

Flächenermittlung und Flächenabweichung

von Dr.-Ing. Jürgen Gante, Sinzig/Rhein

1	Die Wohnfläche in der Mietwertermittlung aus Sachverständigensicht ...	2
2	Die Wohnfläche im Lichte höchstrichterlicher Rechtsprechung	3
2.1	Zum Begriff der Wohnfläche.....	3
2.2	Zur Bedeutung der Wohnflächenangabe im Mietvertrag.....	4
2.3	Zur Bedeutung der Wohnflächenangabe im Mieterhöhungsverlangen	5
2.4	Zur Bedeutung der Wohnflächenangabe für Betriebskostenabrechnungen.....	6
2.5	Zwischenfazit.....	6
2.6	Quo vadis Wohnflächenermittlung: Führt der Wegfall der Ermächtigungsgrundlage zum Erlass der Wohnflächenverordnung zur föderalen Zersplitterung?.....	7
3	Was misst die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung?	7
3.1	Inhalt der Wohnflächenverordnung	7
3.2	Wohnflächendefinition aus Sicht der Mietwertermittlung.....	9
3.3	Konsequenzen für die Mietwertermittlung	10
4	Berücksichtigung von Grundflächenbesonderheiten in der WMR	11
4.1	Methodik der Berücksichtigung.....	11
4.2	Berücksichtigung von Durchgangsräumen und gefangenen Räumen.....	12
4.3	Berücksichtigung von Außenwohnbereichen.....	14
5	Beispiel.....	16
6	Literatur	18

1 Die Wohnfläche in der Mietwertermittlung aus Sachverständigen-sicht

Die einzelnen Räume und Grundflächen einer Wohnung erfüllen ihre Funktion (z.B. Wohnen, Aufenthalt, Erschließung, Abstellen etc.) je nach ihrem Zuschnitt, der lichten Höhe usw. unterschiedlich gut. Gegenüber durchschnittlich geeigneten Grundflächen kann ihre Nutzbarkeit – oder ihr sog. „Wohnwert“ – eingeschränkt oder erweitert sein.

Diesen Umstand berücksichtigt der Gesetzgeber teilweise in seiner Berechnungsanweisung für die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003 S. 2346). Der unterschiedliche Wohnwert z.B. von Terrassen, Balkonen und Räumen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe bis zu 2,00 Meter wird in der WoFIV bereits durch die unterschiedliche Anrechnung dieser Grundflächen auf die Wohnfläche beachtet.

Allerdings werden durch die WoFIV nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst. Daraus resultieren insbesondere bei der Mietwertermittlung oft Unsicherheiten, wie solche Besonderheiten, z.B. gefangene Räume und Durchgangsräume, unüblich große oder kleine Räume, auch objektiv und vor allem korrekt zu behandeln sind. Diese gesetzliche Lücke wird durch die WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) geschlossen.

Immer dann, wenn die Miete einer Wohnung ermittelt werden soll, müssen Mieten vergleichbarer Wohnungen oder Mietspiegelwerte herangezogen werden.¹⁾ Die Miete wird dabei in der Regel auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen (Quadratmetermiete, relative Miete).

Oft gehören zu Wohnungen aber Räume und Flächen mit Grundflächenbesonderheiten. Deren Mietwert bzw. Wohnwert entspricht in der Regel nicht dem Mietwert „normaler“ Flächen und Räume. Daher sind bei der Verwendung von Mietwerten von Vergleichswohnungen und Mietspiegelwerten solche Grundflächenbesonderheiten sachgemäß zu berücksichtigen; d.h. die Vergleichsmietwerte sind diesbezüglich an die Eigenschaften der zu bewertenden Wohnung anzupassen.

In der Anlage zu § 9 WMR werden für alle häufig auftretenden Grundflächenbesonderheiten Wohnwertfaktoren zur sachgemäßen Berücksichtigung dieser Flächen bei der Mietwertermittlung vorgegeben. Damit werden die Regelungen der WoFIV vervollständigt und tiefergehend differenziert. Mietwertermittlungen werden objektiver und damit sicherer.

