

Merkblatt zur Ermittlung der Wohnfläche

Allgemein

Die Wohnfläche (Umfang und Ermittlung) ergibt sich z. B. aus der Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung. Sie können die Wohnfläche in der Regel den Bauunterlagen oder dem Mietvertrag entnehmen. Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden, kann auch diese in der Erklärung angegeben werden.

Was gehört zur Wohnfläche?

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Bei Wohnheimen sind dies auch die Grundflächen der Räume, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

- Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind mit einzubeziehen die Flächen

- festeingebauter Gegenstände, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräte, Herde, Bade- und Duschwannen,
- freiliegender Installationen
- nicht ortsgebundener, versetzbarer Raumteiler und
- von Einbaumöbeln.

Wie ermittelt sich die Wohnfläche?

Die Anrechnung der Grundflächen ist wie folgt vorzunehmen:

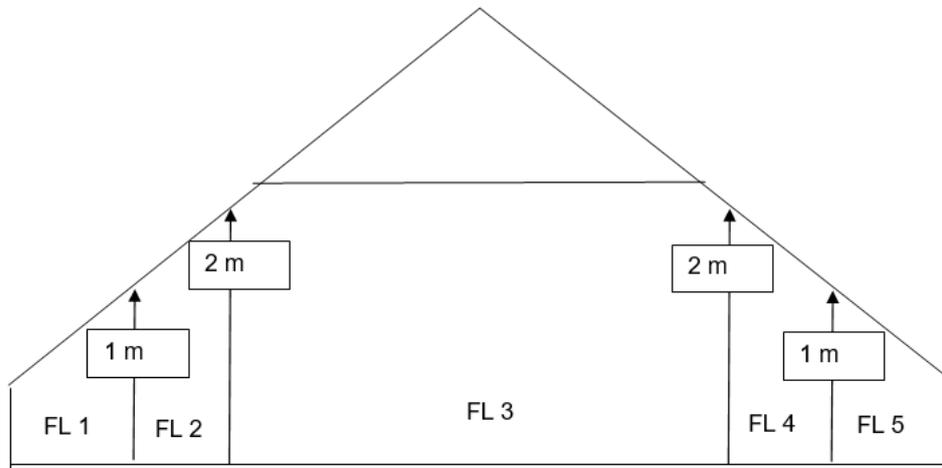
- Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig anzusetzen
- Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Meter sind zur Hälfte anzusetzen
- Räume und Raumteile unter einem Meter sind nicht anzusetzen
- unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume sind zur Hälfte anzusetzen
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzusetzen

Wohnflächenberechnung:

FL1 und FL5 sind unter einem Meter, daher Wohnfläche = 0 m²

FL2 und FL4 sind zwischen einem und zwei Metern, daher Wohnfläche = 1/2 x Fläche in m²

FL3 höher als zwei Meter, daher Wohnfläche = Fläche in m²



Was gehört nicht zur Wohnfläche?

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

- Zuhörräume, insbesondere:
 - a. Kellerräume, soweit sie nicht Wohnzwecken dienen,
 - b. Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c. Waschküchen,
 - d. Bodenräume,
 - e. Trockenräume,
 - f. Heizungsräume und
 - g. Garagen
- Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
- Geschäftsräume.

Bei der Ermittlung außer Betracht bleiben:

- Schornsteine, Vormauerungen, freistehende Pfeiler und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,5 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m² beträgt
- Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze
- Türnischen
- Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind