

Ermittlung der Wohnfläche

Gem. Art. 2 Abs. 1 BayGrStG ist bei Wohnnutzung die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung maßgebend.

Bei Gebäuden bis Baujahr 2003, bei denen sich zwischenzeitlich keine baulichen Veränderungen ergeben haben, bleibt eine Berechnung der Wohnfläche nach der II. Berechnungsverordnung gültig und kann übernommen werden.

Wird ein Gebäude ausschließlich zu anderen Zwecken als Wohnzwecke (z.B. gewerbliche oder freiberufliche Zwecke) genutzt, wird für das gesamte Gebäude die Nutzfläche benötigt

In einem Gebäude, das teilweise für Wohnzwecke und teilweise für andere Zwecke genutzt wird (z.B. Laden im EG und Wohnungen im OG), werden die Flächen je nach Nutzung unterschiedlich ermittelt

Übersicht: Was gilt als Wohnfläche	
Wohnfläche	Keine Wohnfläche
<ul style="list-style-type: none"> - Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören - beheizter Wintergärten - nicht beheizter Wintergarten mit der Hälfte seiner Fläche - Schwimmbäder mit der Hälfte der jeweiligen Fläche - Ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume - Balkon - Loggien - Dachgärten - Terrassen - Kellerräume, soweit es sich um Aufenthaltsräume mit einer Mindesthöhe von 2,20m und ausreichenden Fenstern über Bodenhöhe handelt 	<ul style="list-style-type: none"> - alle übrigen Kellerräume - Abstellräume - Kellersatzräume außerhalb der Wohnung - Waschküchen - Bodenräume - Trockenräume - Heizungsräume - Garagen - Räume, die nicht dem Bauordnungsrecht genügen - Geschäftsräume
<p>Einzurechnen sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkleidungen und Umrahmungen von Fenstern und Türen - Fuß-, Sockel- und Schrammleisten - Untergrund von fest eingebauten Gegenständen wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräte, Herde, Badewanne, Duschwanne, Einbaumöbel - Versetzbare Raumteiler - Freiliegende Installationen 	<p>Nicht zur Wohnfläche zählen die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schornsteinen, Vormauerungen und Bekleidungen - Pfeilern und Säulen, sofern sie 1,50m Höhe und Grundfläche von 0,1m² übersteigen - Treppen mit über drei Stufen sowie deren Treppenabsätze - Türnischen - Fenster- sowie Wandnischen (sofern nicht zum Boden reichend bzw. zum Boden reichend und weniger als 0,13m tief)

Letztlich muss noch geprüft werden, in welchem Verhältnis die Flächen anzusetzen sind:

Grundfläche von ...	
Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern	100%
Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Meter	50%
unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen	50%
Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen bei einer besonders aufwendigen Ausführung oder bei besonders guten Lagen, die den üblichen Wohnwert erhöhen, kommt eine Anrechnung von 50% der Fläche in Betracht	25%

Häusliches Arbeitszimmer:

gilt nach Art. 2 Abs. 1 Satz 2 BayGrStG als Wohnnutzung

Garagen:

Garagen bleiben bis 50m² gänzlich außer Ansatz

Andere Nebengebäude

Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung, die in einem räumlichen Zusammenhang zu einer Wohnung, der sie zu dienen bestimmt sind, stehen, bleiben bis zu einer Fläche von 30m² außer Ansatz (z.B. Schuppen, Gartenhäuschen)

Balkone und Terrassen

Balkone und Terrassen sind grundsätzlich in die Berechnung der Wohnfläche einzubeziehen, allerdings in der Regel nur zu 25%.