

## 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   |
|--|--|----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| <b>Ablagen und Konsolen, insbesondere in Badezimmern</b> | zählen zur Wohnfläche, wenn $\leq 1,50$ m Höhe                     | zählen voll zur Wohnfläche | zählen voll zur Wohnfläche          | zählen voll zur Wohnfläche (100 %) | wie WoFIV   |
| <b>Abstellraum außerhalb der Wohnung</b>                 | zählt nicht zur Wohnfläche   | wie WoFIV                  | keine Regelung                      | keine Regelung                     | wie WoFIV   |
| <b>Abstellraum innerhalb der Wohnung</b>                 | zählt zur Wohnfläche   | wie WoFIV                  | wie WoFIV                           | zählt voll zur Wohnfläche (100 %)  | in Abhängigkeit der Fläche, übliche Größe voll, Restfläche 50 bis 80% |
| <b>Abstellraum, fehlender, außerhalb der Wohnung</b>     | keine Regelung   | keine Regelung             | keine Regelung                      | keine Regelung                     | Abschlag an Wohnfläche  |
| <b>Badewanne</b>   | Stellfläche gehört zur Wohnfläche                                  | wie WoFIV                  | wie WoFIV                           | wie WoFIV                          | wie WoFIV   |
| <b>Balkon</b>  | 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%                 |
| <b>Bauordnungswidrige Räume</b>                          | zählen nicht zur Wohnfläche  | wie WoFIV                  | keine Regelung                      | keine Regelung                     | wie WoFIV   |
| <b>Bodenraum/Speicher/ Dachboden</b>                     | zählt nicht zur Wohnfläche   | wie WoFIV                  | keine Regelung                      | zählt voll zur Wohnfläche (100 %)  | wie WoFIV   |
| <b>Dachterrasse</b>                                      | 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%                 |
| <b>Durchgangsräume gefangene Räume</b>                   | keine Regelung   | keine Regelung             | keine Regelung                      | keine Regelung                     | in Abhängigkeit der Nutzbarkeit von 60 bis 100%                       |
| <b>Durchgang zwischen zwei Räumen (ohne Tür)</b>         | 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 <sup>2</sup> | wie WoFIV, falls Grundfläche mind. 0,50 m <sup>2</sup> | keine Anrechnung, wenn innerhalb Mauerwerks eingebaut | wie WoFIV |
| Erker  | zählt zur Wohnfläche   | wie WoFIV  | wie WoFIV, falls Grundfläche mind. 0,50 m <sup>2</sup> | 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  |
|--|--|--|----------------|-----------------------------------|--|
| <b>Fenstertür und Fenster in gemeinsamer Nische (nicht über volle Raumbreite), z.B. Fensterelement mit Balkontür</b>   | zählt nicht zur Wohnfläche, gilt als Türnische                   | wie WoFIV  | wie WoFIV      | zählt nicht zur Wohnfläche        | wie WoFIV                                      |
| <b>Fensterband über volle Raumbreite, also ohne Fensternische und ohne separate Türnische, z.B. Fensterfront mit Balkontür, Sturzhöhe <math>\geq</math> 2,00 m</b> | zählt zur Wohnfläche   | wie WoFIV  | wie WoFIV      | zählt nicht zur Wohnfläche        | wie WoFIV                                      |
| <b>Garage</b>  | zählt nicht zur Wohnfläche                                       | wie WoFIV  | keine Regelung | zählt nicht zur Wohnfläche        | wie WoFIV                                      |
