



Sachstand

Fragen zur Wohnflächenberechnung nach der Zweiten Berechnungsverordnung

Fragen zur Wohnflächenberechnung nach der Zweiten Berechnungsverordnung

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 089/17
Abschluss der Arbeit: 17. Juli 2017
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltrecht,
Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Rechtliche Grundlagen der Wohnflächenberechnung nach den §§ 42 - 44 Zweite Berechnungsverordnung	4
2.1.	Ermächtigungsgrundlage	4
2.2.	Anwendbarkeit der §§ 42 - 44 Zweite Berechnungsverordnung	4
3.	Definition eines Treppenabsatzes	5
4.	Zweck eines Pauschalabzugs von der Grundfläche bei Wohngebäuden	6

1. Einleitung

Der vorliegende Sachstand behandelt die Frage, wie im Rahmen der Wohnflächenberechnung nach der Zweiten Berechnungsverordnung Treppenabsätze zu definieren sind und welche Zweckbestimmung für einen Pauschalabzug von der Grundfläche für Wohngebäude (mit einer Wohnung) zugrunde liegt.

2. Rechtliche Grundlagen der Wohnflächenberechnung nach den §§ 42 - 44 Zweite Berechnungsverordnung

Die rechtlichen Grundlagen der Wohnflächenberechnung erfolgen nach den §§ 42 bis 44 der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 17. Oktober 1957¹.

2.1. Ermächtigungsgrundlage

Diese Berechnungsverordnung ist aufgrund der §§ 91 Abs. 2, 105 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes² erlassen worden und am 01. November 1957 in Kraft getreten. Die Zweite Berechnungsverordnung ist nach mehrfachen Änderungen zuletzt am 12. Oktober 1990³ neu gefasst worden.

2.2. Anwendbarkeit der §§ 42 - 44 Zweite Berechnungsverordnung

Nach Außerkrafttreten des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie der Zweiten Berechnungsverordnung zum 31. Dezember 2003 ist zur Wohnflächenberechnung im Bereich des *sozialen Wohnungsbaus* nunmehr die seit 01. Januar 2004 geltende Wohnflächenverordnung⁴ ausschließlich maßgebend.

Ist die Wohnfläche jedoch vor dem 31. Dezember 2003 nach den §§ 42 - 44 der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden, so gilt diese Berechnung weiter fort, sofern nicht durch bauliche Änderungen eine Neuberechnung nach der Wohnflächenverordnung erforderlich wird (vgl. § 5 Wohnflächenverordnung).

1 Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 17. Oktober 1957 (BGBl I S. 1719).

2 Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familiengesetz – II. WoBauG) vom 27. Juni 1956 (BGBl I S. 523), zuletzt neu bekanntgemacht am 19. August 1994 (BGBl I S. 2137), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl I S. 2376).

3 Zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Zweiten Gesetzes über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Justiz vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614, 2628).

4 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346).

Zur Anwendbarkeit der §§ 42 - 44 der Zweiten Berechnungsverordnung wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Sachstände WD7 – 3000 – 073/16 (- **Anlage 1** -) sowie WD4 – 3000 – 053/16 (- **Anlage 2** -) verwiesen.

3. Definition eines Treppenabsatzes

Die Berücksichtigung von Treppen bei der Berechnung der Grundfläche erfolgt nach §43 Abs. 4 Nr. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung. Der § 43 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung hat folgenden Wortlaut:

„(4) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von

1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.“

Die Vorschriften in den Landesbauordnungen über (notwendige und nicht notwendige) Gebäudetreppen werden durch Technische Regeln konkretisiert.⁵

Definitionen für Treppen und damit im Zusammenhang stehende Begriffe wie Treppenläufe und –absätze sind vom Deutschen Institut für Normung in der DIN 18064⁶ formuliert worden.⁷ Durch die Länder wurde überwiegend lediglich die DIN 18065⁸ über Maße und Verkehrssicherheit von Treppen eingeführt. Diese nimmt jedoch im Hinblick auf die Begrifflichkeiten Bezug auf die DIN 18064.⁹

Gemäß Anlage 7.1/1 der Ausführungsvorschriften der Länderbauordnungen¹⁰ ist zu beachten, dass die Anwendung der DIN 18065 auf Treppen in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie für Treppen in Wohnungen von der Einführung ausgenommen sind.¹¹

5 Vgl. z.B. § 3 Abs. 3 S. 1 BauO Bln i.V.m. den AV LTB; Meyer in: Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülou, Bauordnung für Berlin, Kommentar, 6. Auflage 2008, § 34 Rn. 3.

