

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 WoFIV) | 17 |
| 3. Nicht zur Wohnfläche gehörende Räume | 18 |
| a. Zuhörräume (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 WoFIV) | 18 |
| b. Bauordnungsrechtlich unzulässige Räume (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFIV) | 20 |
| c. Geschäftsräume (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV) | 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 |