

Die Nutzfläche kann nach jedem geeigneten Verfahren, z. B. nach der DIN 277, ermittelt werden. Tragen Sie bitte die auf volle Quadratmeter nach unten abgerundete Nutzfläche ein.

Nutzfläche in m²

Wird ein Gebäude ausschließlich zu anderen Zwecken als Wohnzwecken (z. B. gewerbliche oder freiberufliche Zwecke) genutzt, wird für das gesamte Gebäude die Nutzfläche benötigt.

In einem Gebäude, das teilweise für Wohnzwecke und teilweise für andere Zwecke genutzt wird (gemischt genutztes Gebäude; z. B. ein Laden im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen), werden die Flächen je nach Nutzung unterschiedlich ermittelt. Dies bedeutet, dass Zuhörräume unterschiedlich behandelt werden, je nachdem welcher Fläche sie dienen bzw. zugeordnet sind.

- Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von:
- Verkaufsräumen
- Büroräumen,
- Besprechungsräumen,
- Teeküchen,
- Werkhallen,
- Laboren,
- Lagerhallen,
- EDV-Serverräumen,
- Archiven / Registraturen,
- Räumen für medizinische Untersuchungen / Behandlungen,
- Ausstellungsräumen,
- Bühnenräumen,
- Sporträumen,
- Sanitärräumen,
- Umkleieräumen,
- Abstellräumen, soweit sie nicht zur Wohnfläche gehören,
- Terrassen, Loggien und Balkone, soweit sie nicht zur Wohnfläche gehören,
- Garagen und Tiefgaragen.
- Die Nutzfläche umfasst nicht die
- Konstruktions-Grundfläche (z. B. Wände, Pfeiler),
- Technische Funktionsflächen (z. B. Lagerflächen für Brennstoffe) oder
- Verkehrsflächen (z. B. Flure, Eingangshallen, Aufzugschächte, Rampen).

Nutzflächen von Garagen bzw. Tiefgaragen

Gehören zu einer Wohneinheit Stellplätze in Garagen bzw. Tiefgaragen und befinden sich diese in unmittelbarer Nähe zur Wohneinheit, bleibt die Nutzfläche dieser Stellplätze bis zu insgesamt 50 Quadratmeter außer Ansatz. Soweit die Fläche 50 Quadratmeter übersteigt, wird sie angesetzt. Bitte tragen Sie nur die Fläche als Nutzfläche ein, die 50 Quadratmeter übersteigt. Ist die gesamte Fläche

nicht größer als 50 Quadratmeter, tragen Sie bitte eine Nutzfläche von 0 Quadratmeter ein.
Stellplätze im Freien und Carports brauchen Sie nicht einzutragen.

Gehören die Wohnung und die Stellplätze nicht zur gleichen wirtschaftlichen Einheit, muss der Stellplatz der Wohnung zudem rechtlich zugeordnet sein, damit der Abzug von 50 Quadratmeter erfolgt. Eine rechtliche Zuordnung liegt vor, wenn die Wohnung und der Stellplatz entweder

- dinglich (z. B. einer Eigentümerin oder einem Eigentümer gehören ein Einfamilienhaus mit Garage oder ein Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz) oder
- vertraglich (z. B. eine Eigentümerin oder ein Eigentümer vermietet eine Wohnung zusammen mit einem Stellplatz an eine Mieterin oder einen Mieter) miteinander verknüpft sind.

Beispiel:

Zu einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen (Wohnfläche insgesamt 340 Quadratmeter) gehören acht Garagen mit einer Nutzfläche von insgesamt 150 Quadratmeter. Da die acht Garagen insgesamt den fünf Wohnungen zugeordnet sind, sind bei der Garagenfläche von 150 Quadratmeter die 50 Quadratmeter nur einmal abzuziehen und 100 Quadratmeter Nutzfläche einzutragen.

Nebengebäude, die

- von untergeordneter Bedeutung sind (z. B. Schuppen oder Gartenhaus) und
- sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung befinden, zu der sie gehören,

werden nur angesetzt, soweit die Gebäudefläche größer als 30 Quadratmeter ist.

Tragen Sie bitte nur die Fläche als Nutzfläche ein, die den Freibetrag von 30 Quadratmeter übersteigt. Ist die gesamte Fläche nicht größer als 30 Quadratmeter, tragen Sie bitte eine Nutzfläche von 0 Quadratmeter ein.