

Wohnflächenberechnung – Hilfe für Mandanten

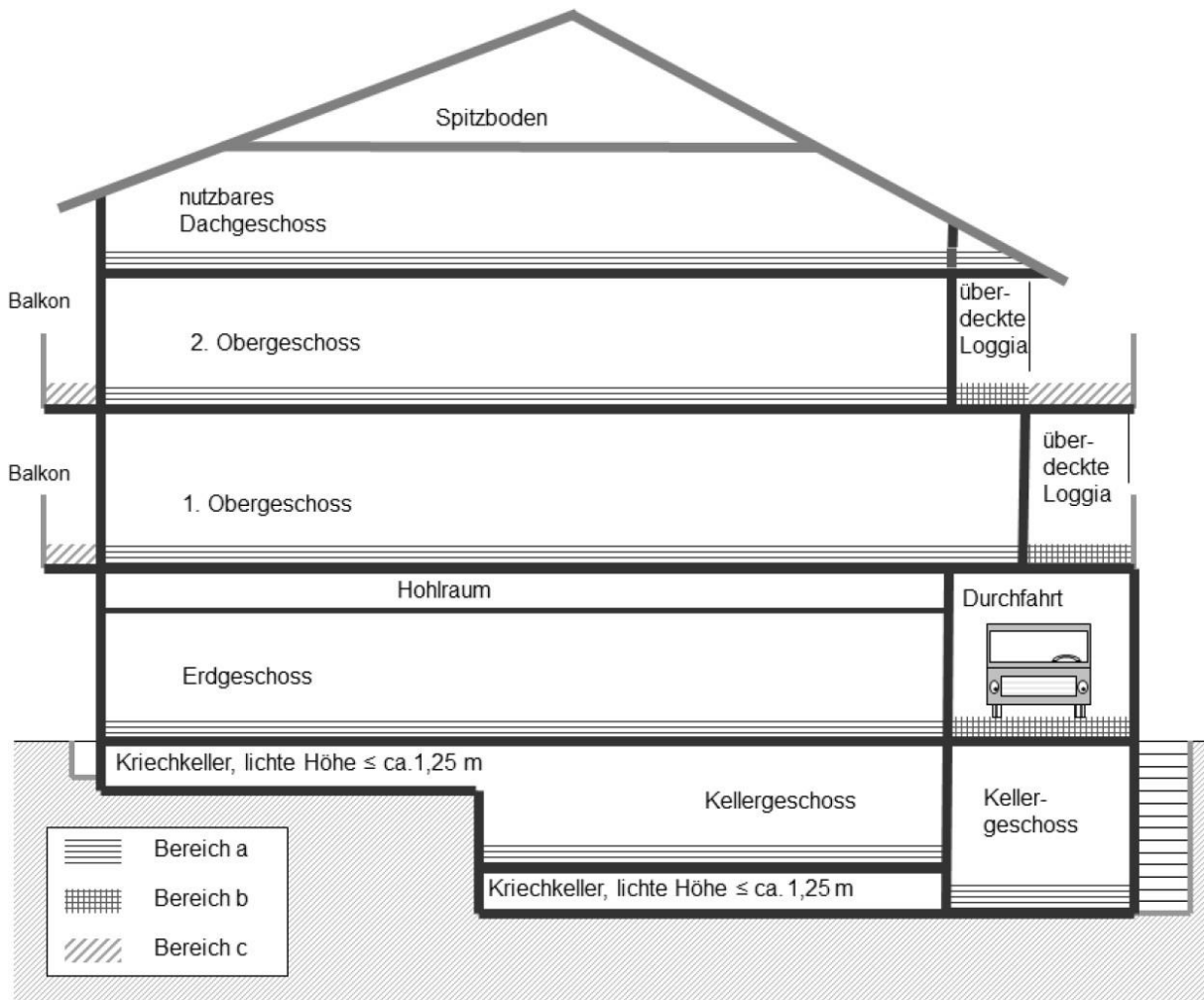
Name, Vorname: _____

Anschrift der Immobilie: _____

Bezeichnung Zimmer	Lage im Gebäude (EG/OG/DG)	Länge (m)	Breite (m)	Anrechnung	Fläche
				100 %	
				100 %	
				100 %	
				100 %	
				100 %	
				100 %	
				100 %	
				100 %	
				100 %	
				100 %	
				100 %	
				100 %	
				100 %	
				100 %	
Räume zwischen 1,00 bis 1,99 m				50 %	
Räume zwischen 1,00 bis 1,99 m				50 %	
Räume zwischen 1,00 bis 1,99 m				50 %	
Räume zwischen 1,00 bis 1,99 m				50 %	
Wintergarten beheizt				100 %	
Wintergarten nicht beheizt				50 %	
Terrasse/Balkon				25 %	
Terrasse/Balkon				25 %	
Keller	keine Anrechnung auf die Wohnfläche				
Dachboden	keine Anrechnung auf die Wohnfläche				
Gesamtwohnfläche					

