

BERECHNUNGSREGELN

Wesentliche Regelungen über die Anrechnung von Raumteilen nach der WoFIV im Vergleich mit den Regelungen der §§42 bis 44 der II. BV
sowie der DIN 283, DIN 277 und der Regelung nach WMR

RAUMTEILE A-Z	WoFIV	II. BV	DIN 283	DIN 277	WMR
Ablagen und Konsolen, insbesondere in Badezimmern	zählen zur Wohnfläche, wenn $\leq 1,50$ m Höhe	zählen voll zur Wohnfläche	zählen voll zur Wohnfläche	zählen voll zur Wohnfläche (100 %)	wie WoFIV
Abstellraum außerhalb der Wohnung	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	keine Regelung	keine Regelung	wie WoFIV
Abstellraum innerhalb der Wohnung	zählt zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	in Abhängigkeit der Fläche, übliche Größe voll, Restfläche 50 bis 80%
Abstellraum, fehlender, außerhalb der Wohnung	keine Regelung	keine Regelung	keine Regelung	keine Regelung	Abschlag an Wohnfläche
Badewanne	Stellfläche gehört zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Balkon	anrechenbar mit 25% der Grundfläche, 50% bei besonderer Aufwertung	anrechenbar bis zu 50%	anrechenbar mit 25% der Grundfläche	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	in Abhängigkeit der Nutzungsmöglichkeit von 0 bis 50%
Bauordnungswidrige Räume	zählen nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	keine Regelung	keine Regelung	wie WoFIV
Bodenraum/Speicher/ Dachboden	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	keine Regelung	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	wie WoFIV
Dachterrasse	anrechenbar mit 25% der Grundfläche, 50% bei besonderer Aufwertung	anrechenbar bis zu 50%	keine Regelung	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	in Abhängigkeit der Nutzungsmöglichkeit von 0 bis 50%
Durchgangsräume gefangene Räume	keine Regelung	keine Regelung	keine Regelung	keine Regelung	in Abhängigkeit der Nutzbarkeit von 60 bis 100%
Durchgang zwischen zwei Räumen (ohne Tür)	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV

BERECHNUNGSREGELN

Wesentliche Regelungen über die Anrechnung von Raumteilen nach der WoFIV im Vergleich mit den Regelungen der §§42 bis 44 der II. BV
sowie der DIN 283, DIN 277 und der Regelung nach WMR

RAUMTEILE A-Z	WoFIV	II. BV	DIN 283	DIN 277	WMR
Duschwanne	Stellfläche gehört zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Einbaumöbel	Stellfläche gehört zur Wohnfläche	wie WoFIV, falls Grundfläche mind. 0,50 m ²	wie WoFIV, falls Grundfläche mind. 0,50 m ²	keine Anrechnung, wenn innerhalb Mauerwerks eingebaut	wie WoFIV
Erker	zählt zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV, falls Grundfläche mind. 0,50 m ²	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	wie WoFIV
Fensterbekleidung/-umrahmung	zählt zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Fensterbänke, nicht bis zum Fußboden reichend und < 0,13 m tief	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Fensterbänke durchgehend von Boden bis Decke und > 0,13 m tief	zählt zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV
Fensterbänke mit Fenstersturz, lichte Höhe ≥ 2,00 m, > 0,13 m tief	zählt zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV
Fensterbänke mit Fenstersturz, lichte Höhe < 2,00 m, > 0,13 m tief	anrechenbar mit 50% der Grundfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV
Fensterbänke mit Fensterbank (fest eingebaut), > 0,13 m tief	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV
Fensterbänke, ungleich tief, z.B. 11 bis 16 cm	zählt nicht zur Wohnfläche, durchgehende Tiefe von 0,13 m erforderlich	wie WoFIV	wie WoFIV	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV
Fenstertür in unabhängiger Nische, z.B. Balkontür	zählt nicht zur Wohnfläche, gilt als Türnische	wie WoFIV	wie WoFIV	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV

