

Die Wohnflächen-Lüge

Teil 1: Gibt es überhaupt eine „richtige“ Wohnfläche?

Von Andreas Habath, 22.02.2016, Berlin

80 bis 85 % aller Kauf-/Mietverträge weisen Unterschiede zwischen der angegebenen Wohnfläche und der tatsächlichen Größe auf. Wie kommt das und wie schützen Sie sich als Eigentümer, Käufer oder Mieter vor finanziellen Verlusten?

Die Wohnflächenverordnung: Überall anwendbar?

In Deutschland gibt es eine Fülle an Vorschriften zur Wohnflächenberechnung. Am bekanntesten ist die **Wohnflächenverordnung (WoFIV)**, die am 01.01.2004 in Kraft trat und der Nachfolger der bis dahin gültigen Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV) ist. Da die WoFIV weit verbreitet und auch in Gerichtsurteilen häufig zitiert wird, wird vielfach angenommen, dass diese Vorschrift für alle Immobilien Gültigkeit besitzt. Das ist aber nicht der Fall. Der Anwendungsbereich der WoFIV, so wie schon beim Vorgänger der II.BV, ist auf den **preisgebundenen Wohnungsbau beschränkt**. Sie haben richtig gelesen. Die aktuellste und allen Mietspiegeln in Deutschland zugrunde liegende Wohnflächenvorschrift (WoFIV) gilt nur für den öffentlich geförderten, nicht aber für den freifinanzierten Wohnungsbau.

Wohnfläche nach DIN?

Als weitere Flächenvorschriften werden noch die DIN 277 und die DIN 283 genannt. Wer hat nicht schon einmal die Frage gehört: „Wurde die Wohnfläche nach DIN ermittelt.“ Um es kurz zu machen: Beide Normen kommen bei der Wohnflächenermittlung nicht zur Anwendung und folglich gibt es **keine Wohnfläche nach DIN**. Die DIN 283 galt tatsächlich für den freifinanzierten Wohnungsbau. Das ist die gute Nachricht. Die schlechte Nachricht: Sie wurde 1983 ersatzlos zurückgezogen und existiert somit seit über 30 Jahren nicht mehr. Bleibt noch die DIN 277. Diese Norm bezieht sich allerdings auf Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. Sie enthält keine eigenständigen Regelungen zur Wohnfläche und scheidet daher als Regelwerk zur Wohnflächenermittlung aus.

Was ist eigentlich Wohnfläche?

Wie Sie sehen, kann man schon bei der einfachen Frage nach der „richtigen“ Berechnungsvorschrift verzweifeln. Vielleicht denken Sie jetzt, dass es egal ist welches Regelwerk angewandt wird, schließlich ist Wohnfläche gleich Wohnfläche. Leider nein! Der BGH hat in seinem Urteil vom 30.11.1990 (Az.: V ZR 91/89) festgestellt: „Auch der allgemeine Sprachgebrauch verbindet mit dem Begriff der Wohnfläche keine bestimmte Art Ihrer Berechnung.“ Das BGH-Urteil vom 11.07.1997 (Az.: V ZR 246/96) ist noch deutlicher: „Der **Begriff** der **Wohnfläche** ist **auslegungsbedürftig**. Es ist im Einzelfall festzulegen, welche Grundflächen zur Wohnfläche gehören bzw. wie diese auf die Wohnfläche anzurechnen sind.“ Oder wie Albert Einstein gerne sagte: „Alles ist relativ.“ Das gilt vor allem bei der Wohnflächenangabe.

