

## Nutzflächenberechnung nach DIN 277



### Wann ist eine Nutzflächenberechnung erforderlich?

Die Berechnung der Nutzfläche ist in verschiedenen Kontexten von Bedeutung. So ist sie beispielsweise für den Nachweis nach dem **Gebäude Energiegesetz (GEG)** erforderlich. Hier wird die Nutzfläche herangezogen, um den Energiebedarf eines Gebäudes zu ermitteln.

### Das Wichtigste auf einen Blick

Die DIN-Norm DIN 277 unterteilt Flächen in drei Bereiche: Nutz-, Verkehrs-, und Funktionsflächen

Hausflure und Treppenhäuser sind weder Wohnfläche noch Nutzflächen, sondern zählen zu den Verkehrsflächen.

Um die Nutzfläche zu berechnen, addiert man die Quadratmeterzahl der einzelnen Flächen.

## Nutzflächenberechnung

Es gilt :

**Nutzfläche = Bewohnbare Fläche + nicht bewohnbare Fläche - Verkehrsflächen und Funktionsflächen**

Raum	Nutzfläche nach DIN 277	Wohnfläche nach WofIV	Verkehrsfläche nach DIN 277	Funktionsfläche nach DIN 277
Wohnzimmer	Ja	Ja	Nein	Nein
Esszimmer	Ja	Ja	Nein	Nein
Arbeitszimmer	Ja	Nein	Nein	Nein
Kinderzimmer	Ja	Ja	Nein	Nein
Küche	Ja	Ja	Nein	Nein
Schlafzimmer	Ja	Ja	Nein	Nein
Badezimmer	Ja	Ja	Nein	Nein
Gäste WC	Ja	Ja	Nein	Nein
Hausflur (außerhalb der Wohnung)	Nein	Nein	Ja	Ja
Balkon, Loggien oder Terrasse	Ja	Ja, aber nur anteilig	Nein	Nein
Besen- oder Speisekammer innerhalb der Wohnung	Ja	Ja	Nein	Nein
Besen- oder Speisekammer außerhalb der Wohnung	Ja	Nein	Nein	Nein
Dachboden (nicht ausgebaut)	Ja	Nein	Nein	Nein
Dachboden (ausgebaut) Dachschrägen	Ja	Ja, aber erst ab einer Deckenhöhe von 2 mtr. Ansonsten wird die Fläche nur Anteilig berechnet	Nein	Nein
Wintergarten, Schwimmbad oder Fitnessraum (beheizt)	Ja	Ja	Nein	Nein
Wintergarten, Schwimmbad oder Fitnessraum (unbeheizt)	Ja	Ja, aber nur die Hälfte der Fläche wird berücksichtigt.	Nein	Nein
Kellerräume/ Lagerräume	Ja	Nein	Nein	Nein
Treppenhaus	Nein	Nein	Ja	Nein
Heizungs- und Betriebsraum	Nein	Nein	Nein	Ja

## Nutzfläche, Wohnfläche, Grundfläche - was ist der Unterschied ?

### Grundfläche:

Die Grundfläche gibt die bebaute Fläche eines Grundstücks an. Sie umfasst alle Flächen eines Gebäudes auf jeder Etage. Auch überdachte und nicht geschlossene Flächen – beispielsweise Carports – zählen zur Grundfläche. Wenn Sie eine Immobilie kaufen möchten, finden Sie die Angabe der Grundfläche üblicherweise im Exposé. Das ermöglicht es Ihnen, verschiedene Angebote zu vergleichen.

Es gilt: Grundfläche = Nutzflächen + Verkehrsflächen + Funktionsflächen

### Wohnfläche:

Die Wohnfläche ist ein Teil der Nutzfläche („Wohnen und Aufenthalt“). Demnach zählen alle Räume, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, zur Wohnfläche. Auch Dachböden und Kellerräume können zur Wohnfläche zählen – sofern sie entsprechend ausgebaut wurden. Rechtliche Grundlage für die Ermittlung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV). Sie dient Vermietern dazu, den Mietpreis festzulegen.

Es gilt: Wohnfläche = Fläche, die zu Wohnzwecken genutzt wird

### Nutzfläche:

Vom Dachboden über die Küche bis zum Keller – als Nutzfläche bezeichnet man die gesamte nutzbare Fläche im Haus. Nur Verkehrsflächen und Funktionsflächen bleiben außen vor. Die Nutzfläche hat unter anderem Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie. Um den Kaufpreis zu ermitteln, rechnen Verkäufer üblicherweise mit der Wohnfläche. Es gibt aber auch Nutzflächen, die nicht zur Wohnfläche gehören und trotzdem wertsteigernd sein können – beispielsweise ein fast ausgebauter Dachboden. Daher sollte man solche Flächen unbedingt ausmessen und mit einbeziehen.

Es gilt: Nutzfläche = Bewohnbare Fläche + nicht bewohnbare Fläche – Verkehrsflächen und Funktionsflächen

