

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH DER WOHNFLÄCHENVERORDNUNG (WOFLV) UND BRUTTO-RAUMINHALT NACH DIN 277

Muster: Mehrfamilienhaus Musterweg 7, Musterstadt

Auftraggeber	Muster (erfunden)
Objekt	Freistehendes Mehrfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss; vier Wohnungen, je eine je Geschoss
Unterlagen	Bestandspläne (Grundrisse, Schnitt), Aufmaß des Dachgeschosses vor Ort
Zweck	Nachweis der Wohnfläche für Verkauf, Finanzierung und Mietvertrag; Brutto-Rauminhalt nachrichtlich
Stand	Muster vom 16.10.2026. Objekt, Personen und Maße sind erfunden.

WOHNFLÄCHE NACH WOFLV, 4 WOHNUNGEN

281,44 m²

Wohnfläche der vier Wohnungen, raumweise nachgewiesen. Balkone zu einem Viertel, Dachschrägen von 1,00 bis 2,00 m lichter Höhe zur Hälfte, Flächen unter 1,00 m nicht angerechnet. Treppenhaus und Keller sind keine Wohnfläche.

WOHNUNG	WOHNFLÄCHE
Erdgeschoss, Wohnung 1	73,69 m²
1. Obergeschoss, Wohnung 2	73,69 m²
2. Obergeschoss, Wohnung 3	73,69 m²
Dachgeschoss, Wohnung 4 (mit Dachschrägen)	60,37 m²
Wohnfläche Erdgeschoss bis Dachgeschoss	281,44 m²

MUSTER. Dieses Dokument zeigt Aufbau, Tiefe und Sorgfalt einer Wohnflächenberechnung von Alpha Quadrat an einem erfundenen Haus. Es ist nicht unterschrieben, nicht gestempelt und für kein reales Objekt verwendbar.

Aufgestellt
Alpha Quadrat, Muster

Geprüft
Im echten Auftrag: Prüfung, Unterschrift und Kammerstempel des verantwortlichen Architekten. Dieses Muster ist nicht unterschrieben und nicht gestempelt.

Das Wichtigste auf einen Blick

281,44 m²

Wohnfläche nach WoFIV, 4
Wohnungen

4

Wohnungen: je eine im Erdgeschoss,
im 1. und 2. Obergeschoss und im
Dachgeschoss

528,00 m²

Brutto-Grundfläche nach DIN 277,
alle Geschosse

1.485 m³

Brutto-Rauminhalt nach DIN 277 mit
Dachraum

Das erfundene Haus Musterweg 7 hat drei gleiche Regelgeschosse mit je einer Dreizimmerwohnung und Balkon zur Straße sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit beidseitigen Dachschrägen. Die Wohnfläche ist Raum für Raum nach der Wohnflächenverordnung ermittelt; im Dachgeschoss ist jeder Raum in Höhenzonen geteilt und das Messprotokoll zeigt, wo die 1,00-m- und die 2,00-m-Linie liegen. Zusätzlich sind Brutto-Grundfläche und Brutto-Rauminhalt nach DIN 277 ausgewiesen, wie sie Banken und Sachverständige für den Sachwert brauchen.

Inhalt

- 01 Zusammenstellung der Wohnfläche je Geschoss und Wohnung
- 02 Grundrisse Regelgeschoss und Dachgeschoss mit Raumnummern und Maßen
- 03 Messprotokoll Dachgeschoss mit Höhenzonen
- 04 Brutto-Grundfläche und Brutto-Rauminhalt nach DIN 277
- 05 Grundlagen, Methode und Annahmen
- 06 Hinweise und Abgrenzung
- 07 Prüfvermerk

So sieht jede Wohnflächenberechnung von uns aus: jede Fläche nachvollziehbar, jede Anrechnung mit Paragraf, Grundrisse mit Raumnummern, bei Dachschrägen ein Messprotokoll. Im echten Auftrag prüft und unterschreibt der verantwortliche Architekt mit Kammerstempel.

