

Wohnflächenverordnung – die wichtigsten Bestimmungen

Im Laufe des Mietverhältnisses misst beinahe jeder Mieter irgendwann die Wohnfläche nach. Das ist auch gut so, denn manchmal kann sich Nachmessen lohnen. Oft sind Wohnflächen falsch berechnet und Mieter haben unnötigerweise lange Zeit zu viel Miete gezahlt. Und nicht nur das: Ist kein anderer Umlageschlüssel vereinbart, orientieren sich auch die Betriebskosten an der Größe der Wohnfläche. Gleiches gilt bei der Umlegung von Modernisierungskosten, gängiger Umlageschlüssel ist auch hier die Wohnfläche. Eine falsche Wohnflächenangabe kann also richtig ins Geld gehen. Wie man die Wohnfläche richtig ausmisst, wann ein Mieter Ansprüche geltend machen kann und was man sonst beachten muss, erfahren Sie auf den nächsten Seiten.

Angaben kritisch prüfen

Ob Sie als Mieter die Miete mindern und zu viel gezahlte Betriebskosten zurückfordern dürfen, hängt auch davon ab, in welcher Art und Weise die Wohnfläche im Mietvertrag wiedergegeben wurde. Ist eine bestimmte Wohnfläche vereinbart bzw. im Mietvertrag festgehalten und die tatsächliche Wohnfläche jedoch mehr als zehn Prozent kleiner, ist eine Reduzierung der Miete für die Zukunft berechtigt. Darüber hinaus können Sie die Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete verlangen, sofern die Verjährungsfrist – in der Regel sind das drei Jahre – noch nicht abgelaufen ist. Dieses gilt gegebenenfalls auch für die aufgrund des Umlageschlüssels „Wohnfläche“ zu viel gezahlten Betriebskosten.

Umgekehrt ist dies übrigens nicht möglich: Ist die Wohnfläche in Wirklichkeit größer als festgeschrieben, kann der Vermieter nicht nachträglich die vorher zu wenig geforderten Betriebskosten einfordern. Auch wegen der Miete müssen Sie sich in einem laufenden Mietverhältnis keine Sorgen machen. Der Vermieter hat dann keine Möglichkeit, die vereinbarte Wohnfläche zu seinen Gunsten abzuändern. Unterstützung erhalten Sie in diesem Fall auch als Vereinsmitglied beim Mieterschutzbund.

Viele Vermieter geben im Mietvertrag jedoch nur eine ungefähre Wohnungsgröße an (z.B. ca. 85 m²) und vermeiden eine exakte Quadratmetermiete. Sie garantieren somit nichts, sondern erwähnen die Wohnfläche lediglich als Beschaffenheitsangabe. Der Grund: Ohne eine konkrete Größenangabe sind Abweichungen schwerlich nachweisbar. Spätestens jedoch in der Betriebskostenrechnung muss der Vermieter aufgrund des Umlageschlüssels in Punkto Wohnungsgröße Farbe bekennen. Ist also keine exakte Wohnflächenangabe im Mietvertrag erwähnt, erfahren Sie die vom Vermieter zugrunde gelegte Wohnfläche in der Betriebskostenabrechnung.

Was gehört zur Wohnfläche?

Wollen Sie die Ihnen vermietete Wohnfläche überprüfen, müssen Sie wissen, welche Bereiche der Wohnung zur Ermittlung der Wohnungsgröße herangezogen werden. Als Faustregel gilt: Alle Räume der Wohnung gehören zur Wohnfläche. Dazu gehören Ess-, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer genauso wie der Wohnungsflur, Abstellräume, Küche Bad und WC.

Auch Wintergärten, Schwimmbäder oder ähnliche, nach allen Seiten geschlossene Räume sowie die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten

und jeder Art von Terrassen müssen Sie in die Berechnung einbeziehen, sofern sie ausschließlich zu Ihrer Wohnung gehören.

Ebenso zur Wohnfläche gehören z.B. Fußleisten, Einbaumöbel, Öfen etc. Erker und Wandschränke müssen Sie selbst dann mitzählen, wenn diese eine Fläche von weniger als 0,5 m² aufweisen.

Jedoch können Sie die Grundflächen von Schornsteinen, Vormauerungen, Verkleidungen sowie frei stehenden Säulen und Pfeilern außer Acht lassen, wenn diese höher als 1,5 Meter und ihre Grundfläche 0,1 m² übersteigt. Ebenso nicht mitzurechnen sind Zubehörräume, wie Keller, Speicher, Waschküchen und Heizungsräume sowie Geschäftsräume, also Räume, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung auf Dauer anderen Zwecken als Wohnzwecken dienen bzw. dafür bestimmt sind. Genauso verhält es sich mit bauordnungsrechtlich unzulässigen Räumen (Räume ohne Nutzungsgenehmigung bzw. Räume, für die keine Genehmigung erteilt werden würde).

Wohnfläche berechnen – so geht´s

Bei der Berechnung von Wohnflächen kommt es auf das lichte Maß zwischen den Bauteilen (Wänden) an, d.h. es wird nicht zwischen „Rohbaumaßen“ und „Fertigmaßen“ unterschieden. Messen Sie also ab der Verkleidung eines Bauteils (z.B. des Putzes) bis zur Verkleidung des nächsten Bauteils. Fehlen begrenzende Bauteile, wie z.B. bei einer zum Wohnzimmer offenen Küche, müssen Sie bei der Berechnung den baulichen Abschluss zugrunde legen, der sich aus der Bauzeichnung ergibt. Diese können Sie bei Ihrem Vermieter erfragen.

