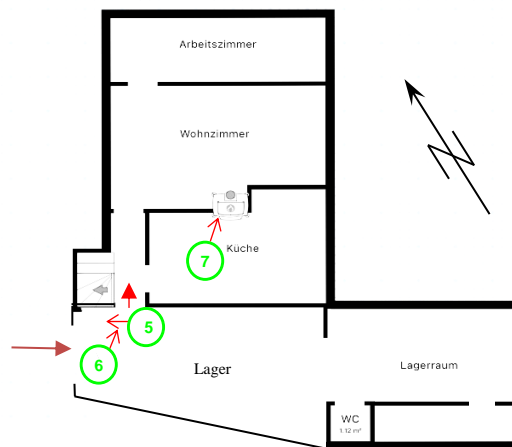


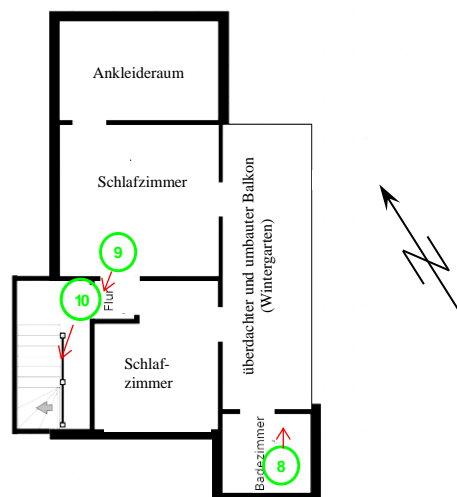
Anlage 4:

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

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug 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	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	

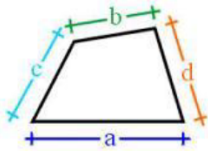
Summe Wohnfläche Mieteinheit **40,58 m²**
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **88,16 m²**

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Mieteinheit: Gesamt EG

Sonderform

F04 : Viereck (unregelmäßig)	
<p>Nur Näherung!</p> $A = \frac{a+b}{2} \times \frac{c+d}{2}$	
<p>a 4,620 m b 4,670 m c 2,710 m d 2,600 m</p>	<p>Viereck (unregelmäßig)</p>
<p>Fläche (A) = 12,33 m²</p>	

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

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug 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

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug 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	

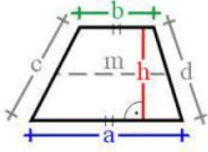
Anlage 5: Nutzflächenberechnung

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

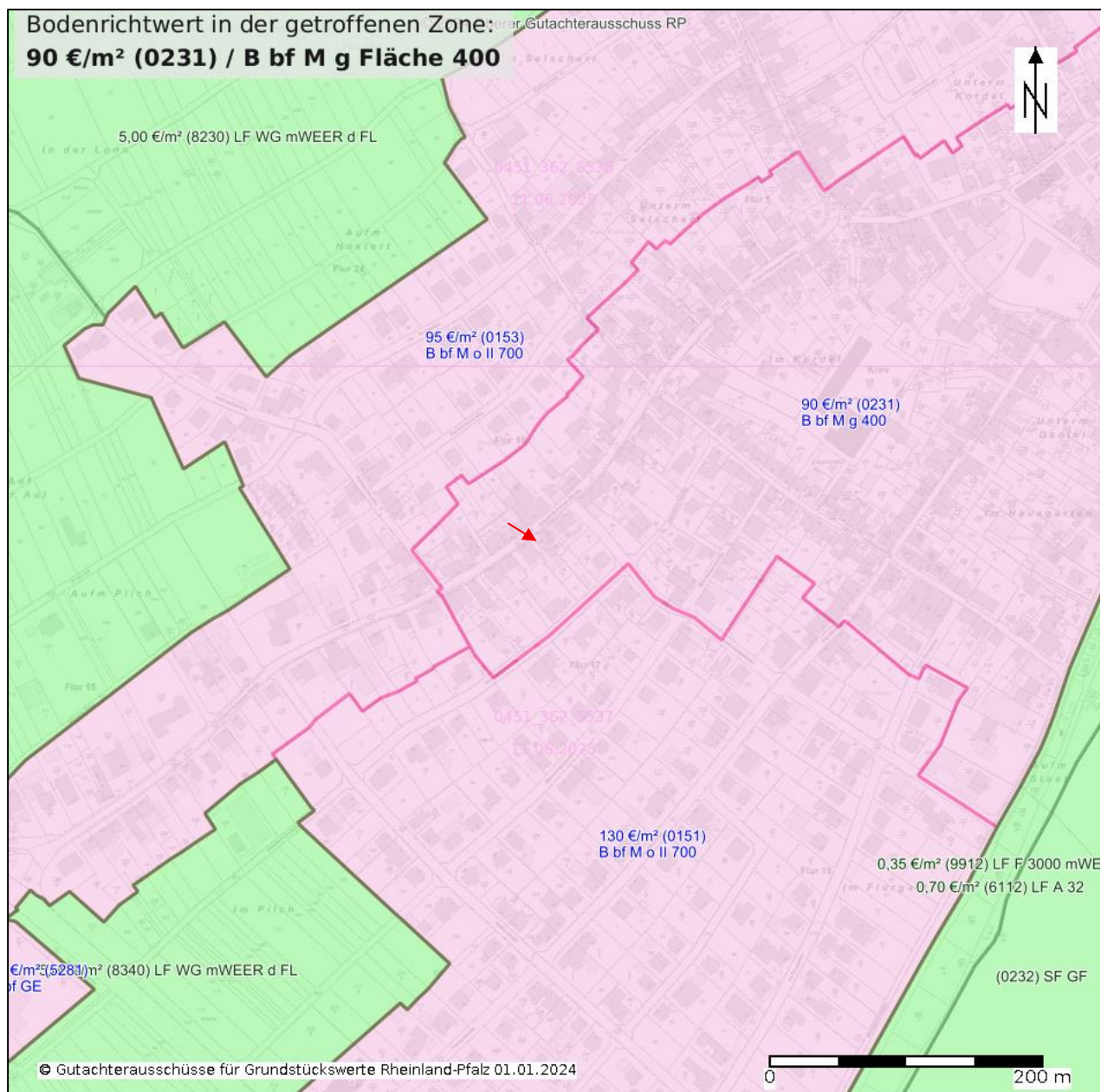
Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Robert-Schumann-Str. 145, 54536 Kröv

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 m²		

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 (LVerGeo), <http://www.lvermgeo.rlp.de>
Stichtag: 01.01.2024