

# Wohnflächenberechnung

(i.S.d. Wohnflächenverordnung-WoFIV)

**für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück**

**Auftraggeber** Herr  
Dejan Beslic  
Dieselstr. 8  
75428 Illingen

**Gemarkung:** Illingen  
**Flur:**  
**Flurstück:** 4205

Erstellt am 22.07.2022

<b>Wohnfläche zum Stichtag</b>	<b>01.07.2021</b>	<b>231,81 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------	-------------------	-----------------------------

1.Übersicht

Zusammenstellung der Daten:

Auftraggeber:	Herrn Dejan Beslic Dieselstr. 8 75428 Illingen
Objekt:	Wohnhaus mit Garage
Objektart	Einfamilienhaus
Eigentümer	siehe Auftraggeber
Grundstücksfläche:(gesamt)	k.A.
Qualitätsstichtag:	01.07.2022
Auftragsdatum:	k.A.
Ausfertigungsdatum:	22.07.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	01.07.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau und Herr Beslic
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Pläne vom Auftraggeber
Besonderheiten:	Im Rahmen der Ausarbeitung wurde die Legalität des Ausbaus nicht kontrolliert. Nach der (Wohnflächenverordnung - WoFIV) i.S.d. §2 (3) sind Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, nicht zur Wohnfläche anzurechnen.
Anmerkungen:	Die Berechnungen setzen eine zugelassene Baugenehmigung voraus. Im Rahmen der Ausarbeitung wurden diese Informationen nicht überprüft. Für die daraus entstehenden Schäden haftet der Verfasser dieser Unterlagen nicht.

## 2. Grundlagen für die Berechnung / Verfahrensauswahl

Die Berechnung wird erstellt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche Wohnflächenverordnung– WoFIV.

In der Praxis wurde der Zollstock und das Lasermessgerät nach den Vorgaben der WoFIV angelegt.

**Zur Wohnfläche (Summe aller Grundflächen) einer Wohnung gehören sämtliche vermietete Räume, welche zum Wohnen bestimmt sind. Hierunter fallen die Grundflächen von:** Schlafzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Toilettenräume und Badezimmer, Küchen, Dielen und Flure, Nebenräume wie Vorräume, Speise- und Besenkammer sowie andere Schrankräume.

**Dazu kommen bei der Wohnflächenberechnung noch die Flächen von:**

Schwimmbädern sowie sonstigen allseitig geschlossenen Räumen, sofern diese einem gehobenen Wohnbedürfnis dienen wie z.B. Fitnessräume oder Sauna, Wintergärten.

**Folgende Flächen werden höchstens zur Hälfte – in der Regel jedoch zu einem Viertel – in die Wohnflächenberechnung einbezogen:**

Dachgärten, Terrassen, Loggien, Balkone.

**Grundsätzlich nicht angerechnet werden dürfen im Rahmen der Wohnflächenberechnung:**

Garagen, Heizungsräume, Trockenräume, Bodenräume, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung und Kellerräume.

**Was bei der Ermittlung der Grundfläche zu beachten ist & Namentlich einzubeziehen sind die Grundflächen von:**

Voll berücksichtigt werden ferner bei der Wohnflächenberechnung die Grundfläche von Raumteilen oder Räumen mit einer lichten Höhe von nicht weniger als 2,00 Meter sowie offenen Wandnischen, welche bis zum Boden reichen und eine Tiefe von über 0,13 Meter besitzen. Gleiches gilt für Wandschränke und Erker, welche eine Grundfläche von nicht weniger als 0,50 Quadratmeter besitzen wie auch Raumteile unterhalb von Treppen, sofern die lichte Höhe mindestens 2,00 Meter beträgt. Bei einer Höhe von weniger als 2,00 Meter jedoch mehr als 1,00 Meter wird die Hälfte der Grundfläche berücksichtigt. Liegt die lichte Höhe dagegen unter 1,00 Meter wird die Grundfläche gar nicht angerechnet.



**(Abzugsflächen) grundsätzlich außer Betracht bleiben bei der Wohnflächenberechnung die Grundflächen von:**

Fenster- sowie offenen Wandnischen, die nicht zum Fußboden reichen. Dies gilt auch für den Fall, dass diese den Fußboden berühren aber nicht mehr als 0,13 Meter tief sind.

Türnischen, Treppen mit mehr als drei Steigungen sowie deren Treppenabsätze, Säulen, freistehende Pfeiler, Verkleidungen, Vormauerungen und Schornsteine, sofern sie eine Höhe von über 1,50 Meter besitzen und deren Grundfläche über 0,10 Quadratmeter beträgt.

Zu ermitteln ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertiggestellten Wohnraum oder auf der Grundlage einer Bauzeichnung.

