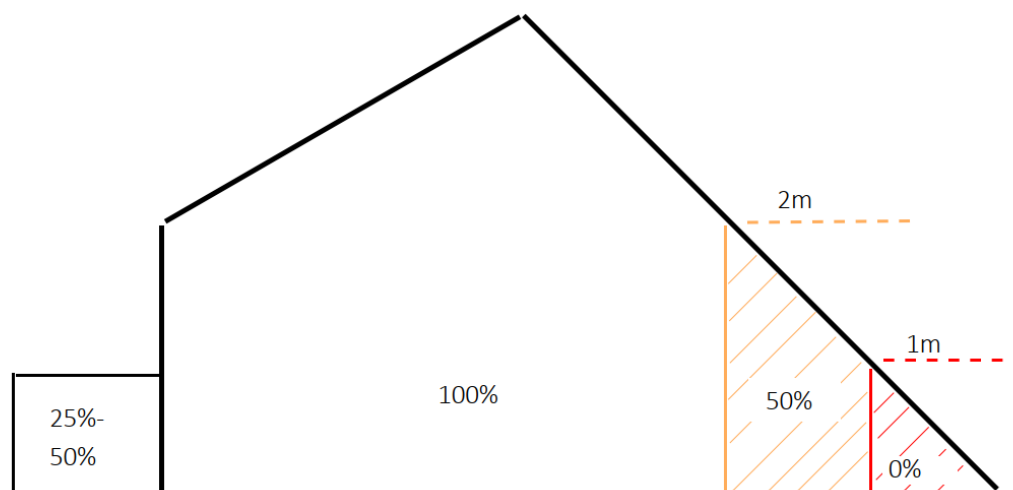


Ratgeber

Präzise Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (2003)



Inhalt

- **01. Die Flächenfalle:** Die Unsicherheit veralteter Bestandsdaten
 - Warum historische Unterlagen und Standards (DIN 277, II. BV) oft in die Irre führen

- **02. Was darf, was muss gemessen oder sogar übermessen werden?**
 - Das Prinzip der geometrischen Grundflächenermittlung
 - Warum Sockelleisten, Heizkörper und Türrahmen zum Standard gehören
 - Warum „Schränke rücken“ kein Kriterium für Abzüge ist

- **03. Die Systematik der Berechnung:** Vom Aufmaß zur Wohnfläche
 - Die 1-2-Meter-Regel: Präzision unter der Dachschräge
 - Außenbereiche: Balkone, Terrassen und Wintergärten

- **04. Dokumentation:** Die belastbare Datenbasis für Ihr Objekt
 - Anforderungen an eine transparente Berechnung
 - Methodische Transparenz und visuelle Verknüpfung
 - Die Haftungsfalle bei Mietverträgen und die Risikominimierung durch objektive Daten

01. Die Flächenfalle: Die Unsicherheit veralteter Bestandsdaten.

Viele Projekte – sei es ein geplanter Verkauf, die Festlegung des Mietpreises oder eine Betriebskostenabrechnung – starten mit einer gefährlichen Illusion: dem unreflektierten Griff in das Archiv. Oft verlassen sich Eigentümer und Verwalter auf historische Berechnungsunterlagen, die vor Jahrzehnten beim Bau oder bei einer früheren Vermietung erstellt wurden. Doch hier liegt die Falle: Ob **DIN 283, II. Berechnungsverordnung (II. BV)**, die für Gewerbe genutzten **GIF-Richtlinien** oder gar die **DIN 277** – all diese Standards folgen gänzlich anderen Logiken und Berechnungsregeln als die heute für Wohnraum maßgebliche Wohnflächenverordnung (WoFIV) von 2003.

Wer sich auf solche Dokumente verlässt, ohne deren methodischen Hintergrund zu hinterfragen, riskiert, dass die Flächenangabe für heutige Anforderungen nicht belastbar ist. Die historisch gewachsenen Datenbestände passen oft nicht mit den aktuellen rechtlichen Anforderungen zusammen. Eine Wohnflächenangabe ist heute jedoch ein zentrales Kriterium für die wirtschaftliche Bewertung und das Mietverhältnis; sie muss daher belastbar sein und dem aktuellen Regelwerk entsprechen.