Zusammenstellung der Wohnfläche, Erdgeschoss

Grundflächen in m² nach § 3 WoFIV aus den lichten Maßen zwischen den fertigen Wandoberflächen. Anrechnung nach § 4 WoFIV: Raumteile ab 2,00 m lichter Höhe voll, von 1,00 bis 2,00 m zur Hälfte, unter 1,00 m nicht; Balkone in der Regel zu einem Viertel. Raumnummern wie in den Grundrissen.

RAUM	GRUNDFLÄCHE M ²	ANRECHNUNG	GRUNDLAGE	WOHNFLÄCHE M ²
WOHNUNG 1				
01 Wohnzimmer	15,79	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	15,79
02 Schlafzimmer	15,29	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	15,29
03 Kinderzimmer	10,66	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	10,66
04 Küche	8,40	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	8,40
05 Bad	5,60	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	5,60
06 Abstellraum	6,05	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	6,05
07 Flur	10,70	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	10,70
09 Balkon (Straßenseite)	4,80	25 %	Balkon in der Regel zu einem Viertel (§ 4 Nr. 4 WoFIV)	1,20
Summe Wohnung 1				73,69
GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN (KEINE WOHNFLÄCHE)				
08 Treppenhaus	10,08	0 %	Gemeinschaftsfläche, keine Wohnfläche	0,00
Wohnfläche Erdgeschoss				73,69 m²

Zusammenstellung der Wohnfläche, 1. Obergeschoss

Grundflächen in m² nach § 3 WoFIV aus den lichten Maßen zwischen den fertigen Wandoberflächen. Anrechnung nach § 4 WoFIV: Raumteile ab 2,00 m lichter Höhe voll, von 1,00 bis 2,00 m zur Hälfte, unter 1,00 m nicht; Balkone in der Regel zu einem Viertel. Raumnummern wie in den Grundrissen.

RAUM	GRUNDFLÄCHE M ²	ANRECHNUNG	GRUNDLAGE	WOHNFLÄCHE M ²
WOHNUNG 2				
01 Wohnzimmer	15,79	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	15,79
02 Schlafzimmer	15,29	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	15,29
03 Kinderzimmer	10,66	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	10,66
04 Küche	8,40	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	8,40
05 Bad	5,60	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	5,60
06 Abstellraum	6,05	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	6,05
07 Flur	10,70	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	10,70
09 Balkon (Straßenseite)	4,80	25 %	Balkon in der Regel zu einem Viertel (§ 4 Nr. 4 WoFIV)	1,20
Summe Wohnung 2				73,69
GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN (KEINE WOHNFLÄCHE)				
08 Treppenhaus	10,08	0 %	Gemeinschaftsfläche, keine Wohnfläche	0,00
Wohnfläche 1. Obergeschoss				73,69 m²

Zusammenstellung der Wohnfläche, 2. Obergeschoss

Grundflächen in m² nach § 3 WoFIV aus den lichten Maßen zwischen den fertigen Wandoberflächen. Anrechnung nach § 4 WoFIV: Raumteile ab 2,00 m lichter Höhe voll, von 1,00 bis 2,00 m zur Hälfte, unter 1,00 m nicht; Balkone in der Regel zu einem Viertel. Raumnummern wie in den Grundrissen.

RAUM	GRUNDFLÄCHE M ²	ANRECHNUNG	GRUNDLAGE	WOHNFLÄCHE M ²
WOHNUNG 3				
01 Wohnzimmer	15,79	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	15,79
02 Schlafzimmer	15,29	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	15,29
03 Kinderzimmer	10,66	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	10,66
04 Küche	8,40	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	8,40
05 Bad	5,60	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	5,60
06 Abstellraum	6,05	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	6,05
07 Flur	10,70	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	10,70
09 Balkon (Straßenseite)	4,80	25 %	Balkon in der Regel zu einem Viertel (§ 4 Nr. 4 WoFIV)	1,20
Summe Wohnung 3				73,69
GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN (KEINE WOHNFLÄCHE)				
08 Treppenhaus	10,08	0 %	Gemeinschaftsfläche, keine Wohnfläche	0,00
Wohnfläche 2. Obergeschoss				73,69 m²