| <b>Geschäftsräume</b>  | zählen nicht zur Wohnfläche                                      | wie WoFIV  | wie WoFIV      | wie WoFIV                         | wie WoFIV                                      |
| <b>Geschosstreppen mit mehr als 3 Steigungen</b>   | zählen nicht zur Wohnfläche                                      | wie WoFIV  | wie WoFIV      | zählt voll zur Wohnfläche (100 %) | wie WoFIV                                      |
| <b>Heizgerät</b>   | Stellfläche gehört zur Wohnfläche                                | wie WoFIV  | wie WoFIV      | wie WoFIV                         | wie WoFIV                                      |
| <b>Heizungsraum</b>  | 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                                      |
| <b>Herd</b>  | Stellfläche gehört zur Wohnfläche                                | wie WoFIV  | wie WoFIV      | wie WoFIV                         | wie WoFIV                                      |
| <b>Hobbyraum</b>   | 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   |
|---|--|---|---|-----------------------------------|---|
| <b>Keller</b>   | zählt nicht zur Wohnfläche, außer wenn Kriterien als Wohnraum erfüllt (Ausbau)       | wie WoFIV   | wie WoFIV   | wie WoFIV                         | wie WoFIV   |
| <b>Klimagerät</b>   | Stellfläche gehört zur Wohnfläche  | wie WoFIV   | wie WoFIV   | wie WoFIV                         | wie WoFIV   |
| <b>Loggia, überdacht</b>                                      | 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%                     |
| <b>Loggia, nicht überdacht</b>                                | anrechenbar, i.d.R. mit 25% der Grundfläche, max. 50%                                | anrechenbar bis zu 50%  | zählt nicht zur Wohnfläche  | zählt voll zur Wohnfläche (100 %) |   |
| <b>Ofen / Ofenherde</b>                                       | Stellfläche gehört zur Wohnfläche  | wie WoFIV   | wie WoFIV   | wie WoFIV                         | wie WoFIV   |
| <b>Pfeiler / Wandscheiben</b>                                 | zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Höhe > 1,50 m und Grundfläche > 0,10 m <sup>2</sup> | zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Pfeiler raumhoch und Grundfläche > 0,10 m <sup>2</sup> | zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Pfeiler raumhoch und Grundfläche > 0,10 m <sup>2</sup> | zählt nicht zur Wohnfläche        | wie WoFIV   |
| <b>Raumteile allgemein mit einer lichten Höhe ≥ 2,00 m</b>    | 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% |
| <b>Raumteile allgemein mit einer lichten Höhe ≥ 1,00 m</b>    | zählt anteilig zur Wohnfläche (50 %)   | wie WoFIV   | wie WoFIV   | zählt voll zur Wohnfläche (100 %) | wie WoFIV   |
| <b>Raumteile allgemein mit einer lichten Höhe &lt; 1,50 m</b> | keine Regelung, ab ≥ 1,00 m anteilig zur Wohnfläche (50 %)                           | wie WoFIV   | wie WoFIV   | zählt voll zur Wohnfläche (100 %) | wie WoFIV   |
| <b>Raumteile allgemein mit einer lichten Höhe &lt; 1,00 m</b> | 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   |
|--|--|---|---|--|---|
| <b>Raumteile unter schrägen Treppen</b>                            | 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  | <b>zählt voll zur Wohnfläche (100 %)</b> | wie WoFIV   |
| <b>Raumteiler, lichte Höhe ≥ 2,00 m, z.B. Sturz</b>                | zählt voll zur Wohnfläche  | wie WoFIV   | wie WoFIV   | wie WoFIV                                | wie WoFIV   |
