30. Januar 2024 Quelle KIM Bewetung

Wie wird die Wohnfläche (nach WoFIV) richtig berechnet?

Die Wohnfläche wird in der Praxis nach den Regeln der WoFiv ermittelt, um eine sachgerechte Bewertung und Vermarktung einer Immobilie vorzunehmen.

Die Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung

Wussten Sie schon, dass es in Deutschland für den frei finanzierten Wohnungsmarkt keine verbindlichen Vorschriften für die Ermittlung der Wohnflächen oder Nutzflächen von Immobilien gibt? Eine Ausnahme bildet der öffentlich geförderte Wohnungsbau. Doch das sollte für Makler und andere Immobilienprofis kein Grund sein, beliebige Flächen für Gebäude auszuweisen. Dies würde schnell zu Unstimmigkeiten mit den Kunden führen. Die Realität sieht aber leider oft anders aus. Ein Grund dafür ist sicherlich die Vielzahl an möglichen Maßen von Flächen. Eine der sicherlich schönsten Blüten ist dabei das „Sylter Maß“. Dabei berechnet sich die Wohnfläche von Fußleiste zu Fußleiste eines Raums. Jedoch wird die Raumhöhe in keinster Weise berücksichtigt. So können auch Flächen von Terrassen, der Raum unter Treppen und Flächen unterhalb einer Höhe von zwei Metern voll berücksichtigt werden.

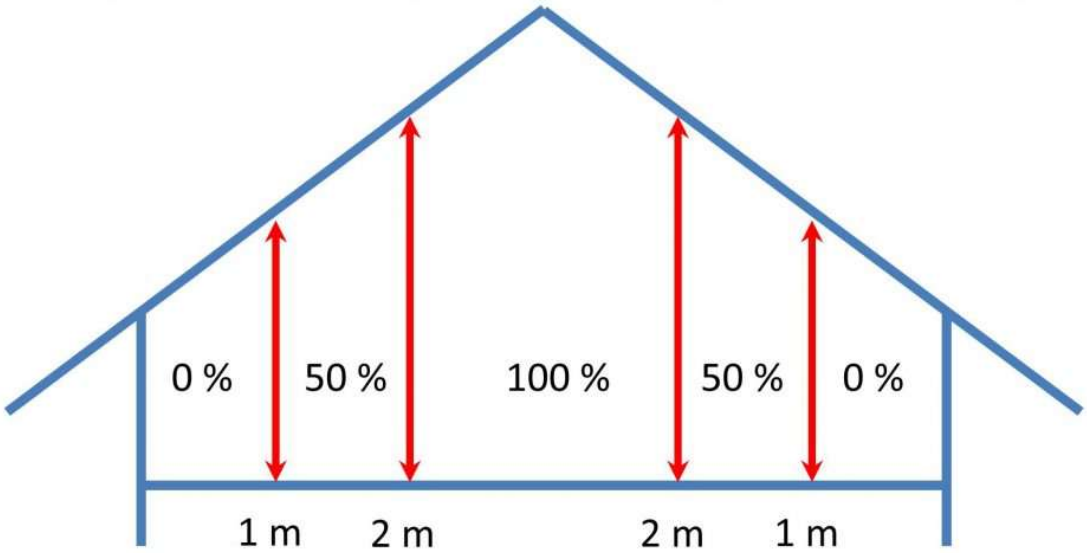
Es gibt viele Maße für Flächen

Bruttogrundfläche (BGF), (Brutto-)Geschossfläche, Grundfläche – es gibt viele Begriffe, Definitionen und Verordnungen, die einen ganzen Dschungel an Möglichkeiten erzeugen um Flächen zu berechnen. Aber nicht alle sind für die Immobilienwirtschaft und insbesondere für die Immobilienbewertung geeignet. Dabei ist die richtige Wohnfläche insbesondere beim Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Rohertrags in der Immobilienbewertung von großer Bedeutung. Nicht geeignet dafür ist die Bruttogrundfläche (BGF), denn sie dient zur Kalkulation der Herstellungskosten im Sachwertverfahren. Ebenfalls ist die Geschossfläche zur Darstellung von Wohnflächen ungeeignet. Die Geschossfläche spielt vielmehr eine Rolle bei baurechtlichen Angelegenheiten oder sachverständigen Anpassungen hinsichtlich des Bodenrichtwerts.

Wie wird die Wohnfläche richtig ermittelt?

In der Praxis wird zur Bewertung von Immobilien und der Vermietung in der Regel auf die Berechnungsvorschriften des sozialen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbaus zurückgegriffen. Sie werden auch für den freien Wohnungsbau als „Verkehrssitte“ angesehen. Die derzeit gültige Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche nennt sich kurz „WoFIV“. Sie ist seit 01. Januar 2004 in Kraft und löste als eigenständige Verordnung die bis dahin gültigen §§ 42-44 der II. Berechnungsverordnung ab. Wir stellen Ihnen hier die wichtigsten Aspekte zur Berechnung der Wohnfläche einer Wohnung oder eines Hauses nach WoFIV vor. Diese können von Maklern, Architekten und anderen Immobilienprofis als Grundlage für die Ermittlung der Fläche z.B. im Rahmen einer Immobilienbewertung genutzt werden, um eine sachgerechte Bewertung und Vermarktung einer Immobilie vorzunehmen.