Zusammenstellung der Wohnfläche, Dachgeschoss

Grundflächen in m² nach § 3 WoFIV aus den lichten Maßen zwischen den fertigen Wandoberflächen. Anrechnung nach § 4 WoFIV: Raumteile ab 2,00 m lichter Höhe voll, von 1,00 bis 2,00 m zur Hälfte, unter 1,00 m nicht; Balkone in der Regel zu einem Viertel. Raumnummern wie in den Grundrissen.

RAUM	GRUNDFLÄCHE M ²	ANRECHNUNG	GRUNDLAGE	WOHNFLÄCHE M ²
WOHNUNG 4 (MIT DACHSCHRÄGEN)				
01 Wohnen und Kochen (Teil ab 2,00 m)	10,86	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	10,86
Wohnen und Kochen (Teil 1,00 bis 2,00 m)	4,48	50 %	lichte Höhe 1,00 bis 2,00 m, zur Hälfte (§ 4 Nr. 2 WoFIV)	2,24
Wohnen und Kochen (Teil unter 1,00 m)	0,45	0 %	lichte Höhe unter 1,00 m, nicht angerechnet (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	0,00
02 Schlafzimmer (Teil ab 2,00 m)	10,52	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	10,52
Schlafzimmer (Teil 1,00 bis 2,00 m)	4,34	50 %	lichte Höhe 1,00 bis 2,00 m, zur Hälfte (§ 4 Nr. 2 WoFIV)	2,17
Schlafzimmer (Teil unter 1,00 m)	0,43	0 %	lichte Höhe unter 1,00 m, nicht angerechnet (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	0,00
03 Arbeitszimmer (Teil ab 2,00 m)	7,51	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	7,51
Arbeitszimmer (Teil 1,00 bis 2,00 m)	2,86	50 %	lichte Höhe 1,00 bis 2,00 m, zur Hälfte (§ 4 Nr. 2 WoFIV)	1,43
Arbeitszimmer (Teil unter 1,00 m)	0,29	0 %	lichte Höhe unter 1,00 m, nicht angerechnet (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	0,00
04 Bad (Teil ab 2,00 m)	4,47	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	4,47
Bad (Teil 1,00 bis 2,00 m)	3,58	50 %	lichte Höhe 1,00 bis 2,00 m, zur Hälfte (§ 4 Nr. 2 WoFIV)	1,79
Bad (Teil unter 1,00 m)	0,36	0 %	lichte Höhe unter 1,00 m, nicht angerechnet (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	0,00
05 Abstellraum (Teil ab 2,00 m)	2,98	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	2,98
Abstellraum (Teil 1,00 bis 2,00 m)	2,38	50 %	lichte Höhe 1,00 bis 2,00 m, zur Hälfte (§ 4 Nr. 2 WoFIV)	1,19
Abstellraum (Teil unter 1,00 m)	0,24	0 %	lichte Höhe unter 1,00 m, nicht angerechnet (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	0,00
06 Hauswirtschaft (Teil ab 2,00 m)	3,22	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	3,22
Hauswirtschaft (Teil 1,00 bis 2,00 m)	2,57	50 %	lichte Höhe 1,00 bis 2,00 m, zur Hälfte (§ 4 Nr. 2 WoFIV)	1,29
Hauswirtschaft (Teil unter 1,00 m)	0,26	0 %	lichte Höhe unter 1,00 m, nicht angerechnet (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	0,00
07 Flur	10,70	100 %	lichte Höhe ab 2,00 m, voll (§ 4 Nr. 1 WoFIV)	10,70
Summe Wohnung 4 (mit Dachschrägen)				60,37
GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN (KEINE WOHNFLÄCHE)				
08 Treppenhaus	10,08	0 %	Gemeinschaftsfläche, keine Wohnfläche	0,00
Wohnfläche Dachgeschoss				60,37 m²

