

## **Wohnflächenberechnung**

### **1.1. Intro**

Herzlich Willkommen im Erklärvideo zur Wohn- und Nutzflächenberechnung für die Grundsteuererklärung in Bayern. Einleitend wollen wir Ihnen mit diesem Video den groben Unterschied zwischen der Wohn- und Nutzfläche erläutern und anhand von zwei Beispielen bildlich erklären, wie Sie Ihre Wohn- beziehungsweise Nutzfläche bei Bedarf selbst ausmessen können. Detaillierte Informationen zur Wohn- und Nutzfläche finden Sie auf unserer bayerischen Grundsteuerwebseite [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de) in den Fragen zur Anlage Grundstück.

### **1.2. Unterschied zwischen Wohn- und Nutzfläche**

Als erstes möchten wir darauf hinweisen, dass die Angabe der Wohn- und Nutzfläche nur für bebaute Grundstücke im Grundvermögen erforderlich ist.

Wird ein Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, so ist die gesamte Gebäudefläche nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Das gilt auch für die Nutzung eines Zimmers als häusliches Arbeitszimmer.

Flächen von zum Beispiel Terrassen, Balkonen und Dachschrägen sind je nach Konstellation nur teilweise anzusetzen.

Dagegen werden zum Beispiel Zubehörräume wie Keller- und Heizungsräume nicht angesetzt und müssen daher nicht ausgemessen werden.

Garagen und Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung zur Wohnnutzung sind als Nutzfläche zu erklären.

Wird ein Gebäude ausschließlich zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzt, also zum Beispiel für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke, dann ist für das gesamte Gebäude die Fläche als Nutzfläche nach einer geeigneten Methode, zum Beispiel der DIN 277, zu ermitteln. Die DIN 277 wird vom Deutschen Institut für Normung e. V. (DIN) erstellt und veröffentlicht.

In einem Gebäude, das teilweise für Wohnzwecke und teilweise für andere Zwecke genutzt wird, werden die Flächen je nach Nutzung unterschiedlich ermittelt. Eine gemischte Nutzung liegt zum Beispiel dann vor, wenn sich im Erdgeschoss ein Laden befindet und im Obergeschoss eine Wohnung.

Dies bedeutet, dass Räume unterschiedlich behandelt werden, je nachdem welcher Fläche sie dienen bzw. zugeordnet sind.

### **1.3. Erstes Beispiel: Selbstaussmessen der Wohnfläche in einem rein zu Wohnzwecken genutzten Gebäude**

Wir beginnen mit einem Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, Dachgeschoss und Keller. Auf dem Grundstück befinden sich auch Nebengebäude: Eine Garage und ein Gartenhaus.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Abstellraum, Diele und Treppe. Außerdem gibt es eine Terrasse.

Hier möchten wir anhand des Wohnzimmers einige Details aus der Wohnflächenverordnung anschaulich erklären. Tatsächlich müssen Sie hier nur mit dem Meterstab durch den Raum gehen und über Länge mal Breite die Wohnfläche berechnen.

Messen Sie dabei bitte von Wand zu Wand! Setzen Sie Ihren Messpunkt dabei oberhalb der Fuß-, Sockel oder Schrammleisten.

Bei einem freistehenden Ofen wird die Fläche mitgerechnet. Ist Ihr Ofen dagegen in einer Vormauerung integriert, zählt diese Fläche nicht zur Wohnfläche.

Dies ist nur ein Beispiel, weitere Informationen zu fest eingebauten Gegenständen oder zu Fenster- und Türnischen finden Sie bei Bedarf in der Wohnflächenverordnung.

Die Terrassenfläche muss ebenfalls gemessen werden. Diese Fläche wird mit einem Viertel angesetzt.

Im Dachgeschoss befinden sich Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Bad und Schlafzimmer.

Hier möchten wir Ihnen am Beispiel des Kinderzimmers zeigen, wie Sie die Fläche bei einer vorhandenen Dachschräge berechnen.

