

Erläuterungen zur Wohnflächenberechnung

Das Formblatt ist erstellt nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. S. 2178) mit den jeweiligen Änderungen, welche die DIN 283 ersetzt hat.

1. Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Zu einer Wohnung gehören außerdem Wasserversorgung, Abguss und Toilette.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von

- a) Zubehörräumen, wie Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen, Garagen und ähnliche Räume;
- b) Wirtschaftsräumen, wie Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
- c) Räumen, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes nicht genügen;
- d) Geschäftsräumen.

2. Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend (§ 43 Abs. 1 II. BV).

Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizkörpern, Herden und dergleichen (§ 42 Abs. 2 II. BV).

Die Flächen sind bis zur 2. Stelle hinter dem Komma zu berechnen.

3. Die Grundflächen der Räume werden um die Abzugsflächen vermindert. Von den Grundflächen der Balkone, Loggien, Dachgärten oder der gedeckten Freisitze müssen mindestens 50 v.H. abgezogen werden. Der Bauherr kann selbst bestimmen, ob er darüber hinaus mehr als 50 v.H., und zwar bis 100 v.H. der Grundfläche abzieht (vgl. § 44 Abs. 2 II. BV). In der Berechnung muss der gewählte Abzug deutlich gemacht werden. Die Bestimmung über den Abzug bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend (vgl. § 44 Abs. 4 Satz 2 II. BV).

4. Die Grundflächensumme aus den Rohbaumaßen oder aus den Fertigbaumaßen kann vermindert werden bei:
 - a) einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis 10 v.H. der Grundflächensumme (vgl. § 44 Abs. 3 Nr. 1 II. BV) und
 - b) einem Wohngebäude mit zwei Wohnungen bis 10 v.H. der Grundflächensumme jeder nicht abgeschlossenen Wohnung (vgl. § 44 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 II. BV).

Die Wahl über den 10-v.H.-Abzug (Treppenhaus) kann nur jetzt getroffen und später nicht mehr nachgeholt oder geändert werden.

5. Die bereinigte Grundflächensumme ergibt die anrechenbare Wohnfläche.

6. Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z.B. durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden an Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken entsprechen und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Wasserversorgung, Abguss und Toilette müssen innerhalb der Wohnung liegen. Es muss sich um einen Wohnbereich handeln, der nicht ohne weiteres von anderen betreten werden kann.

7. Nichtabgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die die Bedingungen der abgeschlossenen Wohnung nicht erfüllen (DIN 283 Bl. 1 Nr. 1.12 – Ausgabe März 1951).