	1,00	1,150	0,000	0,480	0,000	0,55	1,00	0,55	11,29	
9	Schlafzimmer 2	4	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Schacht 1)	1,00	0,590	0,000	0,160	0,000	0,09	1,00	-0,09	11,29	
10	Schlafzimmer 2	4	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Schacht 2)	1,00	0,290	0,000	0,160	0,000	0,05	1,00	-0,05	11,29	
11	Ankleideraum	5	+	(Hauptfläche)	1,00	3,890	0,000	2,370	0,000	9,22	1,00	9,22	9,22	
12	Bad	6	+	(Hauptfläche)	1,00	2,320	0,000	1,870	0,000	4,34	1,00	4,34	4,34	
13	Wintergarten (unbeheizbar)	7	+	(Hauptfläche)	1,00	6,780	0,000	2,110	0,000	14,31	0,50	7,16	7,16	
												Summe Wohnfläche Mieteinheit	47,58 m²	
												Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	88,16 m²	

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Robert-Schumann-Str. 145, 54536 Kröv
Mieteinheit: Lager EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (02.06.2025)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277
- WoFIV
- II. BV

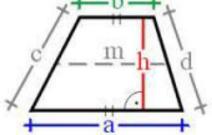
Ifd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 1	1	+	(Hauptfläche)	F01					26,14	1,00	26,14	25,46	
2	Raum 1	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauerversprung)	1,00	1,690	0,000	0,400	0,000	0,68	1,00	-0,68	25,46	
3	Raum 2	2	+	(Hauptfläche)	1,00	4,970	0,000	3,950	0,000	19,63	1,00	19,63	19,63	
4	Raum 3	3	+	(Hauptfläche)	1,00	3,980	0,000	2,770	0,000	11,02	1,00	11,02	11,02	
5	WC	4	+	(Hauptfläche)	1,00	1,090	0,000	1,060	0,000	1,16	1,00	1,16	1,09	
6	WC	4	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Schacht)	1,00	0,260	0,000	0,260	0,000	0,07	1,00	-0,07	1,09	
												Summe Wohnfläche Mieteinheit	57,20 m²	
												Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	57,20 m²	

**Anlage 5:
Nutzflächenberechnung**

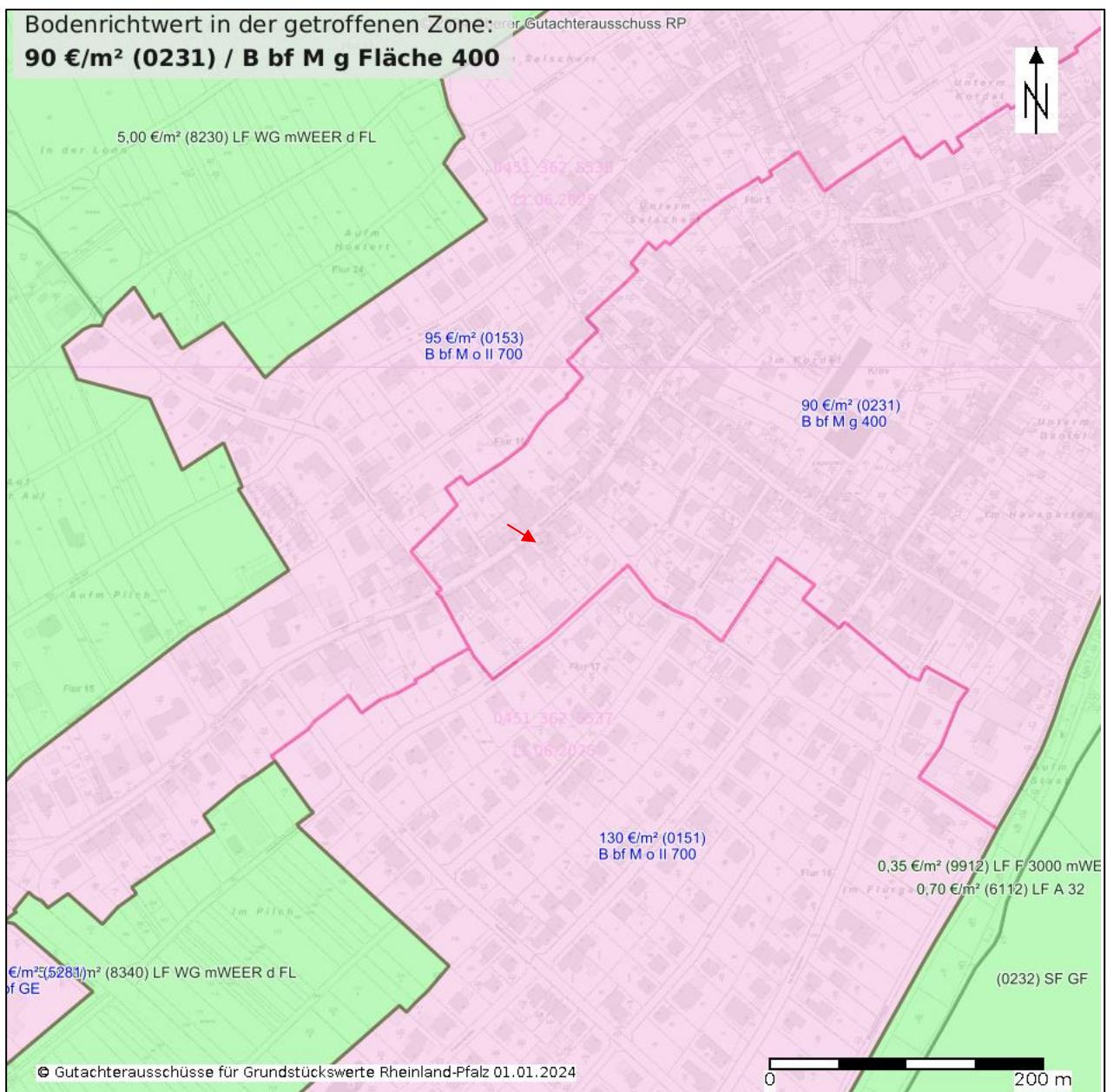
Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Robert-Schumann-Str. 145, 54536 Kröv
Mieteinheit: Lager EG

Sonderform

F01 : Trapez	
$A = \frac{a+b}{2} \times h$	
a 5,160 m b 3,010 m h 6,400 m	Trapez
Fläche (A) = 26,14 m ²	

**Anlage 6:
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum
Richtwertstichtag 1.1.2024 (ohne Maßstab)**



Quelle: WMS VBORIS.RLP Premiumdienst 2025
(Bodenrichtwertdaten)
WMS PremiumLiKa (Hintergrundkarte)
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz (LVerMGeo), <http://www.lvermgeo.rlp.de>
Stichtag: 01.01.2024