

Wohnflächenberechnung

(nach §§ 1 - 5 der Wohnflächenverordnung)

1. Zur Wohnfläche gehören grundsätzlich nicht

- Zubehörräume wie Keller, Waschküche, Abstellräume und Kellerzusatzräume außerhalb der Wohnung, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen
- Räume, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder nicht genügen
- Geschäftsräume

2. Berechnung der Grundfläche

Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; es ist dabei von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Fehlen begrenzende Bauteile, ist der bauliche Abschluss zugrunde zu legen. Die Grundfläche ist durch Ausmessen im fertiggestellten Wohnraum oder aufgrund einer Bauzeichnung zu ermitteln.

Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht:

- Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,5 m aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 qm beträgt
- Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze
- Türnischen und
- Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen, oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 m oder weniger tief sind

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind einzubeziehen:

- Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen
- Fuß-, Sockel- und Schrammleisten
- fest eingebaute Gegenstände wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräte, Herde, Bade- und Duschwannen
- frei liegende Installationen
- Einbaumöbel und
- nicht ortsgebundene, versetzbare Raumteiler

3. Anrechenbare Grundfläche

Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen die Grundflächen:

- von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m -**voll**
- von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m – **zur Hälfte**
- von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen – **zur Hälfte**
- von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen – **zu ¼, max. zur Hälfte**

Bei Fragen rund um das Thema stehen wir Ihnen gern zur Verfügung!