

Wohnflächenberechnung gemäß WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

| | | |
|--|----------------------|-----------------------|
| Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Hausnr.) | | |
| Von-Koch-Straße 5, 82194 Gröbenzell | | |
| Objektbezeichnung | Stockwerk | Wohneinheit |
| Einfamilienhaus | EG+DG+KG | 1 |
| Gemarkung, Flurstück | Aufmaßdatum | Auftragsnr. |
| Gröbenzell, 3206/43 | 25.05.2025 | 2025-398 |
| Ermittlung der Grundfläche | Planzeichnung | Berechnungsnr. |
| §3.Abs.4 - Ausmessung | 2025-398-01/-03 | 2025-B398.01 |
| Eigentümer / Auftraggeber (Name, Anschrift) | | |
| Von-Koch-Straße 5, 82194 Gröbenzell | | |

| |
|--|
| Planung (Anschrift) |
|  |
| Batteiger Vermessung Michael Batteiger Weidenstraße 8a 86556 Kühbach / OT Paar tel: 0174.354 9009 info@wohnung-vermessen.de www.wohnung-vermessen.de |

| R.Nr. | Raumbezeichnung / Info | GF | Anteil WF | Umfang | Ø R.-Höhe | Ges. GF | Gesamt WF |
|-------|-------------------------------|--------|-----------|--------|-----------|---------------------|---------------------|
| E. 1 | Wohnen/Essen/Küche | | | | | 57,54m ² | 57,54m ² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 57,54m | 57,54m | 36,55m | 2,45m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| E. 2 | Flur/Diele | | | | | 25,17m ² | 21,29m ² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 21,29m | 21,29m | 27,63m | 2,43m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 3,89m | 0,00m | | | | |
| E. 3 | Wc | | | | | 1,23m ² | 1,23m ² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 1,23m | 1,23m | 4,56m | 2,24m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| E. 4 | Schlafen | | | | | 17,80m ² | 17,80m ² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 17,80m | 17,80m | 17,17m | 2,38m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| E. 5 | Flur | | | | | 5,12m ² | 5,12m ² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 5,12m | 5,12m | 6,48m | 2,44m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| E. 6 | Bad/Wc | | | | | 8,13m ² | 8,13m ² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 8,13m | 8,13m | 11,47m | 2,43m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| E. 7 | Arbeiten | | | | | 12,95m ² | 12,95m ² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 12,95m | 12,95m | 14,69m | 2,46m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |

| R.Nr. | Raumbezeichnung / Info | GF | Anteil WF | Umfang | Ø R.-Höhe | Ges. GF | Gesamt WF |
|-------------|----------------------------------|----------|-----------|--------|------------|---------------------|---------------------|
| - | Übertrag von Berechnung : | 2025-398 | (Seite 1) | | | 127,96 | 124,07 |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 124,07 | 124,07 | - | - | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | 25% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 3,89 | 0,00 | | | | |
| E. 8 | Terrasse | | | | | 32,69m ² | 16,35m ² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | 23,04m | - | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 32,69m | 16,35m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| E. 8 | überdachter Freisitz | | | | | 8,25m ² | 4,13m ² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | 11,74m | - | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 8,25m | 4,13m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| 1. 1 | Galerie | | | | | 4,39m ² | 3,29m ² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 2,20m | 2,20m | 10,85m | 1,75-2,25m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 2,20m | 1,10m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| 1. 2 | Kind | | | | | 28,97m ² | 26,63m ² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 24,29m | 24,29m | 24,56m | 1,06-3,23m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 4,68m | 2,34m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| 1. 3 | Bad/Wc | | | | | 9,59m ² | 7,27m ² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 4,96m | 4,96m | 12,74m | 1,04-2,45m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 4,63m | 2,32m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| 1. 4 | Flur | | | | | 6,08m ² | 6,08m ² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 6,08m | 6,08m | 10,05m | 2,45m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| 1. 5 | Schlafen | | | | | 29,35m ² | 26,98m ² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 24,60m | 24,60m | 23,64m | 1,00-3,24m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 4,75m | 2,38m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| 1. 6 | Ankleide | | | | | 17,38m ² | 6,77m ² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 2,60m | 2,60m | 16,69m | 0,22-2,15m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 8,34m | 4,17m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 6,44m | 0,00m | | | | |
| 1. 7 | Balkon | | | | | 5,20m ² | 2,60m ² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | 10,96m | - | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 5,20m | 2,60m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |

