

# WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

## Berechnungsmethoden

Derzeit gibt es zwei Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Wohnfläche, die sich in ihrer Art deutlich voneinander unterscheiden. Diese sind:

- **Wohnflächenverordnung (WoFIV)**
- **DIN-Norm 277**

Für den preisfreien Wohnraum (nicht öffentlich geförderten Wohnraum) können beide Berechnungsmethoden angewandt werden. Im preisgebundenen, d.h. öffentlich geförderten Wohnraum wie z.B. Sozialwohnraum darf nur die Berechnungsgrundlage nach der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)“ angewandt werden. In der Regel wird aber die Berechnungsmethode nach der WoFIV zugrunde gelegt.

## Berechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Die Wohnflächenverordnung ist eine von zwei Möglichkeiten die maßgebliche Wohnfläche zu ermitteln. Sie ist seit dem 01.01.2004 in Kraft und hat die bis dahin maßgebliche II. Berechnungsverordnung abgelöst. Für ältere Mietverträge bleibt die Regelung der II. Berechnungsverordnung als Grundlage für die Wohnflächenbestimmung weiterhin verbindlich. Die Berechnung der Wohnfläche nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung ist für den Mieter in der Regel günstiger als nach DIN-Norm 277. Hintergrund ist, dass nach der Wohnflächenverordnung, im Gegensatz zur DIN-Norm 277, diverse Flächen gar nicht oder lediglich zu einem geringeren Anteil als Wohnfläche berücksichtigt werden.

## Ermittlung der Wohnfläche

Um die Wohnfläche bzw. Grundfläche zu ermitteln, muss erst einmal festgestellt werden, was überhaupt mit in die Wohnfläche einfließt. Dabei umfasst die Wohnfläche die Grundfläche aller Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören.

### **zur Wohnfläche gehören auch:**

- Wintergärten, Schwimmbad und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume
- Balkone, Loggien, Dachgärten- und Terrasse (sofern ausschließlich zur Wohnung gehörend)

### **nicht zur Wohnfläche gehören:**

- Waschküchen und Trockenräume
- Kellerräume und Heizungsräume
- Abstell- und Kellerersatzräume (sofern außerhalb der Wohnung liegend)
- Bodenräume
- Garagen

## Einzubeziehende Flächen zur Wohnflächenberechnung

Neben den Hauptflächen der Räume, sind folgende Flächen einzubeziehen bzw. nicht einzubeziehen (§ 3 WoFIV):

### einzubehende Flächen

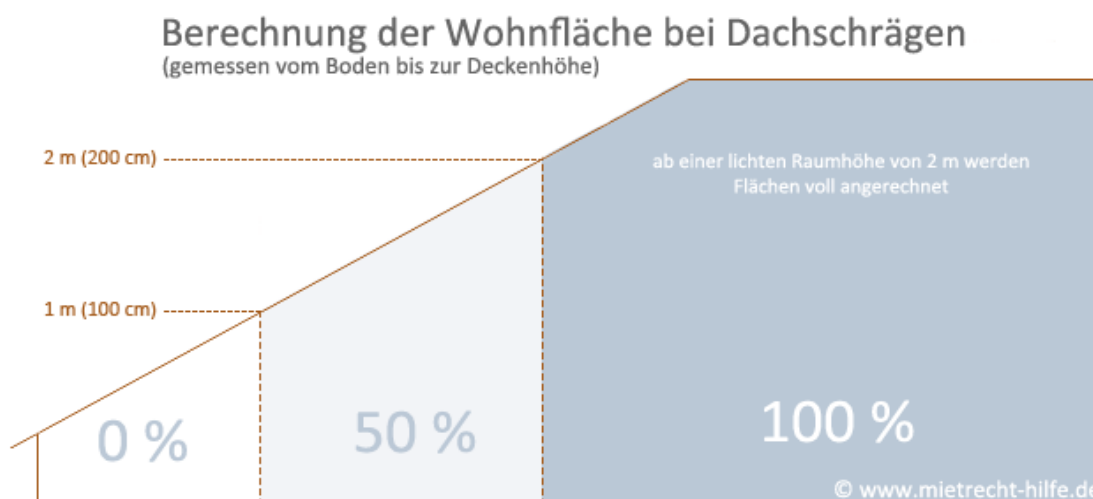
- Verkleidungen von Fenstern und Türen
- Rahmenumrandungen (z.B. von Türen)
- Fuß-, Sockel- und Schrammleisten
- Untergrund von fest eingebauten Gegenständen wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräte, Herde, Badewanne, Duschwanne, Einbaumöbel
- Versetzbare Raumteiler

