

Wurde die Wohnfläche nach DIN ermittelt?

Jeder Makler kennt diese Frage. Nur was ist die richtige Antwort? Nachfolgend soll erläutert werden, wie man korrekt antwortet. Dabei werden die Vorschriften und Normen zur Wohn-/Nutzflächenberechnung aufgeführt und untersucht, auf welche Objekte Sie überhaupt anzuwenden sind.

Folgende gesetzliche Vorschriften und Normen enthalten Regelungen zur Wohn- und Nutzflächenberechnung:

- Wohnflächenverordnung – WoFIV
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV
- DIN 283 – Wohnung; Teil 2: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962)
- DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe Juni 1987)
- GIF – Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G)

Gesetzlich definierter Anwendungsbereich der Wohnflächenverordnung und der II. BV ist der öffentlich geförderte Wohnraum. Die Wohnflächenverordnung hat zum 1. Januar 2004 die II. BV abgelöst. Aufgrund der in der Wohnflächenverordnung festgelegten Maßgaben zur Wohnflächenabstufung wäre sie – wie auch die im August 1983 ersatzlos zurückgezogene DIN 283 Teil 2 – grundsätzlich als Ausgangsbasis für eine wohnwertabhängige Wohnflächenberechnungsvorschrift geeignet. Wohnwertabhängige Wohnflächenberechnungen werden in dem Rechtsentscheid des BayOLG vom 20. Juli 1983 gefordert. Danach ist für Mietwertermittlungen die Wohnfläche weder nach der DIN 283, Teil 2, noch nach der II. BV oder irgendeiner anderen Rechenvorschrift zu berechnen, sondern es ist den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung zu tragen. Deshalb soll die Wohnfläche wohnwertabhängig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung und die DIN 283 ermittelt werden. Auf einen Abdruck des Teils 1 der DIN 283 sind verschiedene Begriffsdefinitionen verzeichnet, die in keiner anderen Norm eine Entsprechung finden und weiterhin im Wohnungswesen unentbehrlich sind (z.B. der Begriff Wohnküche und die Unterscheidung von Zimmergrößen – bis 10 m²).

Es ist festzuhalten, dass es für den freifinanzierten Wohnraum keine verbindliche Rechenvorschrift zur Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche gibt.

Bei der Einordnung des Bewertungsobjektes in den Mietspiegel sind wie im Vergleichsmietwertverfahren objektspezifische Besonderheiten (z.B. Grundrissgestaltung) gegenüber der ortsüblichen Durchschnittswohnung durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen. Diese Anpassungen sind grundsätzlich am Quadratmetermietpreis vorzunehmen, da der Mietspiegel aus Mieten abgeleitet wurde, deren Wohnfläche gemäß §§ 42-44 II. BV. bzw. der WoFIV ermittelt wurde.

Bei der wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung können durch Zu-/Abschläge folgende Umstände berücksichtigt werden:

- Fehlender bzw. übergroßer Abstell-/Kellerraum
- Übergroße Räume
- mangelnde Raumhöhen, überhohe Räume
- Durchgangszimmer und „gefangene“ Räume
- Hobbyräume u.ä.

Besonders eignet sich die wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung bei Ein-/Zweifamilienhäusern, insbesondere bei der nachvollziehbaren Anrechnung von Hobbyräumen. Bei Wohnungen wird die Vorgehensweise nicht empfohlen, da in der Praxis die wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung noch nicht etabliert ist. Es wird daher empfohlen, die wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung durchzuführen, um darüber den Mietzu-/Abschlag nachvollziehbar begründen zu können. Eingehend mit diesem Thema hat sich Dr. Sprengnetter beschäftigt und in seinem Werk „Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2005“ zahlreiche Vorschläge für Zu-/Abschläge dargestellt, z.B. übliche Abstell- bzw. Kellerraumgröße bei einer Wohnung > 60 m² = 6 m².

Beispiel:

Mietwertermittlung für eine Wohnung mit unwirtschaftlichem Grundriss (gefangenes Zimmer)

Ausgangsdaten:

Wohnfläche nach WoFIV:	100 m ²
Wohnfläche wohnwertabhängig:	95 m ²
ortsübliche Durchschnittsmiete:	10 €/m ²
unwirtschaftlicher Grundriss:	95 m ²
	----- = 0,95 = - 5 %
	100 m ²

Mietwert der Wohnung:

Variante a): wohnwertabhängig: 95 m² x 10 €/m² = **950 €**

Variante b): Wohnfläche nach WoFIV
Abschlag am Mietwert 100 m² x (10 €/m² - 5 %): 100 m² x 9,5 €/m² = **950 €**

Für den freifinanzierten Wohnraum sollte die Wohnfläche nach der aktuellen Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt werden. Besonderheiten (Hobbyraum, gefangenes Zimmer etc.) können über eine wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung nachvollziehbar berücksichtigt werden. Auf den Rechtsentscheid des BayOLG vom 20. Juli 1983 ist Bezug zu nehmen.

An dieser Stelle soll das Seminar „Berechnung von Wohn- und Nutzflächen – Grundlagen, Rechtsprechung, Praxis – am 2.06.2006 in Berlin erwähnt werden. Der erfahrene Dozent, Dr. Manfred Stelter, wird auch die wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung thematisieren und für die unterschiedlichen Umstände umfangreiche Vorschläge aufzeigen (z.B. Zuschlag für Hobbyräume in unterschiedlicher Ausbauqualität, Abschläge bei Durchgangszimmern, Abschläge bei mangelnden Raumhöhen etc.

Vorschlag zur Berücksichtigung von Hobbyräumen nach Dröge¹

Einschätzung der Nutzungsmöglichkeit	Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche	Kriterien
einfach	ca. 1/5	ohne Innenausbau, unbeheizt, nicht direkt von der Wohnung zugänglich, keine Anschlüsse für Wasser und Strom, Rohrdurchführungen
mittel	ca. 1/3	ohne Innenausbau, unbeheizt, nicht direkt von der Wohnung zugänglich, mit Stromanschluss
gut	ca. 1/2	voll ausgebaut – etwas einfacher als Wohnung, beheizt, von der Wohnung aus ggf. nicht direkt zugänglich, mit Stromanschluss, eventuell Wasseranschluss
sehr gut	ca. 3/4	voll ausgebaut wie die Wohnung, von der Wohnung aus direkt zugänglich, mit Stromanschluss, eventuell Wasseranschluss

¹ Dröge, Ferdinand: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Erläuterungen, Berechnungsbeispiele und Muster; Luchterhand Verlag, Neuwied