

# Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)

**Objekt:** Kreuzweg 2 63456 Hanau  
Einfamilienhaus

**Datum:** 05.01.2026

## Erdgeschoss

Raum	Länge		Breite		Faktor	Berechnung	
Badezimmer	2,18	m	1,84	m	1	4,01	qm
Badezimmer	0,39	m	0,64	m	-1	-0,25	qm
Küche	3,26	m	3,48	m	1	11,34	qm
Küche	0,26	m	0,25	m	-0,5	-0,03	qm
Schlafzimmer	3,59	m	3,47	m	1	12,46	qm
Wohnzimmer	4,88	m	4,06	m	1	19,81	qm
Wohnzimmer	0,54	m	0,45	m	-1	-0,24	qm
Esszimmer	4,22	m	4,06	m	1	17,13	qm
Esszimmer	0,59	m	0,44	m	-1	-0,26	qm
<b>Summe</b>						<b>63,97</b>	<b>qm</b>

## 1.Obergeschoss

Raum	Länge		Breite		Faktor	Berechnung	
Badezimmer	1,83	m	3,42	m	1	6,26	qm
Badezimmer	0,64	m	0,41	m	-1	-0,26	qm
Küche	3,64	m	3,37	m	1	12,27	qm
Schlafzimmer	3,64	m	3,75	m	1	13,65	qm
Wohnzimmer	4,22	m	4,89	m	1	20,64	qm
Wohnzimmer	0,36	m	0,48	m	-1	-0,17	qm
Esszimmer	4,22	m	4,56	m	1	19,24	qm
Esszimmer	0,39	m	0,53	m	-1	-0,21	qm
<b>Summe</b>						<b>71,41</b>	<b>qm</b>

## Dachgeschoss

Raum	Länge		Breite		Faktor	Berechnung	
Balkon	1,98	m	3,72	m	0,25	1,84	qm
<b>Summe (Gesamt)</b>						<b>137,23</b>	<b>qm</b>

\* Berechnungsgrundlage ist die aktuelle Wohnflächenverordnung

\*\* Anrechnung der Raumteile

Raumteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter: keine Anrechnung

Raumteile mit einer Höhe über 1 Meter aber unter 2 Meter: 50% Anrechnung

Raumteile mit einer Höhe von über 2 Meter: volle Anrechnung

\*\*\* Bei der Berechnung sind keine baurechtlichen Genehmigungen geprüft. Programmbedingt kann es zu Abweichungen kommen.

Die ermittelte Wohnfläche (analog Wohnflächenverordnung – WoFIV) beträgt **137,23 qm**.

\*\*\*\* Die zu Wohnzwecken ausgebauten Räumlichkeiten im Dachgeschoss der Immobilie verfügen nicht über die Mindestanforderungen für Belüftung & Beleuchtung der Hessischen Bauordnung HBO. Die Rohbaumaße der Fensteröffnungen umfassen weniger als ein Achtel der Netto-Raumflächen der Räume.

Obwohl diese Räume als Wohnbereich gut nutzbar sind, sind sie keine Wohnfläche analog der Wohnflächenverordnung. Dieser wohnnutzbare Bereich hat eine Fläche von **ca. 44 qm**, wobei entsprechend die Bereiche über 2 m zu 100% und zwischen 1-2 m zu 50 % angerechnet sind.



Nidderau, 07.01.2026

Denis Wochner