

Wohnflächenberechnung

nach 2. Berechnungsverordnung und nach Wohnflächenverordnung

Die Wohnfläche und die Nutzfläche von Räumen wurden jahrzehntelang nach den Vorschriften der **§§ 42 ff. Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)** ermittelt, sofern nicht ausdrücklich bei Vertragsabschluß etwas anderes vereinbart wurde (z.B. die DIN 283). Die zum 1.1.2004 in Kraft getretene **Wohnflächenverordnung (WoFIV)** gilt zwar unmittelbar nur im **Sozialen Wohnungsbau**, und dort auch nur für ab dem 1.1.2004 erstellte Neubauten oder bei bestehenden Sozialwohnungen, wenn nach dem 31.12.2003 eine bauliche Veränderung vorgenommen wurde, die eine Neuberechnung erforderlich macht (§ 5 WoFIV). Je- doch wird die **WoFIV** auch im **freifinanzierten Wohnungsbau** zunehmend Anwendung finden. Denn die Ermittlung einer im Mietvertrag vereinbarten Wohnfläche richtet sich - soweit die Mietvertragsparteien nichts anderes vereinbart haben oder eine andere Berechnungsweise ortsüblich ist - nach den für den preisgebundenen Wohnraum im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags maßgeblichen Bestimmungen (BGH v. 22.4.2009 - VIII ZR 86/08 -).

Grundsätzlich gilt: Gibt es keine anderslautende vertragliche Vereinbarung, ist bei Mietvertragsabschlüssen bis 31.12.2003 die Zweite Berechnungsverordnung anzuwenden, bei Mietvertragsabschlüssen ab 1.1.2004 hingegen die Wohnflächenverordnung (BGH v. 21.10.2009 - VIII ZR 244/08 -).

Da die WoFIV nur in geringem Maße von den §§ 42 ff. der II. BV abweicht, stellen wir erst die Grundsätze der II. BV vor und erläutern sodann die Abweichungen der WoFIV. Am Ende dieses Infos sind beide Verordnungen im **Wortlaut** abgedruckt.

1. Grundsätze der Wohnflächenberechnung nach §§ 42 bis 44 der II. BV

Welche Räume zählen zur Wohnfläche?

Angerechnet werden alle Räume, die innerhalb der Wohnung liegen und ausschließlich zu der betreffenden Wohnung gehören: also auch Toilette, Bad, Flure, Speisekammer. Nebenräume außerhalb der Wohnung, wie Keller, Boden, Garage, zählen nicht.

Wie wird die Fläche berechnet?

Gemessen werden die Abstände zwischen den „nackten“ Wänden - d. h., Scheuerleisten, Wandbekleidungen, Heizkörper, aber auch Öfen werden dabei ignoriert. Abgezogen werden lediglich Pfeiler im Raum sowie Schornsteine und andere Mauervorsprünge, wenn sie mehr als 0,1 qm Grundfläche haben. Hinzugerechnet aber werden Fenster- und Wandnischen, wenn sie mehr als 0,13 m tief sind.

Nur teilweise anrechenbare Flächen („Dachschrägen“):

Räume oder Raumteile, die weniger als 2 m, aber doch mehr als 1 m Höhe haben, zählen nur zur Hälfte. Ebenfalls nur halb angerechnet werden in der Regel Balkone, Loggien, Dachgarten und Wintergärten (sofern nicht voll beheizbar).

