



## Besichtigungsbericht

**Auftragsnummer:** Immofin 22-15132  
**Auftragstyp:** W  
**Erstellung:** 07.02.2022 23:31  
**Auftraggeber:** Dati Immofin  
Deniz Tas  
**Kunde:** Herr Benjamin Vukoja  
**ID-Nr./Darlehensnr.:** 0  
**Objekt:** ZFH (Zweifamilienhaus)  
Moltkestr. 5  
D-73734 Esslingen am Neckar - Berkheim

**Dienstleister:** Dati-Team  
**Besichtigerbüro:** Dati Team GmbH Sachverständigenbüro  
**Auslieferung:** 08.02.2022 11:39

Leistungen				
Leistungstyp	Objektlage	Besichtiger	Ortstermin	Seite
Wohnflächenberechnung	KG+EG+DG+SB	Deniz Tas	03.02.2022 16:00	2
Zertifikat		Deniz Tas	03.02.2022 16:00	4

# Wohnflächenberechnung

**Auftrag:** ImmoFin 22-15132 (W)

**Kunde:** Herr Benjamin Vukoja, 0

**Objekt:** ZFH, Moltkestr. 5, D-73734 Esslingen am Neckar - Berkheim

**Besichtiger:** Deniz Tas

**Ortstermin:** 03.02.2022 16:00

1. Wohnflächenberechnung für Innenbesichtigung: KG+EG+DG+SB					
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
<b>Kellergeschoss</b>					
Gewölbekeller	NF	3,88 m	3,59 m	1,00	13,93 m <sup>2</sup>
				<b>Summe Wohnung:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
				<b>Summe Gewerbe:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
				<b>Summe Nutzfläche:</b>	<b>13,93 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss ( WE 1 )</b>					
Flur	W	3,88 m	1,20 m	1,00	4,66 m <sup>2</sup>
Wandschrank	W	1,31 m	0,79 m	1,00	1,03 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	W	3,87 m	3,58 m	1,00	13,85 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 1-2	W	5,34 m	3,36 m	1,00	17,94 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 2-2	W	0,41 m	0,40 m	-1,00	-0,16 m <sup>2</sup>
Küche	W	2,35 m	2,14 m	1,00	5,03 m <sup>2</sup>
Bad + WC 1-3	W	2,42 m	2,35 m	1,00	5,69 m <sup>2</sup>
Bad + WC 2-3	W	1,12 m	1,08 m	1,00	1,21 m <sup>2</sup>
Bad + WC 3-3	W	0,57 m	0,15 m	1,00	0,09 m <sup>2</sup>
Terrasse	W	2,54 m	2,98 m	0,25	1,89 m <sup>2</sup>
Abstellraum ( Außerhalb )	NF	2,56 m	0,90 m	1,00	2,30 m <sup>2</sup>
				<b>Summe Wohnung:</b>	<b>51,23 m<sup>2</sup></b>
				<b>Summe Gewerbe:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
				<b>Summe Nutzfläche:</b>	<b>2,30 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss ( WE 2 )</b>					
Eingangsbereich	W	1,88 m	1,44 m	1,00	2,71 m <sup>2</sup>
Flur 1-3	W	3,29 m	1,98 m	1,00	6,51 m <sup>2</sup>
Flur 2-3	W	1,86 m	0,31 m	-1,00	-0,58 m <sup>2</sup>
Flur 3-3	W	1,69 m	0,41 m	1,00	0,69 m <sup>2</sup>
Bad	W	1,70 m	1,55 m	1,00	2,64 m <sup>2</sup>
Kellerraum 1-2	NF	3,64 m	1,35 m	1,00	4,91 m <sup>2</sup>
Kellerraum 2-2	NF	1,21 m	1,16 m	1,00	1,40 m <sup>2</sup>
Abstellraum	NF	1,40 m	0,85 m	1,00	1,19 m <sup>2</sup>
Garage im Haus	NF	7,51 m	3,06 m	1,00	22,98 m <sup>2</sup>
				<b>Summe Wohnung:</b>	<b>11,97 m<sup>2</sup></b>
				<b>Summe Gewerbe:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
				<b>Summe Nutzfläche:</b>	<b>30,49 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss ( WE 2 )</b>					
Flur 1-3	W	2,44 m	2,11 m	1,00	5,15 m <sup>2</sup>
Flur 2-3	W	1,67 m	0,86 m	1,00	1,44 m <sup>2</sup>
Flur 3-3	W	1,23 m	1,37 m	1,00	1,69 m <sup>2</sup>
WC 1-2	W	2,71 m	0,75 m	1,00	2,03 m <sup>2</sup>
WC 2-2	W	0,75 m	0,75 m	-0,50	-0,28 m <sup>2</sup>
Abstellraum unter der Treppe	NF	1,18 m	0,59 m	1,00	0,70 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	W	4,26 m	4,24 m	1,00	18,06 m <sup>2</sup>
Wintergarten	W	1,79 m	4,17 m	0,50	3,73 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	W	7,50 m	3,28 m	0,25	6,15 m <sup>2</sup>

