

# Der Bau- sachverständige

Zeitschrift für Bauschäden, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit

- Wassereinwirkungen im Baugrund nach E DIN 4095-1
- Ölschäden – Baustoffe und Sanierungsmöglichkeiten
- Mikrobiologische Analysen nach Feuchteschäden
- Warum ist die Wohnfläche so wichtig?
- Allgemein anerkannte Regeln der Technik und Regelwerke
- Die Besorgnis der Befangenheit des Sachverständigen



≡ Reguvis

Fraunhofer IRB | Verlag

3 2023

# Warum ist die Wohnfläche so wichtig?

## Hinweise zur Wohnflächenberechnung

*Die Wohnfläche wird fast immer für die Angaben der Größe von Wohnungen und Häusern angegeben. Da ist es auf der einen Seite zwar wichtig, wie viele Räume die Immobilie hat – und natürlich am Ende des Tages die Frage: Bekomme ich mein Bett, meine Kommode, meinen Schrank usw. an diese oder die andere Wand gestellt?! Interessanterweise können sich viele Menschen unter »4,74 m x 3,17 m« weniger vorstellen als unter der Beschreibung »zirka 15 m<sup>2</sup> groß«. Wobei auch das falsch ist: Meistens kommt es Mietern und Käufern auf die Gesamtzahl an – also z. B. 4 Zimmer 120 m<sup>2</sup>. Hier ist dann »mehr Fläche« immer besser! Wirklich immer? Auch das stimmt nicht! Noch nie habe ich so viele Anfragen bekommen, wie im letzten dreiviertel Jahr, bei denen man mich gefragt hat, welche Flächen man denn vielleicht noch aus der Wohnflächenberechnung herausnehmen könne, weil es ja jetzt um die neue Grundsteuer gehe.*

### Wohnfläche ist Wohnfläche – unabhängig vom Auftraggeber

Und jetzt kommt's! Die ermittelte Wohnfläche ist immer dieselbe, egal ob dies durch den Vermieter, den Mieter, den Verkäufer, den Käufer, den Bauträger oder durch den Steuerpflichtigen in Auftrag gegeben wird! Hier gibt es kein »Wünsch-Dir-was!«

Und hierdurch entsteht dann manchmal ein Streit, wie groß die Immobilie denn nun eigentlich ist – also die Wohnfläche. Um das zu belegen, werden dann meist falsche Informationen herangezogen, so z. B. alte Grundrisse oder Flächenberechnungen. Aber ein **Plan** ist das, was man vorhatte, man streitet sich aber über die tatsächliche **Fläche**, die vorhanden ist oder eben nicht!

### Wissen Sie, was das ist: 4 ZKBB, 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche?

Eine **Beschaffensvereinbarung!** Eine Vier-Zimmer-Wohnung, nebst Küche, Bad, Balkon, mit insgesamt 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche: Das ist das Versprechen, wie die Wohnung aussieht oder auszusehen hat. Da ein Immobilienerwerb in der Regel die größte Investition des Lebens ist, sind Käufer bei Abweichungen hier von sogar bereit, bis vor den Bundesgerichtshof (BGH) zu zie-

hen! Bei Mietern ist das nicht anders – wer mag schon mehr bezahlen als er bekommt; das ist beim Metzger nicht anders als in der eigenen Mietwohnung. Und deshalb ist es so **wichtig, die korrekte Wohnfläche im Vertrag zu haben!**

Bei Abweichungen von der Wohnfläche kann dies einen Mangel der Miet- oder Kaufsache darstellen, mit entsprechenden Ersatzforderungen durch Mieter oder Käufer. Hierbei hat der BGH zur Mietminderung bei erheblicher Wohnflächenabweichung die Zahl von 10 % in den Raum geworfen:

*»Weist eine gemietete Wohnung eine Wohnfläche auf, die mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand grundsätzlich einen Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt. Einer zusätzlichen Darlegung des Mieters, dass infolge der Flächendifferenz die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert ist, bedarf es nicht.«<sup>1</sup>*

Die vereinbarte Wohnfläche ist Teil der vertraglich festgelegten Sollbeschaffenheit der Mietsache. Ein erheblicher Flächenmangel spricht für eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit. Liegt die tatsächliche Wohnfläche erheblich unter der vertraglich vereinbarten, so ist die Tauglichkeit der Wohnung gemindert. Ein Sachmangel wird auch bei einem Vertrag über den Kauf oder die Errichtung einer Immobilie bei einer **Überschreitung der Wohnfläche von mehr als 10 %** anerkannt.