BERECHNUNGSREGELN

Wesentliche Regelungen über die Anrechnung von Raumteilen nach der WoFIV im Vergleich mit den Regelungen der §§42 bis 44 der II. BV
sowie der DIN 283, DIN 277 und der Regelung nach WMR

RAUMTEILE A-Z	WoFIV	II. BV	DIN 283	DIN 277	WMR
Fenstertür und Fenster in gemeinsamer Nische (nicht über volle Raumbreite), z.B. Fensterelement mit Balkontür	zählt nicht zur Wohnfläche, gilt als Türnische	wie WoFIV	wie WoFIV	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV
Fensterband über volle Raumbreite, also ohne Fensternische und ohne separate Türnische, z.B. Fensterfront mit Balkontür, Sturzhöhe \geq 2,00 m	zählt zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV
Garage	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	keine Regelung	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV
Geschäftsräume	zählen nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Geschosstreppen mit mehr als 3 Steigungen	zählen nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	wie WoFIV
Heizgerät	Stellfläche gehört zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Heizungsraum	zählt nicht zur Wohnfläche, unabhängig von der Lage im Gebäude	keine Regelung, i.d.R. keine Anrechnung, wenn Lage im Kellergeschoss	keine Regelung	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV
Herd	Stellfläche gehört zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Hobbyraum	Individuell zu klären, anrechenbar mit mind. 50% der Grundfläche	keine Regelung	keine Regelung	keine Regelung	in Abhängigkeit der Nutzbarkeit von 0 bis 100%

BERECHNUNGSREGELN

Wesentliche Regelungen über die Anrechnung von Raumteilen nach der WoFIV im Vergleich mit den Regelungen der §§42 bis 44 der II. BV
sowie der DIN 283, DIN 277 und der Regelung nach WMR

RAUMTEILE A-Z	WoFIV	II. BV	DIN 283	DIN 277	WMR
Keller	zählt nicht zur Wohnfläche, außer wenn Kriterien als Wohnraum erfüllt (Ausbau)	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Klimagerät	Stellfläche gehört zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Loggia, überdacht	anrechenbar, i.d.R. mit 25% der Grundfläche, max. 50%	anrechenbar bis zu 50%	anrechenbar mit 25% der Grundfläche	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	in Abhängigkeit der Nutzungsmöglichkeit von 0 bis 50%
Loggia, nicht überdacht	anrechenbar, i.d.R. mit 25% der Grundfläche, max. 50%	anrechenbar bis zu 50%	zählt nicht zur Wohnfläche	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	
Ofen / Ofenherde	Stellfläche gehört zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Pfeiler / Wandscheiben	zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Höhe > 1,50 m und Grundfläche > 0,10 m ²	zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Pfeiler raumhoch und Grundfläche > 0,10 m ²	zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Pfeiler raumhoch und Grundfläche > 0,10 m ²	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV
Raumteile allgemein mit einer lichten Höhe ≥ 2,00 m	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	Bei üblicher Raumhöhe von 2,30 m bis 2,70 m zu 100%, darunter 80 bis 100%
Raumteile allgemein mit einer lichten Höhe ≥ 1,00 m	zählt anteilig zur Wohnfläche (50 %)	wie WoFIV	wie WoFIV	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	wie WoFIV
Raumteile allgemein mit einer lichten Höhe < 1,50 m	keine Regelung, ab ≥ 1,00 m anteilig zur Wohnfläche (50 %)	wie WoFIV	wie WoFIV	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	wie WoFIV
Raumteile allgemein mit einer lichten Höhe < 1,00 m	zählen nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	wie WoFIV

BERECHNUNGSREGELN

Wesentliche Regelungen über die Anrechnung von Raumteilen nach der WoFIV im Vergleich mit den Regelungen der §§42 bis 44 der II. BV
sowie der DIN 283, DIN 277 und der Regelung nach WMR

