

Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten

1. Berechnung der Bruttogrundflächen

		Regelfall - R / Sonderfall - S	Fläche - R	Einheit	Fläche - S	Einheit	Gesamt	Einheit
Neubau Wohngebäude								
EG		R	408,12	m2				
	Terrassen	S			22,5	m2		m2
	Vordach	S			3,6	m2	434,22	
OG		R	408,12	m2				
	Balkone	S			22,5	m2	430,62	m2
2.OG (STG)		R	302,00	m2				
	Terrassen/ Loggien	S			101,5	m2	403,50	m2
<b>Gesamt EG-2.OG</b>			<b>1118,24</b>	<b>m2</b>	<b>150,10</b>	<b>m2</b>	<b>1268,34</b>	<b>m2</b>

2. Berechnung der Bruttorauminhalte

		Regelfall - R / Sonderfall - S	Fläche - R	Einheit	Höhe	Fläche - S	Einheit	Höhe	Rauminhalt - R	Rauminhalt - S	Einheit
Neubau Wohngebäude											
EG		R	408,12	m2	3,32				1354,96		m3
	Terrassen/ Vordach	S		m2		22,5	m2	0,90		20,25	m3
	Vordach	S		m2		3,6	m2	0,18		0,65	m3
OG		R	408,12	m2	3,00				1224,36		m3
	Balkone/ Loggien	S				22,5	m2	0,90		20,25	m3
2.OG (STG)		R	302,00	m2	3,26				984,52		
	Terrassen/ Loggien	S				101,5	m2	0,91		92,37	m3
<b>Gesamt EG-2.OG</b>			<b>1118,24</b>	<b>m2</b>		<b>150,1</b>	<b>m2</b>		<b>3563,84</b>	<b>133,51</b>	<b>m3</b>

**Bau- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Samtgemeinde Gellersen mbH & Co. KG**  
**Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten**

1. Berechnung der geförderten Wohnfläche nach WoFIV

Stand 26.10.2022

Wohnungsnr.	Wohnungstyp **	Geschoss	Anzahl	Fläche (m²)	Balkon/Terr. (m²)( Gesamt/ 25%)	Fläche (m²) Gesamt	Insgesamt (m²) Wohnungstyp	
Nr. 1*/5*	2- Zimmer Whg.	EG	2	62,05	4,50	1,13	63,18	126,36
Nr. 2/4**	2- Zimmer Whg.	EG	2	55,66	4,50	1,13	56,79	113,58
Nr. 3**	1- Zimmer Whg.	EG	1	42,60	4,50	1,13	43,73	43,73
Nr. 6**/10**	3- Zimmer Whg.	OG	2	61,75	4,50	1,13	62,88	125,76
Nr. 7/9**	2- Zimmer Whg.	OG	2	54,76	4,50	1,13	55,89	111,78
Nr. 8**	1- Zimmer Whg.	OG	1	42,32	4,50	1,13	43,45	43,45
Nr. 13	1- Zimmer Whg.	SG	1	34,27	4,15	1,04	35,31	35,31
<b>Gesamt</b>			<b>11</b>					<b>599,97</b>

2. Berechnung der frei zu vermietenden Wohnfläche nach WoFIV

Wohnungsnr.	Wohnungstyp **	Geschoss	Anzahl	Fläche (m²)	Balkon/Terr. (m²)( Gesamt/ 25%)	Fläche (m²) Gesamt	Insgesamt (m²) Wohnungstyp	
Nr. 11**/12**	3- Zimmer Whg.	SG	2	82,53	33,21	8,30	90,83	181,66
<b>Gesamt</b>			<b>2</b>				<b>181,66</b>	

\* rollstuhlgerecht nach DIN 18040 T2

\*\* barrierefrei nach DIN 18040 T2

Anlage zum Bauantrag  
Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 13 WE  
Am Lehmppfad in 21391 Reppenstedt

Bauherr: Bau- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft  
der Samtgemeinde Gellersen mbH & Co. KG  
Samtgemeinde Gellersen  
Dachtrisser Str. 1  
21391 Reppenstedt

**Wohnung****01**

Fläche

Wohnen/ Essen/ Kochen	29,43 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,00 m <sup>2</sup>
Bad	6,6 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,00 m <sup>2</sup>
Flur	7,02 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/4)	1,13 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>63,18 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung****02**

