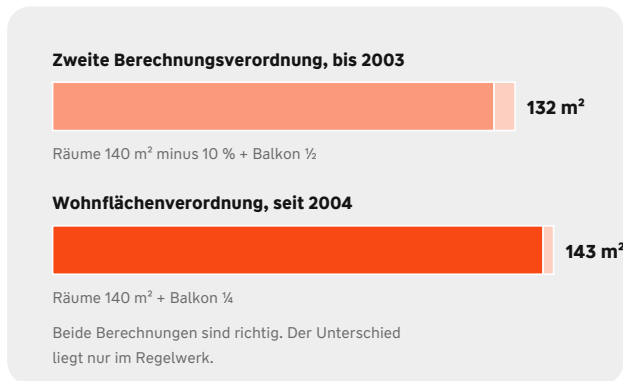


Dieselben Räume, zwei Zahlen



Eigenes Rechenbeispiel: Einfamilienhaus, 140 m² Raumfläche, 12 m² Balkon; bei der alten Verordnung beide Wahlrechte voll ausgeschöpft.

DIN 283

Diese Norm erschien im März 1951 und wurde im August 1983 ersatzlos zurückgezogen.²³ Sie darf weiter angewendet werden, wenn das vereinbart oder am Ort üblich ist.²⁴ Balkone, Loggien und gedeckte Freisitze zählten dort zu einem Viertel.²⁵

DIN 277

Die DIN 277 ist die Norm, die am häufigsten mit der Wohnfläche verwechselt wird. Sie heißt heute „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“, aktuell in der Ausgabe von August 2021, und sie kennt den Begriff Wohnfläche nicht.²⁶

Sie misst Balkone, Loggien und Dachterrassen mit ihrer vollen Fläche, weist sie aber getrennt aus. Sie kürzt nicht nach Raumhöhe; Flächen unter Schrägen werden nur gesondert erfasst.²⁷ **Eine Zahl nach DIN 277 fällt deshalb in aller Regel größer aus als eine nach der Wohnflächenverordnung** – bei einem ausgebauten Dachgeschoss deutlich.

Fragen Sie bei jeder Flächenangabe zuerst: nach welchem Regelwerk, aus welchem Jahr, von wem?

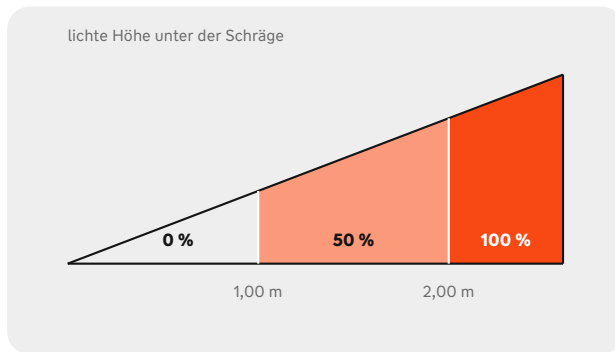
Die Übersicht im Anschluss an dieses Kapitel stellt alle vier Regelwerke Punkt für Punkt nebeneinander – von der Raumhöhe über Balkon und Terrasse bis zu Treppe, Schornstein und Keller.

Der Zehn-Prozent-Abzug

Gelegentlich liest man – auch in einer früheren Fassung dieses Heftes –, einen solchen Abzug beim Einfamilienhaus habe es nie gegeben. Das stimmt nicht.

Paragraf 44 Absatz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung erlaubte ihn ausdrücklich. Er war freiwillig, musste für das ganze Gebäude einheitlich gewählt werden und galt dann für alle späteren Berechnungen.²⁸ Eine alte Zahl kann deshalb um bis zu zehn Prozent kleiner sein als eine neue, ohne dass jemand falsch gerechnet hat.

Die Dachschräge in drei Zonen



Nach § 4 Nr. 1 und 2 WoFlV.

Deshalb entscheidet der Kniestock – die niedrige Wand, auf der die Schräge ansetzt – darüber, wie viel Fläche ein Dachgeschoss bringt: Er legt fest, wo die halbe und wo die volle Zone beginnt.

Dachfenster und Gaube

Ein Fenster in der Schräge ändert an der Rechnung praktisch nichts. Auch wenn es stellenweise etwas mehr Kopfhöhe schafft, soll die Fläche darunter nicht höher angerechnet werden als die Schräge daneben.⁵²

Anders die Gaube: Sie ist keine Fensterbank, sondern ein Stück Raum. Beträgt die lichte Höhe darin zwei Meter oder mehr, zählt ihre Fläche voll.⁵³

Der Spitzboden

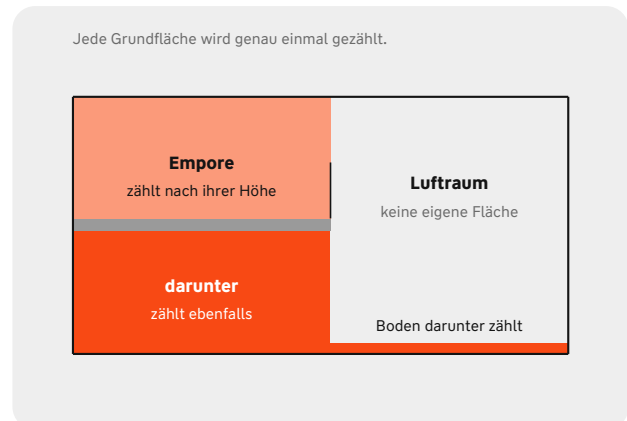
Ein Dachboden ist zunächst ein Bodenraum, und Bodenräume sind Zubehör ohne Wohnfläche.⁵⁴ Wird er so ausgebaut, dass er die baurechtlichen Anforderungen an Wohnraum erfüllt, wird er zu Wohnraum.⁵⁵

Die Frage, die dabei am häufigsten übersehen wird, ist der Zugang. Eine Einschubtreppe oder Leiter ist nach der Landesbauordnung nur als Zugang zu einem Dachraum **ohne** Aufenthaltsraum zulässig.⁵⁶ Über eine Bodenluke erreicht man deshalb Stauraum, keinen Wohnraum. Mehr dazu in Kapitel 15.

Galerie und Empore

Eine Empore ist eine offene Ebene in einem Raum. Ist sie hoch genug und baurechtlich zulässig, ist ihre Fläche Wohnfläche und zählt nach ihrer Höhe; der Raum darunter zählt ebenfalls.⁵⁷ Der Luftraum neben der Empore hat keinen eigenen Boden. Weil die Verordnung nur Grundflächen zählt, wird dort der Boden darunter gezählt – einmal.

Die Empore



Nach § 3 Abs. 1 und § 4 WoFlV; Sprengnetter, Lernunterlage WW51 (2022), S. 33.

Die Dachschräge im Kaufvertrag

Schon 1997 hat der Bundesgerichtshof festgehalten, dass beim Erwerb einer Dachgeschosswohnung ein Abschlag für Dachschrägen der Verkehrssitte entspricht. Wer „ca. 78 qm“ verkauft, muss sich an einer Fläche messen lassen, bei der die Schrägen nur anteilig zählen.⁵⁸