2. Anmerkungen zur Wohnflächenverordnung (WoFIV)

- Zulässig ist die Berechnung nur noch nach dem **lichten Maß** zwischen den Bauteilen. Es wird nicht mehr zwischen Rohbaumaßen und Fertigmaßen unterschieden. Ein „Putzabzug“ wird heute angesichts veränderter Bautechniken (Fertigbauweise, Verwendung von Fertigteilen) als nicht mehr gerechtfertigt angesehen.
- Die **Balkonflächen** werden grundsätzlich mit einem $\frac{1}{4}$ berechnet, maximal mit $\frac{1}{2}$. Nach Grundmann (NJW 03, 3745 (3748)) kommt ein Ansatz bis maximal 50% nur in Betracht, wenn besondere Umstände des Einzelfalles dies rechtfertigen. Ein solcher Umstand kann ein besonders hoher Wohnwert des Balkons sein. Aber auch wenn bei bestehenden Gebäuden bislang die Balkonfläche mit 50% angesetzt worden war und nur bei einigen Wohnungen eine Neuberechnung wegen baulicher Änderungen nach der Wohnflächenverordnung notwendig ist, soll der Vermieter nicht verpflichtet sein auch die anderen Wohnungen im Interesse der Einheitlichkeit aller Wohnungen neu zu berechnen, sondern soll bei den neu zu vermessenden Wohnungen die Balkone mit 50% berücksichtigen dürfen.
- Bei der Berechnung der Balkonfläche sind bei schlechter Lage auch **Abweichungen nach unten** (weniger als 25 % der Grundfläche) denkbar (Schach GE 03, 1594 (1597)).
- An Stelle des Begriffs „Freisitz“ wird der gebräuchlichere Begriff „Terrasse“ verwendet. Ein Sichtschutz („gedeckt“) wird nicht mehr vorausgesetzt. Da ein Sichtschutz ohne erheblichen Aufwand auch nachträglich durch Bepflanzungen



oder leicht montierbare Sichtblenden errichtet oder auch wieder beseitigt werden kann, ist nicht mehr gerechtfertigt, die Anrechenbarkeit von Terrassen vom Bestehen des Sichtschutzes abhängig zu machen (Begründung des Gesetzesentwurf vom 13.2.2003, WuM 03, 130 ff.).

- Die Flächen von beheizbaren **Wintergärten** sind voll anzurechnen (vgl. Schach GE 03, 1594 (1597)).
- Gegenüber § 43 IV Nr. 1 der II. BerechnungsVO ist jetzt in § 3 Absatz 3 Nummer 1 WoFIV vorgesehen, dass die Grundflächen von Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen bereits dann **nicht mehr in die Grundflächenermittlung einzubeziehen** sind, wenn sie eine **Höhe von mehr als 1,50 m** aufweisen. Damit wird insbesondere dem Umstand Rechnung getragen, dass in neuer Zeit vermehrt z.B. sanitäre Installationen verkleidet werden und es hier zu Unsicherheiten über die Behandlung derartiger Bekleidungen bei der Grundflächenermittlung kommt. Durch die Bestimmung wird sichergestellt, dass die Grundflächen solcher Raumgebilde in die Grundflächenermittlung nur einzubeziehen sind, wenn der über diesen Raumgebilden befindliche Bereich, z.B. als **Ablagemöglichkeit**, nutzbar bleibt (Begründung des Gesetzesentwurf vom 13.2.2003, WuM 03, 130 ff.).
- Die Nrn. 1 und 2 des § 4 erfassen auch die **Raumteile unter Treppen**, die nach dem bisherigen § 43 V 1 Nr. 3 der II. BerechnungsVO nur dann berücksichtigt worden sind, wenn sie eine lichte Höhe von mindestens 2 m aufwiesen (Begründung des Gesetzesentwurf vom 13.2.2003, WuM 03, 130 ff.).
- Auf den im bisherigen § 44 I Nr. 3 der II. BerechnungsVO ausdrücklich enthaltenen Hinweis auf die Nichtenrechnung von Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten **Höhe von weniger als 1 m** wird künftig verzichtet, da sich die Nichtenrechenbarkeit dieser Grundflächen bereits aus dem Regelungszusammenhang des § 4 Nrn. 1 und 2 i.V. mit § 1 Abs. 2 ergibt (Begründung des Gesetzesentwurf vom 13.2.2003, WuM 03, 130 ff.).
- Bei der Ermittlung der Wohnfläche einer **Maisonettewohnung** ist die Fläche des zu Wohnzwecken mitvermieteten Galeriegeschosses unabhängig davon zu berücksichtigen, ob die Räume des Galeriegeschosses nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften deswegen nicht zur Wohnfläche zu rechnen sind, weil sie zu weniger als der Hälfte der Grundfläche eine lichte Höhe von mehr als 2,20 m aufweisen und deshalb nicht als Aufenthalträume gelten (BGH v. 16.12.2009 - VIII ZR 39/09 -).