RAUMTEILE A-Z	WoFIV	II. BV	DIN 283	DIN 277	WMR
Raumteile unter schrägen Treppen	wie Raumteile unter Schrägen (ab 1,00 m – 2,00 m)	100 %, wenn lichte Höhe mindestens 2,00 m, sonst 0	100 %, wenn lichte Höhe mindestens 2,00 m, sonst 0	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	wie WoFIV
Raumteiler, lichte Höhe ≥ 2,00 m, z.B. Sturz	zählt voll zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Raumteiler, lichte Höhe < 1,00 m	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Raumteiler, beweglich z.B. Schiebewände /-türen	Stellfläche gehört zur Wohnfläche	wie WoFIV	keine Regelung	keine Regelung	keine Regelung
Sauna	zählt anteilig zur Wohnfläche (50 %)	wie WoFIV	keine Regelung	keine Regelung	wie WoFIV
Säule	zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Höhe > 1,50 m und Grundfläche > 0,10 m ²	zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Säule raumhoch und Grundfläche > 0,10 m ²	zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Säule raumhoch und Grundfläche > 0,10 m ²	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV
Schornstein	zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Höhe > 1,50 m und Grundfläche > 0,10 m ²	zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Schornstein raumhoch und Grundfläche > 0,10 m ²	zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Schornstein raumhoch und Grundfläche > 0,10 m ²	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV
Schwimmbad als allseitig geschlossener und überdachter Raum	zählt anteilig zur Wohnfläche (50 %)	wie WoFIV	keine Regelung	keine Regelung	wie WoFIV
Sockel- / Scheuerleisten	Stellfläche gehört zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Terrasse, überdacht	anrechenbar mit 25% der Grundfläche, 50% bei besonderer Aufwertung	anrechenbar bis zu 50%	anrechenbar mit 25% der Grundfläche	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	in Abhängigkeit der Nutzungsmöglichkeit von 0 bis 50%

BERECHNUNGSREGELN

Wesentliche Regelungen über die Anrechnung von Raumteilen nach der WoFIV im Vergleich mit den Regelungen der §§42 bis 44 der II. BV
sowie der DIN 283, DIN 277 und der Regelung nach WMR

RAUMTEILE A-Z	WoFIV	II. BV	DIN 283	DIN 277	WMR
Terrasse, nicht überdacht	anrechenbar mit 25% der Grundfläche, 50% bei besonderer Aufwertung	anrechenbar bis zu 50%	zählt nicht zur Wohnfläche	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	in Abhängigkeit der Nutzungsmöglichkeit von 0 bis 50%
Türnischen	zählen nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Übergroße Räume	keine Regelung, zählen voll zur Wohnfläche (100 %)	keine Regelung	keine Regelung	wie WoFIV	normal großer Anteil 100%, Rest von 0 bis 90%
Wandschränke	Stellfläche gehört zur Wohnfläche	wie WoFIV, falls Grundfläche mind. 0,50 m ²	wie WoFIV, falls Grundfläche mind. 0,50 m ²	keine Anrechnung, wenn innerhalb Mauerwerks eingebaut	wie WoFIV
Waschküche / Hauswirtschaftsraum, außerhalb der Wohnung	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Waschküche / Hauswirtschaftsraum, innerhalb der Wohnung	zählt zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	in Abhängigkeit der Fläche, übliche Größe 100%, Restfläche 50 bis 80%
Wintergärten, allseits umschlossen und ausreichend beheizt	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	zählt anteilig zur Wohnfläche (50 %)	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	wie WoFIV
Wintergärten, allseits umschlossen und nicht ausreichend beheizt	keine Regelung, mind. 50% anrechenbar	keine Regelung	zählt anteilig zur Wohnfläche (50 %)	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	zählt anteilig zur Wohnfläche (50 %)
Wintergärten, allseits umschlossen und nicht beheizt	zählt anteilig zur Wohnfläche (50 %)	keine Regelung	keine Regelung	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	zählt anteilig zur Wohnfläche (50 %)