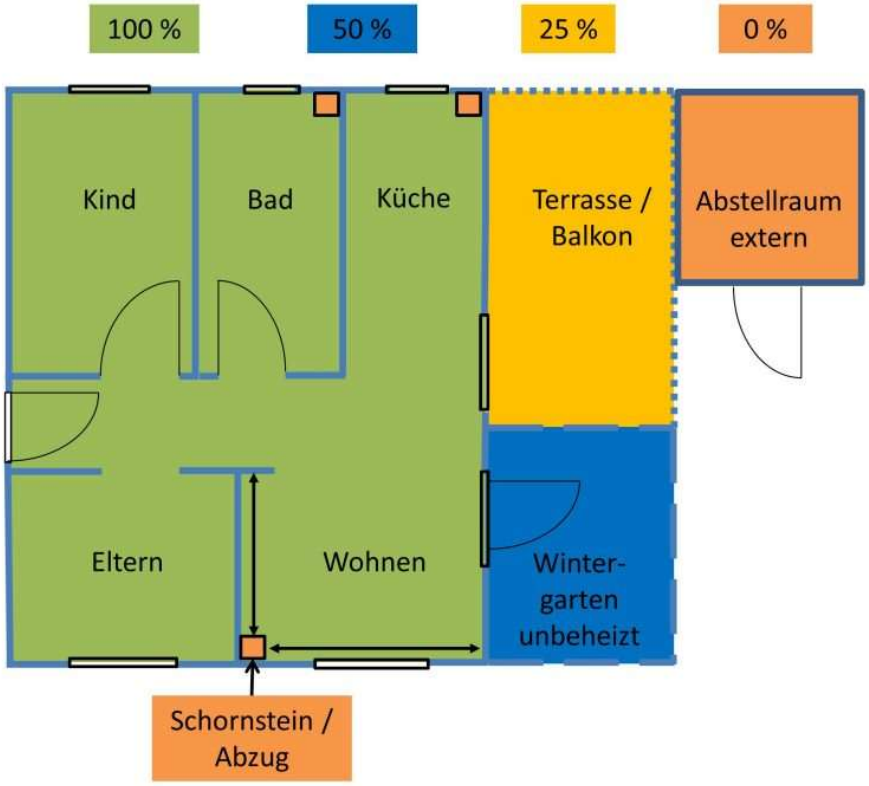
Wohnfläche ermitteln nach WoFIV



Lichte Höhen zur Berechnung der Wohnfläche nach WoFIV. Flächen mit einer lichten Höhe von >= 2 m werden voll angesetzt. Flächen in einer Höhe von 1- 2 m werden zur Hälfte berücksichtigt. Flächen < 1 m werden nicht angesetzt.

Gemäß § 1 der WoFIV umfasst die Wohnfläche einer Wohnung die Grundflächen aller Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Dazu gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen, welche eine lichte Höhe von > 2 m aufweisen und voll umschlossen sind. Darüber hinaus werden zu einem gewissen Anteil Balkone, Loggia, Dachgärten und Terrassen berücksichtigt, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

Die Grundfläche wird nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen ermittelt. In die Grundfläche mit einzubeziehen sind insbesondere Fußleisten, Sockelleisten und Schrammleisten, fest eingebaute Gegenstände (Öfen, Klimageräte, Herd, etc.), Einbaumöbel, versetzbare Raumteile und freiliegende Installationen. Die Grundfläche ist laut WoFIV durch Ausmessung im Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Die Summe aller Grundflächen ergibt letztendlich die Wohnfläche.


100 %
50 %
25 %
0 %
Kind
Bad
Küche
Terrasse / Balkon
Abstellraum extern
Eltern
Wohnen
Winter-garten unbeheizt
Schornstein / Abzug

Wohnfläche berechnen nach Wohnflächenverordnung WoFIV:

Zur Wohnung gehörende Räume werden voll berechnet. Unbeheizte Wintergärten und Schwimmbäder werden zur Hälfte, Balkone und Terrassen in der Regel zu 25 Prozent angesetzt. Externe Räume finden keine Berücksichtigung. Innenliegende Schornsteine, Abzüge, etc. dürfen nicht in die Wohnfläche mit einfließen.

Fläche	**Anteil**
Ausschließlich zur Wohnung gehörende Räume	100%
Lichte Höhen >= 2 m	100%
Lichte Höhen 1 – 2 m	50%
Lichte Höhen < 1 m	0%
beheizbarer Wintergarten	100%
unbeheizbarer Wintergarten	50%
Schwimmbad	50%
Balkon / Loggia	25% (nicht mehr als 50%)
Terrasse	25% (nicht mehr als 50%)
Dachgarten	25%

Was gehört nicht mit zur Wohnfläche?

Von der Wohnfläche auszuschließen sind insbesondere:

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