3. Rechtsfragen zur Wohnfläche

3.1 Die Wohnung ist kleiner als im Mietvertrag angegeben

Weist eine gemietete Wohnung eine Wohnfläche auf, die mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand grundsätzlich einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietsache dar (BGH v. 24.3.2004 - VIII ZR 295/03 - und - VIII ZR 133/03 -). Denn bei einer Abweichung ab 10% endet nach Auffassung des BGH die Unerheblichkeit einer Tauglichkeitsminderung im Sinne des § 536 Absatz 1 Satz 3 BGB. Die 10%-Grenze legt der BGH im Interesse der Praktikabilität und Rechtsicherheit fest. Der Mieter ist gegebenenfalls für die Abweichung beweispflichtig (vgl. Kammergericht v. 15.2.2001 - 20 U 2641/99 -). Deshalb kann es bei verwinkelten Räumen (Schrägen, Innenpfeiler) erforderlich sein, das **Aufmaß durch eine Fachkraft** anfertigen zu lassen.

Wollen die Mietvertragsparteien mietvertraglich von einer **nicht festgestellten Wohnfläche** ausgehen, so müssen sie im Mietvertrag entweder keine Größe aufführen oder deutlich machen, dass eine erwähnte Fläche als eine bloße Schätzung oder die Angabe einer unverbindlichen Größenordnung zu verstehen ist (BGH v. 28.9.2005 - VIII ZR 101/04 -, BGH v. 10.11.2010 - VIII ZR 306/09 -). Aber auch maßlose Übertreibungen oder falsche Angaben des Vermieters oder seines Maklers im Vorfeld eines Mietvertragsabschlusses, zum Beispiel in Wohnungsanzeigen, haben Konsequenzen. Die entsprechenden Vermieterinformationen begründen unter Umständen eine konkludente Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien (BGH v. 23.6.2010 - VIII ZR 256/09 -).

Auch wenn eine Wohnung **möbliert vermietet** ist, ist die Bruttomiete bei einer Wohnflächenabweichung um mehr als 10 % gegenüber der vereinbarten Wohnfläche im Verhältnis der Wohnflächenabweichung gemindert (BGH v. 2.3.2011 - VIII ZR 209/10 -). Ebenso bei einem vermieteten **Einfamilienhaus mit Garten** stellt eine Wohnflächenabweichung einen zur Minderung berechtigenden Mangel dar, wenn die tatsächliche Wohnfläche von der vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 % nach unten abweicht. Eine Anhebung dieses Grenzwerts wegen der mitvermieteten Gartenfläche kommt nicht in Betracht (BGH v. 28.10.2009 - VIII ZR 164/08 -).

Fraglich könnte sein, was bei Vereinbarungen gilt, bei denen die Wohnfläche lediglich mit „circa“ oder „ca.“ im Mietvertrag angegeben wird. Auch hierzu hat der BGH Stellung genommen: Es ma-





che keinen Unterschied, ob im Mietvertrag die Wohnfläche exakt oder aber mit einer **Circa-Angabe** beschrieben werde. Für das Minderungsrecht des Mieters sei allein maßgeblich, ob die jeweilige Angabe um mehr als 10% von der tatsächlichen Wohnfläche nach oben abweiche (BGH v. 10.3.2010 - VIII ZR 144/09 -).

Die Höhe der Mietzinsminderung richtet sich nach dem Prozentsatz der jeweiligen Wohnflächenabweichung. Dabei ist die gesamte Differenz zu berücksichtigen. Keinesfalls beschränkt sich die Minderung auf den über der 10%igen Toleranzgrenze liegenden Teil der Abweichung. Der Umstand, dass wegen unerheblicher Abweichung bis zu 10 % grundsätzlich gar nicht gemindert werden kann, wirkt sich bei Abweichungen über 10 % nicht aus.