Der 3DVD Praxis-Check: In unserer täglichen Arbeit stoßen wir regelmäßig auf Berechnungsmodelle, die bei der heutigen Verwendung für Überraschungen sorgen. Besonders häufig begegnen uns folgende Diskrepanzen:

- **Die Balkon-Abweichung:** Wir sehen oft Unterlagen, in denen Balkone oder Terrassen pauschal mit 1/3 (33 %) angerechnet wurden. Nach der WoFIV 2003 ist dies jedoch nicht zwingend korrekt, da hier je nach baulicher Qualität zwischen 25 % und 50 % unterschieden wird. Diese pauschalen Werte führen im Vermietungs- oder Verkaufsfall zu unnötigen Diskussionen.
- **Das DIN 277-Missverständnis:** Häufig werden uns Unterlagen als „Wohnflächenberechnung“ vorgelegt, die bei näherer Betrachtung Grundflächenberechnungen nach DIN 277 sind. Diese dienen Architekten zur Mengenermittlung im Bauwesen und enthalten oft Funktionsflächen (wie Heizräume oder Technik), die in einer WoFIV-konformen Wohnflächenberechnung nicht als Wohnraum ausgewiesen werden dürften.

02. Was darf, was muss gemessen oder sogar übermessen werden?

Viele Unsicherheiten bei der Wohnflächenberechnung entstehen bereits vor dem ersten Rechenschritt durch falsche Annahmen darüber, was bei der Messung abgezogen werden muss. Um eine belastbare Basis zu schaffen, gilt ein fundamentaler Grundsatz: **Zuerst wird die geometrische Grundfläche im fertigen Zustand gemessen, dann die Wohnfläche berechnet.**

Das bedeutet konkret: Wir messen von **fertiger Wand zu fertiger Wand**. Der Putz ist hierbei bereits Teil der Raumabmessung – es erfolgt kein „Zurückrechnen“ auf den Rohbau. Alles, was nicht zu den raumbegrenzenden Wänden oder Stützen gehört, wird konsequent **übermessen**. Das heißt, diese Gegenstände fließen in die Fläche ein, statt sie durch Abzug zu verkleinern.

Dazu gehören beispielsweise:

- **Sockelleisten:** Sie spielen für die Flächenberechnung keine Rolle.
- **Türrahmen:** Auch diese werden in die Grundfläche einbezogen.
- **Fest eingebaute Gegenstände:** Duschwannen, Badewannen, Öfen oder Heizkörper.
- **Freiliegende Installationen:** Rohre oder Leitungen, die im Raum verlaufen, werden bei der Grundflächenmessung nicht abgezogen.

Die Wohnflächenverordnung sagt: „Grundflächen sind zu ermitteln und auf die Wohnfläche anzurechnen.“

Erst wenn diese geometrische Erfassung lückenlos abgeschlossen ist, erfolgt die Berechnung der Wohnfläche. Hier kommen dann die speziellen Regelungen der Wohnflächenverordnung zum Tragen – etwa die Berücksichtigung von Dachschrägen, Treppen oder Balkonen, die wir in den folgenden Kapiteln behandeln. Die Messung ist die unveränderliche Basis, die Berechnung ist die Anwendung der Norm.

Der 3DVD Praxis-Check: Warum „Schränke rücken“ kein Kriterium ist: In der Praxis erleben wir oft den Wunsch, Sockelleisten, Heizkörper oder andere fest eingebaute Gegenstände von der Fläche abzuziehen – oft mit dem Argument: „Da kann ich ja nichts hinstellen, also ist es keine Wohnfläche.“ Das ist ein weit verbreiteter Irrtum. Die Wohnflächenverordnung ist keine Möbelstell-Planung. Ein Raum bleibt in seiner Grundfläche voll erhalten, auch wenn ein Heizkörper oder eine Sockelleiste den nutzbaren Bereich für Möbelstücke minimal einschränkt. Wir halten uns konsequent an den Standard des Übermessens; so schaffen wir eine fundierte Berechnungsgrundlage, die keinen Interpretationsspielraum für „Abzüge nach Bauchgefühl“ lässt.