Aus dem Verhältnis der so angerechneten Grundflächen der Wohnung zu den nach der WoFIV anrechenbaren ergibt sich für die Wohnung gegenüber dem Vergleichsmiet- oder Mietspiegelwert ein objektiver und nachvollziehbarer Korrekturfaktor. Die Quadratmetermiete einer Wohnung berechnet sich somit aus dem mit diesem Korrekturfaktor multiplizierten Vergleichsmiet- oder Mietspiegelwert.

Das zweistufige Verfahren zur Berücksichtigung von Grundflächenbesonderheiten der WMR gewährleistet, dass die Wohnfläche für alle Parteien unverändert und eindeutig

1) Das ist regelmäßig bei Mieterhöhungsbegehren, Streitigkeiten über die Miethöhe sowie Ermittlungen von ortsüblichen Vergleichsmieten und Marktmieten der Fall. Mietwertermittlungen sind zudem auch Grundlage für die Ermittlung von Immobilienwerten und Kaufpreisen sowie für Renditeüberlegungen.

nachvollziehbar ist sowie allgemein anerkannt wird, denn der in vielen Bereichen des Mietrechts verwendete Wohnflächenbegriff der WoFIV bleibt unverändert. Die Anpassung der Vergleichsmiete durch den Korrekturfaktor hat den Vorteil, dass die Höhen anerkanntermaßen erforderlicher Zu- und Abschläge durch eine wohnwertabhängige Anrechnung nach einheitlichen und verständlichen Kriterien plausibilisiert werden. Sie sind somit allgemein nachvollziehbar.

2 Die Wohnfläche im Lichte höchstrichterlicher Rechtsprechung

2.1 Zum Begriff der Wohnfläche

Eine gesetzliche Definition und Vorschrift zur Berechnung der Wohnfläche existiert mit der Wohnflächenverordnung (WoFIV) derzeit nur für Wohnraum, dessen Wohnfläche nach dem Wohnraumförderungsgesetz zu ermitteln ist. Für den sog. „frei finanzierten“ bzw. aus der Mietpreis- oder Belegungsbindung entlassenen Wohnraum existieren keine entsprechenden Vorgaben. Auch der allgemeine Sprachgebrauch verbindet mit dem Begriff der Wohnfläche keine bestimmte Art ihrer Berechnung.²⁾

Da der Begriff der „Wohnfläche“ für den frei finanzierten Wohnraum gesetzlich nicht normiert ist, ist er auslegungsbedürftig.³⁾ Diese (rechtliche) Auslegung erfolgt jeweils anhand der im Einzelfall im Mietvertrag oder durch Nebenabsprachen getroffenen Vereinbarungen. Im Kern geht es dabei um die Frage, ob ein bestimmtes Verständnis der Parteien über den Begriff der Wohnfläche vorliegt, also ob die Flächen, die zur Wohnfläche gehören sollen, definiert und ihre Anrechnung auf die Wohnfläche vereinbart sind. Dies kann mit oder ohne namentlichen Bezug auf eine allgemein bekannte Berechnungsnorm erfolgen; es kann aber auch ein „Berechnungsmodus eigener Art“ vereinbart werden.

Wird das o.g. Verständnis der Parteien über den Begriff der Wohnfläche (rechtlich) angenommen, dann entspricht die vereinbarte Fläche im Ergebnis grundsätzlich der tatsächlichen Wohnungsgröße.⁴⁾

Fehlt eine Vereinbarung im Mietvertrag, welche Flächen zur Wohnfläche gehören sollen und/oder wie diese Flächen auf die Wohnfläche angerechnet werden sollen, dann ist der Begriff der Wohnfläche nach der Rechtsprechung des BGH auch bei frei finanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der Bestimmungen für preisgebundenen Wohnraum (je nach Vertragsdatum II. BV bzw. WoFIV) auszulegen und zu ermitteln.⁵⁾

Nur ausnahmsweise kommen die DIN 283⁶⁾ oder andere Berechnungsmodi⁷⁾ in Be-

2) Z.B. BGH, Urteil vom 30. November 1990 – V ZR 91/89, in NJW 1991, 912 ff., in WF-Bibliothek [5].

3) Z.B. BGH, Urteil vom 24. März 2004, Az.: VIII ZR 44/03, in WF-Bibliothek [5].

4) Siehe aber Abschnitt 2.2.

5) Z.B. BGH, Urteil vom 24. März 2004, Az.: VIII ZR 44/03; Urteil vom 23. Mai 2007, Az.: VIII ZR 231/06, in WF-Bibliothek [5].

