

Merkblatt zu Wohn- / Nutzfläche des Gebäudes in m²

Wohnflächen sind Flächen, die zu Wohnzwecken dienen. Als Nutzflächen werden Flächen bezeichnet, die insbesondere betrieblichen Zwecken dienen und die keine Wohnflächen sind. Dazu zählen zum Beispiel Werkstätten, Verkaufsräume, Büros. Ein häusliches Arbeitszimmer (Homeoffice) gilt als Wohnfläche.

Die Wohnfläche ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung. Liegt eine Wohnflächenberechnung nicht vor, ist die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln. Für die Nutzfläche kommt DIN 277 zur Anwendung.

Das Verhältnis von Wohnfläche zur Nutzfläche ist insbesondere bei der Nutzungsart von Bedeutung.

Gerade bei der Abgrenzung von Wohnflächen, Nutzflächen und Zubehörräumen kann es zu Fehlern kommen. Das liegt insbesondere an dem Begriff „Nutzfläche“. Im allgemeinen Sprachgebrauch bezeichnet man zum Beispiel die Flächen von Kellerräumen, Wasch- und Trockenkellern und anderen Zubehörräumen gerne als Nutzflächen – im Rahmen der Grundsteuer sind das aber gar keine Nutzflächen. Wer hier versehentlich Flächen in der Feststellungserklärung falsch deklariert, zahlt unter Umständen am Ende eine zu hohe Grundsteuer. Das gilt es natürlich zu vermeiden.

Deshalb hier eine Klarstellung, welcher Begriff wofür steht:

- **Wohnfläche:** Das sind Flächen von Räumen, die für Wohnzwecke genutzt werden. Dazu gehören Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad usw. Auch die Fläche eines häuslichen Arbeitszimmers zählt als Wohnfläche.
- **Nutzfläche:** Damit sind die Flächen gemeint, die zu betrieblichen, öffentlichen oder sonstigen Zwecken dienen und keine Wohnflächen sind. Das sind zum Beispiel die Flächen von Verkaufsräumen, Läden, Werkstätten, Vereinsräumen usw.
- **Zubehörräume bzw. Nebenräume:** Dazu zählen u.a. Kellerräume, Abstellräume, Waschküchen, Trockenräume und Heizungsräume.

Diese Unterscheidung ist wichtig, weil:

- Die Nutzflächen zählen zur Wohnfläche dazu, wenn sie sich in einem Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder Wohneigentum befinden. Bei Mietwohngrundstücken werden die Nutzflächen separat in der Feststellungserklärung angegeben.

- Die Flächen von Zubehörräumen/Nebenräumen erhöhen jedoch nicht die Wohnfläche von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Wohneigentum. Diese Flächen werden bei der Ermittlung der Wohnfläche deshalb auch nicht mitgerechnet und nicht in der Feststellungserklärung angegeben. Bei Mietwohngrundstücken sind sie auch nicht separat zu deklarieren.
- Nur dann, wenn die Flächen von Zubehörräumen zu einem betrieblich genutzten Teil des Gebäudes gehören, sind sie zu berücksichtigen.

Anleitung: Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung

Die Wohnflächenverordnung regelt genau, welche Räume und Flächen Mieter und Eigentümer bei der Wohnflächenberechnung in welchem Umfang berücksichtigen müssen. In die Berechnung gehen alle Räume ein, die zu einer Wohnung gehören. Dazu zählen etwa:

- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Kinderzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Bad
- Flure
- Nebenräume wie Speisekammer oder Abstellräume.

Für andere Räume und Flächen gelten Sonderregelungen:

Wintergarten und Schwimmbäder:

- Wenn sie zu allen Seiten geschlossen sind: 50 Prozent Wohnfläche
- Wenn sie beheizt sind: 100 Prozent Wohnfläche

Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen:

- in der Regel: 25 Prozent Wohnfläche
- bei sehr hochwertiger Ausstattung (je nach Einzelfall): 50 Prozent Wohnfläche

Keller und Garage:

- Da diese außerhalb der Wohnung liegen: keine Wohnfläche.

