

Die neue Wohnflächenverordnung - ihre Bedeutung für das Mietrecht

Die Fläche eines Rechtecks auszurechnen ist wohl selbst für weniger begabte Mathematiker keine Herausforderung. Oder doch? Übertragen auf den Wohnungsbau können da nämlich durchaus erhebliche Schwierigkeiten auftreten. So gab und gibt es sehr unterschiedliche Methoden, die Flächen von Häusern und Wohnungen zu berechnen. Und je nach Berechnungsart, nach Zuordnung, Bewertung und Gewichtung von Grundflächen, Nutz-, Verkehrs- und Funktionsflächen u.ä. kommt man unter Umständen zu ganz unterschiedlichen Ergebnissen. Sind zweimal drei also doch nicht sechs? Oder zumindest nicht immer? Zum Beispiel wenn eine Nische in der Wand oder eine Dachschräge vorhanden ist. So kann die „offizielle“ Wohnfläche ein- und derselben Wohnung womöglich um etliche Quadratmeter abweichen, je nachdem welche Regeln bei der Berechnung zugrunde gelegt wurden. Besondere Bedeutung hatte dieses Problem im sozialen Wohnungsbau, wo die Höhe der Fördergelder von der Wohnungsgröße und damit häufig von der Berechnungsart abhing.

Grund genug für den Gesetzgeber, die bisher gültigen Bestimmungen zu diesem Thema zusammenzufassen und ein eigenes Gesetz zur Wohnflächenberechnung zu erlassen: Seit 1.1.04 ist die neue Wohnflächenverordnung in Kraft, deren Vorschriften auch an moderne Bautechniken angepaßt wurden (Verwendung von Fertigteilen, Berechnung auf Basis von Computer gestützter Zeichnungen (CAD = Computer Aided Design) u.a..

Wenngleich die Verordnung eigentlich nur für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gilt, kann man davon ausgehen, daß die eher allgemein formulierten Bestimmungen künftig auch als Richtschnur für frei finanzierte Wohnungen dienen bzw. im Streitfall vor Gericht analog angewendet werden.

Eine Anwendung der Wohnflächenverordnung wird immer dann gegeben sein, wenn es z.B. um die Auswirkungen der Wohnungsgröße auf die Höhe der Nebenkosten oder auf Mieterhöhungen geht. So sind für den Mieter korrekte Größenangaben nicht nur bei der Wohnungssuche wichtig, um überhaupt verschiedene Angebote miteinander vergleichen zu können. Die Wohnfläche ist vor allem auch Grundlage für die Umlage der allgemeinen verbrauchsunabhängigen Betriebskosten auf die einzelnen Hausbewohner, z.B. für Gebäudeversicherungen, Hausreinigung, Entwässerung, Müllabfuhr und viele andere. Ferner kommt die Wohnfläche bei Mieterhöhungen zum Tragen, wenn der Vermieter seine Erhöhungsforderung mit der Anpassung an den Mietspiegel bzw. an Quadratmeterpreise ortsüblicher Vergleichswohnungen begründet. Unzutreffende Flächenangaben können hier zu erheblichen Verzerrungen führen.

Was gehört eigentlich zur Wohnfläche?

Ganz entscheidend für die Berechnung der Wohnfläche ist die Frage, was überhaupt zur Wohnung gehört. Von einer Wohnung kann man laut Gesetz nämlich nur dann sprechen, wenn es sich um eine selbständige, räumlich und wirtschaftlich abgetrennte Wohneinheit handelt, in der ein selbständiger Haushalt geführt werden kann. Auch Räume, die außerhalb der Wohnung liegen, beispielsweise eine Toilette, können mit zur Wohnung bzw. zur Wohnfläche gezählt werden, wenn sie ausschließlich zu dieser Wohnung gehören und nicht etwa von anderen Haushalten mitbenutzt werden (lediglich Abstellräume, die außerhalb der Wohnung liegen, sind von der Anrechnung als Wohnfläche ausgenommen).

Nebenträume gehören zur Wohnfläche

Ausschlaggebend für die Wohnungsgröße sind die Grundflächen dieser Räume, egal um welche es sich dabei handelt. Das heißt im Unterschied zu früheren Bestimmungen wird in der Verordnung nicht mehr nach der Funktion der Räume unterschieden. Abstellkammern, die sich innerhalb der Wohnung befinden, Ankleideräume, Vorräume, Flure, Galerien, Spülküchen, Speisekammern, Besenkammern, Wasch-, Dusch-, Badezimmer und andere Nebenträume, die nicht zum Aufenthalt dienen, zählen demzufolge ebenso zur Wohnfläche wie das Wohnzimmer, die Küche, Schlaf- und Kinderzimmer. Wintergärten nehmen eine Sonderstellung ein: Je nachdem, ob sie beheizt werden können oder nicht, wird ihre Grundfläche entweder als vollwertiger Wohnraum mit hundert Prozent oder als nicht vollwertiger Raum mit nur fünfzig Prozent dazugerechnet. Dabei gilt der Wintergarten nur dann als beheizbar, wenn er wie die übrigen Räume mit einem eigenen Heizkörper ausgestattet ist und nicht etwa nur vorübergehend mit einem Elektroofen beheizt wird. Auch ein nach allen Seiten abgeschlossenes Schwimmbad darf mit fünfzig Prozent als Wohnfläche angesetzt werden, egal wo im Haus es sich befindet, wenn es ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet ist (also z.B. nicht ein Schwimmbad, das im Untergeschoß eines Hauses allen Bewohnern zur Verfügung steht). Gleiches gilt für Hobbyräume, Saunen und ähnliche „nach allen Seiten geschlossene Räume“, u.a. auch eine große, nicht als Wohnraum verwendete Eingangsdiele: bei ausschließlicher Zuordnung zu einer Wohnung ist die Hälfte ihrer Grundfläche der Wohnfläche zuzurechnen!