Keine Berechnungsvorschrift für den freifinanzierten Wohnungsbau

Mit den Urteilen des BGH vom 24.03.2004 (Az.: VIII ZR 133/03) und 23.05.2007 (Az.: VIII ZR 138/06) wird klargestellt, dass die Anwendung der Wohnflächenverordnung (ab 01.01.2004) bzw. II.BV (bis 31.12.2003) auch für den freifinanzierten Wohnraum maßgebend und eine entsprechende stillschweigende Vereinbarung der Vertragsparteien im Zweifelsfall anzunehmen ist, wenn keine andere vertragliche Regelung vorliegt. Und genau der letzte Halbsatz hat es in sich: Grundsätzlich sind die Parteien im **freifinanzierten Wohnungsbau frei in der Wahl der Berechnungsmethode!** Nur wenn nichts vereinbart wurde, wird auf die WoFIV bzw. II.BV ausgewichen. Wir können festhalten: Aktuell gibt es keine verbindliche Vorschrift zur Berechnung der Wohnfläche im freifinanzierten Wohnungsbau in Deutschland. Sie müssen bei Angabe der Wohnfläche immer die Quelle (Berechnungsmethode) nennen. Fehlt dieser Hinweis, nimmt die Rechtsprechung automatisch die WoFIV als Grundlage an. Das kann im Einzelfall zu erheblichen Abweichungen und damit zu unerwarteten Risiken führen (Mietminderung, Betriebskostenabrechnung, Wert der Immobilie etc.).

4 Berechnungsmethoden ergeben 4 Wohnflächenergebnisse

Zwischen allen **Berechnungsvorschriften** bestehen z.T. deutliche **Unterschiede** in der Anrechnung von Grundflächen u.a. bei:

- Wintergärten,
- Schwimmbädern,
- Balkonen, Loggien und Terrassen.

Das hat wiederum zur Folge, dass für eine Wohnung mehrere Wohnflächenangaben - je nach Berechnungsmethode – existieren können. Wie schwierig es ist die Wohnfläche selbst bei Anwendung nur einer Flächenvorschrift exakt zu ermitteln, soll folgendes **Beispiel** verdeutlichen:

Eine Wohnung hat eine Grundfläche von 100 qm. Der Balkon besitzt eine Grundfläche von 15 qm. Sowohl die Regelungen der II.BV als auch die der WoFIV sind bei der Anrechnung von Freiflächen nicht eindeutig. In der WoFIV heißt es: „Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte angerechnet.“ Die II.BV schreibt vor: „gehören zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten (...), so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.“ Den jeweiligen Standardfall auf unsere Beispielwohnung angewandt bedeutet:

Nach WoFIV: 103,75 qm und nach der II.BV 107,5 qm. Ein kleiner Unterschied von rd. 4 %. Stellen wir uns vor, die Wohnung liegt in Berlin-Mitte. Aktuelle Marktmiete 12 Euro/qm. Die nach der WoFIV berechnete Wohnung kostet dann im Monat 1.245 Euro (nettokalt) und die nach der II.BV kalkulierte Wohnung 1.290 Euro/Monat. Macht einen Mietunterschied pro Jahr von 540 Euro, was immerhin einem Kurzurlaub entspricht. Und das bei nur einem Wohnflächenmerkmal.

Weitere Unterschiede bestehen bei den Flächenmaßen. Die WoFIV geht von Fertigmaßen aus, während bei der II.BV auch Rohbaumaße mit einem pauschalen Putzabzug von 3 % angesetzt werden konnten.

Was wird eigentlich angesetzt, wenn eine Terrasse 50 qm groß ist? Auch die Hälfte oder doch nur ein Viertel? Was passiert, wenn die Wohnung mit Baujahr 1990 nach der II.BV vermessen wurde und der Mieter oder Käufer die WoFIV anhält? Sie sehen, der Teufel steckt im Detail. Keine Berechnungsmethode zur Wohnfläche ist eindeutig und abschließend. Vielmehr bedarf es immer einer sachverständigen Interpretation und Kenntnisse der einschlägigen Rechtsprechung. Am Beispiel eines Balkons wird es deutlich: Ein Balkon mit 5 qm Grundfläche kann überhaupt keinen Wohnwert besitzen, wenn dieser bspw. an einer Hauptverkehrsstraße gelegen ist. Andererseits gibt es Balkone mit sehr hohem Wohnwert, die sich in ruhiger Lage befinden und nach Süden oder Westen orientiert sind. Eine **starre Regelung** würde also dem **Einzelfall nicht gerecht**. Daher muss immer eine **individuelle Abwägung** erfolgen. Zwischen „laut“ und „ruhig“ gibt es vielfältige Abstufungen.

