



Markt Oberstdorf - Postfach 1540 - D 87555 Oberstdorf
Finanzverwaltung

Finanzverwaltung

Prinzregenten-Platz 1 (Oberstdorf Haus)

87561 Oberstdorf

Frau Jähn

Tel: 08322 7007316

Fax: 08322 7007319

E-Mail: c.jaehn@markt-oberstdorf.de

www.markt-oberstdorf.de

Unser Zeichen: 9246 - 000209 - 052321

Oberstdorf, 16.07.2020

**Erhebung der Zweitwohnungssteuer;
Erklärungsbogen zur Jahresnettokaltmiete;
PK-Nr.: 1/03825/301;**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit unserem Schreiben vom 08.11.2019 haben wir Sie bereits darüber informiert, dass sich für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer Änderungen ergeben.

Bislang erfolgte die Berechnung der Zweitwohnungssteuer auf der Grundlage einer vom Finanzamt, nach den Vorschriften der Einheitsbewertung von Grundstücken zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 ermittelten, fiktiven Jahresrohmiets. Diese wurde entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten nach dem Verbraucherpreisindex hochgerechnet.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat mit Beschluss vom 18.07.2019 zwei dort anhängigen Verfassungsbeschwerden stattgegeben. Es entschied, dass die bisher in den gemeindlichen Zweitwohnungssteuersatzungen verwendete Bemessungsgrundlage, der vom Finanzamt festgestellte Jahresrohmietswert (jährlicher Mietaufwand), zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer künftig nicht mehr zulässig verwendet werden darf.

Nach dem BVerfG verstößt die Bemessung nach dem vom Finanzamt festgestellten Jahresrohmietswert gegen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG). Der Grund hierfür ist, dass veränderte Ausstattungsstandards von Gebäuden, mögliche Veränderungen der Lage oder die strukturelle Anbindung von Grundstücken, sowie mietrechtliche Bindungen bei einem derart lange zurückliegenden Hauptfeststellungszeitpunkt nicht berücksichtigt werden, sodass es inzwischen zu Verzerrungen bei den Grundstücksbewertungen gekommen ist. Diese Verzerrungen sind nicht mehr vor dem Gleichheitsgrundsatz gerechtfertigt. Sie können auch nicht durch eine Hochrechnung der auf dieser Grundlage bestimmten fiktiven Jahresrohmiets mit dem Verbraucherpreisindex ausgeglichen werden, da die Steigerungsrate für alle Wohnungen im Gemeindegebiet die Gleiche ist. Diese Entscheidung wurde vom BVerfG am 24.10.2019 bekannt gegeben (Beschluss des BVerfG v. 18.07.2019, Az.: 1 BvR 807/12, 1 BvR 2917/13).

Das Gericht verpflichtet die Gemeinden, bei der Erhebung und Berechnung der Zweitwohnungssteuer künftig eine andere Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer heranzuziehen, welche entsprechend dem Beschluss des BVerfG v. 18.07.2019, signifikant mietpreisrelevante Kriterien zur Wohnung nach Art, Lage und Ausstattung mit berücksichtigt.

Das BVerfG hat in seinem Beschluss vom 18.07.2019 grundsätzlich festgehalten, dass die rechtliche Grundlage im Bayerischen Kommunalabgabengesetz für den Erlass einer gemeindlichen Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer weiterhin zulässig ist (Ermächtigungsgrundlage, Art. 3 Abs. 1 KAG). Die Bundesländer sind grundsätzlich befugt, Zweitwohnungssteuern als Form der örtlichen Verbrauchs- und Aufwandssteuer zu erheben und die Gesetzgebungskompetenz dazu in dem ihnen selbst eingeräumten Umfang auf die Gemeinden zu übertragen.

Die Bayerische Landesregierung hat daraufhin in Abstimmung mit den kommunalen Spitzenverbänden den Gemeinden empfohlen, als künftige dem o.a. Beschluss des BVerfG entsprechende Bemessungsgrundlage, die „Jahres-Nettokaltmiete“ als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer zu verwenden.

Der Marktgemeinderat des Marktes Oberstdorf hat in seiner Sitzung am 23.01.2020 beschlossen, dass die Zweitwohnungssteuersatzung des Marktes Oberstdorf künftig die Bemessungsgrundlage „Jahresnettokaltmiete“ enthalten soll. Die Berechnung der Zweitwohnungssteuer wird damit zukünftig auf Grundlage der Jahres-Nettokaltmiete erfolgen und ist damit in Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung des BVerfG.