1. Wohnflächenberechnung für Innenbesichtigung: KG+EG+DG+SB					
Unterteilung	Art	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Wohnzimmer 1-2	W	5,65 m	3,76 m	1,00	21,24 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 2-2	W	1,67 m	3,76 m	1,00	6,28 m <sup>2</sup>
Küche 1-2	W	3,45 m	2,84 m	1,00	9,80 m <sup>2</sup>
Küche 2-2	W	1,55 m	1,40 m	-0,50	-1,09 m <sup>2</sup>
Esszimmer 1-2	W	1,68 m	0,12 m	1,00	0,20 m <sup>2</sup>
Esszimmer 2-2	W	3,22 m	2,38 m	1,00	7,66 m <sup>2</sup>
Waschbereich 1-4	W	3,88 m	1,65 m	1,00	6,40 m <sup>2</sup>
Waschbereich 2-4	W	1,65 m	0,80 m	-1,00	-1,32 m <sup>2</sup>
Waschbereich 3-4	NF	1,65 m	0,80 m	1,00	1,32 m <sup>2</sup>
Waschbereich 4-4	W	1,65 m	0,85 m	-0,50	-0,70 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnung:</b>					<b>86,45 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Gewerbe:</b>					<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche:</b>					<b>2,02 m<sup>2</sup></b>
<b>Spitzboden ( wird als Wohnraum genutzt )</b>					
Flur	NF	1,79 m	1,58 m	1,00	2,83 m <sup>2</sup>
Schlafrum 1-2	NF	5,46 m	4,03 m	1,00	22,00 m <sup>2</sup>
Schlafrum 2-2	NF	1,43 m	1,41 m	-1,00	-2,02 m <sup>2</sup>
Abstellraum	NF	1,39 m	1,37 m	1,00	1,90 m <sup>2</sup>
Bad	NF	3,47 m	2,12 m	1,00	7,36 m <sup>2</sup>
Raum 1-4	NF	5,66 m	2,07 m	1,00	11,72 m <sup>2</sup>
Raum 2-4	NF	0,99 m	0,48 m	1,00	0,48 m <sup>2</sup>
Raum 3-4	NF	3,03 m	1,23 m	1,00	3,73 m <sup>2</sup>
Raum 4-4	NF	0,45 m	0,42 m	-1,00	-0,19 m <sup>2</sup>
Dachboden	NF	2,40 m	1,15 m	1,00	2,76 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnung:</b>					<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Gewerbe:</b>					<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche:</b>					<b>50,57 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Wohnung:</b>					<b>149,65 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Gewerbe:</b>					<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Nutzfläche:</b>					<b>99,30 m<sup>2</sup></b>

GESAMT	
<b>Gesamtsumme Wohnung:</b>	<b>149,65 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Gewerbe:</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme Nutzfläche:</b>	<b>99,30 m<sup>2</sup></b>

  
 Unterschrift Besichtigter

Raumteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter: keine Anrechnung, Raumteile mit einer Höhe über 1 Meter, aber unter 2 Metern: 50-prozentige Anrechnung Raumteile mit einer Höhe über 2 Metern: volle Anrechnung auf die Wohnfläche. Es wurde der IST – Zustand zum Vermessungsstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbel, können sich ggf. die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr.\* Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Bei Nichtvorhandensein der Genehmigung muss diese Fläche zwingend der Nutzfläche zugeordnet werden. Eine baurechtliche Überprüfung fand nicht statt. Die Messtoleranz kann bis zu 1% der Vermessungsfläche betragen.



# Zertifikat

Die Dati-Team GmbH, Sachverständigenbüro bestätigt:

Für das Objekt

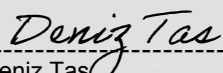
**Zweifamilienhaus  
Moltkestr. 5  
73734 Esslingen am Neckar  
Vermessung im  
KG, EG, DG und SB**

wurde am 03.02.2022 eine Flächenberechnung durchgeführt.  
Die ermittelte Wohnfläche nach der aktuellen Wohnflächenverordnung beträgt:

**149,65m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFIV  
99,30m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Die Berechnung wurde von Herrn **Deniz Tas** zertifiziert unter **Reg.Nr. 7774** durch den **DGSV** Deutscher Gutachter und Sachverständigen Verband e.V. - Berufsverband für das Sachverständigen- und Gutachterwesen.

Die Richtigkeit der Flächenberechnung wird hiermit bestätigt:

  
Deniz Tas  
DGSV Sachverständiger

plausibilisiert und geprüft durch:

  
Atilla Akcay  
DGSV Sachverständiger



Es wurde der IST – Zustand zum Vermessungsstichtag (Ortstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbau, Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder Entfernen von Einbaumöbel, können sich ggf. die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr.\* Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Bei Nichtvorhandensein der Genehmigung muss diese Fläche zwingend der Nutzfläche zugeordnet werden. Eine baurechtliche Überprüfung fand nicht statt. Die Messtoleranz kann bis zu 1% der Vermessungsfläche betragen.

Zertifikat