03. Die Systematik der Berechnung: Vom Aufmaß zur Wohnfläche

Nachdem die geometrische Grundfläche exakt erfasst wurde, beginnt der eigentliche Prozess der Wohnflächenberechnung. Hier entscheidet sich, wie aus den Rohdaten eine belastbare Wohnfläche wird. Die Wohnflächenverordnung ist dabei kein starres Korsett, sondern ein Regelwerk, das Räume nach ihrer Qualität und Nutzbarkeit differenziert. Wir sehen die Berechnung als einen Filterprozess, in dem jeder Bereich des Objekts korrekt kategorisiert werden muss.

Die 1-2-Meter-Regel: Präzision unter der Dachschräge

Die Berechnung der Wohnfläche unter Dachschrägen ist keine Schätzung, sondern eine exakte geometrische Analyse der lichten Raumhöhe. Die Wohnflächenverordnung (WoFIV) schreibt hier ein festes Raster vor, das den Raum in drei Zonen unterteilt. Die Herausforderung liegt darin, dass wir hier nicht die Grundfläche des Bodens messen, sondern die **lichte Raumhöhe** (vom fertigen Fußboden bis zur fertigen Deckenunterseite). Dies gilt selbstverständlich nicht nur unter Dachschrägen, sondern unter allen Arten von Schrägen, so zum Beispiel auch unter Treppen!

Das Berechnungsraster im Detail:

- **Zone 1: Unter 1,00 Meter lichter Höhe (0 % Anrechnung)** Bereiche mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 Meter zählen nicht zur Wohnfläche. Diese Flächen gelten als baulich nicht nutzbar. Wir erfassen per Laserscan exakt die Schnittlinie, an der die Raumhöhe die 1,00-Meter-Marke überschreitet.
- **Zone 2: Ab 1,00 Meter bis unter 2,00 Meter lichter Höhe (50 % Anrechnung)** Dieser Bereich ist die „Halb-Fläche“. Sie ist nutzbar, aber aufgrund der eingeschränkten Kopffreiheit nicht voll anrechenbar. Der Übergang von der 1,00-Meter-Linie zur 2,00-Meter-Linie ist die entscheidende Grenze.
- **Zone 3: Ab 2,00 Meter lichter Höhe (100 % Anrechnung)** Alle Flächen mit einer lichten Höhe von 2,00 Metern oder mehr werden voll als Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Der 3DVD Praxis-Check: Wenn die Höhenlinie „wandert“: Oft werden 1-Meter- und 2-Meter-Linien nur auf Basis theoretischer Dachneigungen geplant. In der Realität verschieben Bodenversätze oder Neigungsabweichungen diese Grenzen jedoch deutlich. Bereits wenige Zentimeter Abweichung summieren sich bei langen Schrägen schnell zu einem ganzen Quadratmeter Flächendifferenz. Wir überlassen das nicht dem Zufall: Durch unser Laserscan-Aufmaß vor Ort bestimmen wir den exakten Verlauf der Höhenlinien und schaffen eine fundierte Grundlage, die Banken und Mietern gegenüber standhält.

Außenbereiche: Balkone, Terrassen und Wintergärten

Die Berechnung von Außenflächen ist oft ein Streitpunkt, da hier die Anrechnungsfaktoren (von 0 % bis 50 % oder gar 100 %) stark variieren können. Entscheidend ist hier nicht die subjektive Nutzung durch den aktuellen Mieter, sondern die bauliche Qualität und die rechtliche Definition nach WoFIV.