Fläche

Wohnen/ Essen/ Kochen	22,5 m <sup>2</sup>
Schlafen/ Arbeiten/ Abstellfläche	18,28 m <sup>2</sup>
Bad	6,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,50 m <sup>2</sup>
Flur	5,04 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/4)	1,13 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>56,79 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung****03**

Fläche

Wohnen/ Schlafen/Essen/ Kochen	32,58 m <sup>2</sup>
Bad	5,97 m <sup>2</sup>
Flur	4,05 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/4)	1,13 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>43,73 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung****04**

Fläche

Wohnen/ Essen/ Kochen	22,5 m <sup>2</sup>
Schlafen/ Arbeiten/ Abstellfläche	18,28 m <sup>2</sup>
Bad	6,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,50 m <sup>2</sup>
Flur	5,04 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/4)	1,13 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>56,79 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung****05**

Fläche

Wohnen/ Essen/ Kochen	29,43 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,00 m <sup>2</sup>
Bad	6,6 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,00 m <sup>2</sup>
Flur	7,02 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/4)	1,13 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>63,18 m<sup>2</sup></b>

<b>Whg 01 - 05 gesamt EG</b>	<b>226,88 m<sup>2</sup></b>
------------------------------	-----------------------------

**Wohnung****06**

Fläche

Wohnen/ Essen/ Kochen	20,02 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,25 m <sup>2</sup>
Bad	6,21 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,31 m <sup>2</sup>
Flur	6,80 m <sup>2</sup>
Balkon (1/4)	1,13 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>62,88 m<sup>2</sup></b>

**Wohnung****07**

Fläche

Wohnen/ Essen/ Kochen	22,21 m <sup>2</sup>
Schlafen/ Arbeiten/ Abstellfläche	17,67 m <sup>2</sup>
Bad	6,34 m <sup>2</sup>

---

Abstellraum	3,50 m <sup>2</sup>
Flur	5,04 m <sup>2</sup>
Balkon (1/4)	1,13 m <sup>2</sup>

---

Summe	55,89 m <sup>2</sup>
-------	----------------------

---

**Wohnung****08** Fläche

Wohnen/ Schlafen/Essen/ Kochen	32,30 m <sup>2</sup>
Bad	5,97 m <sup>2</sup>
Flur	4,05 m <sup>2</sup>
Balkon (1/4)	1,13 m <sup>2</sup>

---

Summe	43,45 m <sup>2</sup>
-------	----------------------

---

**Wohnung****09** Fläche

Wohnen/ Essen/ Kochen	22,21 m <sup>2</sup>
Schlafen/ Arbeiten/ Abstellfläche	17,67 m <sup>2</sup>
Bad	6,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,50 m <sup>2</sup>
Flur	5,04 m <sup>2</sup>
Balkon (1/4)	1,13 m <sup>2</sup>

---

Summe	55,89 m <sup>2</sup>
-------	----------------------

---

**Wohnung****10** Fläche

Wohnen/ Essen/ Kochen	20,02 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,25 m <sup>2</sup>
Bad	6,21 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,31 m <sup>2</sup>
Flur	6,80 m <sup>2</sup>
Balkon (1/4)	1,13 m <sup>2</sup>

---

Summe	62,88 m <sup>2</sup>
-------	----------------------

---

---

Whg 06 - 10 gesamt OG	280,99 m <sup>2</sup>
-----------------------	-----------------------

---

**Wohnung  
11**

## Fläche

Wohnen/ Essen/ Kochen	28,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,06 m <sup>2</sup>
Bad	7,78 m <sup>2</sup>
Flur	12,41 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,41 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (1/4)	8,30 m <sup>2</sup>

---

<b>Summe</b>	<b>90,83 m<sup>2</sup></b>
--------------	----------------------------

---

**Wohnung  
12**

## Fläche

Wohnen/ Essen/ Kochen	28,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,06 m <sup>2</sup>
Bad	7,78 m <sup>2</sup>
Flur	12,41 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,41 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (1/4)	8,30 m <sup>2</sup>

---

<b>Summe</b>	<b>90,83 m<sup>2</sup></b>
--------------	----------------------------

