

Inhalt

Einleitung	1
Kapitel 1. Die Bedeutung der Wohnfläche für das Mietverhältnis	3
I. Auswirkungen auf die Miethöhe	3
II. Berechnungsgrundlage für die Betriebskostenabrechnung	4
III. Weitergabe von Modernisierungskosten	4
IV. Mietminderung	5
V. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz	6
Kapitel 2. Wohnflächenverordnung und II. BV – wann sich eine Neuberechnung lohnt	7
I. Rechtslage bis Ende 2003	7
II. Rechtslage seit dem 1. Januar 2004	7
1. § 1 WoFlV	8
2. § 2 WoFlV	8
3. § 3 WoFlV	9
4. § 4 WoFlV	11
III. Zweckmäßigkeit einer Neuberechnung	12
IV. Besonderheiten bei Wohnungseigentum	13
Kapitel 3. Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung	14
I. Vorgehensweise	14
II. Feststellung der Wohnfläche i. S. d. WoFlV	15
1. Ausschließliche Wohnflächen einer Wohnung	15
2. Besondere Flächen	17
a. Wintergärten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 WoFlV)	17
b. Schwimmbäder (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 WoFlV)	17
c. Sonstige ähnliche, nach allen Seiten geschlossene Räume (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 WoFlV)	17

Inhaltsverzeichnis

d. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 WoFlV).....	17
3. Nicht zur Wohnfläche gehörende Räume	18
a. Zubehörräume (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 WoFlV).....	18
b. Bauordnungsrechtlich unzulässige Räume (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFlV).....	20
c. Geschäftsräume (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 WoFlV)	20
III. Anrechnung der Flächen	20
1. Raumhöhen bedingte Abzüge	21
2. Raumtyp bedingte Abzüge	21
3. Sonderfälle Balkon, Loggia, Dachgarten und Terrasse	22
IV. Ermittlung der Grundflächen	24
1. Ausmessen der Räume oder eines Planes	24
2. Vorgehensweise beim Ausmessen	26
3. Nicht abzurechnende Bauteile	26
4. Abzurechnende Bauteile	27
V. Rechenbeispiel	28
VI. Schlussbemerkung	30
Kapitel 4. Abweichende Flächenberechnungen individuell vereinbaren	31
Anhang 1: Auszug aus der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, 2346 ff.)	33
Anhang 2: Auszug aus der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 5. April 1984 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I 1990, 2178)	36
Abkürzungsverzeichnis	40
Stichwortverzeichnis	41