Grundriss Erdgeschoss (gilt gleich für 1. und 2. Obergeschoss) M 1 : 85

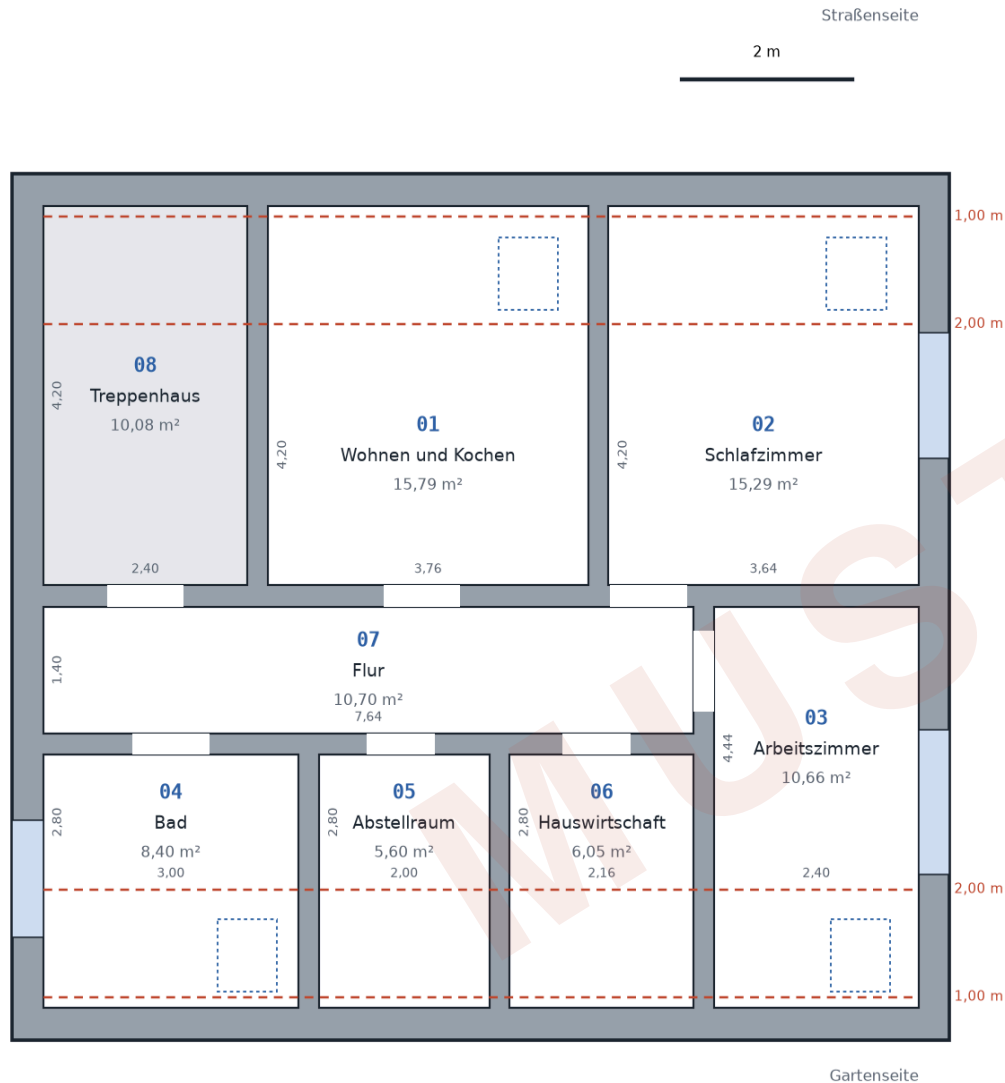


Raumnummern

01 Wohnzimmer · 02 Schlafzimmer · 03
Kinderzimmer · 04 Küche · 05 Bad · 06
Abstellraum · 07 Flur · 08 Treppenhaus · 09
Balkon

Raumplan mit lichten Maßen in Metern. Weiß:
Wohnfläche, Grau: Treppenhaus
(Gemeinschaftsfläche), schraffiert: Balkon. Blau
in der Wand: Fenster. Die Zeichnung dient der
Flächenberechnung, sie ist kein Aufmaßplan
und keine Bauvorlage.