Für Flächenabweichungen *unter* 10 % treffen die Entscheidungen keine Aussage. Hier bleibt es dabei, dass eine Minderung nur in den seltenen Fällen in Frage kommt, wo die höhere Wohnfläche ausdrücklich zugesichert ist (§ 536 Abs. 2 BGB), beispielsweise durch Vereinbarung einer Quadratmetermiete. Dann berechtigen auch geringfügige Abweichungen zu entsprechender Mietminderung.

Ergibt ein ordnungsgemäßes Aufmaß eine Wohnflächenabweichung von mehr als 10 Prozent, so ist gleichwohl nicht ohne weiteres in jedem Fall ein Mietminderungsanspruch gegeben. Vielmehr sind folgende Aspekte zu beachten:

- Kein zur Minderung berechtigender Mangel liegt vor, wenn die Parteien eine **Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Fläche** getroffen haben, die von der II. BV oder der WoFIV abweicht (BGH v. 19.7.2006 - VIII ZR 150/05 -), z.B. bei einer Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung (mit ausgebautem Spitzboden).
- Gar keine Abweichung der tatsächlichen von der vereinbarten Fläche liegt vor (und damit auch kein Mietmangel), wenn ein Wohnraummietvertrag zwar eine Wohnflächenangabe enthält, diese Angabe jedoch mit der Einschränkung versehen ist, dass sie nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes diene (BGH v. 10.11.2010 – VIII ZR 306/09 -). Die betreffende Formularklausel lautete: „*Die Wohnung im Dachgeschoss rechts bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, Bad, Diele zur Benutzung als Wohnraum, deren Größe ca. 54,78 m² beträgt. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.*“

■ Der Minderungsanspruch des Mieters kann nach § 536 b BGB nicht nur wegen Kenntnis, sondern auch wegen grob fahrlässiger Unkenntnis des Mangels bei Vertragsabschluss ausscheiden. Grob fahrlässige Unkenntnis setzt eine erhebliche offensichtlich ins Auge fallende Wohnflächenabweichung voraus. Paschke (GE 04, 677) bejaht diese ab einer Abweichung von 30%.

■ Es bleibt weiterhin zu prüfen, ob das Minderungsrecht für die Vergangenheit wie für die Zukunft nach § 242 BGB verwirkt bzw. nach § 814 BGB ausgeschlossen sein kann, wenn der Mieter trotz Kenntnis von der Wohnflächenabweichung beispielsweise, weil er zwischenzeitlich ein Aufmaß hat vornehmen lassen, längere Zeit (mindestens sechs Monate, im Einzelfall länger) die Miete vorbehaltlos gezahlt hat. Verwirkung soll nach Paschke (GE 04, 677) auch wegen einer Obliegenheitsverletzung eintreten können, nämlich dann wenn der Mieter eine Betriebskostenabrechnung mit der richtigen Wohnfläche bekommt und diese Diskrepanz zum Mietvertrag nicht zum Anlass nimmt, beim Vermieter nachzufragen.

■ Ist der Minderungsanspruch nicht ausgeschlossen ergibt sich grundsätzlich ein Recht des Mieters auch zur rückwirkenden Minderung, begrenzt allein durch die Verjährungsfrist. Der Anspruch des Mieter auf Rückerstattung des überzählten Mietzinses aus § 812 Absatz 1 Satz 1 BGB verjährt in drei Jahren ab Kenntnis von der Wohnflächenabweichung (§ 199 BGB).

3.2 Die Wohnung ist größer als im Mietvertrag angegeben

Ist die Wohnung größer als im Vertrag angegeben, ist dies kein Grund, für die Vergangenheit Miete nachzu fordern (Ausnahme: Sozialer Wohnungsbau, siehe Info 53).

