

Berechnung der Wohnfläche gem. § 1 bis 5 der Wohnflächenverordnung

Die Wohnfläche ist anhand der lichten Maße zwischen den Bauteilen zu berechnen. Gemessen wird von der Außenseite der Bekleidung der Bauteile. Zu Grunde gelegt werden kann ein Bauplan oder die fertig gestellte Wohnung. Gibt es vereinzelt keine begrenzenden Bauteile ist der bauliche Abschluss die Begrenzung.

Zur Wohnfläche gehören grundsätzlich nicht:	
1	Alle Zubehörräume wie Keller, Waschküche, Trockenräume, Abstellräume, und Kellerzusatzräume außerhalb der Wohnung, Bodenräume, Heizungsräume und Garagen.
2	Räume, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes der Länder nicht genügen.
3	Geschäftsräume

Es bleiben außerdem außer Betracht:	
1	Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,5 m aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 qm beträgt.
2	Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze
3	Türnischen und
4	Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 m oder weniger tief sind.

Dagegen müssen einbezogen werden:	
1	Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen
2	Fuß-, Sockel- und Schrammleisten
3	Fest eingebaute Gegenstände, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräte, Herde, Bade- und Duschwannen.
4	Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 m oder weniger tief sind.
5	Freiliegende Installationen
6	Einbaumöbel und
7	nicht ortsgebundene, versetzbare Raumteiler

	Einbezogen wird die Grundfläche:	
1	von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m	voll
2	von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 1 m und weniger als 2 m	Zur Hälfte
3	von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen	Zur Hälfte
4	von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen	Zu einem Viertel

Berechnungsregeln für Bauteile alphabetisch:

Raumteil	Regelung nach WoFIV
Badewanne	gehört zur Wohnfläche
Balkon	anrechenbar i.d.R. mit einem Viertel der Grundfläche
Bauordnungswidrige Räume	zählen nicht zur Wohnflächen
Bodenräume	zählen nicht zur Wohnflächen
Dachgarten	anrechenbar i.d.R. mit einem Viertel der Grundfläche
Duschwanne	gehört zur Wohnfläche
Einbaumöbel	gehören zur Wohnfläche
Fensterbankbekleidung/ Umrahmung	gehören zur Wohnfläche
Fensterbänke, nicht bis zum Fußboden reichend, weniger als 0,13 m tief	zählen nicht zur Wohnfläche
Garage	zählt nicht zur Wohnfläche
Geschäftsräume	zählen nicht zur Wohnfläche
Heizgeräte	gehören zur Wohnfläche
Heizungsraum	zählt nicht zur Wohnfläche
Herde	gehören zur Wohnfläche
Hobbyraum	anrechenbar mit der Hälfte der Grundfläche
Keller	zählen nicht zur Wohnfläche
Klimagerät	gehören zur Wohnfläche
Loggia	anrechenbar i.d.R. mit einem Viertel der Grundfläche
Öfen	gehören zur Wohnfläche
Pfeiler	zählt nicht zur Wohnfläche, falls die Höhe über 1,5 m beträgt und die Grundfläche größer als 0,1 qm ist
Raumteiler, Höhe mind. 2 m	gehören voll zur Wohnfläche
Raumteiler unter 1 m	zählen nicht zur Wohnfläche
Raumteiler, beweglich	gehören zur Wohnfläche
Säule	zählt nicht zur Wohnfläche, falls die Höhe über 1,5 m beträgt und die Grundfläche größer als 0,1 qm ist
Scheuerleisten	gehören zur Wohnfläche
Schornstein	zählt nicht zur Wohnfläche, falls die Höhe über 1,5 m beträgt und die Grundfläche größer als 0,1 qm ist
Schwimmbad	zählt mit der Hälfte der Grundfläche zur Wohnfläche
Terrasse	anrechenbar mit einem Viertel der Grundfläche
Treppe	zählt nicht zur Wohnfläche falls die Treppe über drei Steigungen hat. Auch Treppenabsätze zählen dann nicht zur Wohnfläche.
Trockenraum	zählt nicht zur Wohnfläche
Türbekleidung / Umrahmung	gehört zur Wohnfläche
Türnischen	zählen nicht zur Wohnfläche,
Wandnischen, offene	zählen nicht zur Wohnfläche falls sie nicht bis zum Fußboden reichen und weniger als 0,13 m tief sind
Waschküche	zählt nicht zur Wohnfläche
Wintergarten, unbeheizbar	anrechenbar mit der Hälfte der Grundfläche