

Qualifizierte Wohnflächenberechnung

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



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

Auftraggeber/in: Cornelia Wenzel

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

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 – VIIZR86/08) immer häufiger im freien finanzierten Wohnungsbau Anwendung. Auch Gerichte berechnen die Wohnfläche nach der WoFlV, 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. WoFlV 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 | Immowert Experts Sachverständige Ingenieure und Verlagsgesellschaft mbH <small>01706 PERLE ROTTWEILDER STR. 44 IMMOWERT-EXPERTS.DE POST@IMMOWERT-EXPERTS.DE</small> | Berechnung erstellt von: D. Pilz, Architekt | Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung (IPIPOS) Reg.-Nr. 1266-09-2019 |
| Erstellungsvermerk | | | |