GEGENÜBERSTELLUNG DER VERORDNUNGEN

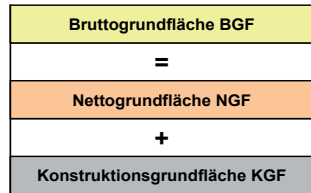
Wohnflächenverordnung (WoFIV) – II. Berechnungsverordnung (II. BV) – DIN 283 – DIN 277

WoFIV	II. BV	DIN 283	DIN 277
Wohnfläche: Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören	Anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören	Anrechenbare Grundfläche der Räume von Wohnungen	Keine Regelung zur Wohnfläche: Grundfläche der Räume und sonstige Grundflächen der Geschossebene in Bauwerken
Zugehörige Räume mit Teilanrechnung: Wintergärten, Schwimmbäder, nach allen Seiten geschlossene Räume	Wintergärten, Schwimmbäder, nach allen Seiten geschlossene Räume	Wintergärten	Keine Regelung
Anrechnung außenliegender Bereiche: Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu 25 bis höchstens 50%	Anrechnung von Balkonen, Loggien, Freisitzen bis zu 50%	Anrechnung von Balkonen, Loggien, Freisitzen bis zu 25%	Gesonderte Erfassung überdachter Grundflächen
Nicht zur Wohnfläche gehörende Räume: Zubehörräume, Räume, die nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts an ihre Nutzung entsprechen, Geschäftsräume	Zubehörräume, Räume, die nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts an ihre Nutzung entsprechen, Geschäftsräume, Wirtschaftsräume	Wirtschaftsräume, Geschäftsräume	Keine Regelung
Ermittlung der Grundflächen: lichte Maße zwischen den Bauteilen von der Vorderkante der Wandbekleidung	Fertigmaße: lichte Maße zwischen den Bauteilen ohne Wandbekleidung, Rohbaumaße abzgl. 3% Putzabschlag	Fertigmaße: lichte Maße zwischen den Bauteilen ohne Wandbekleidung, Rohbaumaße abzgl. 3% Putzabschlag	Netto-Grundfläche: lichte Maße
Außer Betracht bleibende Flächen: Schornsteine, Mauervorlagen, freistehende Pfeiler und Säulen mit mehr als 0,10 m ² Grundfläche und mehr als 1,5 m Höhe	Schornsteine, Mauervorlagen, freistehende Pfeiler und Säulen mit mehr als 0,10 m ² Grundfläche und raumhoch	Schornsteine, Mauervorlagen, freistehende Pfeiler und Säulen mit mehr als 0,10 m ² Grundfläche und raumhoch	keine Anrechnung bei Nettogrundflächen
Außer Betracht bleiben: Treppen und Treppenabsätze mit mehr als 3 Steigungen	Treppen und Treppenabsätze mit mehr als 3 Steigungen	Treppen und Treppenabsätze mit mehr als 3 Steigungen	Treppen werden den darüber liegenden Grundrissebenen zugerechnet
Außer Betracht bleiben: Türnischen, Fenster- und Wandnischen, die nicht zum Fußboden reichen oder nicht mehr als 0,13 m tief sind	Türnischen, Fenster- und Wandnischen, die nicht zum Fußboden reichen oder nicht mehr als 0,13 m tief sind	Türnischen, Fenster- und Wandnischen, die nicht zum Fußboden reichen oder nicht mehr als 0,13 m tief sind	Anrechnung bei Konstruktionsgrundfläche nicht bei Nettogrundfläche

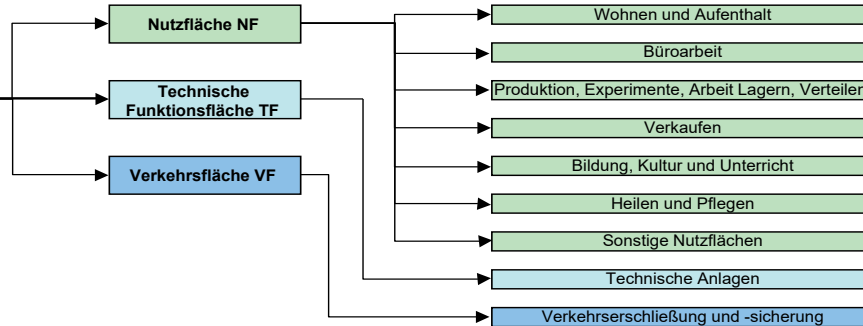
FLÄCHENÜBERSICHT NACH DIN 277 STAND: FEBRUAR 2005