- **Balkone und Terrassen:** In der Regel werden diese Flächen mit **25 %** angesetzt. Nur in Ausnahmefällen, bei gehobener Qualität oder besonderer Lage, kann die Anrechnung bis zu **50 %** erfolgen. Wichtig ist: Wir messen hier den baulichen Abschluss, das heißt die **nutzbare Fläche**. Nicht zwangsläufig den Bodenbelag, nicht die Brüstungs-Außenkante.
- **Loggien:** Diese werden oft mit Balkonen gleichgesetzt, erfordern jedoch bei der Vermessung ein genaues Auge auf die Umfassungswände.
- **Wintergärten:** Hier unterscheidet die Verordnung strikt. Ein **beheizbarer** Wintergarten, der den Anforderungen an einen Wohnraum entspricht, kann sogar **voll (100 %)** angerechnet werden. Ist er nicht beheizbar, reduziert sich die Anrechnung auf 50 %.

Die Herausforderung besteht dabei in der Objektivität der Bewertung: Ab wann ist ein Balkon „hochwertig“ genug, um die höhere Anrechnung von 50 % zu rechtfertigen? Dies hängt von verschiedenen Faktoren ab – etwa der baulichen Qualität (z. B. Überdachung), der Lage, dem Ausblick oder der Nutzbarkeit. Ein starrer Blick auf die Grundfläche reicht hier nicht aus; es bedarf einer fundierten Einschätzung der objektiven Wertigkeit.

Der 3DVD Praxis-Check: Die 50 %-Falle: Wir sehen in Bestandsunterlagen oft, dass Balkone noch pauschal mit 50 % angesetzt werden – ein Relikt der veralteten II. Berechnungsverordnung. Dieser „Standard“ ignoriert die heutige Wohnwert-Betrachtung und hält einer fachlichen Prüfung oft nicht stand. Wir prüfen die tatsächliche Qualität vor Ort und begründen objektiv, ob 25 %, 50 % oder ein Mittelwert anzusetzen sind, statt uns auf veraltete Pauschalen zu verlassen.

04. Ausschlusskriterien: Was explizit nicht zur Wohnfläche gehört

Nach der geometrischen Erfassung und der Anwendung der Anrechnungsfaktoren ist der letzte und wichtigste Schritt die Eliminierung von Flächen, die nach dem Regelwerk nicht als Wohnfläche gelten. Viele dieser Elemente sind baulich vorhanden, aber in der Berechnung der Wohnfläche nicht ansetzbar:

- **Konstruktive Elemente:** Freistehende Stützen, Pfeiler, Säulen, Schornsteine oder Vormauerungen werden abgezogen, sofern sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen **und** eine Grundfläche von mehr als 0,1 m² einnehmen.
- **Treppen:** Treppen mit mehr als drei Steigungen sowie deren dazugehörige Treppenabsätze sind von der Wohnfläche ausgeschlossen.
- **Türnischen:** Diese werden grundsätzlich nicht zur Wohnfläche gerechnet.
- **Fenster- und offene Wandnischen:** Nischen, die nicht bis zum Fußboden reichen, werden abgezogen.
 - Nischen, die zwar bis zum Fußboden reichen, aber eine Tiefe von 0,13 m oder weniger aufweisen, sind ebenfalls nicht anzurechnen.
- **Funktions- und Nutzflächen:** Räume außerhalb der eigentlichen Wohneinheit – wie Heizungskeller, Waschküchen, Werkstätten oder Abstellräume im Keller oder Dachboden – bleiben bei der Wohnflächenberechnung unberücksichtigt, da ihre Funktion eine andere als das Wohnen ist.

Der 3DVD Praxis-Check: Wenn das Fenster zur Tür wird: Häufig werden Fenster- und Türnischen bei der Messung falsch bewertet: Bodentiefe Fenster, die sich öffnen lassen, sind funktional als Türen zu betrachten (auch bei beispielsweise vor „französischen Balkonen“) und damit nicht anrechenbar. In der Praxis sehen wir oft, dass solche „Durchgänge“ fälschlicherweise zur Wohnfläche gezählt werden. Wir messen exakt und unterscheiden strikt zwischen der bloßen Nische und dem Durchgangelement – für eine belastbare Berechnung ohne Interpretationsspielraum.

