

# Wohnflächenberechnung

Berechnungsnr.: #34532

gemäß DIN und Wohnflächenverordnung

Eingaben durch Verfasser, erstellt am 07.12.2023

---

## Für folgendes Objekt

Musterstraße 25

99999 Musterstadt



---

Eingaben und Messung durch:

Max Mustermann

Musterstraße 27

99999 Musterstadt

---

Der Verfasser dieser Wohnflächenberechnung versichert, dass er nach bestem Wissen und Gewissen die Messungen und Eingaben durchgeführt hat.

---

Unterschrift und/oder Stempel des Verfassers

Ort, Datum

# Datenblatt

**Verfasserdaten**

Max Mustermann

Musterstraße 27

99999 Musterstadt

**Empfängerdaten:**

Nadine Musterkunde

Bahnhofstr. 3

99999 Musterstadt

---

**Objektdaten**

Straße und Hausnummer:

Musterstraße 25

Postleitzahl und Ort:

99999 Musterstadt

Flurstück:

23/M

Art des Objekts:

Eigentumswohnung

Wohnungsnummer und Stockwerk:

Wohnung 3 in Stockwerk 1

Messgerät:

Maße aus Grundriss

Zweck der Wohnflächenberechnung:

-

# Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung

Folgende Auflistung zeigt die Wohnflächenberechnung mit der Berechnungsnr.: #34532 gemäß der aktuellen Wohnflächenverordnung:

w - wohnen, g - gewerblich

Nr.	Nutzung	Raum	Werte	Rechnung	%	Wohnfläche
1	w	Wohnzimmer mit offener Küche Rechteck	Länge: 4.7m <sup>2</sup> Breite: 5.3m <sup>2</sup>	4.7 * 5.3	100%	24.91 m <sup>2</sup>
1.1		Küche Raumteil, Quadratmeter	Quadratmeter: 8m <sup>2</sup>	-		+ 8 m <sup>2</sup>
1.2		Säule Raumteil, Kreis	Radius: 0.3m <sup>2</sup>	pi * 0.3 * 0.3		- 0.28 m <sup>2</sup>
<b>Raumsumme</b>						<b>32.63 m<sup>2</sup></b>
2	w	Eingang/ Vorraum Flur Rechteck	Länge: 2.4m <sup>2</sup> Breite: 3.63m <sup>2</sup>	2.4 * 3.63	100%	<b>8.71 m<sup>2</sup></b>
3	w	Kind Quadratmeter	Quadratmeter: 8m <sup>2</sup>	-	100%	<b>8 m<sup>2</sup></b>
4	w	Schlafen Elternschlafzimmer Rechteck	Länge: 3m <sup>2</sup> Breite: 5m <sup>2</sup>	3 * 5	100%	<b>15 m<sup>2</sup></b>
5	w	Balkon/ Loggia Rechteck	Länge: 3.34m <sup>2</sup> Breite: 4.2m <sup>2</sup>	3.34 * 4.2	25%	<b>3.51 m<sup>2</sup></b>
6	w	Abstellraum Trapez	Höhe: 2m <sup>2</sup> Grundseite a: 1.2m <sup>2</sup> Grundseite c: 1.8m <sup>2</sup>	2 * (1.8 + 1.2) / 2	100%	<b>3 m<sup>2</sup></b>
7	w	Bad, WC Rechteck	Länge: 3m <sup>2</sup> Breite: 3.8m <sup>2</sup>	3 * 3.8	100%	<b>11.4 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme</b>						<b>82.25 m<sup>2</sup></b>

# Wohnflächenberechnung gemäß DIN 277

Folgende Auflistung zeigt die Wohnflächenberechnung mit der Berechnungsnr.: #34532 gemäß aktueller DIN277 Vorgaben:

