

# Qualifizierte Wohnflächenberechnung

in Anlehnung an DIN 277:2016 und Wohnflächenverordnung (WoFIV)



**Projekt:** WB-126652  
**Objekt:** Wittlicher Straße 17, 15806 Zossen

ImmoWert Experts SIV GmbH

**Auftraggeber/in:** Cornelia Wenzel

Nr.	Ebene	Nutzungsart	Raum-Bezeichnung	a	b	DIN 277			WoFIV	
						Flächen typ	Anrechnung	Fläche total	Anrechnung	Fläche total
1	UG	w	Keller	4,00 m	5,55 m	NUF	100 %	22,20 m²	0 %	0,00 m²
2	UG	w	Treppenraum innerhalb Wohnung	3,55 m	5,55 m	VF	100 %	19,70 m²	0 %	0,00 m²
3	UG	w	Waschküche	4,00 m	5,55 m	NUF	100 %	22,20 m²	0 %	0,00 m²
4	EG	w	Diele	3,55 m	5,55 m	NUF	100 %	19,70 m²	100 %	19,70 m²
5	EG	w	Bad/WC	2,75 m	2,25 m	NUF	100 %	6,19 m²	100 %	6,19 m²
6	EG	w	Wohnzimmer	4,00 m	5,55 m	NUF	100 %	22,20 m²	100 %	22,20 m²
7	EG	w	Küche	3,72 m	2,75 m	NUF	100 %	10,23 m²	100 %	10,23 m²
8	EG	w	Gäste	3,72 m	2,66 m	NUF	100 %	9,90 m²	100 %	9,90 m²
9	1 OG	w	Diele	3,55 m	2,66 m	NUF	100 %	9,44 m²	100 %	9,44 m²
10	1 OG	w	Schlafen	2,92 m	5,55 m	NUF	100 %	16,21 m²	100 %	16,21 m²
11	1 OG	w	Schlafen	2,63 m	5,55 m	NUF	100 %	14,60 m²	100 %	14,60 m²
12	1 OG	w	Bad/WC	3,55 m	2,63 m	NUF	100 %	9,34 m²	100 %	9,34 m²
13	2 OG	w	Büro	5,82 m	5,55 m	NUF	100 %	32,30 m²	0 %	0,00 m²
Summen:								214,21 m²		117,81 m²
<b>Fläche</b>								214,21 m²		117,81 m²

## Hinweise und Informationen:

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 - VII ZR 86/08) 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 Sanitärräume), 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

01794 PRNA | ROTTWILDERSTR. 44  
IMMO-WERT-EXPERTS.DE | POST@IMMO-WERT-EXPERTS.DE

Berechnung erstellt von:  
D. Pilz, Architekt

Erstellt am: 26.08.2025

Erstellungsvermerk