100 %	50 %	25 %	Nicht berücksichtigt werden:
Räume die mindestens 2,00 Meter hoch sind	Räume, die zwischen 1,00 und 1,99 Meter hoch sind	Räume, die sich außerhalb des Gebäudes befinden	Raumabschnitte unter einem Meter Höhe
Esszimmer	Wintergarten, nicht beheizt	Balkon	Garage
Schlafzimmer		Loggia	Keller
Wohnzimmer		Terrasse	Dachboden
Kinderzimmer		Dachgarten	Heizungsräume
Flur oder Diele			Geschäftsräume
Küche			Waschküche
Vorräume, Besen-, Speisekammer, Hauswirtschaftsraum			Abstellräume außerhalb der Wohnung
Badezimmer und Toilettenräume			Technikraum
Wintergarten, falls beheizt			

Wohnflächenberechnung – Hilfe für Mandanten



Die Bruttogrundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und der Grundflächen der äußeren Maße der Bauteile. Diese schließt die Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen, ein. Bei den Grundflächen werden die folgenden Bereiche unterschieden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Als Bruttogrundfläche sind nur die Grundflächen der

Bereiche a und b maßgebend. Zur Bruttogrundfläche

gehören z. B. nicht:

- Flächen von Balkonen
- Flächen von Spitzböden
- Flächen von Kriechkellern
- Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen
- Flächen unter konstruktiven Hohlräumen (z. B. über abgehängten Decken).

Wohnflächenberechnung – Hilfe für Mandanten

Wohn- / Nutzfläche des Gebäudes in m²

Wohnflächen sind Flächen, die zu Wohnzwecken dienen.

Als **Nutzflächen** werden Flächen bezeichnet, die insbesondere betrieblichen Zwecken dienen und die keine Wohnflächen sind.

Dazu zählen zum Beispiel:

- Werkstätten,
- Verkaufsräume,
- Büros.

Ein häusliches Arbeitszimmer (Homeoffice) gilt als Wohnfläche.

Die Wohnfläche ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung. Liegt eine Wohnflächenberechnung nicht vor, ist die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln.

Für die **Nutzfläche** kommt DIN 277 zur Anwendung.

Das Verhältnis von Wohnfläche zur Nutzfläche ist insbesondere bei der **Nutzungsart** von Bedeutung.

Anleitung:

Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung

Die Wohnflächenverordnung regelt genau, welche Räume und Flächen Mieter und Eigentümer bei der Wohnflächenberechnung in welchem Umfang berücksichtigen müssen.

In die Berechnung gehen alle Räume ein, die zu einer Wohnung gehören.

Dazu zählen etwa:

- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Kinderzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Bad
- Flure
- Nebenräume wie Speisekammer oder Abstellräume.

Wohnflächenberechnung – Hilfe für Mandanten

Für andere Räume und Flächen gelten Sonderregelungen:

Wintergarten und Schwimmbäder:

- Wenn sie zu allen Seiten geschlossen sind: 50 Prozent Wohnfläche
- Wenn sie beheizt sind: 100 Prozent Wohnfläche

Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen:

- in der Regel: 25 Prozent Wohnfläche
- bei sehr hochwertiger Ausstattung (je nach Einzelfall): 50 Prozent Wohnfläche

Keller und Garage:

- Da diese außerhalb der Wohnung liegen: keine Wohnfläche.

Geschäftsräume:

- in der Regel: keine Wohnfläche.
- **Ausnahme:** Wenn der Mieter einen der Räume seiner Wohnung als Arbeitszimmer nutzt, muss die Fläche einbezogen werden: 100 Prozent Wohnfläche.

Öfen, Badewannen, Heiz- und Klimageräte, freiliegende Installationen wie z.B. Wasserboiler, versetzbare Raumteiler sowie Einbaumöbel:

Müssen nicht von der Gesamtfläche des Raumes abgezogen werden. Quasi also: 100 Prozent Wohnfläche.

Nischen:

Sofern sie nicht bis zum Boden herunterreichen oder weniger als 13 Zentimeter tief sind: keine Wohnfläche, müssen gegebenenfalls abgezogen werden.

Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen (sobald sie höher als 1,5 Meter sind und einen Flächeninhalt von mindestens 0,1 Quadratmeter haben):

keine Wohnfläche, müssen gegebenenfalls von der Grundfläche abgezogen werden.

Treppen:

abhängig von der Treppenhöhe. Bei Treppen mit mehr als drei Stufen: keine Wohnfläche, müssen abgezogen werden.

Treppen mit **weniger als drei Stufen**: 100 Prozent Wohnfläche.

Verkleidungen und Leisten:

müssen in Wohnflächenberechnung einbezogen werden: 100 Prozent Wohnfläche. Praktisch heißt das, dass der Zollstock oder der Laserentfernungsmesser oberhalb beziehungsweise neben den Verkleidungen und Leisten angesetzt werden müssen.

