SkyGeoScan

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

nach Wohnflächenverordnung (WoFlV)

AUFTRAGGEBER

Max Mustermann
Musterweg 12, 91801 Musterstadt

BERECHNUNG	WF-MUSTER
DATUM	08.10.2026
OBJEKT	Musterwohnung
VERFAHREN	WoFlV vom 25.11.2003
MASSSTAB	1:50

Wohnfläche gesamt nach WoFlV — 43,10 m²

Grundfläche aller erfassten Räume: 56,42 m² · davon anrechenbar: 43,10 m²

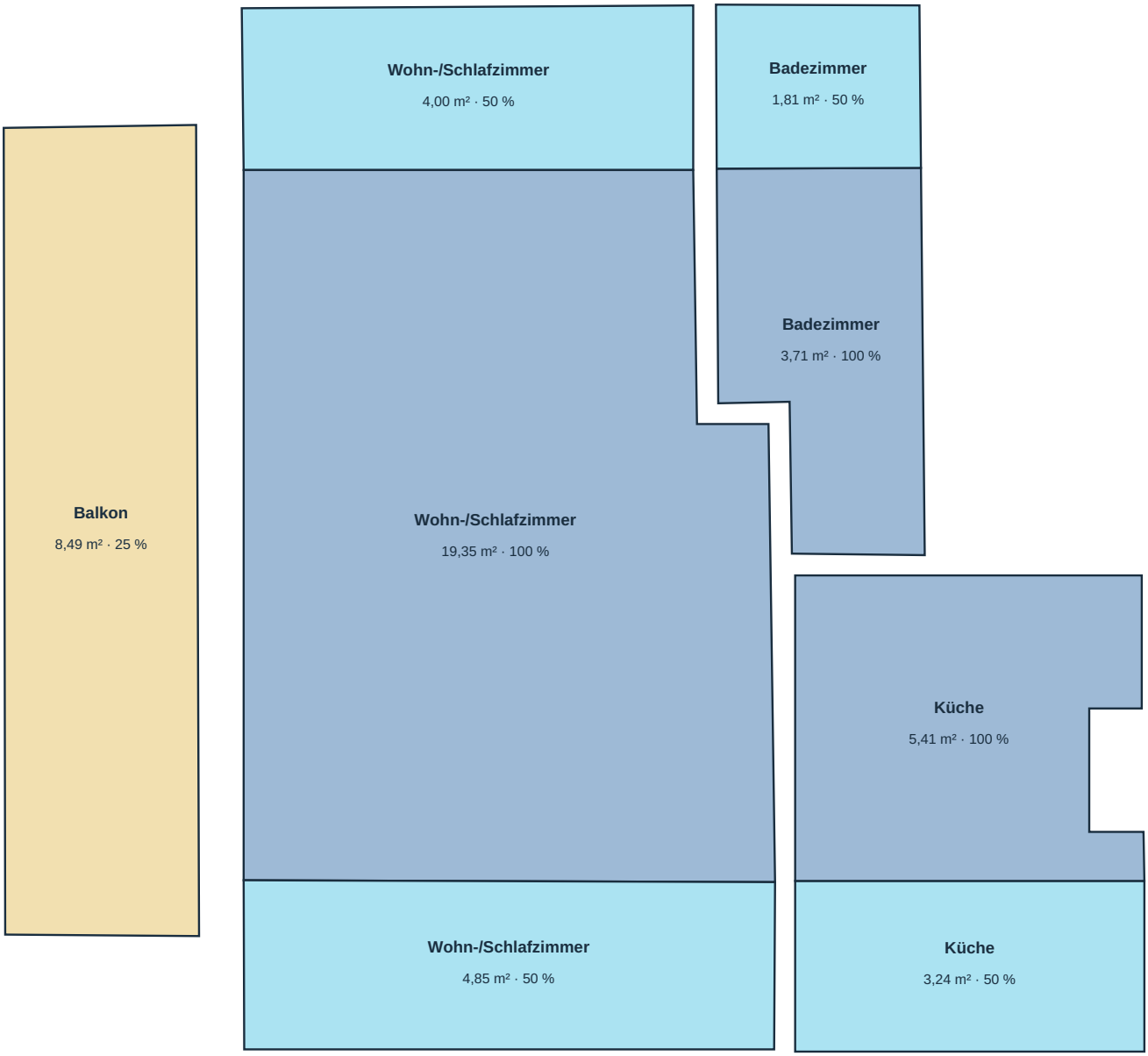
Die Flächen wurden raumweise per Raumstempel in den kalibrierten Plänen der ScanAkte ermittelt (lichte Maße, tatsächlicher Bestand). Die Anrechnung folgt § 4 WoFlV: Raumteile mit lichter Höhe ab 2 m zu 100 %, zwischen 1 m und 2 m zu 50 %, Balkone und Terrassen in der Regel zu 25 %, Zubehörräume ohne Anrechnung. Herleitung je Raum auf den folgenden Seiten, die Regeln im Abschnitt „Berechnungsgrundlage".

