

Mehrfamilienhaus
Helmstedter Str. 14
38364 Schöningen

Berechnung Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Geschoss	Raum	Maß 1	Maß 2	Faktor	Summe Grundfläche [m²]	Summe Wohnfläche [m²]	Bemerkungen
EG	Eingangsbereich	1,780 m	4,870 m		8,67 m²	0,00 m²	
	bei Treppe	1,030 m	1,110 m		1,14 m²	0,00 m²	
	Gang	6,820 m	1,110 m		7,57 m²	0,00 m²	
EG	Gang				8,71 m²	0,00 m²	
	Gesamtfläche	5,750 m	4,290 m		24,67 m²	0,00 m²	
	Bereich Fenster	4,000 m	0,140 m		0,56 m²	0,00 m²	
	Bereich unter Balken	1,500 m	0,370 m		0,56 m²	0,00 m²	(lichte Höhe unter Balken: 2,10 m)
	Bereich unter Balken	1,530 m	0,370 m		0,57 m²	0,00 m²	(lichte Höhe unter Balken: 2,10 m)
EG	Heißmangel Raum 1				26,35 m²	0,00 m²	
EG	Heißmangel Raum 2	lt. CAD-Aufmaß			16,02 m²	0,00 m²	
EG	Heißmangel Raum 3	lt. CAD-Aufmaß			10,43 m²	0,00 m²	(Raumhöhe 2,10 m)
EG	Heißmangel Raum 4	lt. CAD-Aufmaß			10,98 m²	0,00 m²	(Raumhöhe 2,10 m)
Summe Erdgeschoss Grundfläche					81,16 m²	keine Wohnfläche	
Summe Fläche Heißmangel / Gewerbe						63,78 m²	

Mehrfamilienhaus
Helmstedter Str. 14
38364 Schöningen

Geschoss	Raum	Maß 1	Maß 2	Faktor	Summe Grundfläche [m²]	Summe Wohnfläche [m²]	Bemerkungen
1. OG	Treppenhaus	2,460 m	5,470 m		13,46 m²	0,00 m²	nicht anrechenbar, s. WoFIV § 3 (3) Nr. 2
1. OG	Flur	6,970 m	1,260 m		8,78 m²	8,78 m²	
1. OG	Dusche	0,980 m	2,780 m		2,72 m²	2,72 m²	
	Gesamtfläche	0,980 m	1,100 m		1,08 m²	1,08 m²	
	abzügl. Ecke	0,350 m	0,350 m	0,5 (Dreieck)	-0,06 m²	0,00 m²	kein Abzug gem. WoFIV §3 (3) 1. (Fläche kl. als 0,1 m²)
1. OG	Gäste WC				1,02 m²	1,08 m²	
	Gesamtfläche	2,490 m	4,010 m		9,98 m²	9,98 m²	
	Wandverdickung	0,070 m	1,050 m		-0,07 m²	0,00 m²	kein Abzug gem. WoFIV §3 (3) 1. (Fläche kl. als 0,1 m²)
1. OG	Bad				9,91 m²	9,98 m²	
	Gesamtfläche	2,990 m	4,010 m		11,99 m²	11,99 m²	
	Wandverdickung	0,070 m	0,500 m		-0,04 m²	0,00 m²	kein Abzug gem. WoFIV §3 (3) 1. (Fläche kl. als 0,1 m²)
	Schornstein	0,280 m	0,550 m		-0,15 m²	-0,15 m²	Abzug gem. WoFIV §3 (3) 1. (Fläche größer als 0,1 m²)
1. OG	Küche				11,80 m²	11,84 m²	
	Gesamtfläche	lt. CAD-Aufmaß			18,40 m²	18,40 m²	
	Schornstein	0,840 m	0,210 m		-0,18 m²	-0,18 m²	Abzug gem. WoFIV §3 (3) 1. (Fläche größer als 0,1 m²)
1. OG	Raum 1				18,22 m²	18,22 m²	
1. OG	Raum 2	lt. CAD-Aufmaß			18,96 m²	18,96 m²	
	Gesamtfläche	3,970 m	4,650 m		18,46 m²	18,46 m²	
	Schornstein	0,700 m	0,220 m		-0,15 m²	-0,15 m²	Abzug gem. WoFIV §3 (3) 1. (Fläche größer als 0,1 m²)
1. OG	Raum 3				18,31 m²	18,31 m²	
Summe 1. Obergeschoss					114,54 m²	101,26 m²	(Wohnfläche Wohnung 1. OG)