BGF = Bildet die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes (**BGF = NGF + KGF**)
NGF = Die Netto-Grundfläche gliedert sich in Nutzfläche (NF), Technische Funktionsfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF)
KGF = Die Summe der Grundflächen der aufgehenden Bauteile aller Grundrissebenen eines Bauwerkes ergeben die **KGF**

Flächen - Schema DIN 277



Gliederung der Nettogrundfläche nach Nutzungsgruppen: DIN 277-2 Tabelle 1



Die Berechnungen der Grundflächen nach dieser Norm sind für jedes Bauwerk getrennt aufzustellen. Dies gilt auch, wenn auf einem Grundstück mehrere Bauwerke vorhanden sind.

Zur Berechnung der Nettogrundfläche oder ihren Teilflächen, sind die Grundflächen nach DIN 277-1 zu ermitteln und zu unterteilen

Die Nettogrundfläche setzt sich aus den aufgeführten Nutzungsgruppen zusammen. Grundflächen die wechselnd genutzt werden, sind der überwiegenden Nutzung zuzuordnen.

Herausgeber:
 DIN Deutsches Institut für Normung e.
 V. Burggrafenstraße 6, D-10787 Berlin
 Tel.: 030-2601-0
 Email: postmaster@din.de
 Web: <https://www.din.de/de>

Bezugsquelle der DIN:

Beuth Verlag GmbH Tel.: 030-2601-0
 Burggrafenstraße 6 Email: info@beuth.de
 D-10787 Berlin Web: <https://www.beuth.de/de>

DIN 277-2, Tabelle 2: Zuordnung von Grundflächen und Räumen zu Nutzungsgruppen mit Beispielen