Schließlich zählen auch „offene Räume“ wie Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen zur Wohnfläche. Hierzu enthält die neue Wohnflächenverordnung eine besondere Regel, die je nach örtlicher Gegebenheit eine differenzierte Anrechnung von Balkonen, Terrassen und Dachgärten von 0 bis 50 Prozent der Grundfläche zuläßt. Weil solche offenen Lebensräume nach Auffassung des Gesetzgebers üblicherweise einen geringeren Wohnwert haben als geschlossene Aufenthaltsräume – schon deshalb, weil sie in der kalten Jahreszeit nicht benutzbar sind – sollen sie im Regelfall nur mit einem Viertel, d.h. mit 25 Prozent ihrer Grundfläche zur Wohnfläche aufgeschlagen werden. Eine Unterschreitung dieses Wertes bis

hin zum vollständigen Verzicht auf eine Wohnflächenanrechnung ist in solchen Fällen denkbar, wo beispielsweise eine Loggia so klein oder so schlecht gelegen ist (z.B. an einer lauten Kreuzung), daß sie praktisch nicht benutzt werden kann. Eine Mehranrechnung über 25 Prozent muß der Bauherr bzw. Vermieter begründen. Das heißt, er muß erläutern, wodurch sich zum Beispiel der Wohnwert eines Dachgartens so überdurchschnittlich erhöht, daß eine 40- oder 50prozentige Anrechnung zur Wohnfläche gerechtfertigt ist.

Zubehörräume zählen nicht zur Wohnfläche

Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Speicherabteile, Trockenräume, Heizungsräume, Garagen und ähnliche Zubehörräume zählen nicht zur Wohnfläche! Sie können daher auch nicht wie oben erwähnte Nebenräume in die Wohnflächenberechnung bzw. den Quadratmeterpreis einfließen. Zubehörräume sind also ganz allgemein solche Räume, die außerhalb der Wohnung liegen und in erster Linie zum Abstellen von Sachen gedacht sind und nicht als vorübergehender oder dauernder Aufenthaltsort für die Bewohner. Weil sie zwar mittelbar, aber nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, bleiben diese Räume bei der Wohnflächenberechnung unberücksichtigt. Aber Achtung: Wie erwähnt gehören Abstell- und ähnliche Nebenräume, die innerhalb einer abgeschlossenen Wohnung liegen und die Haushaltsführung erleichtern, durchaus zur Wohnfläche. Auch ein typischer Hobbyraum ist kein Zubehörraum, weil er per Definition nicht zum Abstellen von Sachen benutzt, sondern gerade dem Aufenthalt von Menschen dienen soll, die dort ihr Hobby pflegen. Die Grundfläche von Hobbyräumen kann also im Regelfall mit 50 Prozent der Wohnfläche angerechnet werden, vorausgesetzt der Raum ist ausschließlich der betreffenden Wohnung zugeordnet und nicht für mehrere Mieter da. Gleiches gilt für den (ausgebauten) Dachboden, wenn dieser räumlich unmittelbar mit einer bestimmten Wohnung verbunden ist und nur von dem betreffenden Mieter mitbewohnt wird.

Dachschrägen und Nischen

Wie bisher bereits deutlich wurde, kommt es beim Ergebnis sehr darauf an, welche Räume mit welcher Gewichtung überhaupt in die Wohnfläche einbezogen werden dürfen und welche nicht. Eine weitere Einschränkung ergibt sich unter Umständen aus dem speziellen Zuschnitt der Räume, wenn Teile davon z.B. aufgrund von Nischen oder Dachschrägen für den Bewohner nicht oder nur eingeschränkt nutzbar sind.

So müssen der Verordnung zufolge folgende Grundflächen bei der Ermittlung der Wohnfläche außer Betracht bleiben bzw. von der Gesamtfläche abgezogen werden:

- Schornsteine, Säulen oder Pfeiler, die höher als 1,50 Meter sind und deren Fläche größer als 0,1 qm ist.
- Treppen innerhalb der Wohnung mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
- Türnischen, und zwar auch dann, wenn es sich um relativ breite Türnischen eines Altbaus handelt,
- Fenster- und Wandnischen, die bis zum Boden herunterreichen und nicht tiefer als 13 cm sind (so daß dort nicht einmal ein Regal untergebracht werden kann).