| <b>Raumteiler, lichte Höhe &lt; 1,00 m</b>                         | zählt nicht zur Wohnfläche   | wie WoFIV   | wie WoFIV   | wie WoFIV                                | wie WoFIV   |
| <b>Raumteiler, beweglich z.B. Schiebewände /-türen</b>             | Stellfläche gehört zur Wohnfläche  | wie WoFIV   | keine Regelung  | keine Regelung                           | keine Regelung  |
| <b>Sauna</b>   | zählt anteilig zur Wohnfläche (50 %)   | wie WoFIV   | keine Regelung  | keine Regelung                           | wie WoFIV   |
| <b>Säule</b>   | zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Höhe > 1,50 m und Grundfläche > 0,10 m <sup>2</sup> | zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Säule raumhoch und Grundfläche > 0,10 m <sup>2</sup>       | zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Säule raumhoch und Grundfläche > 0,10 m <sup>2</sup>       | <b>zählt nicht zur Wohnfläche</b>        | wie WoFIV   |
| <b>Schornstein</b>   | zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Höhe > 1,50 m und Grundfläche > 0,10 m <sup>2</sup> | zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Schornstein raumhoch und Grundfläche > 0,10 m <sup>2</sup> | zählt nicht zur Wohnfläche, wenn Schornstein raumhoch und Grundfläche > 0,10 m <sup>2</sup> | <b>zählt nicht zur Wohnfläche</b>        | wie WoFIV   |
| <b>Schwimmbad als allseitig geschlossener und überdachter Raum</b> | zählt anteilig zur Wohnfläche (50 %)   | wie WoFIV   | keine Regelung  | keine Regelung                           | wie WoFIV   |
| <b>Sockel- / Scheuerleisten</b>                                    | Stellfläche gehört zur Wohnfläche  | wie WoFIV   | wie WoFIV   | wie WoFIV                                | wie WoFIV   |
| <b>Terrasse, überdacht</b>   | anrechenbar mit 25% der Grundfläche, 50% bei besonderer Aufwertung                   | anrechenbar bis zu 50%  | anrechenbar mit 25% der Grundfläche   | <b>zählt voll zur Wohnfläche (100 %)</b> | 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   |
|---|--|--|--|---|---|
| <b>Terrasse, nicht überdacht</b>  | 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%                 |
| <b>Türnischen</b>   | zählen nicht zur Wohnfläche  | wie WoFIV  | wie WoFIV  | wie WoFIV   | wie WoFIV   |
| <b>Übergroße Räume</b>  | keine Regelung, zählen voll zur Wohnfläche (100 %)                 | keine Regelung   | keine Regelung   | wie WoFIV   | normal großer Anteil 100%, Rest von 0 bis 90%                         |
| <b>Wandschränke</b>   | Stellfläche gehört zur Wohnfläche                                  | wie WoFIV, falls Grundfläche mind. 0,50 m <sup>2</sup> | wie WoFIV, falls Grundfläche mind. 0,50 m <sup>2</sup> | keine Anrechnung, wenn innerhalb Mauerwerks eingebaut | wie WoFIV   |
| <b>Waschküche / Hauswirtschaftsraum, außerhalb der Wohnung</b>          | zählt nicht zur Wohnfläche   | wie WoFIV  | wie WoFIV  | wie WoFIV   | wie WoFIV   |
| <b>Waschküche / Hauswirtschaftsraum, innerhalb der Wohnung</b>          | zählt zur Wohnfläche   | wie WoFIV  | wie WoFIV  | wie WoFIV   | in Abhängigkeit der Fläche, übliche Größe 100%, Restfläche 50 bis 80% |
| <b>Wintergärten, allseits umschlossen und ausreichend beheizt</b>       | zählt voll zur Wohnfläche (100 %)                                  | zählt anteilig zur Wohnfläche (50 %)                   | zählt voll zur Wohnfläche (100 %)                      | zählt voll zur Wohnfläche (100 %)                     | wie WoFIV   |
