

Wohnflächenberechnung §§ 42-44 der II.BV

Zur Wohnfläche gehören grundsätzlich nicht: Zuhörräume wie Keller, Waschküche, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen, Garagen und ähnliche Räume. Wirtschaftsräume wie Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherkammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume. Räume die nach Ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen; Geschäftsräume.

Berechnung der Grundfläche: Es kann gewählt werden, ob die Grundfläche aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen ermittelt werden soll. Fertigmaß ist dabei die Entfernung von Wand zu Wand. Werden die Rohbaumaße gewählt, sind die errechneten Grundflächen um 3% zu kürzen.

Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen: Schornsteine und andere Mauervorlagen, freistehende Pfeiler und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 qm beträgt. Treppen mit über 3 Steigungen und deren Treppenabsätze.

Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen: Fenster und offene Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 m tief sind. Erker und Wandschränke, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 qm haben. Raumteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2m beträgt.

Anrechenbare Grundfläche: Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen:

die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m zu	100%
von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zu	50%
von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen zu	50%
von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m zu	0%
von Balkonen, Loggien und Dachgärten oder gedeckten Freisitzen, wenn sie ausschl. zu dem Wohnraum gehören zu max.	50%

Kinder	3,01	3,59M		10,8059m ²	
Abstell	1,115	1,86M		2,0739m ²	
Bad	3,01	2,355M		7,08855m ²	
Flur	1,115	5,875M		6,550625m ²	
Schlafen	2,875	5,26M		15,1225m ²	
Wohn/Kü	3,365	6,365M		21,418225m ²	
Balkon	3,3	3,12M		3,75m ²	
Bei Rohbaumaßen noch					
	66,8097m ²	abzgl .	3% Putz	0,2043	66,6054m ²