

Wohnfläche – ein Erklärungsversuch – Eine Kolumne von Patrick Beier

„Wie groß ist meine Wohnfläche?“ – diese Frage begegnet mir als Sachverständigen für Immobilienbewertung nahezu täglich. Einfach ist diese Frage jedoch nicht zu beantworten. Sucht man in den einschlägigen Gesetzen (BGB, BauGB, BauNVO) wird man auch nicht schlauer. Lediglich im §556a des BGB findet sich einmal der Begriff wieder – als Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten. Und sonst? Keine Definition. Der sachkundige Leser wird nun entgegenhalten, es gäbe viele Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche: DIN 283, II. Berechnungsverordnung, Wohnflächenverordnung. Stimmt. Aber: Diese Verordnungen sind lediglich als Vorschriften für sozialen, also preisgebundenen Wohnraum verbindlich. Will heißen: Für frei finanzierten Wohnraum nicht. Also nicht für Otto Normalhauseigentümer und Erna Mieterin.

Einige Immobilienverbände haben in der Vergangenheit vorgeschlagen in Mietverträgen keine Wohnfläche, sondern eine Mietfläche, die auch Nebenflächen beinhalten kann, anzugeben. Andere schlugen vor, dass die Wohnfläche per Mietvertrag keine „Beschaffenhheitsgarantie“ mehr darstellen sollte. All diese Möglichkeiten halte ich für schwierig – denn wie bereits beschrieben, sollen ja die Betriebskosten gem. §556a nach der Wohnfläche abgerechnet werden. Also muss es diese auch geben.

In der Praxis hat es sich als üblich erwiesen, die Wohnfläche nach der aktuellen Norm für preisgebundenen Wohnraum (dies ist seit dem 01.01.2004 die Wohnflächenverordnung (WofIV)) zu ermitteln und diese Berechnungsgrundlage auch auf der Berechnung direkt zu vermerken (Wohnfläche gem. WofIV). Somit sind für alle Beteiligten die Kriterien, die dieser Berechnung zugrunde liegen, nachvollziehbar. Leserinnen und Leser, die sich gerade mit dem Erwerb einer Wohnimmobilie beschäftigen sei angeraten, sich nicht auf die Angaben in den Exposé der Immobilienmakler zu verlassen. Diese werden häufig nur vom Verkäufer übernommen und nicht geprüft oder ergänzt. In meiner Berufspraxis tauchen deshalb immer wieder Fälle auf, die deutliche Abweichungen zeigen.