Grundriss Dachgeschoss mit Höhenlinien M 1:85



Raumnummern

01 Wohnen und Kochen · 02 Schlafzimmer · 03
Arbeitszimmer · 04 Bad · 05 Abstellraum · 06
Hauswirtschaft · 07 Flur · 08 Treppenhaus

Raumplan Dachgeschoss mit lichten Maßen.

Rot gestrichelt: Linien gleicher lichter Höhe

1,00 m und 2,00 m, parallel zu den

Traufwänden an Straßen- und Gartenseite.

Blau gestrichelt: Dachflächenfenster. Zwischen

Traufwand und 1,00-m-Linie wird nicht

angerechnet, zwischen 1,00-m- und 2,00-m-

Linie zur Hälfte, dahinter voll.

Messprotokoll Dachgeschoss: Dachschrägen und Höhenzonen

Bei Räumen mit Dachschrägen entscheidet die Lage der Höhenlinien über die Wohnfläche. Wir messen deshalb an jeder Schrägenwand die lichte Höhe an der Traufwand und die Neigung und weisen aus, wo die Linien liegen. Im echten Auftrag stehen hier die tatsächlich gemessenen Werte mit Zahl der Messpunkte und Gerät; im Muster sind die Werte erfunden.

SCHRÄGENWAND KNIESTOCK M NEIGUNG MESSPUNKTE GERÄT UND VERFAHREN

Traufwand Straßenseite	0,90	40°	24	Raumscan mit dem Smartphone, Auswertung der Wandebenen
Traufwand Gartenseite	0,90	40°	22	Raumscan mit dem Smartphone, Auswertung der Wandebenen

0,12 m

Abstand der 1,00-m-Linie von der Traufwand

1,31 m

Abstand der 2,00-m-Linie von der Traufwand

0,90 m

Lichte Höhe an der Traufwand (Kniestock)

40°

Dachneigung

Flächen je Höhenzone

RAUM	AB 2,00 M (VOLL)	1,00 BIS 2,00 M (HALB)	UNTER 1,00 M (NICHT)	WOHNFLÄCHE M ²
Wohnen und Kochen	10,86	4,48	0,45	13,10
Schlafzimmer	10,52	4,34	0,43	12,69
Arbeitszimmer	7,51	2,86	0,29	8,94
Bad	4,47	3,58	0,36	6,26
Abstellraum	2,98	2,38	0,24	4,17
Hauswirtschaft	3,22	2,57	0,26	4,51
Flur	10,70	0,00	0,00	10,70
Wohnfläche Dachgeschoss				60,37 m²

Brutto-Grundfläche und Brutto-Rauminhalt nach DIN 277

Außenmaße 11,00 m x 9,60 m je Geschoss. Geschosshöhen von Oberkante Rohfußboden zu Oberkante Rohfußboden, Kellergeschoss ab Unterkante Bodenplatte. Dachgeschoss als Prisma aus Traufhöhe 1,00 m und 40 Grad Dachneigung bis zum First (rechnerische Firsthöhe 5,03 m über Rohfußboden Dachgeschoss).

GESCHOSS	BGF M ²	HÖHE M	BRI M ³
Kellergeschoss	105,60	2,50	264,0
Erdgeschoss	105,60	2,85	301,0
1. Obergeschoss	105,60	2,85	301,0
2. Obergeschoss	105,60	2,85	301,0
Dachgeschoss mit Dachraum	105,60	5,03	318,3
Summe	528,00		1.485,1

Wohnfläche und Nutzungsfläche sind verschiedene Größen: Die Wohnfläche nach WoFIV rechnet Balkone, Dachschrägen und Keller anders an als die DIN 277. Für Kaufvertrag, Exposé und Bank gilt die Wohnfläche nach WoFIV, für Sachwert und Versicherung der Brutto-Rauminhalt.

