

Ermittlung der Wohnflächen nach §§ 1 bis 5 der Wohnflächenverordnung (WoFIV) und örtlichem Aufmaß durch den AN

1. Vorbemerkungen

Die Maße der folgenden Berechnungen sind in Abstimmung mit dem Auftraggeber aus den vorhandenen Bauunterlagen übernommen oder abgegriffen bzw. während der örtlichen Besichtigung durch den Auftragnehmer aufgenommen und überprüft worden. Die Ergebnisse sind deshalb teilweise überschläglich; jedoch für den Wertermittlungszweck ausreichend genau und nur für diesen bestimmt.

2. Begriffsbestimmungen

Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach § 2 WoFIV:

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

Ermittlung der Grundfläche nach § 3 WoFIV:

Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen.

Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen. Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von:

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

3. Berechnung der Wohnflächen – Zweifamilienwohnhaus

Wohnung im Erdgeschoss:

E.01	Flur	$(2,36 \cdot 1,33) + (2,40 \cdot 1,44)$	=	6,59 m ²
E.02	WC	$2,35 \cdot 1,48$	=	3,48 m ²
E.03	Kochen	$3,99 \cdot 2,25$	=	8,98 m ²
E.04	Wohnen	$(7,25 \cdot 4,61) + (3,39 \cdot 2,41)$	=	41,59 m ²
E.05	Schlafen	$4,46 \cdot 4,04$	=	18,02 m ²
E.06	Ankleide	$2,50 \cdot 1,79$	=	4,48 m ²
E.07	Bad	$3,37 \cdot 4,09$	=	13,78 m ²
			=	<u>96,92 m²</u>

Wohnung im Obergeschoss:

O.08 Flur/TRH	$(2,37*4,80)-(3,40*1,47)$	=	6,38 m ²
O.09 Terrasse	$3,86*4,81*0,25$	=	4,64 m ²
O.10 Flur 2	$(4,00*2,22)-(1,72*0,84)$	=	7,44 m ²
O.11 Schlafen	$3,39*4,11$	=	13,93 m ²
O.12 Kochen	$4,05*4,38$	=	17,74 m ²
O.13 Flur 3	$1,47*1,26$	=	1,85 m ²
O.14 Abstell	$1,16*1,50$	=	1,74 m ²
O.15 Wohnen	$5,42*4,48$	=	24,28 m ²
O.16 Bad	$2,74*1,46$	=	4,00 m ²
		=	<u>82,00 m²</u>

Summenzusammenstellung Wohnfläche Zweifamilienhaus:

Wohnung im Erdgeschoss:	=	96,92 m ²
Wohnung im Obergeschoss:	=	82,00 m ²
	=	<u>178,92 m²</u>
	rd. =	179,00 m ²

Wohnraumähnlich ausgebaute Räume im Dachgeschoss (RH = 2,05 m)

D.17 Flur 1	$2,77*2,12$	=	5,87 m ²
D.18 Raum 1	$(3,79*1,24)+(2,44*2,76)+(2,07*1,22)$	=	13,96 m ²
D.19 Raum 2	$(3,16*1,86)+(1,43*2,00)$	=	8,74 m ²
D.20 Flur 2	$1,66*1,60$	=	2,66 m ²
D.21 WC	$1,07*1,54$	=	1,65 m ²
D.22 Raum 3	$4,50*2,04$	=	9,18 m ²
		=	<u>42,05 m²</u>
	rd. =	42,00 m ²	