

Qualifizierte Wohnflächenberechnung

gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

1. Allgemeine Angaben

Objekt	Potsdamer Str. 10a, 27751 Delmenhorst
Ortstermin zum Aufmaß	07.04.2026 // 12:00 Uhr
Sachverständiger	Maximilian M. Geßner
Eingesetzte Messgeräte	Lasermessgerät Leica DISTO S910; Gliedemaßstab 2m; Winkelmesser BOSCH GAM 220 professional; Wandmesskluppe hedue S300, Teleskopmessstab mEssfix compact

2. Ermittelte Maße

Das Aufmaß bildet die Grundlage der Wohnflächenberechnung. Hierbei werden Fertigmaße gemessen. Das Aufmaß wird mit vorhandenen Unterlagen verglichen, falls diese vorliegen.

Die Maße wurden als Fertigmaße vor Ort aufgenommen. Die Aufmaßprotokolle verbleiben beim Gutachter.

3. Messabweichungen und Toleranzen

Selbst bei größter Sorgfalt und Präzision können Messfehler und Abweichungen auftreten. Diese betragen in der Regel +/- 1,5 % der Messungen.

4. Verwendete Fachliteratur

Kommentar zur Wohnflächenberechnung, Gerhard Heix, 5. Auflage 2019

Die Bewertung von Wohnraummieten, Schwirley, Dickersbach, 3. Auflage 2017

5. Berechnungen und Flächenaufstellungen

Die Berechnung und Flächenaufstellungen liegen dieser Wohnflächenberechnung als Anlage bei.

6. Gesamtwohnfläche gem. WoFIV

Die Wohnfläche des Erdgeschosses beträgt **63,92 m²**. (Anlage 1)

Die Wohnfläche des Dachgeschosses beträgt **45,90 m²**. (Anlage 2)

Die Gesamtwohnfläche gem. WoFIV des Objekts beträgt 109,82 m².



Bremen, 08.04.2026

Ort, Datum



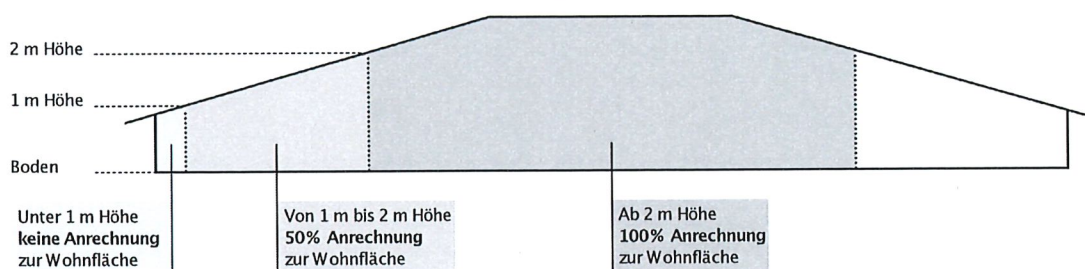
Maximilian M. Geßner

Immobilienberatung Bremen GmbH



Allgemeine Informationen zur Wohnflächenberechnung gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Zulässige Anrechnung der Wohnfläche in Prozent unter Berücksichtigung der Deckenhöhe



100%	50%	25%	Nicht berücksichtigt werden:
Räume die mindestens 2,00 Meter hoch sind	Räume, die zwischen 1,00 und 1,99 Meter hoch sind	Räume, die sich ausserhalb des Gebäudes befinden	Raumabschnitte unter einem Meter Höhe
Esszimmer	Wintergarten, nicht beheizt	Balkon	Garage
Schlafzimmer		Loggia	Keller
Wohnzimmer		Terrasse	Dachboden
Kinderzimmer		Dachgarten	Heizungsräume
Flur oder Diele			Geschäftsräume
Küche			Waschküche
Vorräume, Besen-, Speisekammer, Hauswirtschaftsraum			Abstellräume ausserhalb der Wohnung
Badezimmer und Toilettenräume			Technikraum
Wintergarten, falls beheizt			

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zuhörerräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie

3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

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

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Erdgeschoss**Potsdamer Str. 10a, 27751 Delmenhorst**

Raum	Länge m	Breite m	Grund- fläche qm	Rechen- faktor	GF- Faktor	anrechenbare Grundfläche qm	WF je Raum qm
Windfang	1,726	1,840	3,176	1,00	1,00	3,18	
							3,18
HWR	1,727	2,612	4,511	1,00	1,00	4,51	
							4,51
Gäste WC	0,924	1,686	1,558	1,00	1,00	1,56	
							1,56
Flur	3,836	1,092	4,189	1,00	1,00	4,19	
							4,19
Abstellraum	2,343	1,727	4,046	1,00	1,00	4,05	
							4,05
Küche	3,850	2,668	10,272	1,00	1,00	10,27	
							10,27
Wohnzimmer	4,034	5,337	21,529	1,00	1,00	21,53	
	1,867	4,244	7,924	1,00	1,00	7,92	
							29,45
Terrasse1	5,725	2,624	15,022	1,00	0,33	4,96 **	
							4,96
Terrasse 2	3,507	2,003	7,025	1,00	0,25	1,76	
							1,76
Wohnfläche gesamt							63,92

** Der überdachte Teil der Loggia besitzt einen höheren Wohnwert und ist demensprechend mit 33 % anzurechnen

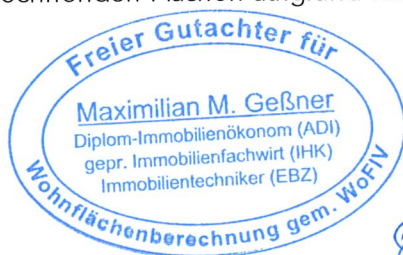


Dachgeschoss

Potsdamer Str. 10a, 27751 Delmenhorst

Raum	Länge m	Breite m	Grund- fläche qm	Rechen- faktor	GF- Faktor	anrechenbare Grundfläche qm	WF je Raum qm
Schlafzimmer	3,196	4,707	15,044	1,00	1,00	15,04	
	2,310	1,020	2,356	1,00	1,00	2,36 *	
							17,40
Flur	2,356	1,132	2,667	1,00	1,00	2,67	
	1,312	0,835	1,096	1,00	1,00	1,10	
							3,76
Bad	2,337	2,643	6,177	1,00	1,00	6,18	
	0,168	0,167	0,028	-1,00	1,00	-0,03	
							6,15
Büro	1,892	1,775	3,358	1,00	1,00	3,36 *	
	0,802	1,259	1,010	1,00	1,00	1,01	
	1,060	3,740	3,964	1,00	1,00	3,96 *	
							8,33
Kinderzimmer	3,270	1,696	5,546	1,00	1,00	5,55 *	
	3,779	1,049	3,964	1,00	1,00	3,96	
							9,51
Balkon	2,353	1,275	3,000	1,00	0,25	0,75	
							0,75
Wohnfläche gesamt							45,90

* Die Maße wurden in 1,50 m Höhe genommen. Insoweit wurden die nur zu 50% anzurechnenden Flächen aufgrund von Schrägen (1,00 m bis 2,00 m Höhe) korrekt berücksichtigt.



8/4/26