

Wohnflächenberechnung

nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003

Erstellung:

Reiner Braun Dipl.-Ing. (FH) Architekt
81371 München, Lindenschmittstraße 27, Tel. 089 / 7602349

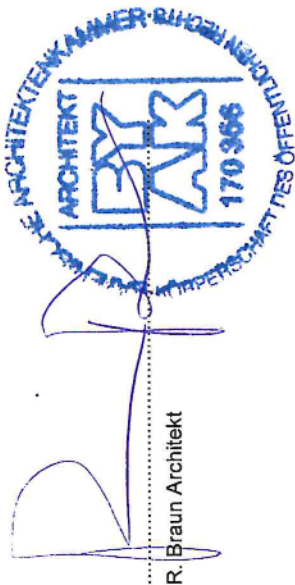
Auftraggeber:

Robert Micossi

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Haus-Nr.)		Grundfläche nach § 2 und § 3 (ohne Abzugsflächen gemäß § 4)	Abzugsflächen nach § 4 (Anrechnung der Grundflächen)		Ermittelte Wohnfläche
Tristanstraße 10 Erdgeschoss 2te Eingang, rechts 82110 Germering		lichtes Raummaß, einschl. offene Fenster- und Wandrischen tiefer als 13 cm, die bis zum Fußboden herunter reichen (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen) abzgl. Schornsteine, Vornauerungen, Bekleidungen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m ² und bei einer Höhe von über 1,5 m abzgl. Treppen über 3 Steigungen mit Treppenabsätzen	50 v.H. der Fläche von Raumteilen mit mindestens 1 m und weniger als 2 m Höhe 100 v.H. der Fläche von Raumteilen unter 1 m Höhe 50 v.H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder, o.ä. in der Regel 75 v.H. der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder Terrassen, mindestens jedoch 50 v.H.	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m =	m x m =	m ²	m ²
1	Diele	1,975 * 2,25 =		4,44	4,44
2	Bad	1,685 * 2,245 =		3,78	3,78
3	Wohnen	2,87 * 6,105 = zzgl. Nische: 1,615 * 3,07 =	17,52 4,96	22,48	22,48
4	Küche	1,475 * 2,87 = abzgl. Install.-Schacht: - 0,61 * 0,24 =	4,23 -0,15	4,08	4,08
5	Balkon	5,255 * (1,61 + 1,235) / 2 =		7,48	3,74

Anmerkungen: Die Berechnung wurde erstellt nach einem Aufmaß vor Ort vom 12.09.2025.
Die Maße wurden in der Regel in der Raummitte gemessen oder entsprechend gemittelt.
Die Fläche der Diele wurde einschließlich dem vorhandenen Abstellschrank ermittelt.
Der Balkon ist voll überdeckt und nach Südwesten zu einer ruhigen Anliegerstraße ausgerichtet. Es wurde deshalb der Mindestabzug gemäß der WoFIV angesetzt.

Summe Grundfläche (ohne Abzugsflächen)	42,26
Summe Abzugsflächen	3,74
Summe Ermittelte Wohnfläche	38,52
Anrechenbare Wohnfläche (gerundet)	38,50



München, den 12.09.2025