

## Merkblatt zur Wohnfläche

### Welche Bedeutung hat die Wohnflächenberechnung?

Über die Wohnfläche einer Immobilie führt immer wieder zu Streit. Schließlich gibt es die unterschiedlichsten Berechnungsmethoden dazu, die teilweise historisch begründet sind oder unterschiedlichen Zwecken dient. Die Wohnfläche ergibt sich nicht aus der bloßen Übernahme des Grundrisses der Wohnung. Stattdessen muss sie nach den jeweils gültigen Regeln berechnet werden.

Die richtige Berechnung der Wohnfläche hat für Vermieter, Mieter, Verkäufer und Käufer von Immobilien jeweils eine wichtige Bedeutung und beeinflusst den Mietpreis sowie die Berechnung der Nebenkosten bei einer Vermietung. Aber auch für Käufer ist die Größe der Immobilie ein wichtiges Kriterium zur Preisfindung. Für Mietinteressenten ist die angegebene Wohnfläche nicht selten ein Auswahlkriterium. Anhand dieser Aspekte wird deutlich, wie wichtig eine korrekte Berechnung der Wohnfläche ist.

### Welche unterschiedlichen Arten zur Wohnflächenberechnung gibt es?

Trotz der großen Bedeutung der Wohnfläche, gibt es keine allgemein gültige Berechnungsmethode zur Wohnfläche. Nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist immer die sogenannte Wohnflächenverordnung anzuwenden. Ansonsten gängig bei Vermietungen sind:

- Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung
- Wohnflächenberechnung nach zweiter Berechnungsverordnung (II. BV)

Grundsätzlich kann die Berechnungsmethode der im Mietvertrag genannten Wohnfläche frei gewählt werden, wobei die Berechnung nach der Wohnflächenverordnung mittlerweile am häufigsten angewandt wird. Ist vertraglich nichts anderes geregelt, gilt sie auch vor Gericht und sie gilt ebenso für Mietverträge ab dem 01.01.2004 (sofern keine andere Vereinbarung im Mietvertrag besteht). Ihr Nachteil aus Vermietersicht liegt darin, dass sie die Wohnfläche geringer kalkuliert, als es die Berechnung nach der II. Berechnungsverordnung, die am 31.12.2003 außer Kraft getreten ist, tut.

### Berechnung der Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Nach der Wohnflächenverordnung gelten als Wohnraum: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Kinderzimmer, beheizte Wintergärten etc. Diese Flächen werden stets jeweils zu 100 % zur Wohnfläche gezählt.

Grundsätzlich ausgenommen von der Fläche sind hingegen Keller und Dachböden, Heizungsräume, Waschküchen sowie Garagen.

Ebenfalls nicht berücksichtigt werden Treppen mit mindestens 3 Stufen sowie Türnischen und Fensternischen, welche nicht bis zum Fußboden reichen oder maximal 14 cm tief sind. Weiterhin gibt es schließlich Flächen, die nur zu 25 % bis 50 % als Wohnfläche anrechenbar sind:

- Balkone, Terrassen und Dachgärten gelten zu 25 % (nach der II. Berechnungsverordnung wurde der Balkon noch zu 50 % in der Wohnfläche berücksichtigt), bei besonderen Qualitäten wie Geräumigkeit zu 50 %.
- Wintergärten, die nicht beheizt sind, gelten zu 50 % als Wohnfläche.

## **Wie wirkt sich die Raumhöhe auf die Berechnung der Wohnfläche aus?**

Nur wenn die Raumhöhe mindestens zwei Meter beträgt, fließt die Fläche voll in die Wohnflächenberechnung ein. Beträgt sie hingegen weniger als einen Meter, findet die Fläche keine Anrechnung.

Flächen unterhalb von Raumhöhen zwischen einem und zwei Meter Raumhöhe fließen zur Hälfte in die Wohnflächenberechnung ein. Solche Sonderfälle kommen vor allem bei Dachgeschosswohnungen vor, können aber auch in jeder anderen Immobilie aufgrund spezieller Bauweisen möglich sein.

## **Was sind die Konsequenzen einer Wohnflächenabweichung im Mietvertrag?**

Voraussetzung ist, dass es eine Vereinbarung zu einer Wohnfläche im Mietvertrag gibt. Eine Vereinbarung kann sich z. B. aus dem Mietvertrag oder aus der Vermietungsanzeige ergeben. Mieter müssen eine für sie ungünstige Abweichung der Wohnfläche hinnehmen, solange der Unterschied zwischen berechneter und tatsächlicher Wohnfläche nicht mehr als 10 % beträgt.

Für eine Mieterhöhung oder die Betriebskostenabrechnung gilt aber immer die tatsächliche Fläche und nicht eine vereinbarte Fläche. Wurde also z. B. versehentlich eine zu kleine Fläche vereinbart, kann die Mieterhöhung mit der tatsächlichen Fläche erklärt werden.

## **Absicherung schon im Mietvertrag**

Die Art der Wohnflächenberechnung kann bereits im Mietvertrag festgelegt werden. Im besten Fall sichern Sie sich also vertraglich ab. So können Sie beispielsweise schon im Mietvertrag darauf eingehen, wie die Wohnflächenberechnung erfolgt – mit seiner Unterschrift erkennt der Mieter dies an.

Davon abgesehen müssen Sie die Wohnfläche freilich nicht als Grundlage zur Festlegung der Miethöhe heranziehen. Wenn Sie also explizit festhalten, dass die Höhe der Kaltmiete nicht auf der berechneten Wohnfläche dient, kann Ihr Mieter dahingehend später auch keine Minderung oder Rückzahlung geltend machen.

Um das Thema Wohnflächenberechnung in Ihrem besten Interesse anzugehen, verlassen Sie sich idealerweise auf die Unterstützung von Experten. Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung unterstützt seine Mitglieder mit Informationen für eine korrekte Vermessung und Berechnung sowie Formulierungen im Mietvertrag. So beugen Sie möglichen Streitigkeiten mit Ihren Mietern vor und bleiben auf der sicheren Seite.