

Wichtige Hinweise zum Ausfüllen der Checkliste für Bayern

Bei einem Gebäude muss zwischen Wohnnutzung und sonstiger Nutzung unterschieden werden. Bei der Wohnnutzung erfolgt die Flächenermittlung grundsätzlich nach der sogenannten Wohnflächenverordnung. Findet eine anderweitige Nutzung ("Nicht-Wohnnutzung") statt, ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich.

Wohnnutzung: Was gilt als Wohnfläche?

- Grundfläche der Räume, die ausschließlich zur Wohnnutzung dienen
- Wintergärten
- Schwimmbäder
- Ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume
- Balkon
- Terrassen
- Loggia
- Dachgärten

Wohnnutzung: Mit welchem Anteil sind die Wohnflächen zu erfassen?

- Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern
⇒ **100 %**
- Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern
⇒ **50 %**
- unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume
⇒ **50 %**
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen
⇒ **25 %**

Wohnnutzung: Was gilt nicht als Wohnfläche?

Hinweis: Wenn die nachfolgenden Räumlichkeiten der Wohnnutzung zuzuordnen sind, bleiben sie - so unser Verständnis der gesetzlichen Regelungen (Anmerkung: Punkt aktuell noch nicht abschließend von der Verwaltung geklärt) - außer Ansatz. Wenn die Räumlichkeiten einer anderen Nutzung zuzuordnen sind (z. B. bei einem gemischt genutzten Gebäude dem "Gewerbeteil"), zählen die Räumlichkeiten zur Grundfläche der anderen Nutzung.

- Kellerräume
 - Abstellräume
 - Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung
 - Waschküchen
 - Bodenräume
 - Trockenräume
 - Heizungsräume
 - Garagen
 - Räume, die nicht dem Bauordnungsrecht entsprechen
 - Geschäftsräume
-

Wohnnutzung: Wie ist ein häusliches Arbeitszimmer zu berücksichtigen?

- Das häusliche Arbeitszimmer gehört zur Wohnnutzung und ist demnach bei der Wohnflächenberechnung zu berücksichtigen

**Welche Flächen bleiben bei der Ermittlung der Wohnfläche unberücksichtigt?
(Bemessung nach dem sogenannten lichten Maß zwischen den Bauteilen)**

In die Berechnung einzubeziehen sind folgende Grundflächen:

- Fußleisten, Sockelleisten
- fest eingebaute Gegenstände (z. B. Herd, Kaminofen)
- freiliegende Installationen
- Einbaumöbel
- versetzbare Raumteiler

In die Berechnung nicht einzubeziehen sind folgende Grundflächen:

- Schornstein
- Vormauerungen
- Wandbekleidungen (z. B. Holzvertäfelung)
- freistehende Pfeiler und Säulen
- Treppen mit mehr als 3 Stufen
- Fenster und offene Wandnischen, die nicht bis zum Boden herunterreichen

Wohnnutzung: Was gilt für Garagen?

Garagen mit einer Nutzfläche von bis zu 50 qm bleiben außer Ansatz.

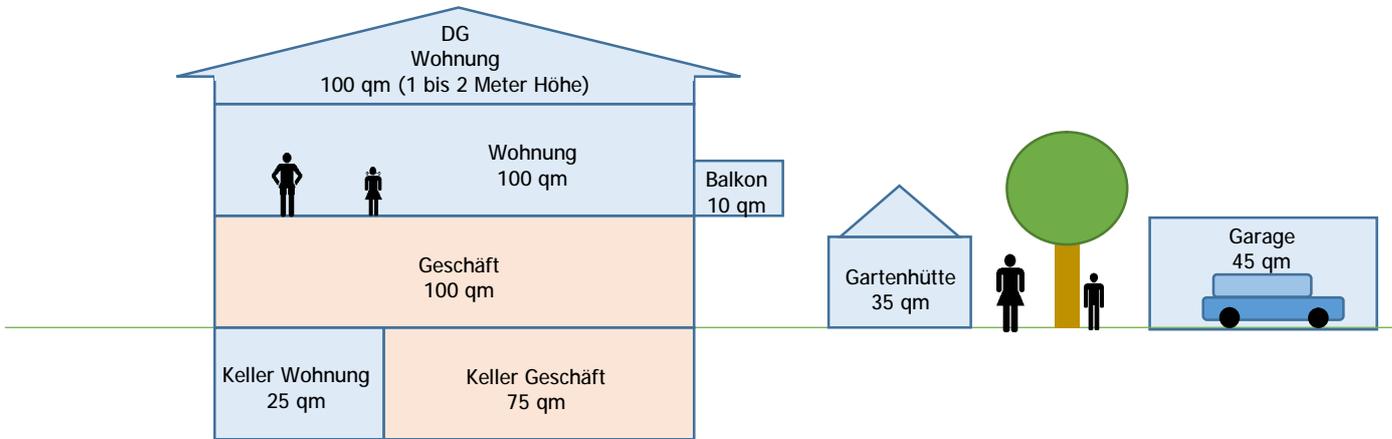
Wohnnutzung: Was gilt für andere Nebengebäude?

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 30 qm außer Ansatz.

Befindet sich auf einem Grundstück ausschließlich ein Gebäude mit einer Fläche von weniger als 30 qm, gilt das Grundstück als unbebaut.

Beispiel

Auf einem Grundstück befinden sich folgende Gebäude
(die Gartenhütte sowie die Garage sind der Wohnnutzung zugeordnet):



Es ergibt sich folgende Flächenberechnung:

Wohnnutzung:

Wohnung (Ansatz nach Wohnflächenverordnung mit tatsächliche Wohnfläche)	100,00 qm
Balkon (Ansatz nach Wohnflächenverordnung zu 25 %)	2,50 qm
DG Wohnung (Ansatz nach Wohnflächenverordnung zu 50 %, da Höhe zwischen 1 und 2 Meter)	50,00 qm
Keller Wohnung (kein Ansatz, da nach Wohnflächenverordnung keine Wohnfläche)	0,00 qm
Gartenhütte (Ansatz mit Nutzfläche, da > 30qm)	35,00 qm
Garage (kein Ansatz, da < 50 qm)	0,00 qm
Summe Wohnnutzung (einzutragen in Checkliste)	187,50 qm

Nicht-Wohnnutzung:

Geschäft (Ansatz mit Nutzfläche)	100,00 qm
Keller Geschäft (Ansatz mit Nutzfläche, da nicht für Zwecke des Wohnens genutzt)	75,00 qm
Summe Nicht-Wohnnutzung (einzutragen in Checkliste)	175,00 qm