

# Gegenüberstellung der Verordnungen zur Wohnflächenberechnung

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

WoFIV	II. BV	DIN 283	DIN 277
Wohnfläche: Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören	Wohnfläche: Anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören	Wohnfläche: Anrechenbare Grundfläche der Räume von Wohnungen	Keine Regelung zur Wohnfläche, Grundfläche der Räume und sonstige Grundflächen der Geschossebene in Bauwerken
Zugehörige Räume mit Teilanrechnung: Wintergärten, Schwimmbäder, nach allen Seiten geschlossene Räume	Zugehörige Räume mit Teilanrechnung: Wintergärten, Schwimmbäder, nach allen Seiten geschlossene Räume	Zugehörige Räume mit Teilanrechnung: Wintergärten	Keine Regelung
Anrechnung von Balkonen, Loggien, Dachgärten, Terrassen zu $\frac{1}{4}$ bis höchstens $\frac{1}{2}$	Anrechnung von Balkonen, Loggien, Freisitzen bis zu $\frac{1}{2}$	Anrechnung von Balkonen, Loggien, Freisitzen zu $\frac{1}{4}$	Gesonderte Erfassung überdeckter Grundflächen
Nicht zur Wohnfläche gehörende Räume: Zubehörräume, Räume, die nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts an ihre Nutzung entsprechen, Geschäftsräume	Nicht zur Wohnfläche gehörende Räume: Zubehörräume, Räume, die nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts an ihre Nutzung entsprechen, Geschäftsräume, Wirtschaftsräume	Nicht zur Wohnfläche gehörende Räume: Wirtschaftsräume, Geschäftsräume	Keine Regelung
Ermittlung der Grundflächen: lichte Maße zwischen den Bauteilen von der Vorderkante der Wandbekleidung	Ermittlung der Grundflächen: Fertigmaße: lichte Maße zwischen den Bauteilen ohne Wandbekleidung, Rohbaumaße abzgl. 3 % Putzabschlag	Ermittlung der Grundflächen: Fertigmaße: lichte Maße zwischen den Bauteilen ohne Wandbekleidung, Rohbaumaße abzgl. 3 % Putzabschlag	Netto-Grundfläche: lichte Maße
Außer Betracht bleibende Flächen: Schornsteine, Mauervorlagen, freistehende Pfeiler und Säulen mit mehr als $0,10 \text{ m}^2$ Grundfläche und mehr als 1,5 m hoch	Außer Betracht bleibende Flächen: Schornsteine, Mauervorlagen, freistehende Pfeiler und Säulen mit mehr als $0,10 \text{ m}^2$ Grundfläche und raumhoch	Außer Betracht bleibende Flächen: Schornsteine, Mauervorlagen, freistehende Pfeiler und Säulen mit mehr als $0,10 \text{ m}^2$ Grundfläche und raumhoch	Keine Anrechnung bei Nettogrundflächen
Außer Ansatz bleiben: Treppen und Treppenabsätze mit mehr als 3 Steigungen	Außer Ansatz bleiben: Treppen und Treppenabsätze mit mehr als 3 Steigungen	Außer Ansatz bleiben: Treppen und Treppenabsätze mit mehr als 3 Steigungen	Treppen werden den darüber liegenden Grundrissebenen zugerechnet
Außer Ansatz bleiben: Türnischen, Fenster- und Wandnischen, die nicht zum Fußboden reichen oder nicht mehr als 0,13 m tief sind	Außer Ansatz bleiben: Türnischen, Fenster- und Wandnischen, die nicht zum Fußboden reichen oder nicht mehr als 0,13 m tief sind	Außer Ansatz bleiben: Türnischen, Fenster- und Wandnischen, die nicht zum Fußboden reichen oder nicht mehr als 0,13 m tief sind	Anrechnung bei der Konstruktionsgrundfläche, nicht bei der Nettogrundfläche

# Gegenüberstellung der Verordnungen zur Wohnflächenberechnung

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

## 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.

# Gegenüberstellung der Verordnungen zur Wohnflächenberechnung

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

## 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).

---

### 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.