

Mieterschutzbund

Mülheim und Umgebung e.V.

○ Geschäftsstelle Mülheim

Schloßstraße 26 · 45468 Mülheim

☎ 02 08 / 377 49 30

Fax 02 08 / 377 49 360

E-Mail: mh@mieterschutzbund.net

○ Geschäftsstelle Oberhausen

Marktstraße 45 · 46045 Oberhausen

☎ 02 08 / 80 20 51

Fax 02 08 / 80 20 53

E-Mail: ob@mieterschutzbund.net

○ Geschäftsstelle Essen

Kettwiger Straße 29 · 45127 Essen

☎ 02 01 / 899 43 60

Fax 02 01 / 899 43 619

E-Mail: e@mieterschutzbund.net

Ermittlung der Wohnfläche (nach der Wohnflächenverordnung)

Wohnfläche ist die **anrechenbare** Grundfläche von Wohnungen.

Zur Wohnung gehören **nicht**: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Garagen sowie Räume, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen (vgl. Berechnung von Dachräumen auf der nachfolgenden Seite).

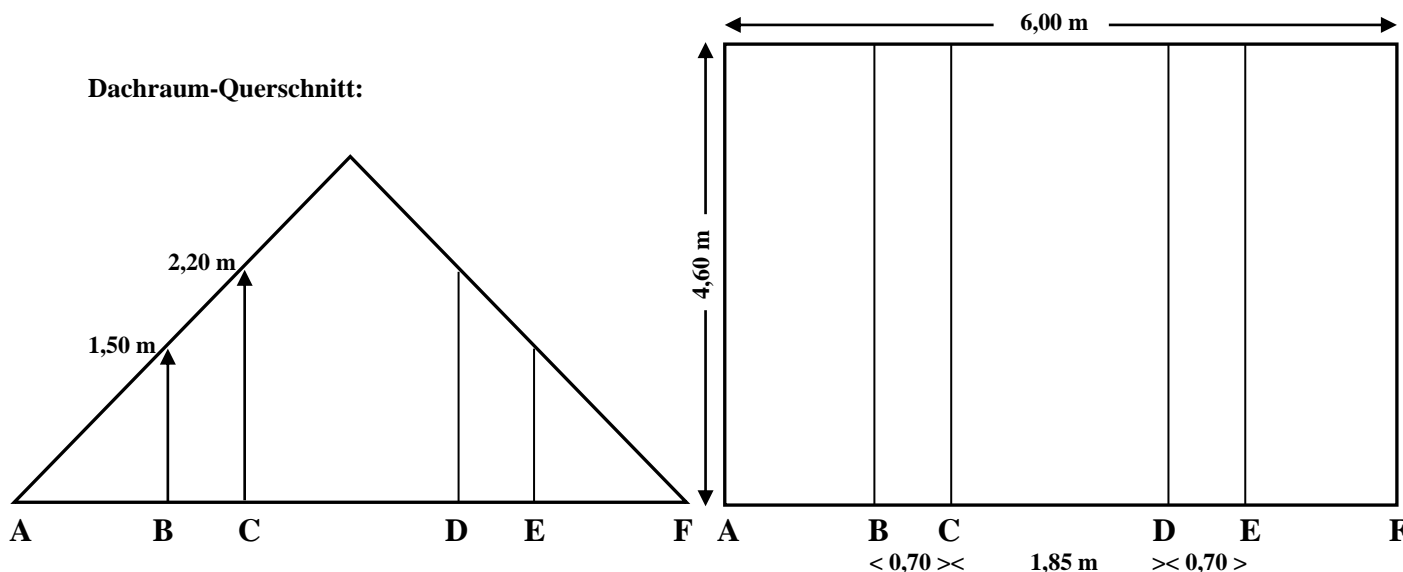
Als Grundfläche werden angerechnet:

- | | |
|-----------------------|--|
| voll | Räume oder Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern; |
| zur Hälfte | Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern; Wintergärten. (Die Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und gedeckten Freisitzen kann zur Hälfte angerechnet werden.) |
| nicht | Raumteile mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter; Türnischen. |
| abzuziehen | sind Schornsteine und andere Mauervorsprünge, freistehende Pfeiler und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt sowie Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze. |
| hinzuzurechnen | sind Fenster- und offene Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind; Erker und Wandschränke mit einer Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmetern sowie Raumteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens zwei Meter beträgt. |

Ermittlung der Wohnfläche von Dachräumen

Bei Räumen mit Dachschrägen muss zunächst festgestellt werden, ob sie als Aufenthaltsräume nach der Bauordnung **zulässig** sind. In Nordrhein-Westfalen ist vorgeschrieben, dass wenigstens die Hälfte der Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m haben muss, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m unberücksichtigt bleiben.