Wohnflächenberechnung – Hilfe für Mandanten

Sonderfall Dachgeschosswohnungen

Wer in einer Dachgeschosswohnung lebt, hat aufgrund der Schrägen häufig eine geringere Fläche zur Verfügung. Dies wird in der Berechnung nach der Wohnflächenverordnung berücksichtigt. Erst ab einer Raumhöhe von zwei Metern geht die Wohnfläche vollständig in die Berechnung ein. Ist die Raumhöhe aufgrund der Dachschrägen niedriger als einen Meter, wird die Fläche nicht berücksichtigt. Alles dazwischen zählt zur Hälfte.

Sauna/Fitnessraum

Können zu der Wohnfläche hinzugezählt werden, **sofern diese einem gehobenen Wohnkomfort dienen** und nach allen Seiten hin geschlossen sind.

Nutzfläche bzw. Wohnflächenberechnung nach DIN 277

Die DIN 277 funktioniert in der Berechnung etwas anders als die WoFIV. Denn dabei wird keine Wohnfläche ermittelt, sondern Nutz- und Verkehrsflächen. Dabei kommt unterm Strich eine höhere Grundfläche heraus. So funktioniert die Berechnung nach DIN 277.

Insbesondere bei Dachwohnungen kann es bei der Flächenberechnung nach DIN 277 im Vergleich zur Wohnflächenverordnung zu einer **bis zu 20 Prozent** größeren Wohnfläche kommen.

Zuerst wird die Brutto-Grundfläche der Immobilie ermittelt, Grundlage hierfür sind die Außenmaße des Gebäudes oder der Wohnung.

Von dieser Quadratmeterzahl wird dann die sogenannten Konstruktionsflächen abgezogen. Dazu zählen zum Beispiel Wände, Nischen, Pfeiler oder Ähnliches. Das ergibt dann die Netto-Grundfläche der Immobilie.

Diese Netto-Grundfläche teilt sich in Nutz-, Verkehrs und Funktionsfläche auf. Letztere wird hiervon abgezogen.

Dazu zählen zum Beispiel Maschinen-, Betriebs- und Heizungsraum. Dies ergibt die Wohnfläche nach DIN 277.

Besonderheiten hierbei:

- Die Raumhöhe hat keine Auswirkungen auf die Wohnflächenberechnung
- Terrassen, Loggien und Balkonen zählen vollständig zur Wohnfläche
- Wintergärten und Schwimmbäder zählen als Wohnfläche

Räume außerhalb der Wohnung zählen ebenfalls zur Wohnfläche, etwa Keller, Waschküche oder Heizungsraum

Wo ist diese Angabe zu finden?

- Kaufvertrag
- Bauplan
- Beauftragtes Architektenbüro

Über wen kann ich die Wohn- / Nutzflächen berechnen lassen:

- Vermessungsingenieure
- Architekten

Wohnflächenberechnung – Hilfe für Mandanten

Der Vorläufer der Wohnflächenverordnung, die sogenannte Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) hat immer noch Bestand. Sie wurde bis zum Inkrafttreten der aktuell gültigen Wohnflächenverordnung am 1.1.2004 verwendet und ist nach wie vor gültig, wenn eine Wohnfläche vor dem 31.12.2003 hiernach berechnet wurde.

Die wesentlichen Unterschiede zwischen beiden Berechnungsverordnungen finden Sie in beispielhaft in folgender Übersicht:

Wohnflächenverordnung (WoFlV) ab 01.01.2004	II. Berechnungsverordnung bis 31.12.2003
„Sichtgedeckter Freisitz“ wird durch den Begriff Terrasse ersetzt, ein Sichtschutz ist nicht mehr erforderlich. Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen gehen i.d.R. zu 25 Prozent in die Wohnfläche ein. Bei besonders guter Lage oder qualitativ sehr hochwertiger Verarbeitung können Sie in Einzelfällen zu 50 Prozent angerechnet werden.	„Sichtgedeckte Freisitze“, Balkone und Loggien werden mit 50 Prozent der Fläche angerechnet
Unterteilung von Wintergärten in beheizt und unbeheizt: <ul style="list-style-type: none"> • Beheizt: 100 Prozent • Unbeheizt: 50 Prozent 	Wintergärten generell 50 Prozent
Kein pauschaler Abzug für Putz	Pauschalabzug für Putz in Höhe von 3 Prozent
Keine Sonderregelung für Gebäude mit nur einer Wohnung	10% Pauschalabzug für Gebäude mit nur einer Wohneinheit
Grundflächen von Schornsteinen, Pfeilern, Säulen etc. mit Grundfläche über 0,1 m ² und min. 1,50 m Höhe werden von der Wohnfläche abgezogen	Keine Berücksichtigung der Grundflächen von Schornsteinen, Pfeilern etc.
Stufenweise Berücksichtigung von Flächen unter Treppen abhängig von der lichten Höhe: <ul style="list-style-type: none"> • Bis 1 m Höhe: 0 Prozent • 1 m bis 2 m Höhe: 50 Prozent • Ab 2 m Höhe: 100 Prozent 	Flächen unter Treppen werden unter einer lichten Höhe von 2 m nicht berücksichtigt