

Berechnung der Wohnfläche auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung

Was gehört zur Wohnfläche?

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

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 gehören.

Was gehört nicht zur Wohnfläche?

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zuhörerräume, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen,
2. Räume, die nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

Ermittlung der Grundfläche

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.

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 Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
- freiliegenden Installationen,
- Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

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.

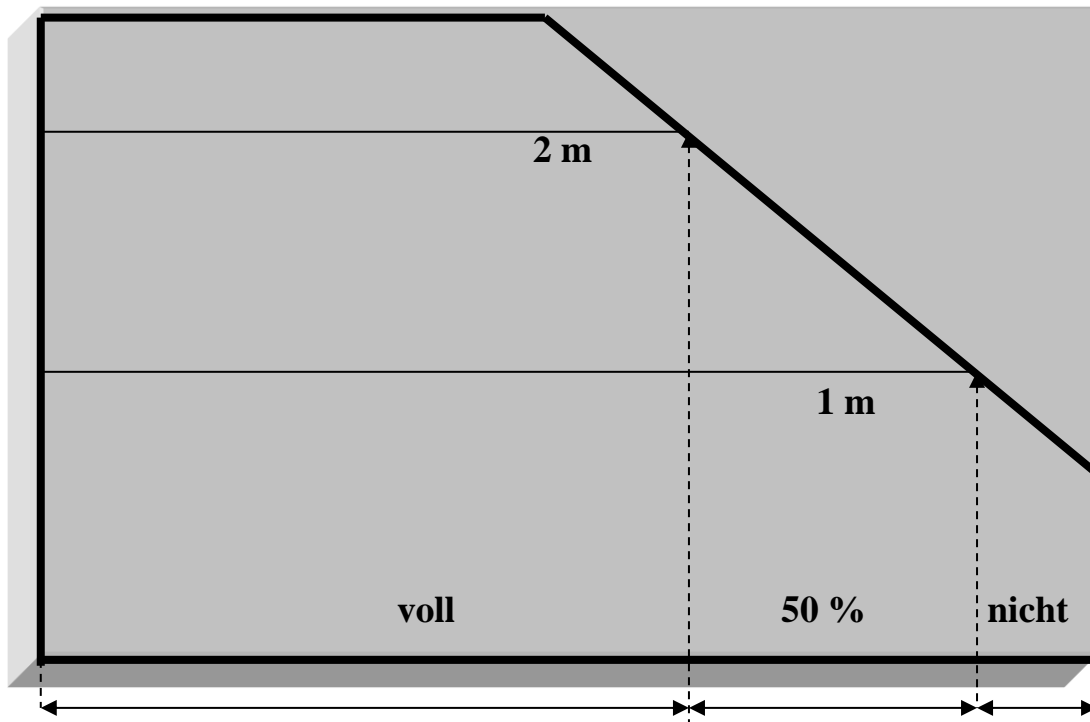
Die Grundfläche ist durch **Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum** oder **auf Grund einer Bauzeichnung** zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht 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 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.

Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

- von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind **vollständig**,
- von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei 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.



☞ **Hinweis:** Die Wohnflächenverordnung ist am 1. Januar 2004 in Kraft getreten und löst die bisher angewendeten Regelungen nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung ab. Unmittelbare Gültigkeit hat die Wohnflächenverordnung nur für den geförderten Wohnungsbau. Eine analoge Anwendung im frei finanzierten Wohnungsbau wird im Rahmen einer entsprechenden Vereinbarung die Regel darstellen. Ist die Wohnfläche in bestehenden Mietverträgen bis zum 31.12.2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden, bleibt es bei dieser Berechnung.

Wichtige Urteile:

- Eine erhebliche Differenz (mehr als 10 Prozent) zwischen der im Mietvertrag ausgewiesenen und der tatsächlichen Wohnfläche stellt einen Mangel dar, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt (BGH VIII ZR 295/03). Das gilt auch dann, wenn die Wohnfläche im Mietvertrag nur als „ca.“-Angabe vereinbart wurde (BGH VIII ZR 133/03).
- Auch bei Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen hatte der Bundesgerichtshof entschieden, dass Wohnflächendifferenzen unter 10 Prozent hinzunehmen sind (BGH VIII ZR 138/06; VIII ZR 205/08; VIII ZR 261/06). Der BGH hat in beiden Fällen seine Rechtsprechung geändert – hier ist jetzt immer die tatsächliche Wohnfläche heranzuziehen, egal was im Mietvertrag steht (BGH VIII ZR 266/14 und BGH VIII ZR 220/17).
- Zur Feststellung einer erheblichen Flächenabweichung können auch im frei finanzierten Wohnraum im Regelfall die Bestimmungen der §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (jetzt Wohnflächenverordnung) herangezogen werden (BGH VIII ZR 44/03).

Kontakt über:

Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden

Telefon: 866 45-0 Fax: 866 45-11 E-Mail: info@mieterverein-dresden.de

Internet: www.mieterverein-dresden.de Facebook: www.facebook.com/Mieterverein.Dresden