



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Praxistest: Wohnflächenberechnung

Berlin, November 2015

Praxistest: Wohnflächenberechnung Vermessung von zwei Objekten



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



- Doppelhaushälfte mit ausgebautem Keller und Dachgeschoss



- Altbauwohnung ohne weitere Schwierigkeitsgrade



2 Objekte + 6 Prüfer = 6 unterschiedliche Ergebnisse

Wohnfläche nach WoFIV

DHH:

- a) 102 m²
- b) 116 m²
- c) 119 m²

➤ Differenz ausgehend vom niedrigsten zum höchsten Wert beträgt mehr als 16 %.

Wohnfläche nach WoFIV

Altbauwohnung:

- a) 135 m²
- b) 137 m²
- c) 133 m²

➤ Differenz vom niedrigsten zum höchsten Wert liegt unter 5 %.

➤ Differenz zu der vom Eigentümer angenommen Wohnungsgröße von 130 m² liegt über 5 %.



Ursachen für die Differenzen:

- Messungenauigkeiten / Messabweichungen
- Spielräume bei der Anwendung der Wohnflächenverordnung
- Handwerkliche Fehler bei der Vermessung

Praxistest: Wohnflächenberechnung



Beispiel für Interpretationsspielräume bei der WoFIV

Altbauwohnung

	Vermesser 1		Vermesser 2		Vermesser 3	
	GFL	WFL	GFL	WFL	GFL	WFL
13. Schlafzimmer	20,64	20,64	21,08	21,08	21,03	21,03
14. Abstellraum (Schlafen)	3,49	3,49	3,20	3,20	3,43	3,43
15. Bad	5,73	5,73	5,61	5,61	5,71	5,71
16. Balkon	4,13	1,03	4,12	2,06	4,36	2,18
		4,13 m ² zu 25%		4,12 m ² zu 50%		4,36 m ² zu 50%
Gesamt:	146,42 m²	135,59 m²	144,90 m²	137,14 m²	141,76 m²	132,90 m²

Praxistest: Wohnflächenberechnung



Beispiel für Messungenauigkeiten / Messabweichungen

Altbauwohnung

Vermesser 1

GFL WFL

Vermesser 2

GFL WFL

Vermesser 3

GFL WFL

2. Diele	5,86	5,86		5,41	5,41		5,43	5,43	
3. Wohnzimmer	23,89	23,89		24,57	24,57		19,04	19,04	
4. Loggia	5,61	1,40	5,61 m ² zu 25%	5,57	2,79	5,57 m ² zu 50%	5,64	1,41	5,64 m ² zu 25%
5. Berliner Zimmer	26,80	26,80		26,30	26,30		27,19	27,19	
6. Flur (vorderer Teil)	5,43	5,43		0,00	0,00		6,02	6,02	

Praxistest: Wohnflächenberechnung



Beispiel für handwerkliche Fehler bei der Vermessung Erdgeschoss-Fläche der DHH

1. Vermesser

GFL WFL

2. Vermesser

GFL WFL

3. Vermesser

GFL WFL

8 Wintergarten	15,02	7,51	15,02 m² zu 50%	15,12	15,12	15,04	7,52	15,04 m² zu 50%
9 Küche	6,91	6,91		6,88	6,88	6,88	6,88	
10 Bad / Gäste WC	3,56	3,56		3,67	3,67	/	/	
11 Wohnen /Essen	30,92	30,92		33,48	33,48	31,65	31,65	
12 Flur	4,84	4,84		4,85	4,85	4,81	4,81	
13 Treppenhaus	6,18	2,07		/	/	/	/	
14 Terrasse	/	/		13,88	6,94	13,88 m² zu 50%	/	/
Gesamt:	67,43 m²	55,81 m²		77,88 m²	70,94 m²	58,38 m²	50,86 m²	



Schlussfolgerungen:

1. Die „tatsächliche“ Wohnfläche gibt es nicht.
2. Zum Schutz von Mietern und Vermietern muss es eine Toleranz geben.
3. Vermessungskosten betragen bis zu 1.050 € und verteuern das Wohnen. Zu hohe rechtliche Anforderungen sind daher kontraproduktiv.

