

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus, Musterstr. 1, 50000 Musterhausen

Mieteinheit: Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
 nach DIN 283
 nach DIN 277
 nach WoFIV
 nach II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnzimmer	1	+		1,00	1,036	0,000	0,874	0,000	0,91	1,00	0,91		
1		1	+		1,00	3,772	0,000	2,101	0,000	7,92	1,00	7,92		
1		1	+		1,00	4,724	0,000	4,282	0,000	20,23	1,00	20,23		
1		1	-		1,00	1,127	0,000	0,595	0,000	-0,67	1,00	-0,67		E03
1		1	-		1,00	0,815	0,000	1,008	0,000	-0,82	0,50	-0,41		E01
1		1	-		1,00	0,815	0,000	1,008	0,000	-0,82	1,00	-0,82		E02
1		1	-		1,00	0,560	0,000	0,738	0,000	-0,41	1,00	-0,41	26,75	E03
2	Büro	2	+		1,00	0,280	0,000	0,773	0,000	0,22	1,00	0,22		
2		2	+		1,00	3,089	0,000	3,634	0,000	11,23	1,00	11,23		
2		2	-		1,00	0,313	0,000	1,372	0,000	-0,43	1,00	-0,43		E02
2		2	-		1,00	0,313	0,000	1,396	0,000	-0,44	1,00	-0,44		E02
2		2	-		1,00	1,010	0,000	1,372	0,000	-1,39	0,50	-0,70		E01
2		2	-		1,00	1,396	0,000	1,010	0,000	-1,41	0,50	-0,71		E01
2		2	-		1,00	0,150	0,000	0,150	0,000	-0,02	1,00	-0,02	9,15	E02
3	Küche	3	+		1,00	3,357	0,000	3,839	0,000	12,89	1,00	12,89		
3		3	-		1,00	0,313	0,000	1,362	0,000	-0,43	1,00	-0,43		E02
3		3	-		1,00	0,313	0,000	1,261	0,000	-0,39	1,00	-0,39		E02
3		3	-		1,00	1,010	0,000	1,362	0,000	-1,38	0,50	-0,69		E01
3		3	-		1,00	1,010	0,000	1,261	0,000	-1,27	0,50	-0,64	10,74	E01
4	Bad 1	4	+		1,00	1,003	0,000	1,001	0,000	1,00	1,00	1,00		
4		4	+		1,00	1,010	0,000	0,914	0,000	0,92	1,00	0,92		
4		4	+		1,00	0,859	0,000	1,228	0,000	1,05	1,00	1,05		

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
4		4	+		1,00	2,289	0,000	1,001	0,000	2,29	1,00	2,29		
4		4	+		1,00	2,036	0,000	1,655	0,000	3,37	1,00	3,37		
4		4	-		1,00	0,260	0,000	1,965	0,000	-0,51	1,00	-0,51		E02
4		4	-		1,00	1,317	0,000	1,965	0,000	-2,59	0,50	-1,30	6,82	E01
5	Bad 2	5	+		1,00	2,063	0,000	3,134	0,000	6,47	0,50	3,24	3,24	
6	Empore	6	+		1,00	1,927	0,000	2,686	0,000	5,18	0,50	2,59		
6		6	+		1,00	2,036	0,000	0,628	0,000	1,28	0,50	0,64		
6		6	+		1,00	0,805	0,000	3,749	0,000	3,02	0,50	1,51		
6		6	+		1,00	0,801	0,000	0,814	0,000	0,65	0,50	0,33	5,07	
7	Abstellraum	7	+		1,00	1,507	0,000	1,162	0,000	1,75	1,00	1,75		
7		7	-		1,00	0,260	0,000	1,965	0,000	-0,51	1,00	-0,51		E02
7		7	-		1,00	1,317	0,000	1,162	0,000	-1,53	0,50	-0,77	0,47	E01
8	Balkon	8	+		1,00	2,300	0,000	3,482	0,000	8,01	0,50	4,01	4,01	E04
Summe Wohnfläche Mieteinheit												66,25	m ²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												66,25	m ²	

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus, Pionierstr. 35, 50735 Köln

Mieteinheit: Wohnung DG

Erläuterung

E01	Gemäß § 4 WoFIV Anrechnung der Flächen zwischen 1 - 2 m nur zu 50%
E02	Gemäß § 4 WoFIV keine Berücksichtigung der Flächen deren lichtetes Raummaß unter 1 Meter liegt
E03	Abmauerung, Kamine oder ähnliches
E04	Der Balkon wird aufgrund der guten Nutzbarkeit mit Faktor 0,5 der Grundfläche berücksichtigt

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)

Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

Vollzitat:

"Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)"

Die V wurde als Artikel 1 d. V v. 25.11.2003 I 2346 von der Bundesregierung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet. Sie ist gem. Art. 6 der V mWv 1.1.2004 in Kraft getreten. Wir machen darauf aufmerksam, dass es sich bei den folgenden Ausführungen um ein nicht amtliches Verzeichnis handelt. Diese Erklärungen gelten nur der Orientierung!

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zubehörräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,

-
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie Ein Service des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der juris GmbH - www.juris.de
 3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen. Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom