



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

# *Wohnflächenberechnung*

*Ratgeber zum  
Wohnraummietrecht*

Immer wieder kommt es vor, dass sich Mieter und Vermieter nicht über die Wohnfläche einig werden. Insbesondere in den neuen Bundesländern hat sich die Frage der richtigen Ermittlung häufig gestellt, da die gesetzlich vorgegebenen Mieterhöhungen grundsätzlich auf der exakt ermittelten Wohnfläche basieren.

In Deutschland wird alles durch Gesetze und Verordnungen geregelt. Dies gilt auch für die Ermittlung der Wohnfläche. Doch bevor wir uns der gesetzlichen Grundlage widmen, zunächst eine allgemeine Beschreibung der Vorgehensweise.

### *So einfach ist es:*

Die Wohnfläche einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses hat vor allem Bedeutung bei einer Mieterhöhung und bei der Abrechnung der Betriebskosten.

Es zählt grundsätzlich die Fläche aller Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Also auch Küchen, Bäder und WC's, Flure, ggfs. auch Speisekammern. Nicht mitgerechnet werden vor allem Zubehör- und Wirtschaftsräume, wie Keller, Waschküchen, Dachböden, Trockenräume, Garagen, Abstellräume, Vorratsräume, die außerhalb der Wohnung liegen.

Die Grundfläche von Wintergärten, Schwimmbädern mit ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehören ebenfalls zur Wohnfläche. Allerdings regelt § 4 der Wohnflächenverordnung, dass unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume nur zur Hälfte und Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel nur zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte angerechnet werden.

Bei schrägen Wänden werden Raumbereiche mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Meter voll, mit einer Höhe von 1-2 Meter zur Hälfte, mit einer Höhe von weniger als einem Meter überhaupt nicht angerechnet.

## ***Doch nun auch die gesetzliche Grundlage:***

Die Regelungen zur Wohnflächenberechnung finden wir seit dem 01.01.2004 in der Wohnflächenverordnung.

Im Folgenden der Wortlaut dieser Verordnung:

### ***§ 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. Zubehörräume, 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 Bauordnungsrechtes 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 Grundfläche von
  1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Rahmenumrahmungen,
  2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
  3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- und 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 m aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m<sup>2</sup> beträgt,
  2. Treppen mit über drei Steigerungen 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 m oder weniger tief sind.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessungen 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-, Anzeigen-, Genehmigungs-freistellungs- 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 Raumteilern mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilern mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m 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 -Überleitungsvorschriften**

Ist die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31.12.2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

### **Haus&Grund Schleswig-Holstein Eigentümerschutz-Gemeinschaft**

Sophienblatt 3, 24103 Kiel

Tel. 04 31/66 36 110, Fax 04 31/66 36 188

Internet: [www.haus-und-grund-sh.de](http://www.haus-und-grund-sh.de)

e-mail: [info@haus-und-grund-sh.de](mailto:info@haus-und-grund-sh.de)

oder einen der 91 angeschlossenen Ortsvereine.

Verlagsrecht: Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V., Sophienblatt 3, 24103 Kiel. Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art sind verboten. Die Verwendung dieser Veröffentlichung oder einzelner Teile davon geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Verwenders. 7/06