## 3. Wohnflächenberechnung

nach der Wohnflächenverordnung –WoFIV

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Haus-Nr.)		Grundfläche				Abzugsfläche				Ermittelte Grundfläche
Erdgeschoss		Anteil	nach §3 WoFIV (Raumteile ohne Abzugsflächen)			Anteil	nach § 3 Abs.3 Nr.1-4 und §4 WoFIV			Diff. Zw. Grundfläche & ip. 4 - Sp. 8= Sp.9
Nr.	Raumbezeichnung		1	2	3		4	5	6	
		%	m	m	m <sup>2</sup>	%	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1.	Wohnzimmer	100	7,144	3,747	26,769	100			0,000	26,769
2.	Durchgang	100	1,246	0,230	0,287	100			0,000	0,287
3.	Durchgang	100	0,882	23,000	20,286	100			0,000	20,286
4.	Esszimmer	100	2,300	2,897	6,663	100	0,235	0,230	0,054	6,609
5.		100	4,097	3,107	12,729	100	0,245	0,250	0,061	12,668
6.		100	2,844	6,329	18,000	100	0,375	0,265	0,099	17,900
7.	Holzofen	100			0,000	100	0,505	1,252	0,632	-0,632
8.	Kamin	100			0,000	100	0,419	0,395	0,166	-0,166
9.	Flur	100	3,144	1,050	3,301	100			0,000	3,301
10.		100	0,973	1,097	1,067	100			0,000	1,067
11.		100	1,174	1,007	1,182	100			0,000	1,182
12.		100	1,700	6,943	11,803	100			0,000	11,803
13.		100	0,883	0,200	0,177	100			0,000	0,177
14.	Gäste-WC	100	0,949	2,125	2,017	100			0,000	2,017
15.	Vorräte	100	1,743	2,152	3,751	100			0,000	3,751
16.	Büro	100	1,971	3,615	7,125	100			0,000	7,125
17.		100	0,339	1,492	0,506	100			0,000	0,506
18.	Ankleide	100	3,381	3,286	11,110	50	1,045	0,459	0,240	10,870
19.	Küche	100	1,968	2,792	5,495	100			0,000	5,495
<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>										<b>131,015</b>

# Wohnflächenberechnung Auftragsnummer 22-1499

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Haus-Nr.)		Anteil	Grundfläche nach §3 WoFlV (Raumteile ohne Abzugsflächen)			Anteil	Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1-4 und §4 WoFlV			Ermittelte Diff. Zw. Grundfläche & Sp. 4 - Sp. 8 = Sp.9
Erdgeschoss (2)			Sp. 2 x Sp. 3 = Sp.4				Sp. 6 x Sp. 7 = Sp.8			
Nr.	Raumbezeichnung		1 %	2 m	3 m		4 m <sup>2</sup>	5 %	6 m	
1.	Türnische	100	0,996	0,150	0,149	100			0,000	0,149
2.	Schlafzimmer	100	3,201	3,364	10,768	50	1,045	0,459	0,240	10,528
3.	Bad	100	1,993	2,405	4,793	100			0,000	4,793
4.	Terrasse	50	2,643	1,690	2,233	100			0,000	2,233
5.		50	1,440	2,273	1,637	100			0,000	1,637
6.		50	4,133	7,558	15,619	100			0,000	15,619
7.		100			0,000	50			0,000	0,000
8.		100			0,000	100			0,000	0,000
9.		100			0,000	100			0,000	0,000
10.		100			0,000	100			0,000	0,000
11.		100			0,000	100			0,000	0,000
12.		100			0,000	100			0,000	0,000
13.		100			0,000	100			0,000	0,000
14.		100			0,000	100			0,000	0,000
15.		100			0,000	100			0,000	0,000
16.		100			0,000	100			0,000	0,000
17.		100			0,000	100			0,000	0,000
<b>Wohnfläche Erdgeschoss (2)</b>										34,959

# Wohnflächenberechnung Auftragsnummer 22-1499

Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Haus-Nr.)		Grundfläche					Abzugsfläche			Ermittelte Grundfläche
Obergeschoss		Anteil	nach §3 WoFlV (Raumteile ohne Abzugsflächen)			Anteil	nach § 3 Abs. 3 Nr. 1-4 und §4 WoFlV			Diff. Zw. Grundfläche & Sp. 4 - Sp. 8 = Sp.9
Nr.	Raumbezeichnung		1	2	3		4	5	6	
		%	m	m	m <sup>2</sup>	%	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1.	Kind 1	100	2,480	2,066	5,124	100			0,000	5,124
2.		100	0,494	3,771	1,863	100			0,000	1,863
3.		100	1,010	1,291	1,304	100			0,000	1,304
4.		50	1,010	2,480	1,252	100			0,000	1,252
5.	Kind 2	100	3,087	3,748	11,570	100			0,000	11,570
6.		50	0,238	3,748	0,446	100			0,000	0,446
7.	Schlafzimmer	100	4,092	3,135	12,828	100	1,013	0,431	0,437	12,392
8.	Flur	100	1,240	1,171	1,452	100			0,000	1,452
9.		100	1,158	1,983	2,296	100			0,000	2,296
10.		100	1,529	1,625	2,485	100			0,000	2,485
11.		100	1,372	1,180	1,619	100			0,000	1,619
12.	Gäste-WC	100	0,800	1,043	0,834	100			0,000	0,834
13.		50	0,215	1,043	0,112	100			0,000	0,112
14.	Bad	100	2,231	2,310	5,154	100	0,575	0,617	0,355	4,799
15.		100	3,546	2,192	7,773	100			0,000	7,773
16.	Balkon	50	2,848	7,387	10,519	100			0,000	10,519
17.		100			0,000	100			0,000	0,000
18.		100			0,000	100			0,000	0,000
19.		100			0,000	100			0,000	0,000
<b>Wohnfläche Obergeschoss</b>										65,840

## Zusammenfassung der Teilflächen:

Wohnfläche Erdgeschoss	131,01
Wohnfläche Erdgeschoss (2)	34,96
Wohnfläche Obergeschoss	65,84
<b>Summe Gesamt</b>	<b>231,81</b>

Wiernsheim, den 22.07.2022

Alexander Gräfe