



Sachstand

Der Begriff der Wohnraumfläche

Der Begriff der Wohnraumfläche

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 073/16
Abschluss der Arbeit: 29.04.2016
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
2.	Rechtsbereiche	4
2.1.	Sozialer Wohnungsbau	4
2.2.	Frei finanziert Wohnungsbau	5
2.3.	Wohnraummiete	5
2.4.	Sozialrecht	6
3.	Fazit	6

1. Einführung

Der Gesetzgeber verwendet den Begriff der Wohnraumfläche an verschiedenen Stellen. Gegenstand der vorliegenden Arbeit soll daher eine Zusammenstellung derjenigen Rechtsbereiche sein, die an den Begriff anknüpfen um aus der Perspektive der Verbraucher beurteilen zu können, ob der Begriff eindeutig und transparent verwendet wird.

2. Rechtsbereiche

Von der Betrachtung ausgenommen ist die steuerrechtliche Behandlung des Begriffs, mit welcher sich der Sachbericht¹ „Rechtsvorschriften zur Berechnung der Wohnfläche im Steuerrecht“ befasst.

2.1. Sozialer Wohnungsbau

Im Bereich der sozialen Wohnraumförderung ist der Begriff der Wohnraumfläche ausschlaggebend.

Der Bund hat mit dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG)² und dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG)³ die Förderung von sozialem Wohnraum geregelt. Da im Rahmen der Föderalismusreform die Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur sozialen Wohnraumförderung zum 1. September 2006 vom Bund auf die Länder übertragen wurde, haben - mit Ausnahme von Sachsen⁴ - alle Länder eigene Landes-Wohnraumförderungs- bzw. Wohnungsbindungsgesetze erlassen.⁵

Bei der Berechnung der Wohnraumfläche beziehen sich die bundes- sowie die landesrechtlichen Bestimmungen auf die die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume, vgl. § 19 WoFG. Wird nach diesem die Wohnfläche berechnet, sind seit dem 01.01.2004 die Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV)⁶ anzuwenden, welche die zuvor geltenden §§ 42 - 44 Zweite Berechnungsverordnung abgelöst haben.

1 Sachstand „Rechtsvorschriften zur Berechnung der Wohnfläche im Steuerrecht“ WD 4 – 3000 – 053/164.

2 Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist.

3 Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

4 Gemäß Art. 125a Grundgesetz gilt hier das Bundesrecht fort.

5 Vgl. z.B: Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz) von Baden-Württemberg.

6 Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

2.2. Frei finanzierter Wohnungsbau

Da im frei finanzierten Wohnungsbausektor eine dem § 19 WoFG entsprechende Vorschrift nicht existiert, existieren verschiedene Methoden zur Berechnung der Wohnraumfläche.

Während die Praxis am häufigsten die Wohnflächenverordnung aus dem sozialen Wohnungsbau anwendet,⁷ stehen daneben noch die Zweite Berechnungsverordnung⁸, die Din 277⁹ sowie die Wertermittlungsrichtlinien (WertR)¹⁰ zur Verfügung.

2.3. Wohnraummiete

Aus Verbrauchersicht maßgeblich sind die Vorschriften über Mietverhältnisse über Wohnraum, vgl. §§ 549 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)¹¹.

Der Begriff der Wohnraumfläche ist hier insbesondere Anknüpfungspunkt für etwaige Rechte des Mieters wegen Sachmängeln der Wohnräume. Die Angabe der Größe der vermieteten Räume im Mietvertrag stellt in aller Regel eine Beschaffenheitsvereinbarung über die Wohnfläche der vermieteten Wohnung dar. Soweit die angegebene Fläche zu mehr als 10 %¹² zum Nachteil des Mieters abweicht, führt sie zu einem Sachmangel der Mietsache¹³ und eröffnet dem Mieter entsprechende Rechte wie die Minderung des Mietzinses.¹⁴

Die Wohnraumfläche spielt darüber hinaus bei der Umlegung der Betriebskosten gemäß § 556a BGB, sowie der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 558 BGB eine maßgebliche Rolle.

7 <http://www.sueddeutsche.de/geld/immobilien-so-berechnen-sie-die-wohnflaeche-richtig-1.1701421> (zuletzt 29.04.2016), vgl. auch BGH VIII ZR 44/03.

8 Siehe Fußnote 6.

9 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, abrufbar unter <http://messdat.de/310-DIN277.pdf> vom Deutschen Institut für Normung e.V.: „Die Norm gilt für die Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau“.

10 Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken 2006, abrufbar unter http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Staedtebaurecht/wertermittlungsrichtlinien_2006_bf.pdf.

11 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) geändert worden ist.

12 Beim Erwerb von Eigentumswohnungen soll nach dem Beschluss des BGH VII ZR 201/01 schon bei einer Abweichung von rund 8 % ein Anspruch auf Minderung des Kaufpreises bestehen.

13 Ständige Rechtsprechung z.B. BGH VIII ZR 39/09, *Junker* in Lützenkirchen, Anwalts-Handbuch Mietrecht, 5. Aufl. 2015, D. Miete, Rn. 130b.

14 *Junker*, a.a.O.

Wie die Fläche berechnet wird, schreibt das BGB den Mietvertragsparteien nicht vor. Soweit sie keine anderweitigen Bestimmungen treffen, ist auch hier die Wohnflächenverordnung anwendbar.¹⁵ Diese gilt zwar unmittelbar nur für die Berechnung nach dem WoFG, nach Auffassung des Bundesgerichtshof ist aber der Begriff der Wohnfläche im Mietvertrag anhand der Wohnflächenverordnung auszulegen und zu ermitteln.

2.4. Sozialrecht

Der Begriff der Wohnraumfläche spielt auch im Sozialrecht eine Rolle. Die Wohnraumfläche ist z.B. im Rahmen der Ermittlung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 Sozialgesetzbuch II¹⁶. Mangels anderer Erkenntnisquellen sind auch hier die Vorschriften der Wohnflächenverordnung anwendbar.¹⁷

3. Fazit

Der Begriff der Wohnraumfläche und ihre jeweilige Berechnung wird vom Gesetzgeber eindeutig und transparent verwendet. Sowohl der Gesetzgeber als auch die Rechtsprechung verweisen in aller Regel auf die Vorschriften der Wohnflächenverordnung¹⁸. Zur Herangehensweise der Berechnung wird auf den Sachstand WD 4 – 3000 - 053/16 verwiesen (siehe oben Ziff. 2).

Ende der Bearbeitung

15 BGH VIII ZR 39/09; *Weitemeyer* in Staudinger (2014) BGB, Buch 2. Recht der Schuldverhältnisse, § 556a, Rn. 23; nach dem LG Berlin GE 2012, 485 kann auch die einvernehmliche Messung eines Sachverständigen zugrunde gelegt werden.

16 Das Zweite Buch Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitsuchende – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, 2094), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2015 (BGBl. I S. 974) geändert worden ist.

17 BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 – B 14 AS 65/09 R.

18 Sachbericht „Rechtsvorschriften zur Berechnung der Wohnfläche im Steuerrecht“ WD 4 – 3000 – 053/164.