### nicht einzubeziehende Flächen

- Grundflächen von Schornsteinen, Vormauerungen und Bekleidungen
- Flächen von Pfeilern und Säulen, sofern sie 1,50 m Höhe und eine Grundfläche von 0,1 m<sup>2</sup> übersteigen
- Treppen mit über drei Stufen und sowie deren Treppenabsätze
- Fenster- sowie Wandnischen (sofern nicht bis zum Boden reichend bzw. zum Boden reichend und weniger als 0,13 m tief)

## Einzubeziehende Flächen zur Wohnflächenberechnung

Beispielsweise werden im Rahmen der Wohnflächenverordnung Dachschrägen nicht zu 100%, wie nach DIN-Norm 277. Nach der Wohnflächenverordnung zählen nur Flächen mit einer Raumhöhe von mehr als 2m zu 100% zur Wohnfläche. Flächen mit einer Raumhöhe zwischen 1m und 2m werden zu 50% berücksichtigt und Flächen mit einer Höhe von unter 1m werden gar nicht zugerechnet.



Gemäß WoFIV werden Terrassen, Loggien, Balkone nur zu 25% angerechnet. Eine Anrechnung zu 50% kommt nur unter besonderen Umständen des Einzelfalles in Betracht, beispielsweise bei besonders guten Lagen oder besonders aufwendigen Gestaltungen von Terrassen, Balkonen etc., wodurch ein höherer als der übliche Wohnwert erreicht wird.. Wintergärten werden, sofern sie beheizt sind, zu 100% angerechnet. Unbeheizte Wintergärten finden eine Berücksichtigung mit nur 50% bei der Wohnfläche.

## Berechnung nach DIN-Norm 277

Die DIN-Norm 277 ist eine Regelung im Bauwesen, die die Grundlage bildet für die Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau. Dabei ermittelt sie nicht die Wohnfläche, sondern nur die reine Nutz- bzw. Verkehrsfläche. Veröffentlicht ist diese Regelung im Rahmen der Normierungsvorschriften im Hochbauwesen.

Eine Wohnflächenberechnung nach DIN-Norm 277 ist für den Mieter in der Regel nachteilig. Dies ist dadurch bedingt, dass nach DIN-Norm 277 eine andere Berechnung und Zuordnung der Flächen einer Mietsache erfolgt als nach der Wohnflächenverordnung. So werden im Rahmen der DIN-Norm 277 beispielsweise Dachflächen, Balkone, Kellerräume zu 100% der Wohnfläche zugerechnet.

Insbesondere bei Dachgeschosswohnräumen kann es auf diese Weise nach einer Berechnung gemäß DIN-Norm 277 zu einer um bis zu 20% größeren Wohnfläche kommen. An sich hat die DIN-Norm 277 seiner Bestimmung nach lediglich den Zweck der Berechnung von Nutz- und Verkehrsflächen, nicht jedoch von Wohnflächen. Gleichwohl findet eine Wohnflächenberechnung nicht selten nach Din-Norm 277 statt.