w - wohnen, g - gewerblich

Nr.	Nutzung	Raum	Werte	Rechnung	%	Wohnfläche
1	W NUF	Wohnzimmer mit offener Küche Rechteck	Länge: 4.7m <sup>2</sup> Breite: 5.3m <sup>2</sup>	4.7 * 5.3	100%	24.91 m <sup>2</sup>
1.1		Küche Raumteil, Quadratmeter	Quadratmeter: 8m <sup>2</sup>	-		+ 8 m <sup>2</sup>
1.2		Säule Raumteil, Kreis	Radius: 0.3m <sup>2</sup>	pi * 0.3 * 0.3		- 0.28 m <sup>2</sup>
<b>Raumsumme</b>						<b>32.63 m<sup>2</sup></b>
2	W NUF	Eingang/ Vorraum Flur Rechteck	Länge: 2.4m <sup>2</sup> Breite: 3.63m <sup>2</sup>	2.4 * 3.63	100%	8.71 m <sup>2</sup>
3	W NUF	Kind Quadratmeter	Quadratmeter: 8m <sup>2</sup>	-	100%	8 m <sup>2</sup>
4	W NUF	Schlafen Elternschlafzimmer Rechteck	Länge: 3m <sup>2</sup> Breite: 5m <sup>2</sup>	3 * 5	100%	15 m <sup>2</sup>
5	W NUF	Balkon/ Loggia Rechteck	Länge: 3.34m <sup>2</sup> Breite: 4.2m <sup>2</sup>	3.34 * 4.2	100%	14.03 m <sup>2</sup>
6	W NUF	Abstellraum Trapez	Höhe: 2m <sup>2</sup> Grundseite a: 1.2m <sup>2</sup> Grundseite c: 1.8m <sup>2</sup>	2 * (1.8 + 1.2) / 2	100%	3 m <sup>2</sup>
7	W NUF	Bad, WC Rechteck	Länge: 3m <sup>2</sup> Breite: 3.8m <sup>2</sup>	3 * 3.8	100%	11.4 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>						<b>92.77 m<sup>2</sup></b>

# Zusammenfassung

Ermittelte Wohnfläche nach WoFIV durch Maßangaben	<b>82.25 m<sup>2</sup></b>
Ermittelte Wohnfläche nach DIN277 durch Maßangaben	<b>92.77 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche laut Miet-/ Kaufvertrag	<b>100.00m<sup>2</sup></b>
Differenz nach WoFIV	<b>-17.75 m<sup>2</sup></b>
Differenz nach DIN277	<b>-7.23 m<sup>2</sup></b>
Differenz nach WoFIV in %	<b>-21.58 %</b>
Differenz nach DIN277 in %	<b>-7.79 %</b>

Die Wohnflächenverordnung gilt nach ihrem Wortlaut (§1 Anwendungsbereich) für Sozialen Wohnungsbau und hier speziell für alle Gebäude, die nach dem 1. Januar 2004 entstanden sind. Jedoch findet sie nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGHV. 22.4.2009 - VIIZR86/08) immer häufiger im freifinanzierten Wohnungsbau Anwendung. Auch Gerichte berechnen die Wohnfläche nach der WoFIV, wenn der Mietvertrag nichts anderes vorsieht. Wie funktioniert die Wohnflächenberechnung nach DIN 277? Die DIN-Norm 277 hat ausschließlich empfehlenden Charakter und nimmt die komplette Grundfläche einer Immobilie als Berechnungsgrundlage. Sie unterscheidet dabei in Nutzflächen (z.B. Lager- und Sanitarräume), Verkehrsflächen (z.B. Aufzüge, Flure, Eingänge) und Funktionsflächen (z.B. Heizungsraum). Größter Unterschied zur Wohnflächenverordnung: Balkone, Kellerräume und Dachflächen werden zu 100 Prozent angerechnet. Der Auftragnehmer (Sachverständiger) hat auf Basis der vom Auftraggeber (Verfasser) angegebenen Maße eine Berechnung gem. WoFIV zur Verfügung gestellt und plausibilisiert. Das Gebäude wurde vom Sachverständigen nicht Besichtigt und nicht ausgemessen. Daher wird für die Übereinstimmung der realen Objektmaße und der hier erstellten Unterlage keine Haftung übernommen. Die vom Auftraggeber (Verfasser) bereitgestellten Objektmaße wurden in der Berechnungssoftware des Sachverständigen herangezogen und rechnerisch plausibilisiert.



ImmoWert Experts  
Sachverständige Ingenieure  
und Verlagsgesellschaft mbH

01274 PIRNLA | RÖTTWILSDORFER STR. 46  
IMMUWERT-EXPERTS.DE | POST@IMMUWERT-EXPERTS.DE

Berechnung #34532  
erstellt von:  
D. Pilz, Architekt

Erstellt am: 07.12.2023