Wohnflächenberechnung Altbauwohnung



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Zimmer	Vermesser 1				Vermesser 2				Vermesser 3			
	GFL nach DIN 277 in m ²	WFL nach WoFIV in m ²	Kommentar	Kosten	GFL nicht nach DIN 277 in m ²	WFL nach WoFIV in m ²	Kommentar	Kosten	GFL nicht nach DIN 277 in m ²	WFL nach WoFIV in m ²	Kommentar	Kosten
1. Arbeitszimmer	13,12	13,12			13,15	13,15			13,43	13,43		
2. Diele	5,86	5,86			5,41	5,41			5,43	5,43		
3. Wohnzimmer	23,89	23,89			24,57	24,57			19,04	19,04		
4. Loggia	5,61	1,40	5,61 m ² zu 25%		5,57	2,79	5,57 m ² zu 50%		5,64	1,41	5,64 m ² zu 25%	
5. Berliner Zimmer	26,80	26,80			26,30	26,30			27,19	27,19		
6. Flur (vorderer Teil)	5,43	5,43			0,00	0,00			6,02	6,02		
7. Kleines Bad	4,80	2,53	0,74 m ² zu 100% 3,58 m ² zu 50% 0,45 m ² zu 0%		4,65	2,45	0,78 m ² zu 100% 3,34 m ² zu 50% 0,20 m ² zu 0%		4,23	2,51	0,81 m ² zu 100% 3,42 m ² zu 50%	
8. Mädchenzimmer	4,87	4,07	0,80 m ² zu 0%		4,38	4,38			4,39	4,39		
9. WC	1,48	1,48			1,46	1,46			1,31	1,31		
10. Küche	12,40	12,40			12,34	12,34			12,35	12,31	0,04 m ² zu 50%	
11. Abstellraum Küche	1,31	0,86	0,40 m ² zu 100% 0,91 m ² zu 50%		1,45	0,73	1,45 m ² zu 50% vorderer und hinterer Flur		1,37	0,68	1,37 m ² zu 50%	
12. Flur (hinterer Teil)	6,86	6,86			11,61	11,61			6,83	6,83		
13. Schlafzimmer	20,64	20,64			21,08	21,08			21,03	21,03		
14. Abstellraum (Schlafen)	3,49	3,49			3,20	3,20			3,43	3,43		
15. Bad	5,73	5,73			5,61	5,61			5,71	5,71		
16. Balkon	4,13	1,03	4,13 m ² zu 25%		4,12	2,06	4,12 m ² zu 50%		4,36	2,18	4,36 m ² zu 50%	
Gesamt	146,42	135,59		394,43 €	144,90	137,14		393,59 €	141,76	132,90		767,55 €
Differenz vom untersten Wert		2,02%				3,19%				0,00%		
Differenz zum ursprünglich angenommenen Größe 130 m ² .		4,30%				5,49%				2,26%		

Wohnflächenberechnung Doppelhaushälfte



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Zimmer	Vermesser 1			Vermesser 2				Vermesser 3			
	WFL nach WoFIV in m²	Kommentar	Kosten	GFL nicht nach DIN 277 in m²	WFL nach WoFIV in m²	Kommentar	Kosten	GFL nicht nach DIN 277 in m²	WFL nach WoFIV in m²	Kommentar	Kosten
<i>Keller:</i>											
1 Schlafzimmer	0,00			26,08	25,820	0,52 m² zu 50%		25,88	6,47	25,88 m² zu 25%	
2 Vorrat	0,00			3,43	3,430	25,56 m² zu 100%		3,46	0,00		
3 Handwerk	0,00			5,64	5,640			5,63	0,00		
4 Waschküche	0,00			4,26	4,260			4,25	0,00		
5 Flur	0,00			3,76	3,760			3,77	0,00		
6 Bad	0,00			6,04	6,040			5,70	1,43	5,70 m² zu 25%	
7 Treppenhaus	0,00			2,95	2,950			3,03	0,76	3,03 m² zu 25%	
Gesamt:	0,00	keine anrechenbare WFL lt. WoFIV		52,160	51,900	Nutzfläche		51,72	8,66	Ansatz 25% lt. Urteil v. LG Hannover Az 14.1.75-9S153/74 WuM 1976/105	
<i>Erdgeschoss:</i>											
8 Wintergarten	7,51	15,02 m² zu 50%		15,12	15,12			15,04	7,52	15,04 m² zu 50%	
9 Küche	6,91			6,88	6,88			6,88	6,88		
10 Bad / Gäste WC	3,56			3,67	3,67		J.	J.			
11 Wohnen /Essen	30,92			33,48	33,48			31,65	31,65		
12 Flur	4,84			4,85	4,85			4,81	4,81		
13 Treppenhaus	2,07			J.	J.		J.	J.			
14 Terrasse	J.			13,88	6,94	13,88 m² zu 50%		J.	J.		
Gesamt:	55,81			77,88	70,94			58,38	50,86		
<i>Obergeschoss:</i>											
15 Bad	4,77			4,79	4,79			4,44	4,44		
16 Flur I	1,42			1,88	1,88			1,79	1,79		
17 Kind	10,15	1,26 m² zu 50%		10,81	10,21	1,20 m² zu 50%		10,70	10,11	1,18 m² zu 50%	
18 Kind	11,39	1,08 m² zu 50%		11,93	11,40	1,06 m² zu 50%		11,90	11,38	1,04 m² zu 50%	
19 Arbeiten	8,21	1,10 m² zu 50%		8,80	8,28	1,04 m² zu 50%		8,71	8,20	1,02 m² zu 50%	
20 Gast	7,27	1,24 m² zu 50%		7,90	7,30	1,2 m² zu 50%		7,79	7,21	1,14 m² zu 50%	
21 Flur 2	1,13			1,14	1,14			1,46	1,46		
22 Treppenhaus	1,90			J.	J.			1,12	1,12		
Gesamt:	46,24			47,25	45,00			47,91	45,71		
<i>Spitzboden:</i>											
23 Treppenhaus	0,00										
24 Spitzboden	0,00			18,33	13,63	9,4 m² zu 50 %		19,32	14,12	10,4 m² zu 50 %	
Gesamt:	0,00	keine anrechenbare WFL lt. WoFIV		18,33	13,63	Nutzfläche		19,32	14,12		
Gesamt	102,04		1.050,00 €	195,62	115,94	Nutzfläche	297,50 €	177,33	119,35		202,30 €
Differenz vom untersten Wert	0,00%				13,62%				16,96%		