

Ermittlung der Wohnfläche

Wohnflächen sind Flächen, die Wohnzwecken dienen. Als Nutzflächen werden Flächen bezeichnet, die insbesondere betrieblichen Zwecken dienen und die keine Wohnflächen sind. Dazu zählen zum Beispiel Werkstätten, Verkaufsräume, Büros. Ein häusliches Arbeitszimmer (Homeoffice) gilt als Wohnfläche.

Die Wohnfläche ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung. Liegt eine Wohnflächenberechnung nicht vor, ist die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln. Für die Nutzfläche kommt DIN 277 zur Anwendung.

Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Die Wohnflächenverordnung regelt, welche Räume und Flächen Eigentümer oder Mieter bei der Wohnflächenberechnung in welchem Umfang berücksichtigen müssen. In die Berechnung gehen alle Räume ein, die zu einer Wohnung gehören. Dazu zählen etwa:

- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Kinderzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Bad
- Flure
- Nebenräume wie Speisekammer oder Abstellräume.

Für andere Räume und Flächen gelten Sonderregelungen.

Wintergärten und Schwimmbäder:

- wenn sie zu allen Seiten geschlossen sind: 50 Prozent Wohnfläche
- wenn sie beheizt sind: 100 Prozent Wohnfläche

Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen:

- in der Regel: 25 Prozent Wohnfläche
- bei sehr hochwertiger Ausstattung: 50 Prozent Wohnfläche

Keller und Garage:

- keine Wohnfläche, da diese außerhalb der Wohnung liegen

Geschäftsräume:

- keine Wohnfläche

Öfen, Badewannen, Heiz- und Klimageräte, freiliegende Installationen wie z.B. Wasserboiler, versetzbare Raumteiler sowie Einbaumöbel:

- werden nicht von der Gesamtfläche des Raumes abgezogen: 100 Prozent Wohnfläche

Nischen:

- Sofern sie nicht bis zum Boden herunterreichen oder weniger als 13 Zentimeter tief sind: keine Wohnfläche

Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen (falls diese höher als 1,5 Meter sind und einen Flächeninhalt von mindestens 0,1 m² haben):

- keine Wohnfläche

Treppen:

- Treppen mit mehr als drei Stufen: keine Wohnfläche
- Treppen mit weniger als drei Stufen: 100 Prozent Wohnfläche

Verkleidungen und Leisten:

- 100 Prozent Wohnfläche

Sonderfall Dachgeschosswohnungen

Wer in einer Dachgeschosswohnung lebt, hat aufgrund der Schrägen häufig eine geringere Fläche zur Verfügung. Dies wird in der Berechnung nach der Wohnflächenverordnung berücksichtigt. Erst ab einer Raumhöhe von zwei Metern geht die Wohnfläche vollständig in die Berechnung ein. Ist die Raumhöhe aufgrund der Dachschrägen niedriger als einen Meter, wird die Fläche nicht berücksichtigt. Alles dazwischen zählt zur Hälfte.

Nutzfläche bzw. Wohnflächenberechnung nach DIN 277

Nach DIN 277 wird keine Wohnfläche ermittelt, sondern Nutz- und Verkehrsflächen. Dabei ergibt sich eine höhere Grundfläche.

1. Zunächst wird die Brutto-Grundfläche der Immobilie ermittelt, Grundlage hierfür sind die Außenmaße des Gebäudes oder der Wohnung.
2. Von dieser Quadratmeterzahl wird die sogenannten Konstruktionsflächen abgezogen. Dazu zählen zum Beispiel Wände, Nischen, Pfeiler oder Ähnliches. Das ergibt dann die Netto-Grundfläche der Immobilie.
3. Diese Netto-Grundfläche teilt sich in Nutz-, Verkehrs und Funktionsfläche auf. Letztere wird hiervon abgezogen. Dazu zählen zum Beispiel Maschinen-, Betriebs- und Heizungsraum. Dies ergibt die Wohnfläche nach DIN 277.

Folgende Besonderheiten sind hierbei zu beachten:

- Die Raumhöhe hat keine Auswirkungen auf die Wohnflächenberechnung
- Terrassen, Loggien und Balkone zählen vollständig zur Wohnfläche
- Wintergärten und Schwimmbäder zählen als Wohnfläche
- Räume außerhalb der Wohnung zählen ebenfalls zur Wohnfläche, etwa Keller, Waschküche oder Heizungsraum