6) Der Umstand, dass die DIN 283 im Jahre 1983 zurückgezogen wurde, lässt sich nicht gegen ihre inhaltliche Richtigkeit verwenden. Der Grund für die Aufhebung lag allein darin, dass ein Bedürfnis für eine Regelung der Berechnung der Wohnfläche bei preisfreiem Wohnraum irrtümlich verneint wurde (BGH, Urteil vom 24. März 2004, Az.: VIII ZR 44/03 unter II. 1. b) aa)).

tracht. Nämlich dann, wenn ein solcher Berechnungsmodus entweder örtlich üblich oder nach der Art der Wohnung naheliegender ist.

Augenscheinlich bemisst der BGH der Anwendung der II. BV bzw. WoFIV immer größere Bedeutung zu und forciert deren Anwendung. In der Begründung zu dem Urteil vom 23. Mai 2007 (Az.: VIII ZR 231/06 unter II. 1. a)) wird zwar ausgeführt, dass gerichtlich im Stuttgarter und Münchener Raum festgestellt worden sei, dass dort eine regionale Übung zur Berechnung der Wohnfläche auf die DIN 283 abstellt. Dennoch zieht der BGH die Vorschriften der II. BV in dem zu beurteilenden Fall heran, weil das Berufungsgericht (LG München I) keine Feststellung zur Ortsüblichkeit der DIN 283 getroffen hat, die Revision insoweit auch keine Verfahrensrüge erhoben hat und sich dem vorgelegten Sachverständigengutachten nur entnehmen lasse, „dass die DIN 283 in den vergangenen Jahren in weiten Teilbereichen immer noch am häufigsten zur Berechnung der Wohnfläche herangezogen worden sei“. Daraus folge jedoch nicht, dass diese Berechnungsmethode auch am Ort der zu beurteilenden Wohnung üblich ist.⁸⁾

2.2 Zur Bedeutung der Wohnflächenangabe im Mietvertrag

Eine vertragliche Vereinbarung der Wohnfläche kann den Sinn haben, die wahre Größe dem Streit zu entziehen und die Wohnfläche unabhängig von den tatsächlichen Umständen verbindlich festzulegen.⁹⁾

Der Vereinbarung der Wohnfläche im Mietvertrag kommt eine sehr große Bedeutung zu, denn die Wohnungsgröße ist u.a.

- ein Faktor bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen des Mieterhöhungsverlangens¹⁰⁾ und
- ein Verteilungsmaßstab als Grundlage der Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen.¹¹⁾

Nach der Rechtsprechung des BGH stellt die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag keine unverbindliche Objektbeschreibung, sondern eine (rechtsverbindliche) Beschaffenheitsvereinbarung dar, die im Falle einer Abweichung der tatsächlichen von der vereinbarten Fläche unter bestimmten weiteren Voraussetzungen dazu führen kann, dass ein Mangel der Mietsache vorliegt.¹²⁾ Unerheblich ist dabei, ob die angegebene Wohnfläche ausdrücklich als „vereinbart“ bezeichnet wird oder nur in Verbindung mit einer

7) Z.B. DIN 277 bei einer Maisonettewohnung mit Dachschrägen im ausgebauten Spitzboden (BGH, Urteil vom 24. März 2004, Az.: VIII ZR 44/03 unter II. 1. b) cc)).

8) Zur Anrechnung eines als Hobbyraum bezeichneten, aber als Wohnraum genutzten Raums auf die Wohnfläche, die auch Gegenstand dieses Urteils ist, siehe Gante in [6].

9) BGH, Urteil vom 24. März 2004, Az.: VIII ZR 295/03 unter II. 2. a).

10) BGH, Urteil vom 24. März 2004, Az.: VIII ZR 295/03 unter II. 2. b).

11) BGH, Urteil vom 31. Oktober 2007, Az.: VIII ZR 261/06, vorgesehen zur Veröffentlichung in WF-Bibliothek Version 17.0.

12) Z.B. BGH, Urteil vom 23. Mai 2007, Az.: VIII ZR 138/06 unter II. 2. a); Urteil vom 22. Februar 2006, Az.: VIII ZR 219/04; Urteil vom 28. September 2005, VIII ZR 101/04; Urteile vom 24. März 2004, Az.: VIII ZR 44/03, VIII ZR 133/03, VIII ZR 295/03, in WF-Bibliothek [5].