Die in einem Wohnraummietvertrag angegebene Wohnfläche beinhaltet sogar bei einer »ca.«-Angabe eine vertragliche Festlegung der Sollbeschaffenheit der Mietsache im Sinne einer Beschaffensvereinbarung. Ein zur Minderung der Miete führender Mangel der Wohnung infolge Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle liegt dann vor, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche liegt.<sup>2</sup>

Für den **Bauträgervertrag** hat der BGH entschieden, dass die Wohnflächen zu den zentralen Beschaffensmerkmalen des vom Bauträger geschuldeten Objekts gehören. Fehlen in einem Erwerbvertrag Angaben hierzu, sind die einseitigen Vorstel-

1 BGH, Urteil vom 24.3.2004, Az. VIII ZR 295/03.

2 BGH, Urteil vom 17.4.2019, Az. VIII ZR 33/18.

lungen des Erwerbers für den Inhalt des Vertrages maßgeblich, wenn der Bauträger in eigener oder zurechenbarer Kenntnis des Willens des Erwerbers den Vertrag abschließt.<sup>3</sup>

Gleiches gilt beim *Erwerbsvertrag über eine neu zu errichtende Eigentumswohnung*: Auch wenn der BGH den Begriff der »Wohnfläche« für auslegungsbedürftig hält, gilt auch bei der Wohnfläche einer Dachgeschoßwohnung die 10 %-Grenze. Ist die Wohnung mehr als 10 % kleiner als nach dem Werkvertrag geschuldet, so liegt hier ein Fehler vor, der den Erwerber zur Minderung der Vergütung berechtigt, auch wenn die Größe nicht zugesichert war.<sup>4</sup>

## Meiner persönlichen Meinung nach ist diese 10 %-Grenze unsinnig

Warum unsinnig? Weil das in der heutigen Zeit der Digitalisierung, Messtechnik und Gerätschaften, absolut keine zeitgemäße Abweichung von der Planung ist!

Bei einer 50 m<sup>2</sup> großen Wohnung entspräche eine hinzunehmende Abweichung von bis zu 10 %, bis zu 5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die fehlen dürfte. Dies wäre von der Fläche her z. B. ein großes Duschbad, oder eine kleine Küche. Bei meinem zuvor genannten Beispiel der 120 m<sup>2</sup> großen Wohnung wären das bis zu 12 m<sup>2</sup>, die einfach nicht da wären, aber laut Vertrag ggf. zu bezahlen wären. Dass das nicht so im Sinne des Gesetzes sein kann, hat der BGH dann wohl selbst erkannt und ein paar Jahre später zumindest sichergestellt, dass bei Begehren zur Mieterhöhung und Nebenkostenabrechnungen auf die tatsächlich vorhandene Wohnfläche abgestellt wird.

Für **Mieterhöhungen** bei der Wohnraummiete nach BGB zählt nur die **tatsächliche Wohnungsgröße** und nicht die vereinbarte Größe. Auch bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist allein der objektive Wohnwert maßgebend und nicht subjektive Vereinbarungen (hier: Wohnungsgröße). Die bei Abschluss eines Wohnraummietvertrages getroffene Beschaffenheitsvereinbarung zur Wohnungsgröße ist – und zwar auch bei Abweichungen von bis zu 10 % – nicht geeignet, die bei einer späteren Mieterhöhung zu berücksichtigende Größe der Wohnung durch einen von den tatsächlichen Verhältnissen abweichenden fiktiven Wert verbindlich festzulegen.<sup>5</sup>