---

**Wohnung  
13**

## Fläche

Wohnen/ Schlafen/ Essen/ Kochen	24,36 m <sup>2</sup>
Bad	5,91 m <sup>2</sup>
Flur	4,00 m <sup>2</sup>
Loggia (1/4)	1,04 m <sup>2</sup>

---

<b>Summe</b>	<b>35,31 m<sup>2</sup></b>
--------------	----------------------------

---

---

<b>Whg 11 - 13 gesamt STG</b>	<b>216,97 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	-----------------------------

---

<b>Whg 01 - 10 gesamt</b>	<b>781,63 m<sup>2</sup></b>
---------------------------	-----------------------------

---

Anlage zum Bauantrag  
 Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 13 WE  
 Am Lehmfpfad in 21391 Reppenstedt

Bauherr: Bau- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft  
 der Samtgemeinde Gellersen mbH & Co. KG  
 Samtgemeinde Gellersen  
 Dachtrisser Str. 1  
 21391 Reppenstedt

Flächenermittlung nach DIN 277

1. Ermittlung der Nettoraumflächen der Wohnungen

Erdgeschoss

Wohnung Nr. 1/5 - rollstuhlgerecht nach DIN 18040 T2

Flächenbezeichnung	Raumfläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Lichte Raumhöhe m	Bodenbelag
Wohnen / Essen/ Kochen	29,43	1	29,43	2,60	Vinyl
Schlafen	13,00	1	13	2,60	Vinyl
Abstellraum	6,00	1	6,00	2,60	Vinyl
Bad	6,60	1	6,60	2,60	Fliesen
<b>Nutzungsfläche Gesamt (R)</b>			<b>55,03</b>		
Terrasse - Nutzfläche (S)	4,50	1	4,50		Betonplatten
<b>Nutzungsfläche Gesamt (R+S)</b>			<b>59,53</b>		
Flur - Verkehrsfläche	7,02	1	7,02	2,60	Vinyl
<b>Netto-Raumfläche R+S</b>			<b>66,55</b>		
<b>Gesamt Whg. 1+5</b>			<b>133,10</b>		

Wohnung Nr. 2 / 4 - barrierefrei nach DIN 18040 T2

Flächenbezeichnung	Raumfläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Lichte Raumhöhe m	Bodenbelag
Wohnen / Essen/ Kochen	22,5	1	22,5	2,60	Vinyl
Schlafen	18,28	1	18,28	2,60	Vinyl
Abstellraum	3,50	1	3,50	2,60	Vinyl
Bad	6,34	1	6,34	2,60	Fliesen
<b>Nutzungsfläche Gesamt (R)</b>			<b>50,62</b>		
Terrasse - Nutzfläche (S)	4,50	1	4,50		Betonplatten
<b>Nutzungsfläche Gesamt (R+S)</b>			<b>55,12</b>		
Flur - Verkehrsfläche	5,04	1	5,04	2,60	Vinyl
<b>Netto-Raumfläche R+S</b>			<b>60,16</b>		
<b>Gesamt Whg. 2+4</b>			<b>120,32</b>		

Wohnung Nr. 3 - barrierefrei nach DIN 18040 T2

Flächenbezeichnung	Raumfläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Lichte Raumhöhe m	Bodenbelag
Wohnen / Essen/ Schlafen	32,58	1	32,58	2,60	Vinyl
Bad	5,97	1	5,97	2,60	Fliesen
<b>Nutzungsfläche Gesamt (R)</b>			<b>38,55</b>		
Terrasse - Nutzungsfläche (S)	4,50	1	4,50		Betonplatten
<b>Nutzungsfläche Gesamt (R+S)</b>			<b>43,05</b>		
Flur - Verkehrsfläche	4,05	1	4,05	2,60	Vinyl
<b>Netto-Raumfläche R+S</b>			<b>47,10</b>		
<b>Gesamt Whg. 3</b>			<b>47,10</b>		