Mehrfamilienhaus
Helmstedter Str. 14
38364 Schöningen

Geschoss	Raum	Maß 1	Maß 2	Faktor	Summe Grundfläche [m²]	Summe Wohnfläche [m²]	Bemerkungen
2. OG	Treppenhaus	2,460 m	5,550 m		13,65 m²	0,00 m²	nicht anrechenbar, s. WoFIV § 3 (3) Nr. 2
2. OG	Flur	6,970 m	1,260 m		8,78 m²	8,78 m²	
	Gesamtfläche	0,980 m	4,110 m		4,03 m²	4,03 m²	
	abzügl. Ecke	0,380 m	0,380 m	0,5 (Dreieck)	-0,07 m²	0,00 m²	kein Abzug gem. WoFIV §3 (3) 1. (Fläche kl. als 0,1 m²)
2. OG	Bad				3,96 m²	4,03 m²	
	Gesamtfläche	2,470 m	4,110 m		10,15 m²	10,15 m²	
	Wandverdickung	0,070 m	1,050 m		-0,07 m²	0,00 m²	kein Abzug gem. WoFIV §3 (3) 1. (Fläche kl. als 0,1 m²)
2. OG	Küche				10,08 m²	10,15 m²	
	Gesamtfläche	2,990 m	4,110 m		12,29 m²	12,29 m²	
	Wandverdickung	0,070 m	0,500 m		-0,04 m²	0,00 m²	kein Abzug gem. WoFIV §3 (3) 1. (Fläche kl. als 0,1 m²)
	Schornstein	0,280 m	0,550 m		-0,15 m²	-0,15 m²	Abzug gem. WoFIV §3 (3) 1. (Fläche größer als 0,1 m²)
2. OG	Raum 1				12,10 m²	12,13 m²	
2. OG	Raum 2	lt. CAD-Aufmaß			7,83 m²	7,83 m²	
	Gesamtfläche	lt. CAD-Aufmaß			11,49 m²	11,49 m²	
	Schornstein	0,840 m	0,230 m		-0,19 m²	-0,19 m²	Abzug gem. WoFIV §3 (3) 1. (Fläche größer als 0,1 m²)
2. OG	Raum 3				11,30 m²	11,30 m²	
2. OG	Wohnen	lt. CAD-Aufmaß			19,70 m²	19,70 m²	
	Gesamtfläche	3,970 m	4,750 m		18,86 m²	18,86 m²	
	Schornstein	0,700 m	0,220 m		-0,15 m²	-0,15 m²	Abzug gem. WoFIV §3 (3) 1. (Fläche größer als 0,1 m²)
2. OG	Essen				18,70 m²	18,70 m²	
2. OG	Schlafen	3,960 m	4,750 m		18,81 m²	18,81 m²	
Summe 2. Obergeschoss					124,91 m²	111,44 m²	(Wohnfläche Wohnung 2. OG)

Mehrfamilienhaus
Helmstedter Str. 14
38364 Schöningen

Geschoss	Raum	Maß 1	Maß 2	Faktor	Summe Grundfläche [m²]	Summe Wohnfläche [m²]	Bemerkungen
Dachgeschoss generell: Grundflächen von Räumen mit einer lichten Höhe von mind. 1,0 m und weniger als 2,0 m sind zur Hälfte anrechenbar, s. WoFIV § 4, Nr. 2. Grundflächen unter 1,0 m sind nicht anzurechnen.							
DG	Treppenhaus	2,385 m	5,660 m		13,50 m²	0,00 m²	nicht anrechenbar, s. WoFIV § 3 (3) Nr. 2
	Gesamtfläche	8,400 m	1,380 m		11,59 m²	11,59 m²	
	abzügl. Wandverdickung	1,160 m	0,200 m		-0,23 m²	-0,23 m²	
DG	Flur	8,540 m	1,380 m		11,36 m²	11,36 m²	
	Fläche, H < 1,0 m	1,115 m	0,130 m		0,14 m²	0,00 m²	nicht anrechenbar, s. WoFIV § 4, Nr. 2
	Fläche, H zw. 2,0 - 1,0 m	1,115 m	0,290 m	0,5	0,32 m²	0,16 m²	anrechenbar zur Hälfte, s. WoFIV § 4, Nr. 2
	Fläche, H > 2,0 m	1,115 m	3,320 m		3,70 m²	3,70 m²	
DG	Bad		3,740 m		4,17 m²	3,86 m²	
	Fläche, H < 1,0 m	2,460 m	0,130 m		0,32 m²	0,00 m²	nicht anrechenbar, s. WoFIV § 4, Nr. 2
	Fläche, H zw. 2,0 - 1,0 m	2,460 m	0,290 m	0,5	0,71 m²	0,36 m²	anrechenbar zur Hälfte, s. WoFIV § 4, Nr. 2
	Fläche, H > 2,0 m	2,460 m	3,670 m		9,03 m²	9,03 m²	
	Schornstein	0,040 m	0,700 m		-0,03 m²	0,00 m²	kein Abzug gem. WoFIV §3 (3) 1. (Fläche kl. als 0,1 m²)
DG	Küche		4,090 m		10,03 m²	9,38 m²	
	Fläche, H < 1,0 m	2,195 m	0,130 m		0,29 m²	0,00 m²	nicht anrechenbar, s. WoFIV § 4, Nr. 2
	Fläche, H zw. 2,0 - 1,0 m	2,195 m	0,290 m	0,5	0,64 m²	0,32 m²	anrechenbar zur Hälfte, s. WoFIV § 4, Nr. 2
	Fläche, H > 2,0 m	2,195 m	3,670 m		8,06 m²	8,06 m²	
	Wandverdickung	0,080 m	0,510 m		-0,04 m²	0,00 m²	kein Abzug gem. WoFIV §3 (3) 1. (Fläche kl. als 0,1 m²)
	Schornstein	0,280 m	0,700 m		-0,20 m²	-0,20 m²	Abzug gem. WoFIV §3 (3) 1. (Fläche größer als 0,1 m²)
DG	Raum 1		4,090 m		8,74 m²	8,18 m²	
	Fläche, H < 1,0 m	2,200 m	0,130 m		0,29 m²	0,00 m²	nicht anrechenbar, s. WoFIV § 4, Nr. 2
	Fläche, H zw. 2,0 - 1,0 m	2,200 m	0,290 m	0,5	0,64 m²	0,32 m²	anrechenbar zur Hälfte, s. WoFIV § 4, Nr. 2
	Fläche, H > 2,0 m	2,200 m	3,670 m		8,07 m²	8,07 m²	
DG	Raum 2		4,090 m		9,00 m²	8,39 m²	

