

Erläuterungen

Das Formblatt ist erstellt nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung.

(1)

Eine **Wohnung** ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Zu einer Wohnung gehören außerdem Wasserversorgung, Ausguß und Toilette.

Auch **Einraumwohnungen** sind möglich. Doch gehören regelmäßig zu einer Wohnung eine Küche oder Kochnische (Art. 46 Abs. 3 BayBO), eine Toilette (Art. 49 Abs. 1 BayBO) und ein Bad mit Badewanne oder Dusche (Art. 50 Abs. 1 BayBO).

(2)

Die **Grundfläche** ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen (§ 3 Abs. 1 Wohnflächenverordnung).

Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln (§ 3 Abs. 4 Wohnflächenverordnung).

(3)

Die Grundflächen von **Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m** werden vollständig angerechnet. Grundflächen von **Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m** werden zur Hälfte angerechnet. Grundflächen von **unbeheizbaren Wintergärten und Schwimmbädern und ähnlich nach allen Seiten geschlossenen Räumen** sind ebenfalls zur Hälfte anzurechnen. Die Grundflächen von **Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen** sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen (§ 4 Abs. 1 bis 4 Wohnflächenverordnung).

(4)

Die Flächen sind bis zur 2. Stelle hinter dem Komma zu berechnen.

(5)

Die bereinigte Grundflächensumme ergibt die **anrechenbare Wohnfläche**.

(6)

Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z. B. durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden an Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken entsprechen und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzlich Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Wasserversorgung, Ausguss und Toilette müssen innerhalb der Wohnung liegen. Es muß sich um einen Wohnbereich handeln, der nicht ohne weiteres von anderen betreten werden kann.

(7)

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses **barrierefrei erreichbar** und verschiedene Räume darin **mit dem Rollstuhl zugänglich** sein. Rollstuhlgerechte Wohnungen mit ihrem erhöhten Bedarf an Bewegungsflächen für eigenständige Nutzer sind damit **ausdrücklich nicht** gemeint (Art. 46 Abs. 2 Satz 1 und 2 BayBO).

"Barrierefrei erreichbar" ist analog Art. 51 Abs. 4 BayBO zu verstehen und schließt die Wohnungseingangstür ein. "Mit dem Rollstuhl zugänglich" werden Räume durch eine Tür mit lichter Breite von mindestens 80 cm.