NF Nutzfläche gliedert sich in										
NF 1	NF 1.1	NF 1.2	NF 1.3	NF 1.4	NF 1.5	NF 1.6				
Wohnen und Aufenthalt	Wohnräume	Gemeinschaftsräume	Pausenräume	Warterräume	Speiseräume	Hafräume				
NF 2	NF 2.1	NF 2.2	NF 2.3	NF 2.4	NF 2.5	NF 2.6	NF 2.7	NF 2.8	NF 2.9	
Büroarbeit	Büroräume	Großraumbüros	Besprechungsräume	Konstruktionsräume	Schallerräume	Bedienungsräume	Aufsichtsräume	Bürotechnikräume	Sonstige Büroflächen	
NF 3	NF 3.1	NF 3.2	NF 3.3	NF 3.4	NF 3.5	NF 3.6	NF 3.7	NF 3.8	NF 3.9	
Produktion, Experimente, Arbeit	Werkhallen	Werkstätten	Technologische Labore	Physikal-, Elektrotechnische Labore	Chemisch-, Bakteriologische Labors	Räume für Tierhaltung	Räume für Pflanzenzucht	Küchen	Sonderarbeitsräume	
NF 4	NF 4.1	NF 4.2	NF 4.3	NF 4.4	NF 4.5	NF 4.6	NF 4.9			
Lagern, Verteilen, Verkaufen	Lagerräume	Sammlungsräume, Archive	Kühlräume	Annahme- und Ausgaberräume	Verkaufsräume	Ausstellungsräume	Sonstige Lagerräume			
NF 5	NF 5.1	NF 5.2	NF 5.3	NF 5.4	NF 5.5	NF 5.6	NF 5.7	NF 5.8	NF 5.9	
Bildung, Kultur und Unterricht	Unterrichtsräume mit festem Gestühl	Allgemeine Unterrichts-Übunsräume ohne festes Gestühl	Besondere Unterrichts-Übunsräume ohne festes Gestühl	Bibliotheksräume	Sporträume	Versammlungsräume	Bühnen-, Studioräume	Schauräume	Sakralräume	
NF 6	NF 6.1	NF 6.2	NF 6.3	NF 6.4	NF 6.5	NF 6.6	NF 6.7	NF 6.8	NF 6.9	
Heilen und Pflegen	Räume mit allgemeiner medizinischer Ausstattung	Räume mit besonderer medizinischer Ausstattung	Räume für operative Eingriffe	Räume für Strahlendiagnostik	Räume für Strahlentherapie	Räume für Physiotherapie und Reha.	Allgemeine Bettenräume	Besondere Bettenräume	Sonstige Pflegeräume	
NF 7	NF 7.1	NF 7.2	NF 7.3	NF 7.4	NF 7.5	NF 7.6	NF 7.7	NF 7.9		
Sonstige Nutzflächen	Sanitäräume	Garderoben	Abstellräume	Fahrzeugabstellflächen	Fahrgastflächen	Räume für zentrale Technik	Schutzräume	Sonstige Räume		
TF Technische Funktionsfläche gliedert sich in										
TF 8	TF 8.1	TF 8.2	TF 8.3	TF 8.4	TF 8.5	TF 8.6	TF 8.9			
Technische Anlagen	Wasserver- und Entsorgung, Gase	Heizung und Brauchwassererwärmung	Raumlufttechnische Anlagen	Elektrische Stromversorgung	Fernmeldetechnik	Aufzugs- und Förderanlagen	Sonstige betriebstechnische Anlagen			
VF Verkehrsfläche gliedert sich in										
VF 9	VF 9.1	VF 9.2	VF 9.3	VF 9.4	VF 9.9					
Verkehrerschließung, -sicherung	Flure, Hallen	Treppen	Schächte für Förderanlagen	Fahrzeugverkehrsflächen	Sonstige Verkehrsflächen					

ERLÄUTERUNGEN

Wesentliche Regelungen über die Anrechnung von Raumteilen nach der WoFIV im Vergleich mit den Regelungen der §§42 bis 44 der II. BV sowie der DIN 283, DIN 277 und der Regelung nach WMR

WoFIV Wohnflächenverordnung - §§ 1 bis 4

Die WoFIV vom 25.11.2003 ist auf Grund der Ermächtigung in § 19 Abs. 1 WoFG erlassen worden und am 01.01.2004 in Kraft getreten. Sie ist verbindlich anzuwenden auf Wohnraum, der nach dem 31.12.2003 nach dem WoFG gefördert worden ist.

II. BV Zweite Berechnungsverordnung - §§ 42 bis 44 (in der bis zum 31.12.2003 geltenden Fassung)

Die §§ 42 bis 44 II. BV enthielten Regelungen für die Wohnflächenberechnung für Wohnraum, der nach dem II. WoBauG (II. Wohnungsbaugesetz) gefördert war. Darüber hinaus hat diese Berechnungsmethode weite Verbreitung im Mietrecht, Kaufrecht und Werkvertragsrecht gefunden. Außerdem diente sie als Grundlage für die Aufstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Mit der Aufhebung der §§ 42 bis 44 II. BV in der bisherigen Fassung mit Wirkung vom 01.01.2004 ist der bisherige Anwendungsbereich entfallen. Das schließt nicht aus, dass auch künftig die Wohnfläche nach diesen Vorschriften berechnet und vertraglichen Vereinbarungen zu Grunde gelegt wird.

Die Unterschiede zwischen der Wohnflächenberechnung nach der II. BV und der WoFIV sind gering. Sie betreffen im Wesentlichen die Anrechnung von Balkon- und anderen Flächen.

DIN 283 DIN 283 - zurückgezogen 1983

Die DIN-Norm stellte eine Regelung zur Wohnflächenberechnung dar, die u.a. für den nach dem 1. WoBauG geförderten Wohnraum galt. Die Berechnung nach der DIN 283 ist insbesondere beim preisfreien Wohnraum weit verbreitet. Hierbei handelt es sich um eine DIN-Norm, die keine Rechtsnorm ist.