Für die Zukunft, darf der Vermieter Mieterhöhungen aber aufgrund der tatsächlichen Wohnfläche berechnen (siehe Punkt 3.3).

3.3 Die Wohnfläche bei Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen

Der BGH hat mit seiner Entscheidung vom v. 18.11.2015 (- VIII ZR 266/14 -) seine jahrelange Rechtsprechung aufgegeben, wonach auch bei Mieterhöhungen Wohnflächenabweichungen zu berücksichtigen seien. Nunmehr gilt:

- Jede im Wohnraummietvertrag enthaltene, von der tatsächlichen Wohnungsgröße abweichende Wohnflächenangabe ist für die Anwendbarkeit des § 558 BGB und die nach dessen Maßstäben zu beurteilende Mieterhöhung ohne rechtliche Bedeutung.
- Maßgeblich für den vorzunehmenden Abgleich der begehrten Mieterhöhung mit der ortsüblichen





Vergleichsmiete ist allein die **tatsächliche Größe** der vermieteten Wohnung.

■ Dies gilt sowohl für den Fall, dass die vereinbarte Wohnungsgröße kleiner als die tatsächliche Wohnungsgröße ist, wie auch für den umgekehrten Fall. Ist eine kleinere als die tatsächlichen Wohnfläche vereinbart, liegt hierin keine die weitere Mieterhöhung ausschließender „Umstand“ im Sinne des § 557 Abs. 3 Halbsatz 2 BGB.

■ Auch in Fällen, in denen sich nachträglich herausstellt, dass die tatsächliche Wohnfläche über der bis dahin von den Mietvertragsparteien angenommenen oder vereinbarten Wohnfläche liegt, kommt bei Mieterhöhungen die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB zur Anwendung. Für eine darüber hinausgehende Erhöhung der Miete – möglicherweise nach den Regeln vom Wegfall der Geschäftsgrundlage – ist kein Platz.

■ Die obigen Grundsätze gelten nur für Mieterhöhungen nach § 558 BGB, nicht für einvernehmliche nach § 557 Abs. 1 BGB (vgl. BGH v. 7.7.2004 - VIII ZR 192/03 -).

■ Auch für die **Umlage von Betriebskosten** ist immer die tatsächliche Wohnfläche maßgebend (BGH v. 30.5.2018 - VIII ZR 220/17 -; BGH v. 16.1.2019 - VIII ZR 173/17 -).

Gesetzestext:

§§ 42 - 44 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenberechnung

§ 42 Wohnfläche

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.

(2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche, hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören. Die Wohnfläche eines untervermieteten Teils einer Wohnung ist entsprechend zu berechnen.

(3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

- (4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von
1. Zubehörräumen; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;
 2. Wirtschaftsräumen: als solche kommen in Betracht: Futterküchen Vorratsräume, Backstuben, Räucherkammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
 3. Räumen, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes nicht genügen;
 4. Geschäftsräumen.

§ 43

Berechnung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

(2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizkörpern, Herden und dergleichen.

(3) Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.

(4) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von

1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt.

2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.

(5) Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundflächen von

1. Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind

2. Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben.

3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist.

Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türrischen.

(6) Wird die Grundfläche auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hiernach berechnete Wohnfläche maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche als Grund der berichtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

§ 44

Anrechenbare Grundfläche

(1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen

1. voll die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern.

2. zur Hälfte die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen.

3. nicht die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

(2) Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.

(3) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden

1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 von Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung.

2. bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 von Hundert der ermittelten Grundfläche beider Wohnungen.

3. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 von Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.

(4) Die Bestimmung über die Anrechnung oder den Abzug nach Absatz 2 oder 3 kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.





Gesetzestext:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,

2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilen.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Be- tracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, frei- stehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grund- fläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Trep- penabsätze,
3. Türrischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fuß- boden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig ge- stellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund der Bau- zeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungs- freistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bau- teilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung ge- baut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder aufgrund einer berichtig- ten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berech- nung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohn- raum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