32 Millionen Wohnungen mit falscher Wohnfläche?

Nach Untersuchungen des Deutschen Mieterbundes sind in 80 bis 85 Prozent der Kauf- oder Mietverträge Abweichungen zwischen den Angaben zur Wohnfläche und der tatsächlichen Größe vorhanden. Das kann ich aus meiner Gutachtertätigkeit bestätigen. Bei jedem Gutachten prüfe ich die Wohnflächenangabe. Nach meinen Statistiken sind 80 % aller Flächenangaben falsch. Meist sind die Immobilien kleiner. Es kommt aber auch vor, dass die Wohnung tatsächlich größer ist als im Mietvertrag angegeben. In beiden Fällen sind finanzielle Verluste die Folge. Angesichts solcher Zahlen kann man schon von Glück reden, wenn die Wohnfläche der eigenen vier Wände stimmt. Ein **Skandal**, ist doch die **Wohnfläche die wichtigste Bemessungsgrundlage** für die **Miet- und Kaufpreishöhe**. Die Politik hat es bislang versäumt eindeutige Standards aufzustellen. In Deutschland gibt es über 40 Millionen Wohnungen. Das würde bedeuten, dass bei rd. 32 Millionen Wohnungen die Flächenangaben nicht stimmen und somit Miet- und Kaufpreise verfälscht sind.

Keine Flächentoleranz mehr! Es zählt nur noch die tatsächliche Größe

Durch die Komplexität der Berechnungsvorschriften und den teilweise „flexiblen“ Angaben („bis zur Hälfte“) ist in der Praxis quasi unmöglich eine exakte Wohnfläche zu bestimmen. Daher kommt schnell der Ruf nach einer **Toleranz** auf. In Immobilienangeboten findet sich bei Flächenangaben der Zusatz „Circa“. Aber was bedeutet „Circa“ genau? Der BGH hat im Rahmen von Mieterhöhungsverlangen am 23.05.2007 (Az.: VIII ZR 138/06) ein wegweisendes Urteil gesprochen. Hierin hat er die sogenannte „**10 %-Regelung**“ festgelegt. Erst ab einer Flächenabweichung von mehr als 10 % entstehen Rechtsfolgen. Auch wenn irgendwo ein „ca.“ vor der Fläche steht, so darf die Abweichung zur tatsächlichen Größe max. 10 % betragen. In dem **jüngsten Urteil des BGH** zur Flächentoleranz vom 18.11.2015 (Az.: VIII ZR 266/14) hat sich aber der BGH von dieser Regelung verabschiedet. Er stelle fest, dass eine Mieterhöhung nach § 558 BGB auf der Basis der tatsächlichen Wohnfläche zu erfolgen hat, unabhängig davon, ob im Mietvertrag eine abweichende Wohnfläche angegeben und wie hoch die Abweichung von der tatsächlichen Wohnfläche ist. Das bedeutet im Klartext: **Maßgebend ist ab jetzt immer die tatsächliche Größe**. Bei Mietminderungen aufgrund kleinerer Flächen kann aber weiterhin angenommen werden, dass die „10 %-Toleranz“ besteht. Übertragen Sie dieses Urteil auf die Tatsache, dass in über 80 % aller Fälle die Wohnflächenangabe nicht mit der Realität übereinstimmt. Übrigens: Auf die **Flächenangaben in Maklerexposés ist kein Verlass**, wie das Landgericht München am 21.01.2016 (Az.: 31 S 23070/14) feststellte. Tenor: „Maklerangaben darf man nicht „blind“ vertrauen.“ Für falsche Flächenangaben haftet immer der Vermieter (Verkäufer) nicht aber der Makler. Für die **richtige Größe** ist also immer der **Eigentümer verantwortlich** auch bei Beauftragung eines Maklers. Besonders als Käufer oder Mieter sollten Sie vor Vertragsunterzeichnung die Flächenangaben prüfen lassen, um Streitigkeiten und finanzielle Verluste zu vermeiden.

Aufgrund der Problematik der „richtigen“ Wohnfläche sollte auf eine Flächenangabe z.B. in Mietverträgen verzichtet werden. Streit ist hier vorprogrammiert. Besser, Eigentümer und Mieter bzw. Käufer prüfen im Vorfeld die Fläche. Oftmals geht es ja nicht um den letzten Quadratmeter, sondern um die Flächenverhältnisse insgesamt. In jedem Fall sollte die Wohnflächenangabe mit der nötigen Distanz betrachtet werden.