Für die Berechnung der individuellen „Jahresnettokaltmiete“ werden detaillierte Informationen zu Ihrer Wohnung in Oberstdorf benötigt um eine möglichst realistische individuelle Jahresnettokaltmiete berechnen zu können.

Bitte füllen Sie deshalb die beiliegende Steuererklärung vollständig aus und senden Sie diese unterschrieben bis

spätestens 07.08.2020

an den Markt Oberstdorf zurück. Erhalten wir bis zu diesem Zeitpunkt keine Erklärung von Ihnen, wird die Jahres-Nettokaltmiete geschätzt.

Wir möchten Sie in diesem Zuge darauf hinweisen, dass Sie gem. §§ 149 ff. der Abgabenordnung zur Abgabe dieser Erklärung verpflichtet sind.

Anschließend erhalten Sie demnächst Ihren Zweitwohnungssteuerbescheid.

Das BVerfG hat zudem entscheiden, dass auch die im Bayerischen Kommunalabgabengesetz enthaltene Möglichkeit, einen Befreiungsantrag aufgrund Härtefall nach Art. 3 Abs. 3 KAG (sog. „Härtefallregelung“) zu stellen, ebenfalls weiterhin unbedenklich und zulässig ist.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

MARKT OBERSTDORF

Dieses Schreiben wurde mithilfe einer automatischen Einrichtung erstellt. Es ist deshalb auch ohne Unterschrift und Dienstsiegel gültig.

Erklärung zur Veranlagung der Zweitwohnungssteuer Markt Oberstdorf

Bitte Zutreffendes ankreuzen bzw. ausfüllen und unterschrieben zurücksenden an:

Markt Oberstdorf
Steuer- und Beitragswesen
Prinzregenten-Platz 1
87561 Oberstdorf

Bitte zurücksenden bis
spätestens 07.08.2020

A Angaben zu/r Person/en

PK-Nr.:	(wird vom Markt Oberstdorf vergeben)
Name/n, Vorname/n:	
Anschrift Hauptwohnung:	(Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)
Für Rückfragen:	Telefon-Nr./E-Mail-Adresse:

B Angaben zum Nutzungsrecht an der Wohnung in Oberstdorf

Anschrift der Wohnung in Oberstdorf:	(Straße, Hausnummer)	
Lage	(z.B. WE-Nr. / 1. OG / Wohnungsnummer):	
Ich bin/Wir sind:	1 <input type="checkbox"/> Eigentümer der Wohnung seit/ab _____ (Datum) (falls ja: weiter mit Fragenabschnitt C)	
	2 <input type="checkbox"/> Mieter der Wohnung seit/ab _____ (Datum)	
	Achtung bei Miete: Bitte legen Sie dieser Erklärung Ihren Mietvertrag als Kopie bei !	
	3 <input type="checkbox"/> Nießbrauchsberechtigte/r seit/ab _____ (Datum)	
4 <input type="checkbox"/> sonstige/r Nutzer, Rechtsverhältnis: _____	seit/ab _____ (Datum)	
Falls Sie nicht Eigentümer der Wohnung sind:		
Name/n des/r Eigentümer/s:		
Anschrift des/r Eigentümer/s:	(Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)	

C Fragen zur Nutzung der Wohnung in Oberstdorf

Ich/Wir	1 <input type="checkbox"/> nutze/n die Wohnung selbst und/oder vermiete/n sie an wechselnde Feriengäste	
	2 <input type="checkbox"/> vermieten die Wohnung an einen festen Mieter	
	Achtung bei Vermietung: Bitte legen Sie dieser Erklärung den Mietvertrag als Kopie bei !	
	3 <input type="checkbox"/> lasse/n die Wohnung über eine Vermittlungsagentur, einen Hotelbetrieb oder einen vergleichbaren Betreiber weitervermieten. Die Eigennutzungsmöglichkeit ist vertraglich	
	1 <input type="checkbox"/> ausgeschlossen	
	2 <input type="checkbox"/> begrenzt auf bis zu 8 Wochen	
	3 <input type="checkbox"/> begrenzt auf bis zu 10 Wochen	
	4 <input type="checkbox"/> begrenzt auf bis zu 12 Wochen	
Achtung bei einem Vertrag mit einer Vermittlungsagentur o.ä.:		