Vielmehr ist jede im Wohnraummietvertrag enthaltene, von der tatsächlichen Wohnungsgröße abweichende Wohnflächenangabe für die Anwendbarkeit des § 558 BGB und die nach dessen Maßstäben zu beurteilende Mieterhöhung ohne rechtliche Bedeutung. Maßgeblich für den nach dieser Bestimmung vorzunehmenden Abgleich der begehrten Mieterhöhung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete ist allein die tatsächliche Größe der vermieteten Wohnung. Auch in Fällen, in denen sich nachträglich herausstellt, dass die tatsächliche Wohnfläche über der bis dahin von den Mietvertragsparteien angenommenen oder vereinbarten Wohnfläche liegt, kommt bei einseitigen Mieterhöhungen die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB zur Anwendung, zu deren Bemessung die zu Beginn des Vergleichszeitraums geltende Ausgangsmiete der ortsüblichen Vergleichsmiete gegenüberzustellen ist.<sup>6</sup>

3 BGH, Urteil vom 8.1.2004, Az. VII ZR 181/02.

4 BGH, Urteil vom 11.7.1997, Az. V ZR 246/96.

5 BGH, Urteil vom 18.11.2015, Az. VIII ZR 266/14; Aufgabe der Senatsrechtsprechung, zuletzt BGH vom 8.7.2009, Az. VIII ZR 205/08.

6 BGH, Urteil vom 18.11.2015, Az. VIII ZR 266/14; Aufgabe der Senatsrechtsprechung, zuletzt BGH vom 8.7.2009, Az. VIII ZR 205/08.

Bei der Wohnraummiete ist ferner für die **Abrechnung von Betriebskosten** die **tatsächliche Wohnfläche** maßgeblich.<sup>7</sup> Sofern und soweit Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben<sup>8</sup> ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteilen umgelegt werden, ist für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der tatsächlichen Wohnfläche der betroffenen Wohnung an der in der Wirtschaftseinheit tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche maßgebend.<sup>9</sup>

Da über tatsächlich verbrauchte Heizkosten abgerechnet wird, erfordert dies die Zugrundelegung der tatsächlichen Wohnungsgröße. Betriebskosten sind daher nach den tatsächlichen Gegebenheiten und nicht nach subjektiven Parteivereinbarungen zur Wohnfläche abzurechnen.

## Wie wird die Wohnfläche ermittelt?

Es müssen sämtliche Flächen aufgemessen werden. Hieraus wird dann die Wohnfläche berechnet, abhängig davon, wo die Fläche liegt, wie die Fläche nutzbar ist, bis zu welcher Höhe die Fläche nutzbar ist und ob die Fläche deswegen voll angerechnet wird, oder nur zu einem Anteil. Dabei gibt es vieles zu beachten, angefangen davon wie gemessen wird: Also bitte nicht auf dem Boden entlang krabbeln, den Zollstock vor sich herschieben, und von Sockelleiste zu Sockelleiste messen! Die Sockelleiste oder Schrammleiste wird übermessen – sprich: sie zählt zur Wohnfläche. **Gemessen wird also auf der Wand, oberhalb der Sockelleiste/Schrammleiste.** Gleiches gilt für fest eingebaute Gegenstände, die zwangsweise zu einer Wohnung bzw. zu einem Haus gehören, wie Dusch- und Badewanne sowie Herde und Öfen. Diese werden übermessen. Sprich: Es wird so getan, als wären diese gar nicht da und die Flächen auf der sie »stehen« zählen zur Wohnfläche.

## Fehlerquellen bei der Ermittlung der Wohnfläche

Dabei gibt ebenso viele Fehlerquellen wie es Definitionen von Flächen und Bauteilen gibt – hier nur ein paar **Beispiele**:

- Einbauten versus Einbauschränke,
- unbeheizter vs. unbeheizbarer Wintergarten,
- Nischen vs. Fensternischen vs. Heizungs-nischen,
- Trennwand vs. Vormauerung,
- Podest (ähnlich einer Stufe) vs. Podest (Treppe),
- (Treppen-)Steigungen vs. Treppenstufen,
- Kamin (offener Kamin) vs. Schornstein (Rauchabzug),
- bodentiefe Fenster vs. Fenstertür.

Wenn Sie diese Unterschiede nicht kennen und würdigen, ist das schon ein Garant für eine falsche Wohnflächenberechnung, weil hier dann falsche Flächen angesetzt oder weggelassen werden!

