

# Wohnflächenaufstellung

*Objektart:*                *Etagenwohnung, DG rechts*  
*Adresse:*                *Kapellenfeldstr. 13, 81549 München*  
*Auftraggeber:*        *Andreas Hälbig*

SVBI – Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung GbR

Rosa-Bavarese-Str. 3, 80639 München

mr@svbi-gutachten.de

**089/20001454**

Erstellungsdatum

09.09.2025

	Grundfläche	Wohnfläche
Badzimmer:	4,09 m <sup>2</sup>	4,09 m <sup>2</sup>
Flur:	5,53 m <sup>2</sup>	5,53 m <sup>2</sup>
Terrasse:	7,37 m <sup>2</sup>	3,69 m <sup>2</sup>
Küche:	4,46 m <sup>2</sup>	3,42 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	19,72 m <sup>2</sup>	15,51 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer:	29,22 m <sup>2</sup>	22,30 m <sup>2</sup>
Galerie <sup>1</sup> :	18,22 m <sup>2</sup>	11,30 m <sup>2</sup>
<u>Gesamt</u>	<u>88,61 m<sup>2</sup></u>	<u>65,84 m<sup>2</sup></u>
 <b><u>Ergebnis</u></b>	 <b><u>rd. 88,5 m<sup>2</sup></u></b>	 <b><u>rd. 66 m<sup>2</sup></u></b>

<sup>1</sup> Die Höhe an der höchsten Stelle beträgt 2,03m

### Hinweise/Grundlagen:

- Das Aufmaß der Räume wurden vor Ort durch den Ersteller des Berichts erfasst.
- Die Wohnung wurde mit einem LiDAR-Sensor gemessen und mit einem Distanzlasermessgerät stichprobenartig überprüft. Zum Zeitpunkt des Aufmaßes war die Wohnung möbliert. Teilweise waren Messpunkte durch Einbauschränke und Möblierung nicht exakt anzusetzen.
- Folgende Standardmaße der Außen-/ und Innenwandstärke wurden unterstellt:  
Innenwand: 0,12m | Außenwand: 0,25m
- Die gesamte Flächenaufstellung lehnt sich an die WoFIV an (Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche - <https://www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003.html> )
- Der Auftragnehmer setzt bei der Wohnflächenermittlung voraus, dass sämtliche vorhandenen baulichen Anlagen sowie deren Nutzung den geltenden Baugenehmigungen entsprechen. Eine Prüfung der baurechtlichen Genehmigungslage oder der aktuellen Nutzungssituation erfolgt auftragsgemäß nicht.

