

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Württembergische Straße 6,  
10707 Berlin (Frachtsendungen), 10702 Berlin (Briefsendungen)

---

Bearbeiter(in)	Telefon (030)	Telefax (030)	Zimmer	GZ	Datum
Herr Recklies	912 7005	912 3525	1705	VI D 18-6904/11-2-3	14.11.2006

Bezirksamt (alle) von Berlin  
Stadtplanung und  
Bau- und Wohnungsaufsicht

nachrichtlich

Rechnungshof von Berlin

Oberverwaltungsgericht Berlin  
2. Senat

Verwaltungsgericht Berlin  
13. Kammer  
19. Kammer

Architektenkammer

Baukammer

Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure

## Rundschreiben VI D Nr. 21/2006

### Berechnung der Geschossfläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen

Auf Grund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (4. Senat, Entscheidung vom 07.06.2006/4 C 7/05) ist mein Rundschreiben II A 13-6904/11-2-3 vom 11. November 1985 nicht mehr anzuwenden, soweit es Berechnungsvorgaben für die Ermittlung der Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen enthält (Seite 2, letzter Absatz).

Der 4. Senat hat im Rahmen der Entscheidung einer umstrittenen Befreiungsgebühr verdeutlicht, dass er nicht die in der Rechtsprechung verschiedener Obergerichte und im Schrifttum vertretene Ansicht teilt, dass bei der Berechnung der Geschossfläche die Regelungen des § 44 Abs. 1 II. BV für die geneigten Decken oder Außenwände anzuwenden sind. Hierzu führt der Senat in seiner Entscheidung Folgendes aus:

Verkehrsverbindungen: U Fehrbelliner Platz Bus 101, 104, 115	Sprechzeiten: nach telefonischer Vereinbarung	Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Klosterstraße 59 10179 Berlin	Geldinstitut Postbank Berlin Berliner Bank Berliner Sparkasse Landeszentralbank	Kontonummer 58-100 9 919 260 800 0 990 007 600 10 001 520	Bankleitzahl 100 100 10 100 200 00 100 500 00 100 000 00
--	---	---	---	---	--

„Der Ordnungsgeber der BauNVO hat zwischen Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen insofern unterschieden, als er angeordnet hat, dass in Vollgeschossen die gesamte überbaute Fläche eines Stockwerks die Geschossfläche ausmacht, während in Nicht-Vollgeschossen nur die Flächen von Aufenthaltsräumen – also nicht die Flächen von Nebenräumen, wie Flure, Bade- und Toilettenräume, Abstellräume und Speisekammern – einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Damit hat es sein Bewenden. Es beruht nicht auf einem Versehen, sondern ist eine bewusste Entscheidung des Ordnungsgebers, dass er auf eine Sonderregelung für Aufenthaltsräume mit geneigten Decken und/oder Außenwänden, die dem Wohnen dienen, verzichtet hat, obwohl die Flächen unter den Schrägen zum Wohnen nicht voll nutzbar sind. Den im Schrifttum wohl erstmals im Jahr 1969 geäußerten Gedanken, bei der Ermittlung der Geschossflächen von Aufenthaltsräumen mit schräger Wand oder Decke auf § 44 II. BV zurückzugreifen (Fickert/Fieseler, BauNVO, Ausgabe 1969, § 20, Tz 273), hat er weder bei der Novellierung der BauNVO im Jahre 1977 noch bei der Neufassung im Jahre 1986 aufgegriffen. Die durch § 20 Abs. 2 BauNVO 90 erfolgte Änderung des Mitrechnungsgebots in ein Mitrechnungsverbot mit der Ermächtigung zu modifizierenden Festsetzungen im Bebauungsplan sollte den Dachgeschossausbau aus wohnungspolitischen Gründen erleichtern und hat mit der hier in Rede stehenden Thematik nichts zu tun. Es gilt zu akzeptieren, dass der Ordnungsgeber in § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 1968 einen teilweise vereinfachenden Berechnungsansatz gewählt hat, der keinen weiteren Differenzierungen zugänglich ist (so auch Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 20 BauNVO, Rn. 36).“

Der in meinem Schreiben 6904/11-2-3 vom 11. November 1985 im letzten Absatz vorgenommene Rückgriff der bauordnungsrechtlichen Berechnungssystematik für die Bestimmung des Aufenthaltsraumes ist nicht für die Ermittlung der Geschossfläche von Aufenthaltsräumen im planungsrechtlichen Sinne anwendbar. Die hier getroffene Regelung, dass die Raumschrägen unter 1,50 m nicht mit einzubeziehen sind, ist mit den planungsrechtlichen Vorgaben unvereinbar.

Für die Berechnung der Geschossfläche von Aufenthaltsräumen ist der gesamte Raum maßgeblich einzubeziehen. Hierzu gehören die ihn umschließenden Außenwände, dieses können auch Abseitenwände sein.

Ich bitte, die entsprechende modifizierte Regelung anzuwenden.

Im Auftrag  
T. Meyer