Aufzählung der vermieteten Räume steht.¹³⁾

Ein Mangel der Mietsache i.S.d. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt, liegt regelmäßig vor, wenn die tatsächliche Wohnfläche mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt; einer zusätzlichen Darlegung des Mieters, dass infolge der Flächendifferenz die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert ist, bedarf es nicht.¹⁴⁾ Unerheblich ist dabei, ob die Wohnfläche mit dem Zusatz „ca.“ im Mietvertrag angegeben ist.¹⁵⁾

Eine Mietminderung kann allerdings nicht geltend gemacht werden, wenn die vertraglich vereinbarte Wohnfläche gegenüber einem anderen Berechnungsmodus mehr als 10 % abweicht.¹⁶⁾

2.3 Zur Bedeutung der Wohnflächenangabe im Mieterhöhungsverlangen

Die besondere Bedeutung erlangt die Wohnflächenangabe im Mieterhöhungsverlangen dadurch, dass die Bezugsgröße (Vergleichsmietwert bzw. Mietspiegelwert) in der Regel eine auf den Quadratmeter Wohnfläche relativierte Größe ist.

Fehlt eine Vereinbarung der Wohnfläche im Mietvertrag und „übersteigt die in einem Mieterhöhungsverlangen angegebene und der Berechnung zugrunde gelegte Wohnfläche die tatsächliche Wohnfläche, so kann der Mieter unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung die Rückzahlung der in der Folgezeit aufgrund der fehlerhaften Berechnung überzahlten Miete verlangen, wenn die Abweichung der tatsächlichen von der angegebenen Wohnfläche mehr als 10 % beträgt“.¹⁷⁾

Insofern gelten also dieselben Grundsätze wie bei einer fehlerhaften Angabe der Wohnungsgröße im Mietvertrag.

In Analogie zu seiner bisherigen Rechtsprechung stellt der BGH auch in dem Fall, wenn die tatsächliche Wohnungsgröße die im Vertrag angegebene überschreitet, fest, dass grundsätzlich auf die vertraglich vereinbarte Wohnfläche abzustellen ist. Ein Abweichen von der getroffenen Vereinbarung über die Wohnfläche und ein Abstellen auf die tatsächliche Wohnungsgröße ist demnach nur in Betracht zu ziehen, wenn einer der Parteien (hier: dem Vermieter) das Festhalten an der vertraglichen Vereinbarung nicht mehr zugemutet werden kann. Dies ist bei einer Flächenabweichung von mehr als 10 % der Fall.¹⁸⁾

Begründet wird dies damit, dass die zuverlässige Ermittlung der Wohnfläche eine Angelegenheit des Vermieters sei, so dass grundsätzlich ihn das Risiko einer unzutreffenden Wohnflächenangabe im Mietvertrag treffe und er die sich daraus ergebenden Folgen zu tragen habe.¹⁹⁾ Ein unbefristetes Mietverhältnis über Wohnraum weise jedoch

13) BGH, Urteil vom 23. Mai 2007, Az.: VIII ZR 138/06 unter II. 2. a).

14) BGH, Urteil vom 24. März 2004, Az.: VIII ZR 295/03.

15) BGH, Urteil vom 24. März 2004, Az.: VIII ZR 133/03.

16) BGH, Urteil vom 24. März 2004, Az.: VIII ZR 133/03.

17) BGH, Urteil vom 7. Juli 2004, Az.: VIII ZR 192/03.

18) BGH, Urteil vom 23. Mai 2007, Az.: VIII ZR 138/06.

19) BGH, Urteil vom 23. Mai 2007, Az.: VIII ZR 138/06 unter II 2. b) bb).

gegenüber anderen unbefristeten Dauerschuldverhältnissen die Besonderheit auf, dass der Vermieter nach Aufdeckung seines Kalkulationsirrtums nicht aus diesem Grund berechtigt ist, sich aus einem für ihn wirtschaftlich unzumutbaren Wohnraummietvertrag durch eine Kündigung zu lösen. Er bleibe an den Vertrag gebunden, bis das Vertragsverhältnis aus einem anderen Grund beendet wird. Diese Besonderheit des Wohnraummietverhältnisses rechtfertigt es, den Vermieter nicht auf Dauer an einer für ihn unzumutbaren vertraglichen Vereinbarung über die Wohnfläche festzuhalten, sondern bei einer anstehenden Mieterhöhung anstelle der vertraglich vereinbarten nunmehr die tatsächliche Wohnungsgröße zugrunde zu legen. Es bleibe dann dem Mieter überlassen, ob dieser sich die – entsprechend ihrer tatsächlichen Größe – teurere Wohnung leisten kann und will oder ob er seinerseits von dem nur ihm zustehenden Recht, das Mietverhältnis aus wirtschaftlichen Gründen ordentlich zu kündigen, Gebrauch macht.