Mehrfamilienhaus
Helmstedter Str. 14
38364 Schöningen

Geschoss	Raum	Maß 1	Maß 2	Faktor	Summe Grundfläche [m²]	Summe Wohnfläche [m²]	Bemerkungen
weiter Dachgeschoss:							kein Abzug gem. WoFIV §3 (3) 1. (Fläche kl. als 0,1 m²) nicht anrechenbar, s. WoFIV § 4, Nr. 2 anrechenbar zur Hälfte, s. WoFIV § 4, Nr. 2
ca. Fläche, H > 2,0 m		lt. CAD Aufmaß					
DG	Raum 3				8,00 m²	8,00 m²	
ca. Fläche, H > 2,0 m		lt. CAD Aufmaß					
DG	Raum 4				18,00 m²	18,00 m²	
ca. Fläche, H > 2,0 m		lt. CAD Aufmaß			16,00 m²	16,00 m²	
Schornstein		0,700 m	0,340 m		-0,24 m²	-0,24 m²	
DG	Raum 5				15,76 m²	15,76 m²	
Fläche, H < 1,0 m		4,050 m	0,100 m		0,41 m²	0,00 m²	
Fläche, H zw. 2,0 - 1,0 m		4,050 m	0,295 m	0,5	1,19 m²	0,60 m²	
Fläche, H > 2,0 m		4,050 m	4,345 m		17,60 m²	17,60 m²	
DG	Raum 6		4,740 m		19,20 m²	18,19 m²	
Summe Dachgeschoss					117,76 m²	101,14 m²	(Wohnfläche Wohnung DG)

Zusammenstellung Wohnfläche

Geschoss	Grundfläche	Wohnfläche
Summe Erdgeschoss	81,16 m²	keine Wohnfläche
Summe 1. Obergeschoss	114,54 m²	101,26 m
Summe 2. Obergeschoss	124,91 m²	111,44 m²
Summe Dachgeschoss	117,76 m²	101,14 m²
Summe Wohnfläche	438,37 m²	313,83 m²

Mehrfamilienhaus
Helmstedter Str. 14
38364 Schöningen

Berechnung Bebaute Fläche nach DIN 277

Geschoss	Maß 1	Maß 2	Summe [m²]
Wohngebäude lt. CAD Aufmaß (ca. 13,90 m x 11,16 m abzügl. Schräge)			ca. 150,00 m²
Summe Bebaute Fläche			ca. 150 m²

Berechnung Umbauter Raum nach DIN 277

Geschoss	Maß 1	Maß 2	Fläche [m²]	Höhe	Faktor	Summe [m³]
Erdgeschossbereich ohne Fundamente			ca. 100 m²	ca. 3,0 m		300,00 m³
Summe Erdgeschoss						ca. 300 m³
Gebäude			ca. 150 m²	ca. 3,2 m		480,00 m³
Summe Erdgeschoss						ca. 480 m³
Wohngebäude			ca. 150 m²	ca. 3,0 m		450,00 m³
Summe 1. Obergeschoss						ca. 450 m³
Wohngebäude			ca. 150 m²	ca. 3,0 m		450,00 m³
Summe 2. Obergeschoss						ca. 450 m³
Wohngebäude			ca. 150 m²	ca. 2,86 m		429,00 m³
Dach, geschätzt			ca. 150 m²	ca. 1,50 m	2/3	150,00 m³
Summe Dachgeschoss						ca. 579 m³
Summe Umbauter Raum						ca. 2.259 m³

Grundlagen der Berechnung

Vor-Ort-Aufmaß (Aufgrund der nur mit unverhältnismäßigem Aufwand messbaren schrägen Bauweise sind die Maße teilweise geschätzt und können abweichen, insbesondere Wanddicken und Dachhöhen).

WoFIV
NBauO
DIN 277:2021-08

Wohnflächenverordnung, Ausfertigungsdatum: 25.11.2003
Niedersächsische Bauordnung, 01.01.2022
Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

aufgestellt 04.2024