DG

Raum	Grundfläche	Anrechnung	Wohnfläche
Balkon	8,49 m²	25 %	2,12 m²
Wohn-/Schlafzimmer	4,00 m²	50 %	2,00 m²
Wohn-/Schlafzimmer	19,35 m²	100 %	19,35 m²
Wohn-/Schlafzimmer	4,85 m²	50 %	2,42 m²
Badezimmer	3,71 m²	100 %	3,71 m²
Badezimmer	1,81 m²	50 %	0,91 m²
Küche	3,24 m²	50 %	1,62 m²
Küche	5,41 m²	100 %	5,41 m²
Badezimmer	5,56 m²	100 %	5,56 m²
Zwischensumme DG	**56,42 m²**		**43,10 m²**

Grundriss DG

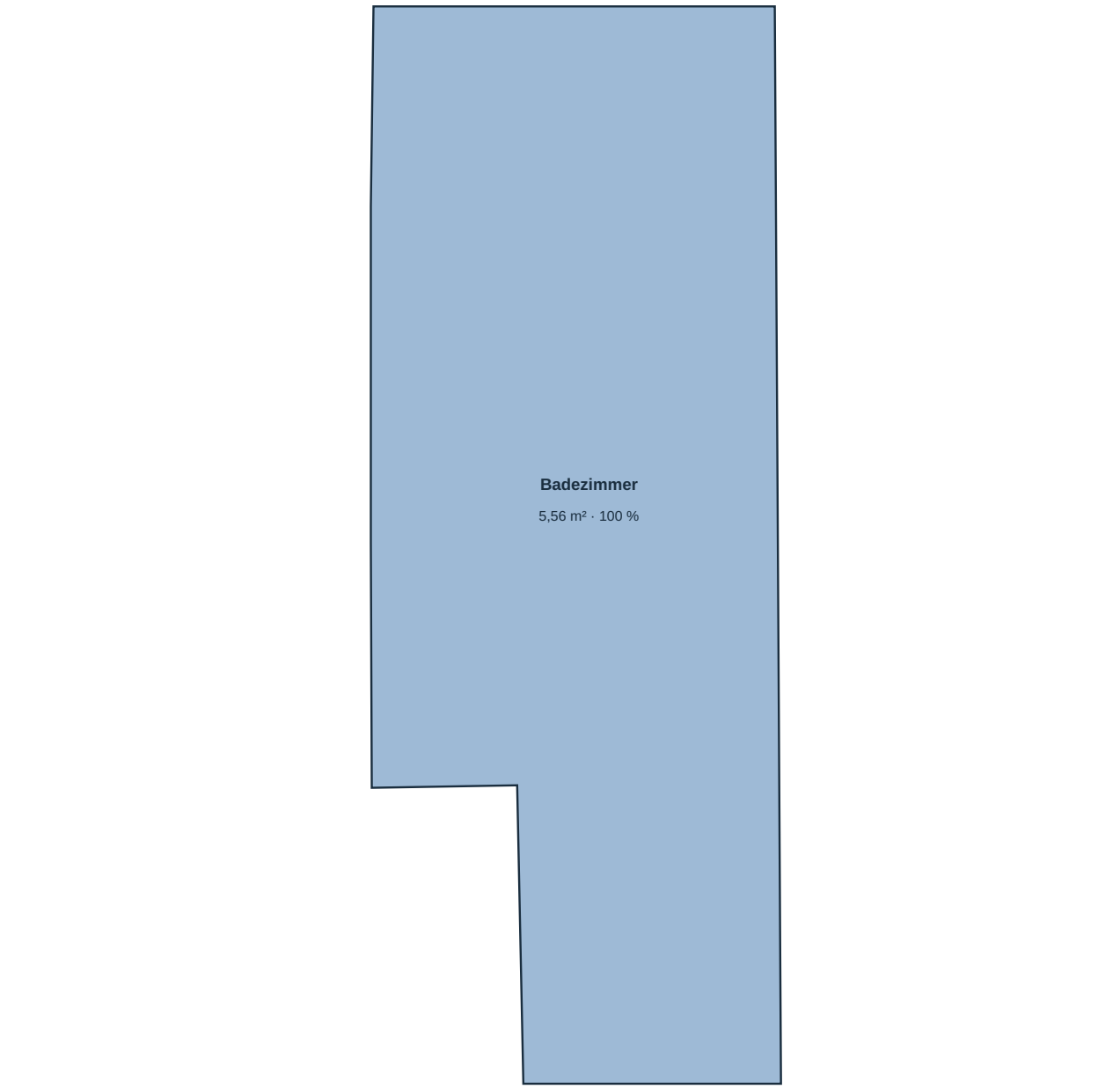
Plan: Grundriss 0-3_layout



Maßstab ca. 1:49 (Ausdruck 100 %)

Grundriss DG

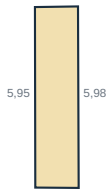
Plan: Schnitt-Kombi



Maßstab ca. 1:25 (Ausdruck 100 %)

Raumnachweis — Einzelskizzen

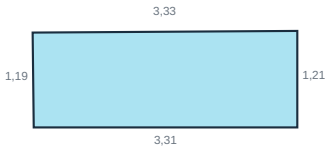
Jeder erfasste Raum einzeln, untereinander NICHT maßstäblich: Umriss mit den Kantenlängen in Metern, darunter Grundfläche, Anrechnung nach § 4 WoFlV und die daraus folgende Wohnfläche. Die Füllfarbe entspricht der Anrechnung im Grundriss.