| R.Nr. | Raumbezeichnung / Info | GF | Anteil WF | Umfang | Ø R.-Höhe | Ges. GF | Gesamt WF |
|-------------|--------------------------------------|----------|-----------|--------|-----------|---------------------------|--------------------------|
| - | Übertrag von Berechnung : | 2025-398 | (Seite 2) | | | 269,87 | 224,17 |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 188,80 | 188,80 | - | - | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 70,74 | 35,37 | | | | |
| | 25% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 10,33 | 0,00 | | | | |
| 1. 8 | Balkon | | | | | 5,14m² | 2,57m² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | 10,96m | - | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 5,14m | 2,57m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| K. 1 | Keller | | | | | 30,43m² | 0,00m² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | 22,45m | 1,76m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 30,43m | 0,00m | | | | |
| K. 2 | Heizung | | | | | 11,15m² | 0,00m² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | 14,98m | 2,33m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 11,15m | 0,00m | | | | |
| K. 3 | Waschen/Sauna | | | | | 14,62m² | 0,00m² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | 15,51m | 2,23m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 14,62m | 0,00m | | | | |
| K. 4 | Speise | | | | | 8,04m² | 0,00m² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | 11,46m | 2,22m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 8,04m | 0,00m | | | | |
| K. 5 | Flur | | | | | 16,29m² | 0,00m² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | 19,37m | 2,31m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 16,29m | 0,00m | | | | |
| K. 6 | Hobby | | | | | 44,10m² | 0,00m² |
| | 100% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | 35,87m | 2,29m | | |
| | 50% Angerechnete Wohnfläche: | 0,00m | 0,00m | | | | |
| | 0% Angerechnete Wohnfläche: | 44,10m | 0,00m | | | | |
| - | Flächen gemäß WoFIV §3 Abs. 2 | | | | | 0,00m² | 0,00m² |

Tür-und Fensterbekleidungen

nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern

fest eingebaute Gegenstände (Öfen, Heiz-und Klimageräte, Herde, Bade- o. Duschwannen)

freiliegende Installationen

Fuß-,Sockel- und Schrammleisten

Einbaumöbel

| R.Nr. | Raumbezeichnung / Info | GF | Anteil WF | Umfang | Ø R.-Höhe | Ges. GF | Gesamt WF |
|--|--------------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|---------|----------------------------|
| - | Übertrag von Berechnung : | 2025-398 | (Seite 3) | | | 399,64 | 226,74 |
| | 100% <i>Angerechnete Wohnfläche:</i> | 188,80 | 188,80 | - | - | | |
| | 50% <i>Angerechnete Wohnfläche:</i> | 75,88 | 37,94 | | | | |
| | 25% <i>Angerechnete Wohnfläche:</i> | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | 0% <i>Angerechnete Wohnfläche:</i> | 134,96 | 0,00 | | | | |
| | <i>Nutz-/Grundfläche ohne Abzüge</i> | | | beheizbare Wohnfläche | | | <i>Wohnfläche</i> |
| Gesamtflächen | | 399,64 m² | | 201,10 m² | | | 226,74m² |
| Von-Koch-Straße 5 ≈ 226,7m² Wohnfläche | | | | | | | |

Für das Aufmaß wurde ein terrestrisches Vermessungsgerät verwendet. Geprüft nach (DIN 18723-1). Die Ermittlung der Quadratmeterzahl ist aus den Grundlagen der Vermessung vom oben genannten Aufnahmedatum. Die ermittelte Wohnfläche beschreibt die aktuelle nutzbare Wohnfläche, die jedoch von den genehmigten Bauunterlagen abweichen kann. Der Eigentümer wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Aufenthaltsräume von der Bauaufsichtsbehörde in Form eines Baugenehmigungsverfahrens zu genehmigen sind. Dabei übernimmt das Vermessungsbüro Batteiger keine Gewährleistung über die Einhaltung der BayBo. * (Bayrische Bauordnung)

Dies beinhaltet insbesondere nicht genehmigte Bebauung auf Flurstücken, Ausbauten sowie die Einhaltung des Brandschutzes nach Art.8 - 48 BayBO. Für mehrere Nutzungseinheiten wird eine Abgeschossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) angenommen. Die Grundflächen wurden anhand eines CAD Programmes berechnet und die Wohnflächen nach der aktuellen Wohnflächenverordnung ermittelt - **WoFIV (Ausfertigung 25.11.2003 / BGBl. I S. 2346)**

*Bayrische Bauordnung (BayBO) Fassung vom 14.August 2007



08.05.2025 Kühbach/Paar
Datum Ort

Michael Batteiger
Staatl. gepr. Vermessungstechniker
Fachwirt Gebäudemanagement (HWK)