Warum zählt eine Nische zur Wohnfläche, ein Türdurchgang aber nicht? Warum kann eine Fensternische (je nach Höhe und Tiefe) mal zur Wohnfläche zählen und mal nicht? Das, was hier völlig wirr und aus der Luft gegriffen scheint, hat seine Bewandnis, weil der Verordnungsgeber sich Gedanken gemacht hat, was in welchem Maße konstruktiv ist, was generisch zum Wohnen zählt, und schlussendlich was wie anzusetzen ist.

7 BGH, Urteil vom 30.5.2018, Az. VIII ZR 220/17.

8 Vgl. etwa § 556a Abs. 1 BGB, § 7 Abs. 1 HeizkostenV.

9 Insoweit Aufgabe von BGH, Urteil vom 31.10.2007, Az. VIII ZR 261/06, NJW 2008, 142 Rn. 19.



## Welche (gesetzliche) Grundlage gilt?

Für Mietverträge ist das relativ klar: Hier hat der BGH geurteilt und klar geregelt, dass für Mietverträge, die ab dem 1.1.2004 abgeschlossen wurden, die Wohnflächenverordnung (WoFIV)<sup>10</sup> anzuwenden ist.<sup>11</sup>

Im Verfahren der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 1 BGB) bestimmt sich die der Berechnung der Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) zugrunde zu legende Ausgangsmiete auch im Falle einer Mietminderung wegen eines nicht behebbaren Mangels in Form nicht unerheblicher Wohnflächenabweichung (§ 536 Abs. 1 BGB) nach der vertraglich vereinbarten Miete. Der Begriff der »Wohnfläche« ist im Wohnraummietrecht auch bei frei finanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der für den preisgebundenen Wohnraum im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses geltenden Bestimmungen auszulegen. Eine hiervon abweichende Berechnung erfolgt u.a. dann, wenn ein anderer Berechnungsmodus örtlich üblich ist. Eine solche maßgebende Verkehrssitte setzt voraus, dass abweichend von den sonst anwendbaren Bestimmungen vorliegend der Wohnflächenverordnung ein anderes Regelwerk, mithin die II. Berechnungsverordnung, die DIN 283 oder die DIN 277 insgesamt angewendet wird.

Für **Kaufverträge** ist das nicht klar geregelt. In der DIN 277 ist der Begriff »Wohnfläche« nicht enthalten und die DIN 283 wurde zurückgezogen. Die Wohnflächenverordnung ersetzt die Wohnflächenberechnung aus der II. Berechnungsverordnung, gilt aber laut der eigenen Definition nur für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (§ 1 Abs. 1 WoFIV). Andere Grundlagen, wie z.B. die »Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum (MF/W)« gelten nur, wenn diese entsprechend vertraglich vereinbart wurden.

## Was also tun?

Hier nehme ich ausnahmsweise mal die Finanzbehörde zur Hilfe. Da für die Berechnung in allen Bundesländern (außer Baden-Württemberg) die Wohnfläche als Maß der Dinge gilt, hat man sich wohl auf die Schnelle überlegen müssen, wie man die Wohnfläche ermittelt. Da man die Wohnflächenverordnung augenscheinlich für gut befand, haben sämtliche Finanzbehörden kurzum diese als Grundlage für die Ermittlung der Wohnfläche angesetzt.<sup>12</sup>

## WoFIV und Immobilienkauf

Ich würde die Wohnflächenverordnung (WoFIV) auch für gekaufte Immobilien heranziehen, weil es sich meiner sachverständigen Meinung nach um eine aktuell gültige Verordnung handelt, die der Gesetzgeber ebenso für den freien Wohnungsmarkt anwenden würde, sofern dies einer Verordnung bedürfe und weil es die Finanzbehörde im Zuge der Grundsteuerreform ebenso macht.

Der BGH hat sich bereits im Jahre 2015 zur Wohnfläche beim Hauskauf geäußert<sup>13</sup>:

10 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003, BGBl I 2003, 2346; s. auch <https://www.gesetze-im-internet.de/wofiv/>.

11 BGH, Urteil vom 17.4.2019, Az. VIII ZR 33/18.

12 Alle Regelungen der Länder und die wichtigsten Informationen zur Grundsteuerreform im Überblick, siehe: <https://grundsteuerreform.de/>.