Obergeschoss

Wohnung Nr. 6/10 - barrierefrei nach DIN 18040 T2

Flächenbezeichnung	Raumfläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Lichte Raumhöhe m	Bodenbelag
Wohnen / Essen/ Kochen	20,02	1	20,02	2,65	Vinyl
Schlafen	10,25	1	10,25	2,45	Vinyl
Schlafen	12,16	1	12,16	2,45	Vinyl
Abstellraum	6,31	1	6,00	2,65	Vinyl
Bad	6,21	1	6,21	2,65	Fliesen
<b>Nutzungsfläche Gesamt (R)</b>			<b>54,64</b>		
Balkon - Nutzungsfläche (S)	4,50	1	4,50		Betonplatten
<b>Nutzungsfläche Gesamt (R+S)</b>			<b>59,14</b>		
Flur - Verkehrsfläche	6,80	1	6,80	2,65	Vinyl
<b>Netto-Raumfläche R+S</b>			<b>65,94</b>		
<b>Gesamt Whg. 6+10</b>			<b>131,88</b>		



Wohnung Nr. 7 / 9 - barrierefrei nach DIN 18040 T2

Flächenbezeichnung	Raumfläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Lichte Raumhöhe m	Bodenbelag
Wohnen / Essen/ Kochen	22,21	1	22,21	2,65	Vinyl
Schlafen	17,67	1	17,67	2,45	Vinyl
Abstellraum	3,50	1	3,50	2,65	Vinyl
Bad	6,34	1	6,34	2,45	Fliesen
<b>Nutzungsfläche Gesamt (R)</b>			<b>49,72</b>		
Balkon - Nutzungsfläche (S)	4,50	1	4,50		Betonplatten
<b>Nutzungsfläche Gesamt (R+S)</b>			<b>54,22</b>		
Flur - Verkehrsfläche	5,04	1	5,04	2,45	Vinyl
<b>Netto-Raumfläche R+S</b>			<b>59,26</b>		
<b>Gesamt Whg. 7+9</b>			<b>118,52</b>		

Wohnung Nr. 8 - barrierefrei nach DIN 18040 T2

Flächenbezeichnung	Raumfläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Lichte Raumhöhe m	Bodenbelag
Wohnen / Essen/ Schlafen	32,30	1	32,30	2,45 / 2,65	Vinyl
Bad	5,97	1	5,97	2,65	Fliesen
<b>Nutzungsfläche Gesamt (R)</b>			<b>38,27</b>		
Balkon - Nutzungsfläche (S)	4,50	1	4,50		Betonplatten
<b>Nutzungsfläche Gesamt (R+S)</b>			<b>42,77</b>		
Flur - Verkehrsfläche	4,05	1	4,05	2,65	Vinyl
<b>Netto-Raumfläche R+S</b>			<b>46,82</b>		
<b>Gesamt Whg. 8</b>			<b>46,82</b>		

Staffelgeschoss

Wohnung Nr. 11/ 12 - barrierefrei nach DIN 18040 T2

Flächenbezeichnung	Raumfläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Lichte Raumhöhe m	Bodenbelag
Wohnen / Essen/ Küche	28,00	1	28,00	2,67	Vinyl
Schlafen	16,87	1	16,87	2,67	Vinyl
Schlafen	11,06	1	11,06	2,67	Vinyl
Abstellraum	6,41	1	6,45	2,67	Vinyl
Bad	7,78	1	7,78	2,67	Fliesen
<b>Nutzungsfläche Gesamt (R)</b>			<b>70,16</b>		
Dachterrasse - Nutzungsfläche (S)	33,21	1	33,21		Betonplatten
<b>Nutzungsfläche Gesamt (R+S)</b>			<b>103,37</b>		
Flur - Verkehrsfläche	12,41	1	12,41	2,67	Vinyl
<b>Netto-Raumfläche R+S</b>			<b>115,78</b>		
<b>Netto-Raumfläche R+S Gesamt Whg. 11+12</b>			<b>231,56</b>		

Wohnung Nr. 13 - barrierefrei nach DIN 18040 T2

Flächenbezeichnung	Raumfläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Lichte Raumhöhe m	Bodenbelag
Wohnen / Essen/ Küche/Schlafen	24,36	1	24,36	2,67	Vinyl
Bad	5,91	1	5,91	2,67	Fliesen
<b>Nutzungsfläche Gesamt (R)</b>			<b>30,27</b>		
Balkon - Nutzungsfläche (S)	4,15	1	4,15		Betonplatten
<b>Nutzungsfläche Gesamt (R+S)</b>			<b>34,42</b>		
Flur - Verkehrsfläche	4,00	1	4,00	2,60	Vinyl
<b>Netto-Raumfläche R+S</b>			<b>38,42</b>		
<b>Netto-Raumfläche R+S Gesamt Whg. 13</b>			<b>38,42</b>		

