

## **Berechnung von Wohnflächen**

### **- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche –(Wohnflächenverordnung – WoFIV) - Zweite Berechnungsverordnung**



<b>Inhalt:</b>	<b>Seite:</b>
<b>Einführung</b>	2
<b>Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche – (Wohnflächenverordnung – WoFIV)</b>	4
Artikel 1 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003 (BGBl. 2003 I, Nr. 56 S. 2346)	
§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche	
§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen	
§ 3 Ermittlung der Grundfläche	
§ 4 Anrechnung der Grundflächen	
§ 5 Überleitungsvorschrift	
<b>Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung</b>	6
Artikel 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003 (BGBl. 2003 I Nr. 56 S. 2346) – Auszug	
<b>Auszug der Zweiten Berechnungsverordnung</b>	7
in der bis zum 31.12.2003 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) , zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376)	
Teil IV Wohnflächenberechnung:	
§ 42 Wohnfläche	
§ 43 Berechnung der Grundflächen	
§ 44 Anrechenbare Grundfläche	
Teil IV Schluß- und Überleitungsvorschriften:	
§ 45 Befugnisse des Bauherr und seines Rechtsnachfolgers	

## Einführung

Seit 01.01.2004 gilt die neue Wohnflächenverordnung (WoFIV), die die Vorschriften zur Ermittlung der Wohnflächen in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ersetzt. Sie bringt Anpassungen an moderne Bautechniken, ändert jedoch an der Grundproblematik bei Wohnflächenberechnungen nichts:

**Auch die Wohnflächenverordnung ist wie die II. BV zwingend nur für den geförderten Wohnungsbau anzuwenden. Nach wie vor fehlt somit eine verbindliche Berechnungsvorschrift für den freien Wohnungsmarkt.**

Eine allgemeingültige und einheitlich anzuwendende oder gar gesetzliche vorgegebene Berechnungsgrundlage für Wohnflächen existiert nicht:

- die DIN 283 ist seit über 20 Jahren ersatzlos zurückgezogen (August 1983),
- Zweite Berechnungsverordnung bzw. Wohnflächenverordnung gelten bestimmungsgemäß nur für den öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- die DIN 277 dient vorrangig der Ermittlung von Kenngrößen zur Kostenermittlung und kennt den Begriff der Wohnfläche als solchen gar nicht.

Ein wesentlicher Schwachpunkt der unterschiedlichen Berechnungsvorschriften ist dabei die Vermischung von Berechnung und Bewertung einzelner Flächen entsprechend deren individueller Nutzbarkeit.

An diesem Grundproblem ändern auch die aktuellsten Entscheidungen des Bundesgerichtshofes BGH letztlich nichts:

Der BGH stellt zwar fest, dass ein Mangel der Mietsache vorliegt, der zur Mietminderung berechtigt, wenn die tatsächliche Größe der Wohnfläche mehr als 10 % von der im Mietvertrag angegebenen Größe als "rechtsverbindliche Tatsache" nach unten abweicht. Ein Nachweis der Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch im Einzelnen ist dann nicht mehr erforderlich (BGH AZ VIII ZR 295/03, 24.03.2004). Zu beachten ist dabei, dass eine über die 10 % hinausgehende Maßtoleranz nicht anzuerkennen ist. Größere Differenzen sind in jedem Falle als erheblich anzusehen, auch wenn die Wohnfläche nur als ca.-Maß angegeben ist und damit im Vertrag zum Ausdruck gebracht wird, dass es nicht entscheidend auf die genaue Wohnungsgröße ankommt und durchaus Toleranzen hingenommen werden sollen (BGH AZ VIII ZR 133/03, 24.03.2004).

Nicht geklärt wird jedoch, wie die Wohnfläche allgemeingültig korrekt zu berechnen ist:

Der Begriff der "Wohnfläche" ist auslegungsbedürftig. Ein allgemeiner, völlig eindeutiger Sprachgebrauch für den Begriff hat sich nicht entwickelt. Eine verbindliche Regelung zur Berechnung der Flächen von preisfreiem Wohnraum fehlt (BGH AZ VIII ZR 295/03 und AZ VIII ZR 44/03, beide 24.03.2004). Dies ist die Bestätigung der bisherigen Rechtsprechung, wonach insbesondere auch die örtliche Verkehrssitte zu berücksichtigen ist. (z.B. OLG Celle, 14.01.1998 – 6 U 88/96 oder auch OLG Nürnberg, 27.07.2000 – 13 U 1118/00).

Der BGH stellt jedoch fest, dass im Regelfall auch im frei finanzierten Wohnraum die Bestimmungen der §§ 42-44 II. BV als Maßstab herangezogen werden können, sofern die Parteien keine ausdrücklichen Vereinbarungen oder Bezugnahmen auf andere Regelungen treffen. (BGH AZ VIII ZR 44/03, 24.03.2004).

Im Streitfall ist daher die Klärung der Frage, wie die Vertragspartner den Begriff der "Wohnfläche" verstanden haben, entscheidend.



Somit wird man sich für Berechnungen bei frei finanziertem Wohnungsbau sinnvollerweise an der örtlichen Verkehrssitte bzw. Üblichkeit orientieren. Dabei wird man je nach Region sowohl die Wohnflächenverordnung, die Zweite Berechnungsverordnung oder auch die DIN 277 antreffen. Teils wird sogar noch die alte DIN 283 benutzt, die schon vor 20 Jahren ersatzlos zurückgezogen wurde, oder es werden mehrere Berechnungsvorschriften vermischt.