Grundlagen, Methode und Annahmen

Unterlagen

- Bestandspläne: Grundrisse Kellergeschoss bis Dachgeschoss, Schnitt (im Muster erfunden)
- Aufmaß Dachgeschoss: Raumsan aller Räume mit Kniestock und Dachneigung je Schrägenwand (im Muster erfunden)
- Angaben des Eigentümers zur heutigen Nutzung der Räume

Methode

Die Grundflächen werden aus den lichten Maßen zwischen den fertigen Wandoberflächen ermittelt (§ 3 Abs. 1 WoFIV). Jeder Raum steht einzeln in der Zusammenstellung, mit Grundfläche, Anrechnungsfaktor und der Vorschrift, aus der der Faktor folgt.

Im Dachgeschoss wird jeder Raum an der 1,00-m- und an der 2,00-m-Linie geteilt. Die Lage der Linien folgt aus der lichten Höhe an der Traufwand und der Dachneigung; sie ist im Messprotokoll ausgewiesen.

Brutto-Grundfläche und Brutto-Rauminhalt werden aus den Außenmaßen und den Geschosshöhen nach DIN 277 ermittelt, das Dachgeschoss als Prisma bis zum First.

Annahmen und Genauigkeit

- Lichte Raumhöhe in Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss über 2,00 m, alle Räume dort voll anrechenbar (§ 4 Nr. 1 WoFIV).
- Balkone 3,00 m x 1,60 m, Ansatz ein Viertel (§ 4 Nr. 4 WoFIV).
- Genauigkeit: Aus Plänen und Raumsan sind Abweichungen der Raumflächen von 1 bis 2 Prozent möglich. Die Toleranz wird im echten Auftrag je nach Unterlage ausgewiesen.

Hinweise und Abgrenzung

- Diese Berechnung ist kein Aufmaß und keine Bauvorlage. Sie dient dem Nachweis der Wohnfläche.
- Treppenhaus, Kellerräume und Dachraum über dem Dachgeschoss zählen nicht zur Wohnfläche (§ 2 Abs. 3 WoFIV); sie sind im Brutto-Rauminhalt enthalten.
- Abstellraum und Hauswirtschaftsraum liegen innerhalb der Wohnungen und zählen deshalb zur Wohnfläche (§ 2 Abs. 1 WoFIV).
- Die Wohnflächenverordnung gilt unmittelbar für den geförderten Wohnungsbau; für Kauf- und Mietverträge wird sie üblicherweise vereinbart oder herangezogen. Welche Berechnungsart im Einzelfall vertraglich gilt, ist eine Rechtsfrage.

MUSTER

Prüfvermerk

Die Wohnflächenberechnung ist nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) aufgestellt, der Brutto-Rauminhalt nach DIN 277. Im Dachgeschoss sind die Dachschrägen nach § 4 WoFIV in Höhenzonen angerechnet, die Balkone zu einem Viertel. Im echten Auftrag bestätigt der verantwortliche Architekt hier mit Unterschrift und Kammerstempel, dass Rechenansätze und Flächen geprüft sind.

Wohnfläche, 4 Wohnungen **281,44 m²**

Erdgeschoss, Wohnung 1	73,69 m ²
1. Obergeschoss, Wohnung 2	73,69 m ²
2. Obergeschoss, Wohnung 3	73,69 m ²
Dachgeschoss, Wohnung 4 (mit Dachschrägen)	60,37 m ²
Brutto-Rauminhalt	1.485 m ³

MUSTER. Dieses Dokument zeigt Aufbau, Tiefe und Sorgfalt einer Wohnflächenberechnung von Alpha Quadrat an einem erfundenen Haus. Es ist nicht unterschrieben, nicht gestempelt und für kein reales Objekt verwendbar.

Aufgestellt
Alpha Quadrat, Muster

Geprüft
Im echten Auftrag: Prüfung, Unterschrift und Kammerstempel des verantwortlichen Architekten. Dieses Muster ist nicht unterschrieben und nicht gestempelt.