6 In der Fassung November 1979.

7 Hahn/Radeisen, Bauordnung für Berlin, Handkommentar, 4. Auflage 2007, § 34 Rn. 7; Heix, in: Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Band 6, Zweite Berechnungsverordnung, Stand Lieferung 187 2010, § 43 S. 15.

8 Juli 1984; aktuelle Fassung Juni 2011.

9 Hahn/Radeisen, Bauordnung für Berlin, Handkommentar, 4. Auflage 2007, § 34 Rn. 7.

10 Z.B. Anlage 7.1/1 der Ausführungsvorschriften, Liste der Technischen Bauvorschriften (AV LTB) vom 9. Juli 2015 (Abl. S. 1589), berichtigt am 10. Dezember 2015 (Abl. S. 3002).

11 Hahn/Radeisen, Bauordnung für Berlin, Handkommentar, 4. Auflage 2007, § 34 Rn. 14.

Nach der DIN 18065 ist eine Treppe als ein „Bauteil aus mindestens einem Treppenlauf“ und ein Treppenlauf als „ununterbrochene Folge von mindestens drei Treppenstufen (drei Steigungen) zwischen zwei Ebenen“ definiert.¹²

Als Treppenabsatz bzw. Treppenpodest bezeichnet man laut DIN 18065 einen „Treppenabsatz am Anfang oder Ende eines Treppenlaufes, oft Teil der Geschossdecke“ und ein Zwischenpodest als „Treppenabsatz zwischen zwei Treppenläufen“, die meist dem Richtungswechsel dienen.¹³

Für Zwischenpodeste gilt zudem, dass sie bei Gebäudetreppen nach höchstens 18 Steigungen angeordnet werden müssen. Aussagen zur nutzbaren Podestbreite und –tiefe trifft ebenfalls die DIN 1865.

Zu beachten ist, dass bei Geschosstreppen, die zwei Vollgeschosse miteinander verbinden, der untere und obere Antritt der Treppe auf der jeweiligen Geschossebene, zu Fluren oder Dielen gezählt werden. Der Zugang zur Treppe, der in der abgeschlossenen Wohnung liegt, ist daher auf die Wohnfläche anzurechnen.¹⁴

4. Zweck eines Pauschalabzugs von der Grundfläche bei Wohngebäuden

Die Zweite Berechnungsverordnung regelt in § 44 Abs. 3 die pauschale Abzugsfähigkeit von internen Verkehrsflächen von der Wohnfläche.

Der § 44 Abs. 3 Nr. 1 Zweite Berechnungsverordnung hat folgenden Wortlaut:

„Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden:

1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung, [...]“

In der aktuell geltenden Wohnflächenverordnung ist eine entsprechende Regelung nicht mehr enthalten.

Begründet wird der optionale Pauschalabzug damit, dass in einem Einfamilienhaus im Gegensatz zu einem mehrgeschossigen Mietwohngebäude das Treppenhaus, Dielen und Flure grundsätzlich zur Wohnfläche gezählt werden (vgl. § 42 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung).¹⁵

12 Lindemann, Deutsches Institut für Normung, Bauen mit DIN-Normen, 1986, 3.3. Wohnungsbau, S. 84.

13 Lindemann, Deutsches Institut für Normung, Bauen mit DIN-Normen, 1986, 3.3. Wohnungsbau, S. 84.

14 Heix, in: Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Band 6, Zweite Berechnungsverordnung, Stand Lieferung 187 2010, § 43 S. 17; BVerwG, Urteil vom 30. Mai 1979 – 8 C 5.79.

15 Heix, in: Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Band 6, Zweite Berechnungsverordnung, Stand Lieferung 187 2010, § 44 S. 17f.

Abzugsfähig sind lediglich, wie bereits oben (unter Ziffer 3.) dargelegt, die Flächen, die auf Treppen mit mehr als drei Steigungen und deren Treppenabsätze entfallen. Im Hinblick auf die Anrechnung zugehöriger Haus- und Treppenflure kann daher einer gegenüber mehrgeschossigen Wohngebäuden ungünstigeren Wohnflächenberechnung bei Einfamilienhäusern durch einen pauschalen Abzug von 10% der Grundfläche kompensiert werden.

Dies ist grundsätzlich auch bei eingeschossigen Einfamilienhäusern möglich, die über solche Verkehrsflächen nicht verfügen, da der Abzug pauschalisiert ist. Nicht erfasst vom Begriff des Wohngebäudes i.S.d. § 44 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung sind Eigentumswohnungen und Maisonette-Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.¹⁶

16 Heix, in: Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Band 6, Zweite Berechnungsverordnung, Stand Lieferung 187 2010, § 44 S. 18.