Grundriss des Dachraumes:



Die Flächen AB und EF werden **nicht** berücksichtigt;

die Flächen BC ($0,70 \times 4,60 \text{ m}$) = $3,22 \text{ m}^2$ und DE = $3,22 \text{ m}^2$ betragen insgesamt $6,44 \text{ m}^2$;

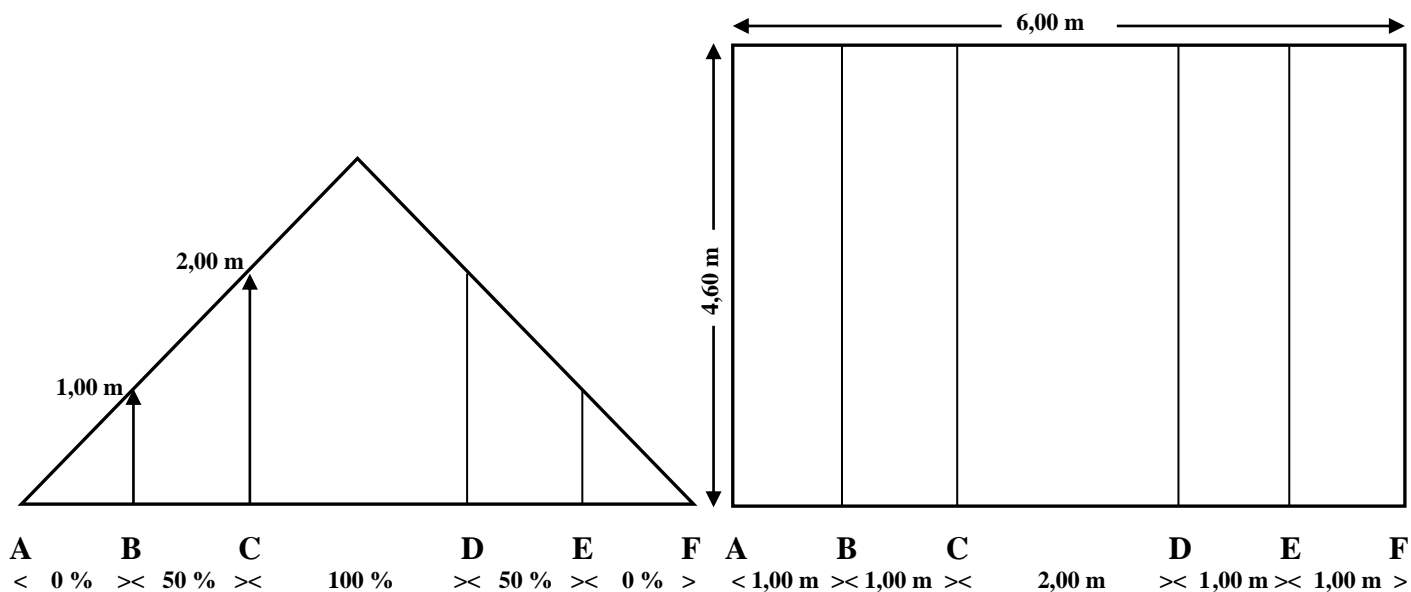
die Fläche CD ($1,85 \times 4,60$) beträgt $8,51 \text{ m}^2$.

Da die Fläche CD (mit einer lichten Höhe von mindestens 2,20 m) größer ist als die Flächen BC und DE (mit einer lichten Höhe zwischen 1,50 und 2,20 m), ist dieser Dachraum als Aufenthaltsraum zulässig.

Ist ein Zimmer mit Dachschrägen als Aufenthaltsraum zulässig, wird seine **Wohnfläche** nach der II. Berechnungsverordnung (Wohnflächenverordnung) wie folgt ermittelt:

Raumteile bis zu einer lichten Höhe von einem Meter werden **nicht** angerechnet,

Raumteile mit einer lichten Höhe zwischen 1,00 und 2,00 Metern **zur Hälfte**.



Berechnung der Wohnfläche:

Flächen AB und EF werden **nicht** angerechnet;

Fläche BC ($1,00 \times 4,60 \text{ m}$) = $4,60 \text{ m}^2$ **zur Hälfte** =

$2,30 \text{ m}^2$

Fläche CD ($2,00 \times 4,60 \text{ m}$) = $9,20 \text{ m}^2$ **voll** =

$9,20 \text{ m}^2$

Fläche DE ($1,00 \times 4,60 \text{ m}$) = $4,60 \text{ m}^2$ **zur Hälfte** =

$2,30 \text{ m}^2$

anrechenbare Wohnfläche =

$13,80 \text{ m}^2$