D Angaben zur Wohnung und Wohnlage

1 Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung	
1a	Um welchen Gebäudetyp handelt es sich? 1 <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus (mit Einliegerwohnung), Doppelhaushälfte, Reihenhaus 2 <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus, mit: 1 <input type="checkbox"/> 2-3 2 <input type="checkbox"/> mind. 4 Wohnungen im Haus
1b	
1c	Wann wurde das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, ursprünglich errichtet (Jahr der Fertigstellung, unabhängig von Modernisierung/Sanierung)? 1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Baujahr 2 <input type="checkbox"/> unbekannt
1d	Falls Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein: Eine Antwort 1 <input type="checkbox"/> bis 1918 4 <input type="checkbox"/> 1975 - 1984 7 <input type="checkbox"/> 2006 - 2013 2 <input type="checkbox"/> 1919 - 1948 5 <input type="checkbox"/> 1985 - 1995 8 <input type="checkbox"/> 2014 - 2017 3 <input type="checkbox"/> 1949 - 1974 6 <input type="checkbox"/> 1996 - 2005 9 <input type="checkbox"/> 2018 - 2020
1e	Wie viele Geschosse hat das Gebäude? 1 <input type="text"/> <input type="text"/> Anzahl der Geschosse

2 Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung	
2a	Wie groß ist die Wohnfläche der Wohnung? (Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten. Diese finden Sie auf Seite 4) 1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> m ²
2b	Mit welcher Grundheizung hat der Eigentümer die Wohnung überwiegend ausgestattet? Eine Antwort 1 <input type="checkbox"/> zentrale Heizungsversorgung, Etagenheizung oder Fernwärmeheizung 2 <input type="checkbox"/> Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u.ä.) 3 <input type="checkbox"/> keine Heizung / bei Miete: keine Heizung vom Vermieter gestellt
2c	Mit welchen Sanitärräumlichkeiten bzw. Sanitärgegenständen hat der Eigentümer die Wohnung ausgestattet? 1 <input type="checkbox"/> kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung vorhanden 2 <input type="checkbox"/> ein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden 3 <input type="checkbox"/> zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden
2d	Bei mehreren Bädern benennen Sie bitte die Ausstattung des größeren Badezimmers. Mehrfachnennungen möglich Ausstattung: 1 <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung 2 <input type="checkbox"/> Ventilator/Entlüftungsschacht 3 <input type="checkbox"/> kein Fenster im Bad
2e	Fußbodenausstattung (im überwiegenden Teil der Wohnung, (bei Mietern: Boden muss vom Vermieter gestellt sein!)) eine Antwort 1 <input type="checkbox"/> gehobene Fußböden (z.B. Parkett-, Keramik-, Steinboden, Vinyl) 2 <input type="checkbox"/> Standardfußböden (z.B. Linoleum, Laminat) 3 <input type="checkbox"/> einfache Fußböden (z.B. PVC, Teppich)
2f	Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten liegen vor? (bei Mietern: Ausstattungskriterien müssen vom Vermieter gestellt sein!) Mehrfachnennungen möglich 1 <input type="checkbox"/> Balkon, Loggia, Terrasse oder Dachterrasse 2 <input type="checkbox"/> mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung 3 <input type="checkbox"/> Erstinstallationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz 4 <input type="checkbox"/> keine Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden 5 <input type="checkbox"/> barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche) 6 <input type="checkbox"/> Aufzug im Gebäude 7 <input type="checkbox"/> Wohneigentum/Mietvertrag schließt ausschließlich eigene Gartennutzung mit ein
2g	Einbauküche mit mindestens 2 Elektroeinbaugeräten (Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) vorhanden. (bei Mietern: nur ja, wenn vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.) 1 <input type="checkbox"/> ja 2 <input type="checkbox"/> nein
2h	Wurde die Wohnung bzw. das Gebäude seit 2005 durch bauliche Maßnahmen modernisiert/saniert, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten? (bei Mietern: nur ja, wenn vonseiten des Vermieters modernisiert/saniert wurde) (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten) 1 <input type="checkbox"/> ja (weiter mit Frage 2i) 2 <input type="checkbox"/> nein (weiter mit Frage 3a) 3 <input type="checkbox"/> unbekannt (weiter mit Frage 3a)
2i	Falls ja: Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden seit 2005 durchgeführt? Mehrfachnennungen möglich 1 <input type="checkbox"/> Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken) aufgewertet 5 <input type="checkbox"/> Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster) 2 <input type="checkbox"/> Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert 6 <input type="checkbox"/> Dämmung Dach/oberste Decke 3 <input type="checkbox"/> Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Gas- statt Ölheizung) 7 <input type="checkbox"/> Dämmung der ganzen Außenwand 4 <input type="checkbox"/> Wohnungsböden ganz erneuert 8 <input type="checkbox"/> sonstige Modernisierungsmaßnahme

