Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung nach der seit 1.1.2004 gültigen Wohnflächenverordnung

Berechnen Sie Ihre Wohnfläche nach der neuen Betriebskostenverordnung. Die gilt zwar unmittelbar nur für den sozialen Wohnungsbau, wird aber von den Gerichten auch auf “normale” Wohnungen angewendet.

Neu seit 1.1.2004: Die Grundfläche der Terrasse dürfen Sie jetzt mitrechnen!

Als Faustregel gilt: Balkon und Terrasse dürfen Sie in der Regel nur zu einem **Viertel** mitrechnen, höchstens jedoch **zur Hälfte**, wenn der Balkon oder die Terrasse besonders aufwändig gebaut ist oder eine besonders gute Lage haben. Die Terrasse muss keinen Sichtschutz haben. Gleiches gilt für Loggien und Dachgärten: Auch deren Fläche dürfen Sie grundsätzlich nur zu einem Viertel, ausnahmsweise zur Hälfte mitrechnen.

Die Fläche von Kellern, Garagen und Schuppen dürfen Sie bei der Berechnung der Wohnfläche nicht berücksichtigen.

Räume mit einer lichten Höhe von 1 und weniger als 2 m dürfen Sie nur zur Hälfte mitrechnen. Ab einer Raumhöhe von 2 m dagegen **voll**!

Wichtig: Die neuen Regeln gelten für Ihren Fall nur, wenn **seit dem 01.01.04** eine Flächenberechnung notwendig wurde. Beispielsweise, weil Sie um- oder angebaut haben und sich das auf Ihre Wohnfläche niederschlägt. Ihre bisher auf der alten Basis berechnete Wohnung müssen Sie jetzt also **nicht** nach der neuen Verordnung nachmessen lassen!

Raum / Fläche	**voll anrechenbar**	**in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anrechenbar**	**bis zur Hälfte anrechenbar**	**nicht anrechenbar**
Abstellraum außerhalb der Wohnung				X
Badewanne	X			
Balkon		X		
Bauordnungswidrige Räume				X
Bodenraum				X
Dachgarten		X		
Duschwanne	X			
Einbaumöbel (mit Grundfläche von mind. 0,5m²)	X			
Fensterbekleidung/ -umrahmung	X			
Garage				X

Geschäftsräume				X
Heizgerät	X			
Heizungsraum				X
Herd	X			
Hobbyraum			X	
Kellerraum				X
Klimagerät	X			
Öfen	X			
Pfeiler (zählt nicht zur Wohnfläche, falls die Höhe über 1,50 m und die Grundfläche mehr als 0,1 m² beträgt)				X
Loggia		X		
Räume mit einer Mindesthöhe von 1 m und weniger als 2 m			X	
Räume mit einer Mindesthöhe von 2 m	X			
Raumteile, Höhe mindestens 2 Meter	X			
Raumteile, Höhe unter 1 Meter				X
Raumteiler, bewegliche	X			
Säule				X
Schornstein				X
Schwimmbad oder ähnliche, nach allen Seiten umschlossene Räume			X	
Terrasse		X		
Trockenraum				X
Türbekleidung	X			
Türnischen				X
Waschküche				X
Wintergarten			X	