13 BGH, Urteil vom 6.11.2015, Az. V ZR 78/14.

»Den Verkäufer, der über die Größe der Wohnfläche durch Übergabe von Grundrisszeichnungen mit Maßen und Angaben zu den Raumgrößen informiert, trifft keine weitergehende Aufklärungspflicht. Der Kaufinteressent kann nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) und den im Verkehr herrschenden Anschauungen nicht erwarten, auch darüber informiert zu werden, welche Wohnfläche das zum Verkauf stehende Haus nach den für deren Ermittlung einschlägigen Normen (DIN 283, §§ 42 bis 44 II. BV a.F., §§ 2 bis 4 WoFIV) hat. Dem steht bereits entgegen, dass es eine gesetzliche Bestimmung zur Berechnung der Wohnflächen selbst genutzter Wohnhäuser nicht gibt und die Normen zur Wohnflächenermittlung zum Teil unterschiedlich regeln, welche Flächen der Räume und der nutzbaren Freiflächen (Balkone, Loggien, Terrassen usw.) zur Wohnfläche gehören. Ein allgemeiner, eindeutiger Sprachgebrauch über den Begriff der Wohnfläche hat sich ebenfalls nicht entwickelt. Die Anforderungen an die Aufklärungspflicht würden überspannt, wenn jeder Verkäufer von sich aus weitere Angaben dazu machen müsste, auf welcher Grundlage die Angabe der Wohnfläche des in einem Inserat oder in einem Exposé zum Kauf angebotenen Gebäudes oder Wohnung beruht. Hierzu wird ein Verkäufer, der nicht über besondere Fachkenntnisse verfügt, regelmäßig nicht in der Lage sein. Will der Käufer darüber näheren Aufschluss erhalten, muss er nachfragen, und, wenn der Verkäufer ihm die erbetenen Informationen nicht erteilen kann, sich selbst anhand der ihm ausgehändigten Unterlagen kundig machen.«

Später entschied das OLG Celle<sup>14</sup> zum Sachmangel bei Abweichung von der im Exposé ausgewiesenen Wohnfläche beim Grundstückskaufvertrag:

»Für das Mietrecht gilt grundsätzlich, dass die Wohnfläche nach der WoFIV – bzw. wenn diese nach ihrem Geltungszeitraum in Betracht kommt nach der Zweiten Berechnungsverordnung (BV) – zu berechnen ist, es sei denn, die Parteien haben dem Begriff der Wohnfläche im Einzelfall eine abweichende Bedeutung beigemessen oder ein anderer Berechnungsmodus ist ortsüblich oder nach der Art der Wohnung naheliegender. Dieser Grundsatz findet auf das Kaufrecht entsprechende Anwendung.

Auch wenn für das Kaufrecht keine der für das Mietrecht geltenden Vorschrift in § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB vergleichbare Bestimmung existiert, lässt sich die dazu ergangene Rechtsprechung des BGH, dass ein Wohnungsmangel dann vorliegt, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche liegt, zumindest als Maßstab für die Feststellung heranziehen, dass die Kaufsache die aufgrund der Angaben im Exposé erwartete Beschaffenheit jedenfalls dann nicht aufweist, wenn die Wohnfläche um mehr als 10 % kleiner ist, als diese im Exposé ausgewiesen wird.«

## Balkone, Loggien, Terrassen und Wintergärten (sowie Schwimmbäder)

Werden denn Flächen von Balkonen, Loggien und Terrassen zur Wohnfläche angerechnet? Ja natürlich, denn ich kann diese Flächen benutzen und habe hierdurch einen Nutzen. Ich kann mich dort, je nach Bauart relativ geschützt, nach draußen setzen und muss nicht auf die Straße laufen, oder in den nächsten Park. Immobilien mit Balkon, Loggia oder Terrasse haben deshalb einen höheren Wohnwert als Immobilien ohne, und haben deshalb einen höheren Marktwert.

14 OLG Celle, Urteil vom 21.4.2016, Az. 16 U 140/15.

Werden diese Flächen voll angesetzt? Nein, denn diese Flächen sind eben nicht vollständig geschützt und bilden keinen umschlossenen Raum – von daher können sie schon von der Logik nicht voll angesetzt werden.