Sie ist im August 1983 vom Deutschen Institut für Normung e.V. (DIN) zurückgezogen worden, wird aber weiterhin zur Wohnflächenberechnung angewandt. Ein Ausschluss der Anwendung ist nicht vorgesehen. Sie dient weiterhin neben der II. BV als Grundlage für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Für Wohnflächenberechnungen nach der DIN 283 ist es erforderlich, dass sie als Grundlage für die Berechnung ausdrücklich angegeben oder vereinbart wird, weil gegenüber der WoFIV erhebliche Flächenunterschiede möglich sind. Die Unterschiede zwischen der DIN 283 und der WoFIV sind größer als zwischen der WoFIV und der II. BV.

ERLÄUTERUNGEN

Wesentliche Regelungen über die Anrechnung von Raumteilen nach der WoFIV im Vergleich mit den Regelungen der §§42 bis 44 der II. BV sowie der DIN 283, DIN 277 und der Regelung nach WMR

DIN 277 **DIN 277-1 (Stand 2021-08) / DIN 277-2 (Stand 2005-02)**

Vor Allem bei Neubauten wird die Fläche nach der DIN 277 berechnet. Auch diese DIN-Norm hat keinen Rechtscharakter.

Die DIN 277 kennt die Definition Wohnfläche nicht, sondern den allgemeiner gehaltenen Begriff der Nutzfläche, sie ist als Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche ungeeignet.

Nach der DIN 277 geht man von der Brutto-Grundfläche (BGF) aus, die über die Außenmaße des Gebäudes bestimmt wird. Davon wird die Konstruktionsfläche abgezogen, die alle Wände, Stützen usw. beinhaltet. Übrig bleibt die Netto-Grundfläche (NGF). Die Netto-Grundfläche unterteilt sich wiederum in Nutzfläche (NF), Technische Funktionsfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Die Nutzfläche hatte sich bis 2016 nochmals unterteilt in Hauptnutzfläche (HNF) und Nebennutzfläche (NNF). Für die Nebennutzflächen wurde der Begriff „Sonstige Nutzungen“ eingeführt.

Mit der Wohnfläche etwa vergleichbar sind die Flächen von Hauptnutzfläche, Nebennutzfläche und Verkehrsfläche.

Die Unterschiede zur WoFIV, zu den §§ 42 bis 44 II. BV und zur DIN 283 sind erheblich (z.B. werden Dachsrängen nicht berücksichtigt).

WMR **Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR, in der Fassung vom 18.07.2007)**

Hierin sind die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert.

Für alle häufig auftretenden Grundflächenbesonderheiten (z.B. unübliche Raumhöhen, Durchgangsräume und gefangene Räume, übergroße und unüblich kleine Räume, Räume mit unwirtschaftlichen Grundrissen, Hobbyräume, Wintergärten, Schwimmbäder etc.) sind Wohnwertfaktoren zur sachgemäßen Anrechnung dieser Flächen angegeben.

Als Grundlage dient die WoFIV, deren Regelungen mit den Wohnwertfaktoren vervollständigt und tiefergehend differenziert werden.

-
- Quellen**
- 01 Gerhard Heix: *Wohnflächenberechnung - Rechtsfragen und Methoden der Wohnflächenberechnung, 4. Auflage 2013, Verlag Hubert Wingen*
 - 02 Sprengnetter: *Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, 2. Auflage 2010, Sprengnetter Verlag GmbH*
 - 03 Normen: *die einzelnen Verordnungen und Normen in der gültigen bzw. letzten Fassung: WoFIV:2003-11; II.BV:1990-08; DIN283:1951-03; DIN277:2021-08; WMR:2007-07*

- Die Aufstellung wurde mit großer Sorgfalt erstellt, für die Richtigkeit wird jedoch keine Gewähr übernommen. -