Die Abweichungen im Detail dürften jedoch auch bei Anwendung verschiedener Berechnungsgrundlagen i.d.R. gering und kleiner als 10 % ausfallen, soweit man die wesentlichen Grundsätze berücksichtigt:

- Flächen mit eingeschränkter Raumhöhe wie unter Dachschrägen, aber auch unter Treppen sind nur eingeschränkt nutzbar und somit nur eingeschränkt, üblicherweise zur Hälfte, anzurechnen, bzw. getrennt nach der lichten Höhe aufzuführen
- Treppen mit mehr als drei Steigungen und deren Absätze gelten nicht als Wohnfläche
- Freiflächen, wie Balkone, Terrassen, Loggien und Dachgärten sind nicht voll, sondern sinnvollerweise i.d.R. nur zu einem Viertel anrechenbar bzw. getrennt aufzuführen.

Im übrigen sind als Wohnflächen i.d.R. nur Flächen anrechenbar, die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur dauernden Wohnnutzung genehmigt sind und auch nicht aufgrund sonstiger Vereinbarungen einer Nutzungseingeschränkung unterliegen.

Abweichungen sind möglich, soweit ausdrücklich anderslautende vertragliche Regelungen oder Bezugnahmen auf andere Berechnungsvorschriften erfolgen.

Vereinbarte Wohnflächen gehören inzwischen zu den zentralen Beschaffenheitsmerkmalen bei der wirtschaftlichen Verwertung von Wohnungen. Entscheidend ist daher sowohl für den Ersteller als auch den Verwerter einer Wohnflächenberechnung die Angabe der konkret angewendeten Berechnungsgrundlage sowie gegebenenfalls der zugrundeliegende Planungs- bzw. Bautenstand, da der Verwerter einer Wohnflächenberechnung richtige und unmissverständliche Angaben über Wohnflächen und deren Berechnungsgrundlagen erwartet. (BGH AZ VII ZR 443/99, 7.9.2000)

Im übrigen gehört die Wohnflächenberechnung nicht selbstverständlich zu den zu erbringenden Leistungen des Architekten, es sei denn, sie wurde ausdrücklich vertraglich vereinbart oder sie stellt aufgrund der Eigenheit der Aufgabe für die Durchführung der Maßnahme eine unabdingbare Grundlage dar. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren in Baden-Württemberg werden Angaben zur Objektfläche beispielsweise lediglich im Rahmen der Statistik über die Bautätigkeit im Hochbau gefordert: Nutzfläche (DIN 277 ohne Wohnfläche) und Wohnfläche (bisher II. BV, seit Mitte 2004 WoFIV)!



## **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)**

Artikel 1 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003 (BGBl. 2003 I Nr. 56 S. 2346)

### **§ 1 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 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

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

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

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

### **§ 3 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

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,

4. freiliegenden Installationen,
  5. Einbaumöbeln und
  6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
1. 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
  2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
  3. Türnischen und
  4. 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
1. 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
  2. Die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 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 Anrechnung der Grundflächen**

Die Grundflächen

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

#### **§ 5 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.

## **Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung**

Artikel 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003 (BGBl. 2003 I Nr. 56 S. 2346) – Auszug:

Die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), wird wie folgt geändert::

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
  - a) Die Angabe zu § 43 wird wie folgt gefasst:  
"§ 43 (weggefallen)".
  - b) Die Angabe zu § 44 wird wie folgt gefasst:  
"§ 44 (weggefallen)".
  - c) Die Angabe zu Anlage 3 wird wie folgt gefasst:  
"Anlage 3 (weggefallen)".

...

6. § 42 wird wie folgt gefasst:  
"§ 42 Wohnfläche  
Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach dieser Verordnung 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 der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S 2346) anzuwenden."
7. Die §§ 43 und 44 werden aufgehoben.
8. Die Anlage 3 wird aufgehoben.



## **Auszug aus der Zweiten Berechnungsverordnung**

in der bis zum 31.12.2003 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), , zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376)

### **Teil IV Wohnflächenberechnung**

#### **§42 Wohnfläche**

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.
- (2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören. Die Wohnfläche eines untervermieteten Teils einer Wohnung ist entsprechend zu berechnen.
- (3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von
  1. Zubehörräumen; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;
  2. Wirtschaftsräumen; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherkammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
  3. Räumen, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes nicht genügen;
  4. Geschäftsräumen.



#### **§43 Berechnung der Grundfläche**

- (1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.
- (2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Ofen, Heizkörpern, Herden und dergleichen.
- (3) Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.
- (4) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von
  1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
  2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.
- (5) Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundflächen von
  1. Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind,
  2. Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben,
  3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist. Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.

- (6) Wird die Grundfläche auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hiernach berechnete Wohnfläche maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche auf Grund der berichtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

#### **§44 Anrechenbare Grundfläche**

- (1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen
1. voll die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;
  2. zur Hälfte die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen;
  3. nicht die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.
- (2) Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.
- (3) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden
1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung,
  2. bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche beider Wohnungen,
  3. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.
- (4) Die Bestimmung über die Anrechnung oder den Abzug nach Absatz 2 oder 3 kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.



### **Teil V Schluss- und Überleitungsvorschriften**

#### **§45 Befugnisse des Bauherrn und seines Rechtsnachfolgers**

- (1) Lässt diese Verordnung eine Wahl zwischen zwei oder mehreren Möglichkeiten zu oder setzt sie bei einer Berechnung einen Rahmen, so ist der Bauherr, soweit sich aus dieser Verordnung nichts anderes ergibt, befugt, die Wahl vorzunehmen oder den Rahmen auszufüllen.
- (2) Die Befugnisse des Bauherrn nach dieser Verordnung stehen auch seinem Rechtsnachfolger zu. Soweit der Bauherr nach dieser Verordnung Umstände zu vertreten hat, hat sie auch der Rechtsnachfolger zu vertreten.