Sie können Ihre Wohnfläche nun per Hand ausmessen oder anhand einer Bauzeichnung ermitteln. Wollen Sie die Wohnfläche anhand der Bauzeichnung

berechnen, nehmen Sie die Zeichnung, die auch für das Genehmigungs-, Anzeige-, oder ähnliche Verfahren nach dem Bauordnungsrecht gefertigt wurde.

Wie bereits erwähnt, gibt es auch Unterschiede, zu welchen Anteilen die Grundflächen der einzelnen Bereiche in die Berechnung einzubeziehen sind. Einige Flächen werden voll, einige nur zur Hälfte oder gar nur zu einem Viertel angerechnet.

Wohnräume werden in der Regel voll angerechnet. Wenn die Räume allerdings zu niedrig sind bzw. Dachschrägen haben, werden diese nicht mit der vollen Fläche mitgerechnet. Raumteile unter Treppen oder Dachschrägen mit einer Höhe von weniger als einem Meter zählen nicht. Zwischen einem Meter und zwei Meter sind diese Raumteile zu 50 Prozent, ab zwei Metern vollständig anrechenbar.

Bei Wintergärten wird danach unterschieden, ob diese beheizt werden können oder nicht. Fehlt eine Beheizungsmöglichkeit, so erfolgt eine hälftige Anrechnung der Grundfläche. Ist der Wintergarten beheizbar, wird seine Grundfläche vollständig berücksichtigt. Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume sind dagegen grundsätzlich zur Hälfte bei der Wohnfläche anzurechnen. Hierunter fallen auch die Hobbyräume.

Die Anrechnung der Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen erfolgt in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte. Von der Regelanrechnung ist nur abzuweichen, wenn die Umstände des Einzelfalls dies rechtfertigen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Balkon architektonisch aufwändig gestaltet ist, Sie von dort in eine gepflegte Grünanlage blicken oder der Balkon in begünstigter Südlage liegt.

Wohnflächenverordnung

Nachstehend finden Sie die Wohnflächenverordnung:

§ 1 WoFIV

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 WoFIV

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 Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
Zubehörräume:

- Kellerräume
- b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung
- c) Waschküchen
- d) Bodenräume
- e) Trockenräume
- f) Heizungsräume und
- g) Garagen
- h) Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie Geschäftsräume.

§ 3 WoFIV

Ermittlung der Grundfläche

(1) 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.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

- Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen, Fuß-, Sockel und Schrammleisten
- fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräte, Herde
- Bade- oder Duschwannen
- freiliegenden Installationen
- Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

- 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
- Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze
- Türnischen und
- Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind

(4) 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

- 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
- die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes eins 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 WoFIV

Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

- von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig

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

§ 5 WoFIV

Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Die Ermittlung der Wohnfläche – es wird berechnet:

Voll: Die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern.

Zur Hälfte: Die Grundfläche von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als einem Meter und weniger als zwei Metern sowie von nicht ausreichend beheizbaren Wintergärten.

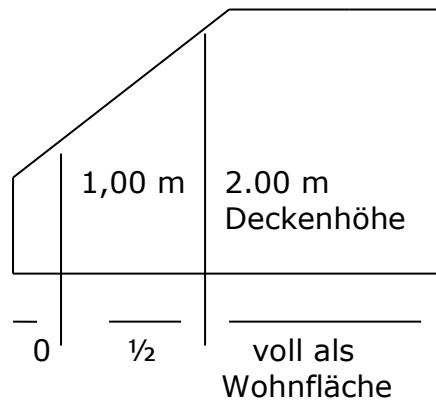
Zum Viertel: Die Grundflächen von Hauslauben (Loggien), Balkonen, gedeckten Freisitzen.

Nicht: Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter und von nichtgedeckten Terrassen und Freisitzen.

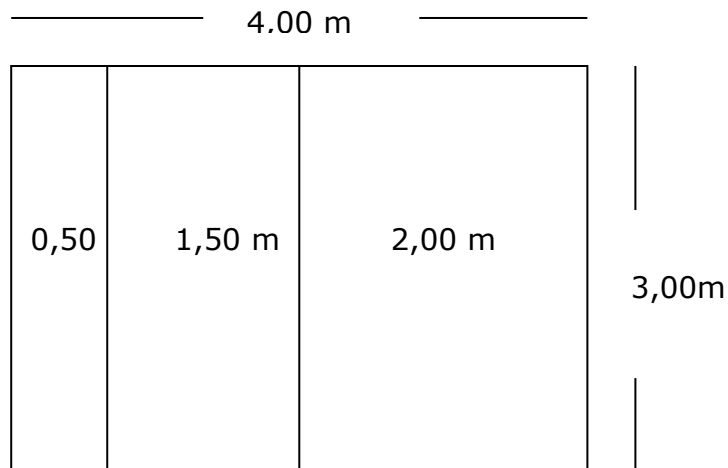
Räume mit Dachschrägen werden berechnet, wobei immer der Fußboden auszumessen und rechnerisch die Wohnfläche zu ermitteln ist. Schornsteine und Mauervorsprünge, freistehende Pfeiler und Säulen mit mehr als 0,1 qm Grundfläche, die in ganzer Raumhöhe durchgehen, werden abgezogen.

Beispiel zur Berechnung:

Seitenansicht:



Grundriss:



Fußboden: $4,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 12 \text{ m}^2$

Wohnfläche: $0,50 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 1,50 \text{ m}^2$ = 0% = $0,00 \text{ m}^2$

$1,50 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 4,50 \text{ m}^2$ = 50% = $2,25 \text{ m}^2$

$2,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 6,00 \text{ m}^2$ = 100% = $6,00 \text{ m}^2$

8,25 m²