Balkon

8,49 m² · 25 %

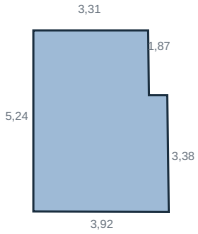
Wohnfläche 2,12 m²



Wohn-/Schlafzimmer

4,00 m² · 50 %

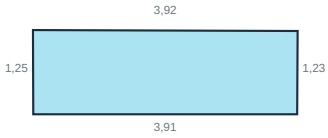
Wohnfläche 2,00 m²



Wohn-/Schlafzimmer

19,35 m² · 100 %

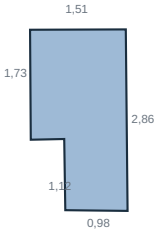
Wohnfläche 19,35 m²



Wohn-/Schlafzimmer

4,85 m² · 50 %

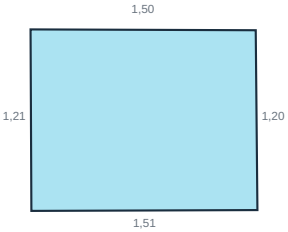
Wohnfläche 2,42 m²



Badezimmer

3,71 m² · 100 %

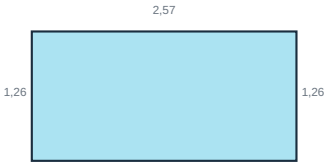
Wohnfläche 3,71 m²



Badezimmer

1,81 m² · 50 %

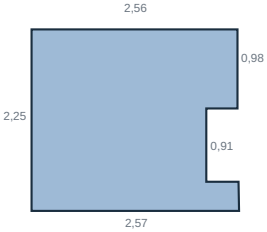
Wohnfläche 0,91 m²



Küche

3,24 m² · 50 %

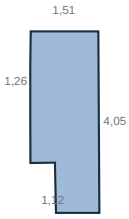
Wohnfläche 1,62 m²



Küche

5,41 m² · 100 %

Wohnfläche 5,41 m²



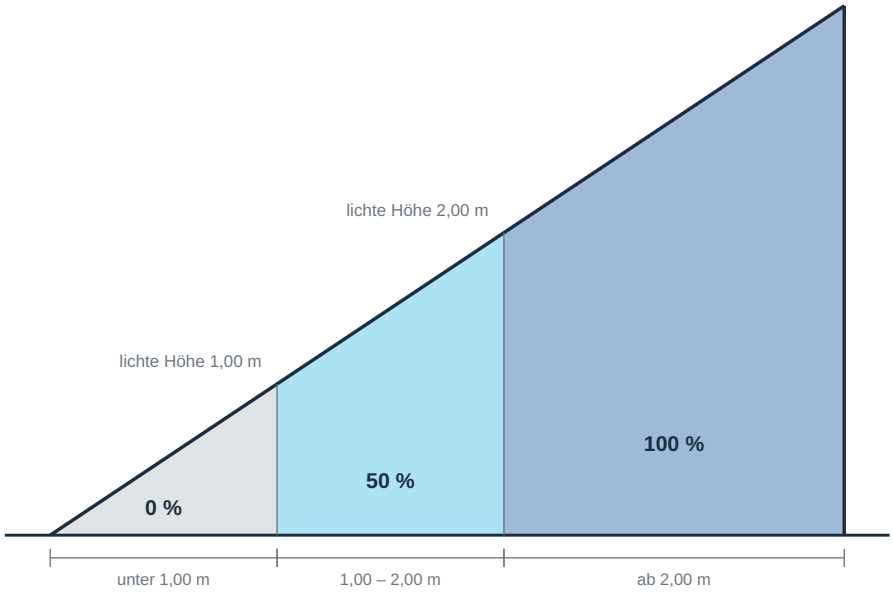
Badezimmer

5,56 m² · 100 %

Wohnfläche 5,56 m²

Berechnungsgrundlage — Höhenzonen nach § 4 WoFlV

Unter Dachschrägen entscheidet die lichte Höhe über die Anrechnung. Die Höhenlinien 1,00 m und 2,00 m werden aus Gebäudeschnitten der Punktwolke abgegriffen; die Teilflächen dazwischen werden einzeln aufgemessen und mit ihrem Faktor angerechnet. Die Skizze zeigt das Prinzip im Schnitt.



Bereich	Anrechnung
Lichte Höhe ab 2,00 m	100 %
Lichte Höhe 1,00 m bis unter 2,00 m (Dachschräge)	50 %
Lichte Höhe unter 1,00 m	0 %
Balkon, Loggia, Dachgarten, Terrasse (§ 4 Nr. 4)	in der Regel 25 %
Zubehörräume nach § 2 Abs. 3 (Keller, Waschküche, Garage, Dachboden, Treppenhaus)	keine Anrechnung

Gemessen wird der tatsächliche Bestand: lichte Fertigmaße direkt aus der Punktwolke des 3D-Laserscans, nicht der Planstand. Jede Höhenzone ist im Aufmaß eine eigene Teilfläche und erscheint in der Raumtabelle als eigene Zeile — in der Grundriss-Darstellung und im Raumnachweis ist sie an der Farbe erkennbar.

Rechtsgrundlagen — Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003

Was zur Wohnfläche gehört (§ 2 WoFlV)

Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören, sowie die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen und von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen. Nicht zur Wohnfläche gehören Zubehörräume (Keller, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume, Garagen), Räume, die das Bauordnungsrecht der Länder für ihre Nutzung nicht erfüllt, sowie Geschäftsräume.