| <b>Wintergärten, allseits umschlossen und nicht ausreichend beheizt</b> | keine Regelung, mind. 50% anrechenbar                              | keine Regelung   | zählt anteilig zur Wohnfläche (50 %)                   | zählt voll zur Wohnfläche (100 %)                     | zählt anteilig zur Wohnfläche (50 %)                                  |
| <b>Wintergärten, allseits umschlossen und nicht beheizt</b>             | zählt anteilig zur Wohnfläche (50 %)                               | keine Regelung   | keine Regelung   | zählt voll zur Wohnfläche (100 %)                     | zählt anteilig zur Wohnfläche (50 %)                                  |

# GEGENÜBERSTELLUNG DER VERORDNUNGEN

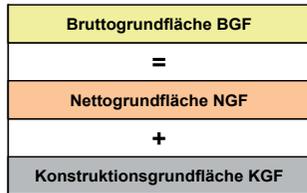
Wohnflächenverordnung (WoFIV) – II. Berechnungsverordnung (II. BV) – DIN 283 – DIN 277

| WoFIV   | II. BV   | DIN 283  | DIN 277   |
|---|--|--|---|
| <b>Wohnfläche:</b><br>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   | <b>Keine Regelung zur Wohnfläche:</b><br>Grundfläche der Räume und sonstige Grundflächen der Geschossebene in Bauwerken |
| <b>Zugehörige Räume mit Teilanrechnung:</b><br>Wintergärten, Schwimmbäder, nach allen Seiten geschlossene Räume   | Wintergärten, Schwimmbäder, nach allen Seiten geschlossene Räume   | Wintergärten   | <b>Keine Regelung</b>   |
| <b>Anrechnung außenliegender Bereiche:</b><br>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%  | <b>Gesonderte Erfassung</b> überdachter Grundflächen  |
| <b>Nicht zur Wohnfläche gehörende Räume:</b><br>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   | <b>Keine Regelung</b>   |
| <b>Ermittlung der Grundflächen:</b><br>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                  | <b>Netto-Grundfläche:</b> lichte Maße   |
| <b>Außer Betracht bleibende Flächen:</b><br>Schornsteine, Mauervorlagen, freistehende Pfeiler und Säulen mit mehr als 0,10 m <sup>2</sup> Grundfläche und mehr als 1,5 m Höhe | Schornsteine, Mauervorlagen, freistehende Pfeiler und Säulen mit mehr als 0,10 m <sup>2</sup> Grundfläche und raumhoch               | Schornsteine, Mauervorlagen, freistehende Pfeiler und Säulen mit mehr als 0,10 m <sup>2</sup> Grundfläche und raumhoch | <b>keine Anrechnung</b> bei Nettogrundflächen   |
| <b>Außer Betracht bleiben:</b><br>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  |
| <b>Außer Betracht bleiben:</b><br>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              | <b>Anrechnung bei Konstruktionsgrundfläche</b> nicht bei Nettogrundfläche   |

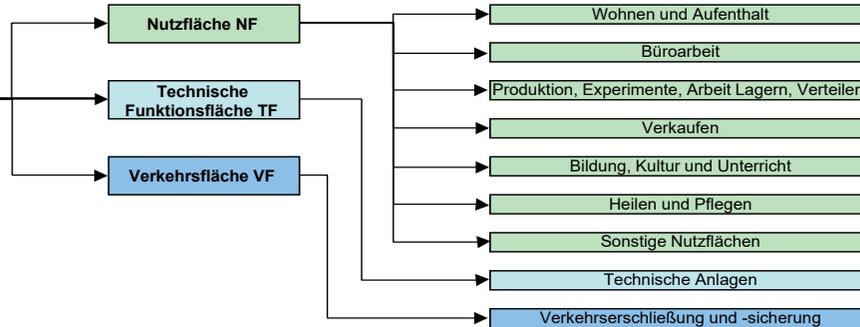
# FLÄCHENÜBERSICHT NACH DIN 277 STAND: FEBRUAR 2005

**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](mailto: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](mailto: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<br>Wohnen und Aufenthalt           | NF 1.1<br>Wohnräume  | NF 1.2<br>Gemeinschaftsräume   | NF 1.3<br>Pausenräume   | NF 1.4<br>Warterräume                            | NF 1.5<br>Speiseräume                           | NF 1.6<br>Hafräume                              |                                   |                                 |                                |  |
| NF 2<br>Büroarbeit                      | NF 2.1<br>Büroräume  | NF 2.2<br>Großraumbüros  | NF 2.3<br>Besprechungsräume   | NF 2.4<br>Konstruktionsräume                     | NF 2.5<br>Schallerräume                         | NF 2.6<br>Bedienungsräume                       | NF 2.7<br>Aufsichtsräume          | NF 2.8<br>Bürotechnikräume      | NF 2.9<br>Sonstige Büroflächen |  |