Die grüne Fläche ist voll zu berechnen, da die Raumhöhe in diesem Bereich mindestens zwei Meter beträgt.

Bei der grauen Fläche sieht es anders aus. Durch die Dachschräge liegt die Raumhöhe in diesem Bereich zwischen einem und zwei Meter. Deswegen müssen Sie diese Fläche nur mit 50% einbeziehen.

Im roten Bereich liegt die Raumhöhe unterhalb von einem Meter. Diese Fläche ist überhaupt nicht anzusetzen.

Im Keller befinden sich nur Abstellräume und ein Heizungsraum. Diese Flächen sind in diesem Fall nicht zu berücksichtigen, da das Gebäude insgesamt nur der Wohnnutzung dient.

Damit sind wir mit den Wohnflächen des Hauses fertig und haben 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Wir kommen nun zu den Nutzflächen der Nebengebäude.

Zunächst berechnen wir die Nutzfläche der Garage. Auch hier gilt ganz einfach: Länge mal Breite innen von Wand zu Wand gemessen.

Beachten Sie bitte, dass es hier einen Freibetrag gibt. Nutzflächen von Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind, bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> außer Ansatz. Falls Ihre Garage kleiner als 50 m<sup>2</sup> ist, tragen Sie bitte in der Anlage Grundstück zum Gebäudeteil Garage eine Null ein.

Beim Gartenhaus gibt es ebenfalls einen Freibetrag: Nebengebäude, die im räumlichem Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind, bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> außer Ansatz. Auch hier gilt: Falls die Summe der Nutzflächen aller Nebengebäude kleiner als 30 m<sup>2</sup> ist, tragen Sie bitte in der Anlage Grundstück zu diesen Gebäudeteilen eine Null ein.

Damit sind wir mit dem ersten Beispiel fertig und kommen zum zweiten Beispiel.

#### **1.4. Zweites Beispiel: Selbstaussmessen der Nutzfläche eines Ladens**

Hier gehen wir auf die Nutzflächenberechnung eines Ladenbesitzers ein.

Sie sehen hier die Grundrisse des Ladens.

Wir haben im Erdgeschoss folgende Räume: Verkaufsraum, Lager, Eingangsbereich und eine Treppe. Die Treppe führt ins Obergeschoss mit Mansarde, wo sich die Teeküche, Toiletten und das Büro befinden. Außerdem führt sie in den Keller, in dem zwei Kühlräume und ein Vorratsraum liegen.

Da das Gebäude nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, sondern zu gewerblichen Zwecken, kann die Nutzfläche nach jedem geeigneten Verfahren berechnet werden. Wie in unserem Beispiel nach der DIN 277

Auf drei Punkte gehen wir dabei näher ein.

Punkt eins: Der Eingangsbereich, und die Treppe gehören nicht zur Nutzfläche. Hierhandelt es sich um sogenannte Verkehrsflächen, die nicht anzusetzen sind.

Punkt zwei: Die Flächen im Obergeschoss sind komplett auszumessen, egal ob ausgebaut oder nicht. Die Raumhöhe spielt hier keine Rolle.

Punkt drei: Die Räumlichkeiten im Keller sind ebenfalls als Nutzfläche zu berücksichtigen, da es sich hier um keine Technik- oder Verkehrsfläche handelt. Sie erinnern sich: Bei einer Berechnung nach der Wohnflächenverordnung wären diese Räume nicht anzusetzen.

#### **1.5. Outro**

Weitere Details, Vorgaben und Hinweise finden Sie in der Wohnflächenverordnung, in der DIN 277 sowie in der Anleitung zur Anlage Grundstück und auf der bayerischen Grundsteuerwebseite [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de).

Wir hoffen wir konnten Ihnen mit diesem Video weiterhelfen und wünschen Ihnen viel Erfolg beim Ausfüllen Ihrer Grundsteuererklärung.