

Berechnungsregeln

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

Raumteile	Regelung nach WoFIV	Regelung nach II. BV	Regelung nach DIN 283	Regelung nach DIN 277	Regelung nach WMR
Ablagen und Konsolen, besonders in Badezimmern	zählen zur Wohnfläche, wenn weniger als 1,50 m hoch	zählen voll zur Wohnfläche	zählen voll zur Wohnfläche	zählen voll zur Wohnfläche	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 0,50 bis 0,80
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, gedeckt	anrechenbar, i.d.R. mit $\frac{1}{4}$ der Grundfläche, max. mit $\frac{1}{2}$	anrechenbar bis zu $\frac{1}{2}$	anrechenbar mit $\frac{1}{4}$ der Grundfläche	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	in Abhängigkeit der Nutzungsmöglichkeit von 0 bis 0,50
Balkon, ungedeckt	anrechenbar, i.d.R. mit $\frac{1}{4}$ der Grundfläche, max. mit $\frac{1}{2}$	anrechenbar bis zu $\frac{1}{2}$	zählt nicht zur Wohnfläche	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	
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, i.d.R. mit $\frac{1}{4}$ der Grundfläche, max. mit $\frac{1}{2}$	anrechenbar bis zu $\frac{1}{2}$	keine Regelung	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	in Abhängigkeit der Nutzungsmöglichkeit von 0 bis 0,50
Durchgangsräume, gefangene Räume	keine Regelung	keine Regelung	keine Regelung	keine Regelung	in Abhängigkeit der Nutzbarkeit von 0,60 bis 1,00

Berechnungsregeln

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

Raumteile	Regelung nach WoFIV	Regelung nach II. BV	Regelung nach DIN 283	Regelung nach DIN 277	Regelung nach 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 Mauerwerk 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
Fensternischen, nicht bis zum Fußboden reichend und weniger als 0,13 m tief	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Fensternischen mit Fensterbank (fest eingebaut) und mehr als 0,13 m tief	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Fensternischen, ungleich tief, z.B. 11 bis 16 cm	zählt nicht zur Wohnfläche, durchgehende Tiefe von 0,13 m erforderlich	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	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

Berechnungsregeln

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

Raumteile	Regelung nach WoFIV	Regelung nach II. BV	Regelung nach DIN 283	Regelung nach DIN 277	Regelung nach WMR
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	anrechenbar mit ½ der Grundfläche	keine Regelung	keine Regelung	keine Regelung	in Abhängigkeit der Nutzbarkeit von 0 bis 1,00
Keller	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Klimagerät	Stellfläche gehört zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Loggia, gedeckt	anrechenbar, i.d.R. mit ¼ der Grundfläche, max. mit ½	anrechenbar bis zu ½	anrechenbar mit ¼ der Grundfläche	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	in Abhängigkeit der Nutzungsmöglichkeit von 0 bis 0,50
Loggia, ungedeckt	anrechenbar, i.d.R. mit ¼ der Grundfläche, max. mit ½	anrechenbar bis zu ½	zählt nicht zur Wohnfläche	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	
Öfen	Stellfläche gehört zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Pfeiler	zählt nicht zur Wohnfläche, falls die Höhe über 1,50 m und die Grundfläche mehr als 0,10m ² beträgt	zählt nicht zur Wohnfläche, falls der Pfeiler raumhoch ist und die Grundfläche mehr als 0,10 m ² beträgt	zählt nicht zur Wohnfläche, falls der Pfeiler raumhoch ist und die Grundfläche mehr als 0,10 m ² beträgt	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV
Raumteile allgemein mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	Bei üblicher Raumhöhe von 2,30 m bis 2,70 m zu 1,00, darunter und darüber von 0,80 bis 1,00

Berechnungsregeln

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

Raumteile	Regelung nach WoFIV	Regelung nach II. BV	Regelung nach DIN 283	Regelung nach DIN 277	Regelung nach WMR
Raumteile allgemein mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m	zählt anteilig zur Wohnfläche (50 %)	wie WoFIV	wie WoFIV	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	wie WoFIV
Raumteile allgemein mit einer lichten Höhe von weniger als 1,5 m	keine Regelung	keine Regelung	keine Regelung	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	keine Regelung
Raumteile allgemein mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	wie WoFIV
Raumteile unter schrägen Treppen	wie Raumteile unter Schrägen	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 mindestens 2 m (z. B. Sturz)	zählt voll zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Raumteiler, lichte Höhe unter 1 m	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Raumteiler, bewegliche (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, falls die Höhe über 1,50 m und die Grundfläche mehr als 0,10 m ² beträgt	zählt nicht zur Wohnfläche, falls die Säule raumhoch ist und die Grundfläche mehr als 0,10 m ² beträgt	zählt nicht zur Wohnfläche, falls die Säule raumhoch ist und die Grundfläche mehr als 0,10 m ² beträgt	zählt nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV
Schornstein	zählt nicht zur Wohnfläche, falls die Höhe über 1,50 m und die Grundfläche mehr als 0,10 m ² beträgt	zählt nicht zur Wohnfläche, falls der Pfeiler raumhoch ist und die Grundfläche mehr als 0,10 m ² beträgt	zählt nicht zur Wohnfläche, falls der Pfeiler raumhoch ist und die Grundfläche mehr als 0,10 m ² beträgt	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 den DIN-Normen 283 und 277 und der Regelung nach WMR

Raumteile	Regelung nach WoFIV	Regelung nach II. BV	Regelung nach DIN 283	Regelung nach DIN 277	Regelung nach WMR
Schwimmbad (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, gedeckt	anrechenbar, i.d.R. mit $\frac{1}{4}$ der Grundfläche, max. mit $\frac{1}{2}$	anrechenbar bis zu $\frac{1}{2}$	anrechenbar mit $\frac{1}{4}$ der Grundfläche	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	in Abhängigkeit der Nutzungsmöglichkeit von 0 bis 0,50
Terrasse, ungedeckt	anrechenbar, i.d.R. mit $\frac{1}{4}$ der Grundfläche, max. mit $\frac{1}{2}$	anrechenbar bis zu $\frac{1}{2}$	zählt nicht zur Wohnfläche	zählt voll zur Wohnfläche (100 %)	
Türnischen	zählen nicht zur Wohnfläche	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV	wie WoFIV
Übergroße Räume	keine Regelung	keine Regelung	keine Regelung	keine Regelung	normal großer Anteil 1,00, Rest von 0 bis 0,90
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 Mauerwerk 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 voll, Restfläche 0,50 bis 0,80
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

Berechnungsregeln

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

Raumteile	Regelung nach WoFIV	Regelung nach II. BV	Regelung nach DIN 283	Regelung nach DIN 277	Regelung nach WMR
Wintergärten, allseits umschlossen und nicht ausreichend beheizt	keine Regelung	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 %)

Berechnungsregeln

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

Erläuterungen

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.

Berechnungsregeln

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

Erläuterungen

DIN 277 **DIN 277-1 (Stand 2016) / DIN 277-2 (Stand 2005)**

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 Dachschrägen 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

Gerhard Heix: Wohnflächenberechnung, 4. Auflage 2013, Verlag Hubert Wingen
WF – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, Stand: 18.07.2007, Sprengnetter Verlag

sowie die einzelnen Verordnungen und Normen selbst

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