Wie werden denn Balkone, Loggien und Terrassen zur Wohnfläche angerechnet? In der Wohnflächenverordnung steht, dass diese »in der Regel zu einem Viertel anzurechnen« sind, also zu 25 %. »In der Regel« heißt aber auch, dass es Ausnahmen gibt. Von der Regel kann man in der Ausnahme sowohl nach unten als auch nach oben abweichen. Nach oben ist das in der Wohnflächenverordnung jedoch durch folgenden Satz begrenzt: Die Flächen sind »höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen«.

Also kann jetzt jeder wie wild einen Anteil von 0 % bis 50 % ansetzen? Ja und nein! Wie immer bei Immobilien gilt: Lage! Lage! Lage! Ich gebe mal ein paar Beispiele an – hier anhand eines Balkons – sinngemäß gilt dies natürlich auch für Loggien und Terrassen.

- Der Balkon hat einen besseren Wohnwert, wenn dieser mit Sonne beschienen wird. Liegt der Balkon hingegen im Dauerschatten oder ist komplett nach Norden ausgerichtet, dann hat er einen geringeren Wohnwert.
- Zeigt der Balkon ins Grüne oder liegt dieser in einem ruhigen Innenhof, dann hat er für den Nutzer einen höheren Wert, als wenn er an einer vielbefahrenen und lauten Straße liegen würde.
- Wenn es regnet und stürmt, dann bietet ein Balkon mit seitlichem Schutz und einer Überdachung einen höheren Wohn- und Nutzwert, als ein Balkon bei dem ich Wind und Wetter ungeschützt ausgesetzt wäre.

Somit kann es durchaus sein, dass der Wohnwert eines Balkons auch mal geringer oder höher als der durchschnittliche Balkon angesetzt wird – also geringer oder höher als »die Regel« – und somit dann auch eine andere Anrechnung der Wohnfläche als die üblichen 25 %.

### Welche Flächen zählen denn bei einem Wintergarten, oder einem Schwimmbad?

Hier liest sich die Wohnflächenverordnung folgendermaßen: »Die Flächen von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten

geschlossenen Räumen sind zur Hälfte anzurechnen«, also zu 50 %.

Der nicht beheizbare Wintergarten zählt somit hälftig zur Wohnfläche. Achtung: Hier gilt es die Begriffe **unbeheizt und unbeheizbar** zu unterscheiden! Es ist dem Ordnungsgeber egal, ob Sie sich dazu entschließen die Heizung im Wintergarten auszulassen (unbeheizt, aber beheizbar). Es zählt nur, ob eine Heizung vorhanden ist, und nicht, ob Sie diese nutzen. Sofern eine Heizung vorhanden ist, zählt der Wintergarten als beheizbar und zählt voll zur Wohnfläche.

Schwimmbäder zählen der Wohnflächenverordnung nach zur Hälfte in die Wohnfläche. Dabei ist es egal, ob sich das Schwimmbad im Keller, auf einer anderen Ebene oder in einem Anbau befindet.

Warum rechnet fast jeder Bauträger die Fläche des Balkons oder der Terrasse zu 50 % an, wohingegen doch die Wohnflächenverordnung sagt, dass diese »in der Regel zu einem Viertel anzurechnen«

sind, also nur zu 25 %? Gegenfrage: Warum soll ein Balkon, der zu drei Seiten offen ist und nach oben keine Überdachung hat, gleichwertig mit 50 % zur Wohnfläche angesetzt werden, wie ein nicht beheizbarer Wintergarten, oder ein Schwimmbad?! Ich lasse das hier gerne mal so offen zur Diskussion stehen.