Gesamt Whg. Nr. 1-13 Nutzungsflächen R			667,43
-------------------------------------------	--	--	--------

Gesamt Whg. Nr. 1-13 Nutzungsflächen R+S			783,00
---------------------------------------------	--	--	--------

Summe Verkehrsflächen Whg. Nr. 1- 13			84,72
-----------------------------------------	--	--	-------

Gesamt Whg. Nr. 1-13 Netto-Raumflächen R+S			867,72
-----------------------------------------------	--	--	--------

## 2. Ermittlung der Nettoraumflächen ausserhalb der Wohnungen

## 2.1. Ermittlung der Nutzungsflächen

Flächenbezeichnung	Raumfläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Lichte Raumhöhe m	Bodenbelag
Abstellraum OG	6,00	1	6,00	2,65	Vinyl
Abstellraum OG	3,02	2	6,04	2,65	Vinyl
Abstellraum STG	6,20	1	6,20	2,60	Vinyl
Abstellraum STG	6,00	1	6,00	2,60	Vinyl
<b>Summe Nutzungsflächen</b>		5	<b>24,24</b>		

## 2. 2. Ermittlung der Verkehrsflächen

Flächenbezeichnung	Raumfläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Lichte Raumhöhe m	Bodenbelag
Treppenhaus EG	7,72	1	7,72	2,60	Fliesen
Flur EG	18,18	1	18,18	2,60	Fliesen
Aufzugsschacht EG	4,00	1	4,00		
Treppenhaus OG	7,65	1	7,65	2,65	Fliesen
Flur OG	18,18	1	18,18	2,65	Fliesen
Flur Abstellräume OG	3,72	1	3,72	2,65	Vinyl
Aufzugsschacht OG	4,00	1	4,00		
Treppenhaus STG	7,27	1	7,27	2,68	Fliesen
Flur STG	7,93	1	7,93	2,68	Fliesen
Flur Abstellräume STG	3,72	1	3,72	2,68	Vinyl
Aufzugsschacht STG	4,00	1	4,00		
<b>Summe Verkehrsflächen</b>			<b>86,37</b>		

## 2.3. Ermittlung der Technischen Funktionsflächen

Flächenbezeichnung	Raumfläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Lichte Raumhöhe m	Bodenbelag
Hausanschlussraum EG	16,18	1	16,18	2,60	Estrich
<b>Gesamt Techn.Funktionsflächen</b>			<b>16,18</b>		

Ermittlung der Nettoraumflächen des Gebäudes

Flächenbezeichnung	Raumfläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Lichte Raumhöhe m	Bodenbelag
Abstellraum OG	6,00	1	6,00	2,65	Vinyl
Abstellraum OG	3,02	2	6,04	2,65	Vinyl
Abstellraum STG	6,20	1	6,20	2,60	Vinyl
Abstellraum STG	6,00	1	6,00	2,60	Vinyl
<b>Summe Nutzungsflächen</b>		<b>5</b>	<b>24,24</b>		

3. Zusammenstellung der Nettoraumflächen des Gebäudes

Nettoraumflächen Gesamt ( R ) = Nutzungsflächen ( R ) + Verkehrsflächen + Techn. Funktionsflächen

Gesamt Erdgeschoss Netto-Raumflächen	324,10
Gesamt Obergeschoss Netto-Raumflächen	332,35
Gesamt Staffelgeschoss Netto-Raumflächen	246,73
<b>Gesamt Gebäude Netto-Raumflächen R</b>	<b>903,18</b>

4. Ermittlung der Konstruktionsflächen

Konstruktionsfläche = Bruttogrundflächen - Nettoraumflächen

Bruttogesamtfläche Gebäude ( R ) = 1118,24 m<sup>2</sup>

Nettoraumflächen Gesamt ( R ) = 903,18 m<sup>2</sup>

**Konstruktionsflächen = 215,06 m<sup>2</sup>**