

Wohnflächenberechnung

Die Wohnfläche hat als Begründung für Mietminderungen in der jüngsten Zeit erheblich zugenommen. Grund dafür ist die Rechtsprechung des BGH, der zu Folge jede mehr als 10 prozentige Abweichung zu Lasten des Mieters einen Mangel darstellt. Die Ursache für mögliche Flächenabweichungen liegt häufig darin, dass es für jedermann in Deutschland eine eigene DIN-Norm oder eine eigene Verordnung gibt, um die Wohnfläche zu berechnen. Architekten halten sich gerne an die DIN-Vorschrift 277 zur Berechnung der Fläche. Gleiches tun auch Bauträger. Mieter hingegen können mit Rückendeckung der deutschen Gerichte zur Wohnflächenberechnung die §§ 42 bis 44 der II. BV bzw. neuerdings die Wohnflächenverordnung heranziehen. Eines haben diese Vorschriften und Verordnungen gemeinsam: Keine ist dazu geschaffen worden, die Wohnfläche einer zu vermietenden Wohnung zu berechnen. Und da liegt die Ursache für alle Schwierigkeiten! Während sich die DIN-Normen an die Architekten wenden, damit diese aus bautechnischer Sicht die Wohnfläche berechnen können, dienen die II. BV und die Wohnflächenverordnung dazu, Subventionen für den preisgebundenen Wohnraum zu berechnen.

Ursachen für Wohnflächenabweichungen

Nur für Vermieter gibt es keine Berechnungsvorschriften. Und so wendet jeder gegen den Vermieter die Norm an, die ihm am besten passt: Architekten, Ingenieure, Bauunternehmen und Bauträger orientieren sich an den für sie vorteilhaften DIN-Normen, die die Wohnfläche maximal berechnen. Dies hat den Vorteil, dass sie dem künftigen Eigentümer ein sehr großes Haus verkaufen können. Der Staat, der mit seinen Subventionen natürlich möglichst wenig Geld ausgeben will, orientiert sich deswegen an den speziellen Vorschriften, die zu einer möglichst geringen Wohnflächenberechnung führen.

Für den Vermieter bleibt nur eines: Er muss sich auf diese Situation vorbereiten. Dies bedeutet, in all den Fällen, in denen es höchstwahrscheinlich zu einer hohen Abweichung zwischen den Berechnungsarten der DIN 277 und der Wohnflächenverordnung kommen kann, sollte der Vermieter vor der nächsten Vermietung die Wohnfläche neu berechnen, um auf Nummer sicher zu gehen.

Kritische Wohnungen

Aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsarten ergeben sich Differenzen häufig bei folgenden Wohnungen:

- Maisonette-Wohnungen (mit innenliegender Treppe)
- Wohnungen im Dachgeschoss mit Dachschrägen
- Wohnungen mit großen Balkonen oder Dachterrassen
- vermietete Einfamilienhäuser mit Gartenterrassen oder innenliegenden Schwimmbädern

Häufig finden sich keine ins Gewicht fallenden Wohnflächenabweichungen bei Wohnungen mit folgenden Merkmalen:

- Neubauten (ab 70er Jahre) mit einer Wohnfläche geringer als 55 m²
- Wohnungen mit drei oder weniger Zimmern
- kein Balkon, keine Dachschrägen
- keine aufwändigen Armaturenverkleidungen in Bad und Küche

Um Schwierigkeiten zu vermeiden, sollte grundsätzlich die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag oder sonstigen relevanten Dokumenten, wie beispielsweise der Betriebskostenabrechnung, vermieden werden. Nur auf diese Weise kann der Vermieter wirklich sichergehen, dass er sich nicht gegenüber dem Mieter zu einer bestimmten Wohnungsgröße verpflichtet.

Wohnflächenberechnung

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 beispielweise unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume nur zur Hälfte angerechnet werden.

Bedeutung der Wohnfläche für ein Mietverhältnis

Noch Fragen offen?

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. §§ 558ff 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. Sobald Schwierigkeiten auftauchen, sollte der Vermieter umgehend den örtlichen Haus & Grund-Verein aufsuchen.



Wer weitere Informationen zum Thema Wohnflächenberechnung, insbesondere eine Anleitung zur sicheren Wohnflächenberechnung, haben möchte, der sei auf die Broschüre „Wohnflächenberechnung“ verwiesen. Diese kann zum Preis von 7,95 Euro zzgl. Versandkosten bei der Haus & Grund Deutschland Verlag und Service GmbH, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin, Telefon: (030) 20216-204, Fax: (030) 20216-580, E-Mail: verlag@haus-und-grund.net, bestellt werden.



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber: **Haus & Grund Deutschland** – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Telefon (030) 20216-0 • Telefax (030) 20216-555
E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: www.haus-und-grund.net

(KHW)