



Wohnflächenberechnung

Die Wohnflächenverordnung

Am 1. Januar 2004 ist eine neue Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten, welche die §§ 42 bis 44 II.BV ersetzt. Die Wohnflächenverordnung legt fest, wie die Wohnfläche für preisgebundenen Wohnraum zu berechnen ist. Für preisfreien Wohnraum gibt es keine entsprechende Verordnung. Jedoch wurden bisher die Vorschriften für den sozialen Wohnungsbau von den Gerichten entsprechend auch für den preisfreien Wohnraum angewandt. Nach Erlass der Wohnflächenverordnung wird diese daher künftig auch für den preisfreien Wohnraum herangezogen werden.

Nach der neuen Wohnflächenverordnung ist die Wohnfläche einer Wohnung in drei Schritten zu berechnen. Zunächst sind in einem ersten Schritt diejenigen Flächen und Räume zu ermitteln, die für die Wohnflächenberechnung herangezogen werden dürfen. Welche Räume dies sind, ist in § 2 WoFIV geregelt. Dazu gehören nur die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der zu berechnenden Wohnung gehören. In § 2 Abs. 3 WoFIV sind einige Räumlichkeiten aufgelistet, die nicht zur Berechnung der Wohnfläche herangezogen werden dürfen.

Dabei handelt es sich um

- Zuhörerräume (wie beispielweise Kellerräume, Abstellräume, Waschküchen und Bodenräume);
- Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen; und
- Geschäftsräume (darunter sind Räume zu verstehen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung auf Dauer anderen als Wohnzwecken, insbesondere nämlich gewerblichen und beruflichen Zwecken, zu dienen bestimmt sind und solchen Zwecken auch dienen).

In einem zweiten Schritt ist die Grundfläche dieser Räume zu ermitteln. Dabei bestehen für den Eigentümer zwei Vorgehensweisen. Zum einen ist die Ermittlung der Grundfläche durch Ausmessung der Flächen im fertig gestellten Wohnraum möglich. Zum anderen ist eine Ausmessung der Flächen anhand einer Bauzeichnung zulässig. Dabei muss es sich um einen der folgenden Pläne handeln: einen Genehmigungs-, Anzeige-, bzw. Genehmigungsfreistellungsplan oder ein Plan, der für ein ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt ist, oder, wenn ein solches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet ist.

Im dritten und letzten Schritt zur Berechnung der Wohnfläche ist die Anrechnung der Grundflächen entsprechend § 4 WoFIV vorzunehmen. Nicht alle ermittelten Räumlichkeiten können mit der errechneten, vollen Wohnfläche in die Wohnflächenberechnung eingebracht werden. So dürfen beispielsweise unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume nur zur Hälfte angerechnet werden.

Bedeutung der Wohnfläche für ein Mietverhältnis

Die Wohnfläche hat in vielerlei Hinsicht Bedeutung für ein Mietverhältnis: Sie kann Einfluss auf die Miete, die Betriebskostenabrechnung und die Bestimmung der zulässigen Miethöhe haben. Des Weiteren ist sie ein Wohnwertmerkmal i.S.d. §§ 558 ff BGB. Bei der Neuberechnung der Wohnfläche einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses muss daher besonders sorgfältig vorgegangen werden. Dieses Flugblatt kann daher nur eine erste Orientierungshilfe sein.

Vorteile einer Neuberechnung

Eine Neuberechnung der Wohnfläche kann sich für viele Eigentümer und Vermieter als Vorteil erweisen. Dies gilt schon deswegen, weil nach der neuen Wohnflächenberechnungsverordnung nicht mehr ein genereller Putzabzug in Höhe von 3% vorzunehmen ist. Dies war nach den §§ 42 bis 44 II.BV erforderlich, wenn die Berechnung auf Grundlage der Rohbaumaße erfolgt ist. Bei einer Wohnfläche von 50 qm führte dies zu einer Minderung der Wohnfläche von bis zu 1,5 qm. Dieses ist nach der neuen Wohnflächenverordnung nicht mehr der Fall, so dass allein deswegen die Wohnfläche steigt.

Wer mehr zum Thema Wohnflächenberechnung erfahren will und sich informieren möchte, wie die Wohnfläche zu berechnen ist, sei auf die Broschüre „Wohnflächenberechnung“ verwiesen. Diese kann zum Preis von € 7,95 zzgl. Versandkosten bei der Haus & Grund Deutschland – Verlag und Service GmbH, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin, Telefon: (030) 2 02 16-204, Fax: (030) 2 02 16-580, E-Mail: verlag@haus-und-grund.net, Internet: www.haus-und-grund.net, bestellt werden.

Nutzen Sie den Service unserer Organisation!



Haus & Grund®
Deutschland

verantwortlich: **Haus & Grund** Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: <http://www.haus-und-grund.net> (Wa. 02/04)