## II. Berechnungsverordnung (für Wohnflächenermittlung bis zum 31.12.2003)

Die II. Berechnungsverordnung (II. BV) wurde zum 01.01.2004 durch die Wohnflächenverordnung (WoFIV) abgelöst. Die II. BV hat weiterhin Bestand, wenn die Wohnfläche für den Wohnraum bis zum 31.12.2003 hiernach ermittelt wurde. Die wesentlichen Unterschiede zwischen der "alten" II. Berechnungsverordnung und der "neuen" Wohnflächenverordnung sind:

### II. Berechnungsverordnung (bis 31.12.2003)

- "sichtgedeckter Freisitz" (Terrasse), Balkone und Loggien werden mit 50% angerechnet
- Wintergärten zu 50%
- pauschaler Abzug für Putz: 3%
- pauschaler Abzug von 10% bei Gebäuden mit nur einer Wohnung

### Wohnflächenverordnung (ab 01.01.2004)

- im Gesetz wird "sichtgedeckter Freisitz" durch "Terrassen" ersetzt. Auch ist der Sichtschutz nicht erforderlich. Terrassen, Balkone und Loggien werden mit 25% angerechnet, höchstens mit 50%, wenn sie besonders gut gelegen sind oder aufwendig verarbeitet. Die Anrechnung mit 50% ist eine Einzelfallentscheidung.
- Wintergärten  
unbeheizt: 50%  
beheizt: 100%
- pauschaler Abzug für Putz entfällt
- pauschaler Abzug für Gebäude mit nur einer Wohnung entfällt

## **II. Berechnungsverordnung (bis 31.12.2003)**

- keine Berücksichtigung der Grundflächen von Schornsteinen, freistehenden Säulen, Pfeilern etc.

- Flächen (Raumteile) unter Treppen werden nicht berücksichtigt, so lange sie eine lichte Höhe von 2m nicht erreichen.

## **Wohnflächenverordnung (ab 01.01.2004)**

- Berücksichtigung der Grundflächen von Schornsteinen, freistehenden Säulen und Pfeilern etc., sofern sie nicht höher sind, als 1,50m sind und die Fläche 0,1m<sup>2</sup> nicht überschreitet

- Flächen (Raumteile) unter Treppen werden abgestuft berücksichtigt

- bis 1m Höhe: 0%
- 1m bis 2m Höhe: 50%
- ab 2m Höhe: 100%

## **DIN-Norm 277 oder Wohnflächenverordnung?**

Da die Wohnflächenverordnung für den preisfreien Wohnraum nicht bindend ist, hat der Vermieter die Möglichkeit der Wahl zwischen der Berechnungsmethodik nach DIN-Norm 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV). Ist im Mietvertrag eine konkrete Angabe zur Berechnungsmethode der vereinbarten Wohnfläche erfolgt, ist diese für die Mietparteien maßgeblich.

## **Keine Angabe zur Berechnungsmethode im Mietvertrag**

Für den Fall, dass sich im Mietvertrag keine Angabe zur Berechnungsgrundlage der Wohnfläche der Mietsache finden sollte, gilt nach ständiger Rechtsprechung automatisch die Methode nach der Wohnflächenverordnung (Siehe: BGH-Urteile vom 22.04.2009 zum AZ: VIII ZR 86/08 und vom 08.07.2009 zum AZ: VIII ZR 205/08). Nicht zu vergessen ist im Übrigen, dass eine korrekte Ermittlung der Wohnfläche auch für die Bestimmung der Betriebs- und Nebenkosten eine entscheidungserhebliche Rolle spielt, da einige Posten in der Nebenkostenabrechnung nach der Fläche des Wohnraums ermittelt werden.

## **Falsche Wohnfläche im Mietvertrag vermerkt**

Bei den meisten Entscheidungen stützt der Bundesgerichtshof sich auf seine Urteile mit der 10-Prozent-Grenze. Beträgt die Abweichung der tatsächlichen Quadratmeterzahl zu der im Mietvertrag vereinbarten also weniger oder entspricht genau 10 Prozent, so hat der Mieter keine Handhabe. Trotz offensichtlicher Falschangabe muss der Mieter diese auch bei der Ermittlung der Nebenkosten oder einer eventuellen Mieterhöhung hinnehmen.