3		Wohnlage		
3a	Beurteilen Sie bitte die fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Einrichtung in Metern:	bis 500m	500-1000m	über 1000m
A	Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
B	Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z. B. Bekleidung, Drogeriewaren)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
C	Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
D	Kindergarten oder Grundschule	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
E	Medizinische Versorgungseinrichtung (z. B. Hausarzt, Apotheke)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
F	Freizeiteinrichtungen (z. B. Kino, Theater, Schwimmbad)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
3b	In welcher Etage liegt die Wohnung (Erdgeschoss = 0)?	1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Etage		2 <input type="checkbox"/> Untergeschoss/Souterrain
3c	Beurteilen Sie bitte die Art und Weise folgender äußerer Einflüsse auf die Wohnung:	sehr gering	mittel	sehr hoch
A	Lärmbelästigung durch Straßen- oder Bahnverkehr, Gaststättenlärm oder andere wesentliche Lärmquellen	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
3d	Bitte konkretisieren Sie die wesentliche Lärmquelle:			

Ich versichere/ Wir versichern, die Angaben wahrheitsgemäß nach bestem Wissen und Gewissen gemacht zu haben. Mir/Uns ist bekannt, dass bei falschen Angaben die Straf- und Bußgeldvorschriften der Art. 14 bis 16 Kommunalabgabengesetz (KAG) zur Anwendung kommen können.

Ort, Datum

Unterschrift/en

Hinweis zur Erklärungspflicht

Sie sind nach §§ 9, 10 Zweitwohnungssteuersatzung i.V.m. Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 a KAG, §§ 149 ff. AO zur Abgabe der Erklärung verpflichtet.

Hinweise zu Artikel 14 bis 16 Kommunalabgabengesetz (KAG)

Art. 14 Abgabehinterziehung

- (1) Mit Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren oder mit Geldstrafe wird bestraft, wer
 1. der Körperschaft, der die Abgabe zusteht, oder einer anderen Behörde über abgabenrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 2. die Körperschaft, der die Abgabe zusteht, pflichtwidrig über abgaberechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Abgaben verkürzt oder für sich oder einen anderen nicht gerechtfertigte Abgabevorteile erlangt. § 370 Abs. 4, §§ 371 und 376 AO 1977 sind in ihrer jeweils geltenden Fassung entsprechend anzuwenden.
- (2) Der Versuch ist strafbar.

Art. 15 Leichtfertige Abgabeverkürzung

Mit Geldbuße bis zu zehntausend Euro kann belegt werden, wer als Abgabepflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Abgabepflichtigen eine der in Art. 14 Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Taten leichtfertig begeht. § 370 Abs. 4 und § 378 Abs. 3 AO 1977 sind in ihrer jeweils geltenden Fassung entsprechend anzuwenden.

Art. 16 Abgabegefährdung

Mit Geldbuße bis zu fünftausend Euro kann, wenn die Handlung nicht nach Art. 15 geahndet werden kann, belegt werden, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind, oder
2. den Vorschriften zur Sicherung oder Erleichterung der Abgabenerhebung, insbesondere zur Anmeldung und Anzeige von Tatsachen, zur Führung von Aufzeichnungen oder Nachweisen, zur Kennzeichnung oder Vorlegung von Gegenständen oder zur Erhebung und Abführung von Abgaben zuwiderhandelt,

und es dadurch ermöglicht, eine Abgabe zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabevorteile zu erlangen.

Hinweise nach Art. 15 Abs. 1 Nr. 1, Art. 16 Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 Satz 4 BayDSG

Die Datenerhebung erfolgt aufgrund §§ 9, 10 der Zweitwohnungssteuersatzung i.V.m. Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 a KAG, §§ 149 ff. AO. Die Daten dienen der Überprüfung der Zweitwohnungssteuerpflicht.

Die personenbezogenen Daten werden in Dateien gespeichert und in Aktenform abgelegt.

Auszug aus der Wohnflächenverordnung:

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören **nicht** die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zuhörräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
 3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (3) 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.
- (4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (5) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (6) 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.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von **mindestens zwei Metern** sind **vollständig**,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von **mindestens einem Meter** und **weniger als zwei Metern** sind **zur Hälfte**,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind **zur Hälfte**,
4. von **Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen** sind in der Regel **zu einem Viertel**, höchstens jedoch **zur Hälfte anzurechnen**.