| NF 3<br>Produktion, Experimente, Arbeit | NF 3.1<br>Werkhallen   | NF 3.2<br>Werkstätten  | NF 3.3<br>Technologische Labore                                       | NF 3.4<br>Physikal-,<br>Elektrotechnische Labore | NF 3.5<br>Chemisch-,<br>Bakteriologische Labors | NF 3.6<br>Räume für Tierhaltung                 | NF 3.7<br>Räume für Pflanzenzucht | NF 3.8<br>Küchen                | NF 3.9<br>Sonderarbeitsräume   |  |
| NF 4<br>Lagern, Verteilen, Verkaufen    | NF 4.1<br>Lagerräume   | NF 4.2<br>Sammlungsräume, Archive                                      | NF 4.3<br>Kühlräume   | NF 4.4<br>Annahme- und<br>Ausgaberräume          | NF 4.5<br>Verkaufsräume                         | NF 4.6<br>Ausstellungsräume                     | NF 4.9<br>Sonstige Lagerräume     |                                 |                                |  |
| NF 5<br>Bildung, Kultur und Unterricht  | NF 5.1<br>Unterrichtsräume mit<br>festem Gestühl             | NF 5.2<br>Allgemeine Unterrichts-<br>Übunsräume ohne festes<br>Gestühl | NF 5.3<br>Besondere Unterrichts-<br>Übunsräume ohne festes<br>Gestühl | NF 5.4<br>Bibliotheksräume                       | NF 5.5<br>Sporträume                            | NF 5.6<br>Versammlungsräume                     | NF 5.7<br>Bühnen-, Studioräume    | NF 5.8<br>Schauräume            | NF 5.9<br>Sakralräume          |  |
| NF 6<br>Heilen und Pflegen              | NF 6.1<br>Räume mit allgemeiner<br>medizinischer Ausstattung | NF 6.2<br>Räume mit besonderer<br>medizinischer Ausstattung            | NF 6.3<br>Räume für operative Eingriffe                               | NF 6.4<br>Räume für Strahlendiagnostik           | NF 6.5<br>Räume für Strahlentherapie            | NF 6.6<br>Räume für Physiotherapie<br>und Reha. | NF 6.7<br>Allgemeine Bettenräume  | NF 6.8<br>Besondere Bettenräume | NF 6.9<br>Sonstige Pflegeräume |  |
| NF 7<br>Sonstige Nutzflächen            | NF 7.1<br>Sanitärräume                                       | NF 7.2<br>Garderoben   | NF 7.3<br>Abstellräume  | NF 7.4<br>Fahrzeugabstellflächen                 | NF 7.5<br>Fahrgastflächen                       | NF 7.6<br>Räume für zentrale Technik            | NF 7.7<br>Schutzräume             | NF 7.9<br>Sonstige Räume        |                                |  |

| TF Technische Funktionsfläche gliedert sich in |  |  |                                      |                                       |                            |                                      |  |
|--|--|--|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|--|
| TF 8<br>Technische Anlagen                     | TF 8.1<br>Wasserver- und<br>Entsorgung, Gase | TF 8.2<br>Heizung und<br>Brauchwassererwärmung | TF 8.3<br>Raumlufttechnische Anlagen | TF 8.4<br>Elektrische Stromversorgung | TF 8.5<br>Fernmeldetechnik | TF 8.6<br>Aufzugs- und Förderanlagen | TF 8.9<br>Sonstige<br>betriebstechnische Anlagen |

| VF Verkehrsfläche gliedert sich in      |                         |                   |                                      |                                   |                                    |
|---|-------------------------|-------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| VF 9<br>Verkehrerschließung, -sicherung | VF 9.1<br>Flure, Hallen | VF 9.2<br>Treppen | VF 9.3<br>Schächte für Förderanlagen | VF 9.4<br>Fahrzeugverkehrsflächen | VF 9.9<br>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 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**
- 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. -