Geschäftsräume:

- in der Regel: keine Wohnfläche.
- Ausnahme: Wenn der Mieter einen der Räume seiner Wohnung als Arbeitszimmer nutzt, muss die Fläche einbezogen werden: 100 Prozent Wohnfläche.

Öfen, Badewannen, Heiz- und Klimageräte, freiliegende Installationen wie z.B. Wasserboiler, versetzbare Raumteiler sowie Einbaumöbel:

- Müssen nicht von der Gesamtfläche des Raumes abgezogen werden. Quasi also: 100 Prozent Wohnfläche.

Nischen:

- Sofern sie nicht bis zum Boden herunterreichen oder weniger als 13 Zentimeter tief sind: keine Wohnfläche, müssen gegebenenfalls abgezogen werden.

Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen (sobald sie höher als 1,5 Meter sind und einen Flächeninhalt von mindestens 0,1 Quadratmeter haben):

- keine Wohnfläche, müssen gegebenenfalls von der Grundfläche abgezogen werden.

Treppen:

- abhängig von der Treppenhöhe. Bei Treppen mit mehr als drei Stufen: keine Wohnfläche, müssen abgezogen werden.
- Treppen mit weniger als drei Stufen: 100 Prozent Wohnfläche.

Verkleidungen und Leisten:

- müssen in Wohnflächenberechnung einbezogen werden: 100 Prozent Wohnfläche. Praktisch heißt das, dass der Zollstock oder der Laserentfernungsmesser oberhalb beziehungsweise neben den Verkleidungen und Leisten angesetzt werden müssen.

Sonderfall Dachgeschosswohnungen

Wer in einer Dachgeschosswohnung lebt, hat aufgrund der Schrägen häufig eine geringere Fläche zur Verfügung. Dies wird in der Berechnung nach der Wohnflächenverordnung berücksichtigt. Erst ab einer Raumhöhe von zwei Metern geht die Wohnfläche vollständig in die Berechnung ein. Ist die Raumhöhe aufgrund der Dachschrägen niedriger als einen Meter, wird die Fläche nicht berücksichtigt. Alles dazwischen zählt zur Hälfte.

Nutzfläche bzw. Wohnflächenberechnung nach DIN 277

Die DIN 277 funktioniert in der Berechnung etwas anders als die WoFIV. Denn dabei wird keine Wohnfläche ermittelt, sondern Nutz- und Verkehrsflächen. Dabei kommt unterm Strich eine höhere Grundfläche heraus.

So funktioniert die Berechnung nach DIN 277:

1. Zuerst wird die Brutto-Grundfläche der Immobilie ermittelt, Grundlage hierfür sind die Außenmaße des Gebäudes oder der Wohnung.
2. Von dieser Quadratmeterzahl wird dann die sogenannten Konstruktionsflächen abgezogen. Dazu zählen zum Beispiel Wände, Nischen, Pfeiler oder Ähnliches. Das ergibt dann die Netto-Grundfläche der Immobilie.
3. Diese Netto-Grundfläche teilt sich in Nutz-, Verkehrs und Funktionsfläche auf. Letztere wird hiervon abgezogen. Dazu zählen zum Beispiel Maschinen-, Betriebs- und Heizungsraum. Dies ergibt die Wohnfläche nach DIN 277.

Besonderheiten hierbei:

- Die Raumhöhe hat keine Auswirkungen auf die Wohnflächenberechnung
- Terrassen, Loggien und Balkone zählen vollständig zur Wohnfläche
- Wintergärten und Schwimmbäder zählen als Wohnfläche
- Räume außerhalb der Wohnung zählen ebenfalls zur Wohnfläche, etwa Keller, Waschküche oder Heizungsraum

Wo ist diese Angabe zu finden?

- Kaufvertrag
- Bauplan
- Beauftragtes Architektenbüro

Über wen kann ich die Wohn- / Nutzflächen berechnen lassen:

- Vermessungsingenieure
- Architekten