So prüfen Sie schnell und einfach die Wohnfläche

Wer ein ungefähres Bild von der Wohnfläche bekommen möchte, kann nach folgender **Faustformel** vorgehen. Das **Verhältnis Geschossfläche zu Wohnfläche beträgt rd. 100 zu 80**. Daraus folgt: Geschossfläche minus 20 % ergibt überschlägig die Wohnfläche. Geschossfläche sind dabei alle Geschosse, die zum Wohnen ausgebaut sind. Die Geschossfläche lässt sich meist leicht berechnen, da die Außenmaße maßgeblich sind. Ein Einfamilienhaus bestehend aus Keller-, Erd- und Dachgeschoss (ausgebaut) besitzt die Außenmaße 10 m x 10 m. Das können Sie anhand der Katasterkarte oder der Grundrisse ablesen. Die Grundfläche beträgt dann 100 qm. Da Erd- und Dachgeschoss ausgebaut sind, müssen 2 Geschosse berücksichtigt werden, also insgesamt 200 qm Geschossfläche. Zieht man hiervon 20 % ab, ergibt dies eine Wohnfläche von rd. 160 qm. Aber **Vorsicht**: Durch die **Dachschrägen** ist die Relation 100 zu 80 je nach Dachneigung, Kniestock und Giebelbreite niedriger. Daher gelten die 160 qm nur als erste grobe Richtung. Was aber in jedem Fall nicht sein kann ist die Tatsache, dass die Wohnfläche größer als die Geschossfläche ist. Das kann man recht schnell mit dieser Überschlagsformel prüfen.

Mein Tipp: Aufgrund der hohen finanziellen Risiken und dem neusten Urteil des BGH, welches keine Toleranz bei Flächenabweichungen mehr vorsieht, sollte jeder Vermieter, Mieter bzw. Verkäufer oder Käufer eine aktuelle Wohnflächenberechnung von einem Fachmann erstellen lassen. Bei mir bekommen Sie eine Wohnflächenberechnung unter Einsatz eines modernen Laserdistanzmessgeräts zum Festpreis von 149 Euro inkl. MwSt. Rufen Sie mich jetzt an 0800-766 799 7 (kostenlos vom Festnetz) oder senden Sie mir eine Nachricht an: Wohnfläche@habath-immobilienbewertung.de

Im zweiten Teil meiner Serie zur Wohnfläche erfahren Sie, welche Grundrissbesonderheiten ein Immobiliengutachter bei der Wohnflächenberechnung zu beachten hat und wie auch Hobbyräume, Galeriegeschosse zur „Wohnfläche“ zählen können, trotz fehlender bauordnungsrechtlicher Genehmigungen.

Über den Autor

Als zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung und Dozent in ganz Deutschland ist Andreas Habath einer der führenden Experten in der Immobilienbranche. Durch seine über 19-jährige Marktpräsenz schafft er es in seinen Seminaren, Vorträgen und Coachings komplexe Inhalte präzise und dennoch einfach auf den Punkt zu bringen und mit Berliner Nonchalance sein Publikum zu begeistern. Der ehemalige Chef des IVD-Wertermittlungsausschusses und langjährige Geschäftsleiter der Sprengnetter Akademie verbindet Fachkompetenz mit dem Gespür für den Immobilienmarkt. Er erstellte bislang über 1.100 Immobilienbewertungen mit einem Verkehrswertvolumen von rd. 140 Millionen Euro und trat vor mehr als 7.000 Zuschauern und Seminarteilnehmern auf. Zusätzlich ist er durch zahlreiche Fachartikel und Statements in namhaften Medien bekannt.



Andreas Habath

Diplom Immobilienwirt (EIA)

Nach ISO/IEC zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Knesebeckstraße 18
10623 Berlin (Savignyplatz)

T: 030 / 223 45445
F: 030 / 223 45 354

kontakt@habath-immobilienbewertung.de
www.habath-immobilienbewertung.de

Urheberschutz

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Autors unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und das Einspeichern und Verarbeiten in elektronischen Systemen. Unter das Urheberrechtsgesetz fallen im Besonderen auch die in diesem Artikel enthaltenen Bilder und Grafiken. Zuwiderhandlungen werden vom Autor verfolgt. Der Artikel oder Teile des Artikels dürfen unter Angabe des Autors zitiert werden. Das Teilen in sozialen Netzwerken ist gestattet, nicht jedoch das kopieren.