05. Dokumentation: Die belastbare Datenbasis für Ihr Objekt

Eine präzise Vermessung ist der erste Schritt. Die Errechnung der Wohnfläche der zweite. Eine saubere Dokumentation ist der finale Schritt, um diese Daten für Eigentümer, Verwalter und Investoren nutzbar zu machen. Eine Wohnflächenberechnung ist nur so viel wert wie ihre Nachvollziehbarkeit. Wir verstehen die Dokumentation daher als die fundierte Grundlage, auf der alle weiteren Entscheidungen basieren.

Eine belastbare Dokumentation muss für Dritte (wie Mieter oder Banken) ohne Rückfragen verständlich sein. Sie sollte folgende Kernpunkte enthalten:

- **Raum-für-Raum-Auflistung:** Jedes Zimmer wird einzeln ausgewiesen, inklusive der jeweiligen Anrechnungsfaktoren (z. B. bei Dachschrägen). Dies verhindert „Black-Box-Berechnungen“, bei denen nur die Gesamtsumme genannt wird.
- **Methodische Transparenz:** Es muss klar ersichtlich sein, nach welcher Norm (WoFIV) gemessen wurde und wie mit Besonderheiten (z. B. Wintergärten, Balkonen) umgegangen wurde.
- **Visuelle Verknüpfung:** Idealerweise ist die Berechnung direkt mit dem Grundriss verknüpft. So kann jeder Punkt der Berechnung geografisch im Raum zugeordnet werden.
- **Zeitstempel:** Die Dokumentation muss den Zustand zum Zeitpunkt der Messung festhalten, um bei späteren baulichen Veränderungen (z. B. Zusammenlegen von Räumen) als Referenzpunkt zu dienen.

Der 3DVD Praxis-Check: Die Haftungsfalle bei Mietverträgen: Wir erleben oft, dass Eigentümer Flächenangaben aus alten Unterlagen einfach „übernehmen“. Im Streitfall – etwa, wenn ein Mieter bei einer Flächenabweichung von über 10 % die Miete mindert – ist das eine riskante Falle. Eine eigene, professionell erstellte Dokumentation, die jeden Quadratmeter durch ein nachvollziehbares Aufmaß belegt, ist das beste Mittel zur Absicherung. Wer hier auf fundierte Daten setzt, minimiert das Risiko massiv, da die Berechnung bei Zweifeln transparent offengelegt werden kann – ein entscheidender Vorteil gegenüber Schätzungen aus alten Bauplänen.

Über den Autor:

Lino Deitmer blickt auf über zehn Jahre spezialisierte Erfahrung in der Wohnflächenberechnung zurück. Diese fundierte Praxis in der Vermessung und Analyse von Objekten bildet das Fundament für seine heutige **Expertise als geprüfter Sachverständiger für Wohnflächenberechnungen**. Sein fachlicher Fokus liegt in der methodisch präzisen Zusammenführung von regulatorischen Anforderungen – insbesondere der Wohnflächenverordnung (WoFIV) – und der baulichen Realität vor Ort.

Auszug aus der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) 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.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) 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.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) 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.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

Literaturverzeichnis & Quellen

Um eine fundierte Wohnflächenberechnung nach dem aktuellen Regelwerk sicherzustellen, stützt sich die hier beschriebene Methodik auf die folgenden maßgeblichen Quellen:

1. **Wohnflächenverordnung (WoFIV)**
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003, BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 25. November 2003:
<https://www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003.html>
Sie bildet das rechtliche Fundament für die Bestimmung der Wohnfläche in Deutschland.
2. **Heix, Gerhard: Kommentar zur Wohnflächenverordnung**
Heix, G. (5. vollständig neu bearbeitete Auflage). Fachliteratur zur Auslegung und praktischen Anwendung der WoFIV. Diese Quelle dient als Werk zur Klärung von Zweifelsfragen in der täglichen Praxis.