Was mitgerechnet wird (§ 3 Abs. 2 WoFlV)

Die Grundfläche wird nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen ermittelt, ausgehend von der Vorderkante der Bekleidung. Einzurechnen sind namentlich die Grundflächen von:

- Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen
- Fuß-, Sockel- und Schrammleisten
- fest eingebaute Gegenstände, etwa Öfen, Heiz- und Klimageräte, Herde, Bade- oder Duschwannen
- freiliegende Installationen
- Einbaumöbel

- nicht ortsgebundene, versetzbare Raumteiler

Was abgezogen wird (§ 3 Abs. 3 WoFlV)

Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von:

- Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 m aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,10 m² beträgt
- Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätzen
- Türnischen
- Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 m oder weniger tief sind

Hinweise und Haftungsausschluss

Stichtag

Die Berechnung dokumentiert den Bestand zum Zeitpunkt der Aufnahme (Aufmaß vom 08.10.2026). Bauliche Veränderungen nach diesem Stichtag sind nicht erfasst.

Verfahren

Ermittelt wurde die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003. Sie ist nicht identisch mit Grundfläche oder Nutzfläche nach DIN 277; für andere Bezugsgrößen ist eine eigene Berechnung erforderlich.

Grundlage

Erfasst wurden die zum Aufnahmezeitpunkt zugänglichen und einsehbaren Bereiche. Nicht zugängliche, verstellte oder nicht beauftragte Bereiche sind nicht enthalten. Angaben Dritter (Pläne, Bauakten, Auskünfte) wurden nicht auf Richtigkeit geprüft.

Rundung

Alle Flächen sind raumweise kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet; Summen können dadurch geringfügig von einer Nachrechnung abweichen.

Verwendung

Der Bericht ist für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Er ersetzt keine Rechts-, Miet-, Steuer- oder Wertermittlungsberatung und trifft keine Aussage zu Baurecht, Genehmigungsfähigkeit oder Bauzustand. Weitergabe an Dritte nur vollständig und unverändert.

Markt Berolzheim, 08.10.2026

_____

Sebastian Schröder

SkyGeoScan · Inhaber