### Warum werden Flächen unter Dachschrägen anders berücksichtigt?

Weil mit abnehmender Nutzungshöhe der Fläche auch die Nutzbarkeit dieser Fläche abnimmt. Anders als auf Flächen, deren Decke mindestens 2 m hoch sind, kann ich in den Bereichen, die nur noch zwischen 1 m und 2 m hoch sind (je nach Körpergröße) nicht mehr wirklich gut stehen oder mich bewegen, ohne mir dabei den Kopf anzustoßen. Trotzdem kann man auf diesen Flächen noch »relativ gut« ein Bett, ein Sofa, oder eine Kommode hinstellen – und diese noch relativ gut nutzen. Auch wenn



Abb. 1 + 2: Anrechnung von Grundflächen unter Dachschrägen



Abb. 3 + 4: Anrechnung von Grundflächen auf und unter Treppen

ner lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern, beziehungsweise mindestens zwei Metern. Damit sind auch andere nach oben begrenzende Bauteile gemeint, wie z. B. die Fläche unter einer Treppe.

### Das Paradoxon: Stufen zählen zur Wohnfläche, Treppen aber nicht!

Das stimmt so nur zum Teil: Hier muss erstmal geklärt werden, ab wieviel Stufen respektive Steigungen man überhaupt von einer Treppe im Sinne der Wohnflächenverordnung spricht.

Wir beginnen mit dem Ausschlussverfahren: Wo liegt denn die Treppe? Damit die Treppe überhaupt für die Wohnflächenberechnung in Betracht käme, muss diese innerhalb der Wohnung liegen und ausschließlich zu der Wohnung gehören. Eine Wohnung im Sinne der Wohnflächenverordnung, schließt hier Einfamilienhäuser mit ein. Liegt die Treppe in einem separaten Treppenhaus oder befindet sich diese außerhalb der Wohnung, zählt sie nicht zur Wohnfläche.

Grundflächen von Treppen mit über drei Steigungen bleiben der Wohnflächenverordnung nach außer Betracht; zählen also nicht zur Wohnfläche. Um von einer Ebene auf die nächsthöhere Ebene zu gelangen, werden also die Steigungen gezählt. Vom Fußboden unten, über die Stufen, auf den Fußboden der nächsten Ebene. Hebe ich also die Füße dreimal – von Fußboden unten, auf die erste Stufe (1. Steigung), auf die zweite Stufe (2. St.), auf den Fußboden der oberen Ebene (3. St.) – dann zählen diese Stufen zur Wohnfläche. Es wird wieder so getan, als wären diese nicht da.

Muss ich die Füße ein viertes Mal oder mehr heben, um die obere Ebene zu erreichen, dann gilt dies als Treppenlauf im Sinne der Wohnflächenverordnung und wird nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet.

### Kann ich meine Immobilie selbst ausmessen?

Wie zuvor beschrieben, gibt sehr viele Fallstricke. Da eine falsche Wohnfläche teils gravierende Folgen haben kann, würde ich das Aufmaß und die Berechnung der Wohnfläche lieber einem Profi überlassen. Ob das lieber ein Sachverständiger macht oder ob man das einem im Markt vorhandenen Dienstleister überlässt, ist der eigenen Risikobereitschaft überlassen.

#### Der Autor

#### Carsten Nessler

Carsten Nessler ist qualifizierter Immobilienbewerter (IHK) und Bausachverständiger für die Bewertung von Immobilien und Schäden an Gebäuden mit TÜV Rheinland geprüfter Qualifikation.



ImmoWert Hessen  
Sachverständigenbüro für  
Immobilienbewertung und Bauschäden

Unter den Eichen 7  
65195 Wiesbaden  
Tel. 0611/ 157 50 141  
kontakt@immowertessen.de  
www.immowertessen.de

einige dies anders sehen – ich mit 1,92 m Körperlänge übrigens auch –, nach der Wohnflächenverordnung werden diese Flächen hälftig angerechnet.

**Grundflächen die niedriger als einen Meter hoch sind**, wie zum Beispiel bei einer **Dachschräge**, die bis ganz auf den Fußboden herunterführt, fallen komplett aus der Wohnfläche heraus und werden nicht angerechnet. Hier kann man höchstens noch etwas ablegen oder etwas Niedriges hinstellen. Nutzen kann ich diese Fläche aber nicht mehr wirklich, ohne in die Hocke zu gehen oder hinzukrabbeln. Von daher werden diese Flächen in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt.

Übrigens spricht die Wohnflächenverordnung nicht von Dachschrägen, sondern von Räumen und Raumteilen mit ei-