Auch Raumteile mit unzureichender Höhe, zum Beispiel unter Treppenaufgängen oder Dachschrägen müssen u. U. ganz oder teilweise von der Wohnfläche abgezogen werden, weil sie nicht uneingeschränkt nutzbar sind und dort beispielsweise kein Schrank aufgestellt werden kann. Hierfür ist folgende Staffelung festgelegt:

- Raumteile mit einer Höhe von weniger als 1 Meter: keine Anrechnung,
- Raumteile mit einer Höhe über 1, aber unter 2 Metern: 50prozentige Anrechnung.
- Raumteile mit einer Höhe über 2 Metern: volle Anrechnung auf die Wohnfläche.

Kleinere Bauteile wie

- Tür- und Fensterumrahmungen,
- Tür- und Fensterbekleidungen,
- Fuß- und Sockelleisten,
- frei liegende Installationen (z.B. Zähleruhren, Rohre, Wasserhähne etc.),
- fest eingebaute Öfen, Heiz- und Klimageräte, Herde, Bade- oder Duschwanne sowie
- Einbaumöbel

wirken sich dagegen nicht mindernd auf die Wohnfläche aus, weil sie nach Auffassung des Gesetzgebers in ihren geringen Auswirkungen die Nutzbarkeit der Wohnfläche nicht schmälern. Das heißt, diese Bauteile werden bei der Berechnung der Wohnfläche einfach so behandelt, als wären sie nicht da.

Gemessen wird übrigens nach so genannten „lichten Maßen“, das heißt ganz einfach von verputzter Wand zu verputzter Wand im fertiggestellten Wohnraum. Zulässig ist aber auch die Ausmessung auf Basis genehmigter bzw. computergestützter Bauzeichnungen, während handgezeichnete Grundrisse, z.B. eines Maklers, nicht verbindlich sind.

Je verwinkelter eine Wohnung ist – was ja oft den besonderen Charme ausmacht – desto schwieriger wird also meist die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Wer Zweifel an den vom Vermieter getroffenen Angaben hat, aber aufgrund des komplizierten Zuschnitts der Wohnung nicht mit der Messung zurecht kommt, kann mit dem Mieterverein Kontakt aufnehmen und die Wohnung gegen eine Aufwandsentschädigung von einem Profi vermessen lassen. Bei einer Wohnung bis 80 Quadratmeter kostet die Vermessung 40 Euro zuzüglich Fahrtkosten, bei Häusern, Maisonettewohnungen, Wohnungen mit Dachschrägen oder besonders verwinkelten Grundrissen zwischen 50 und 80 Euro, ebenfalls plus Fahrtkosten.

Korrekturen nur bedingt möglich

Leider wirken sich nachträglich festgestellte Abweichungen nicht mehr auf die Miete aus. Selbst wenn die Wohnung erheblich kleiner ist als im Mietvertrag angegeben (Abweichung mehr als 10%), gibt das dem Mieter grundsätzlich nicht das Recht, den vertraglich vereinbarten Mietzins im Nachhinein zu senken. Außer es wurde dem Mieter ausdrücklich eine bestimmte Wohnungsgröße bzw. ein ganz bestimmter Quadratmeterpreis zugesichert, der mit dem korrigierten Meßergebnis nicht mehr zutreffend wäre. Umgekehrt darf aber auch der Vermieter keine Miete nachfordern, sollte eine Nachmessung eine größere Wohnfläche ergeben.

Anders bei der Umlage von Nebenkosten, für die jeweils die tatsächliche Wohnungsgröße maßgeblich ist. Hat der Vermieter seiner Nebenkostenumlage eine zu große Wohnfläche zugrunde gelegt, kann der Mieter – auch für die Vergangenheit – das zuviel gezahlte Geld zurückverlangen.

Nachtrag:

Im obigen Beitrag des Mietermagazins wurde zum Thema neue Wohnflächenverordnung u. a. dargelegt, daß diese Verordnung unmittelbar nur für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gelte, daß man aber davon ausgehen könne, daß diese Bestimmungen als Richtschnur für frei finanzierten Wohnungsbau dienen bzw. analog angewendet würden. Diese Ansicht wurde nun zwischenzeitlich durch den BGH bestätigt. In seinem Urteil bestätigt der 8. Senat des BGH (Az.: VIII ZR 44/03), daß für die Wohnflächenberechnung auch im frei finanzierten Wohnungsbau die früheren Bestimmungen der §§ 42– 44 Zweiten Berechnungsverordnung, die den Bestimmungen der jetzigen Wohnflächenverordnung entsprechen, anwendbar sind. Nach Redaktionsschluß wurden noch weitere Entscheidungen des BGH veröffentlicht, wonach nun doch Minderungsansprüche wegen Wohnflächenabweichungen bestehen, wenn die Wohnung tatsächlich mehr als 10 % kleiner ist als im Mietvertrag angegeben. Der Mietzins kann dann nach dieser BGH-Entscheidung nachträglich für drei Jahre ab Kenntnis der Abweichung entsprechend der Abweichung gemindert werden (Az. BGH VIII ZR 133/03; BGH VIII ZR 192/03 und BGH VIII ZR 295/03).