2.4 Zur Bedeutung der Wohnflächenangabe für Betriebskostenabrechnungen

Der BGH führt seine Rechtsprechung zur Wohnfläche auch bei den Betriebskostenabrechnungen konsequent fort: „Weicht die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche ab, so ist der Abrechnung von Betriebskosten die vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die Abweichung nicht mehr als 10 % beträgt.“²⁰⁾

In diesem Fall ging es u.a. um die Anrechnung eines Balkons mit 5,7 m² Grundfläche auf die Wohnfläche (insgesamt lt. Mietvertrag 94,6 m²). Der Kläger begehrte – statt der erfolgten hälftigen Anrechnung – eine Anrechnung von nur ¼ der Grundfläche auf die Wohnfläche. Diesbezüglich führt der BGH in seiner Begründung aus: „Auf eine Differenz zwischen der vereinbarten und der tatsächlichen Wohnfläche kommt es nach der Rechtsprechung des Senats nicht an, wenn die Abweichung unerheblich ist, das heißt nicht mehr als 10 % beträgt (...). Für die Abrechnung der Betriebskosten gilt nichts anderes.“²¹⁾

2.5 Zwischenfazit

Der BGH unterstellt den Begriff der Wohnfläche primär der Vertragsautonomie.

Unterbleibt eine diesbezügliche Manifestierung im Mietvertrag, so sind grundsätzlich die Vorschriften der II. BV bzw. WoFIV anzuwenden. Nur in Ausnahmefällen kann ein hiervon abweichender Berechnungsmodus verwendet werden, wenn dieser entweder örtlich üblich oder nach der Art der Wohnung naheliegender ist.

Ein Mangel der Mietsache liegt vor, wenn die tatsächliche Wohnfläche mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen liegt.

Bei Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen ist von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche auszugehen, es sei denn, diese weicht um mehr als $\pm 10\%$ von der tatsächlichen Wohnfläche ab. Dann tritt die tatsächliche Wohnfläche an die Stelle der vertraglich vereinbarten.

20) BGH, Urteil vom 31. Oktober 2007, Az.: VIII ZR 261/06.

21) BGH, Urteil vom 31. Oktober 2007, Az.: VIII ZR 261/06 unter II. 1. c).

2.6 Quo vadis Wohnflächenermittlung: Führt der Wegfall der Ermächtigungsgrundlage zum Erlass der Wohnflächenverordnung zur föderalen Zersplitterung?

Bedingt durch den Wegfall der Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die soziale Wohnraumförderung durch das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I 2006 S. 2034) wurde die Ermächtigungsgrundlage zu dem Erlass der WoFIV durch Art. 9 Nr. 3 des Föderalismusreform-Begleitgesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I 2006 S. 2098) von dem Bundesgesetzgeber auf die Landesgesetzgeber mit Wirkung zum 1. Januar 2007 übertragen.²²⁾

Es ist zwar nicht unumstritten, aber die herrschende Meinung besagt, dass eine Verordnung durch den Wegfall ihrer Ermächtigungsgrundlage ihre Wirksamkeit verliert.²³⁾

Noch ist nicht bekannt geworden, dass ein Landesgesetzgeber von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch machen möchte. Solange insofern ein „rechtsleerer Raum“ besteht, wird der BGH höchstwahrscheinlich an der Anwendung der WoFIV festhalten. Dies lässt sich aus vielen Urteilsbegründungen ableiten, in denen die Anwendung der WoFIV begründet wird (z.B. dass die Vorschriften der WoFIV in der Praxis zu sachgerechten Ergebnissen führen und bereits in größerem Umfang herangezogen werden).²⁴⁾

Zudem ist anzumerken, dass selbst wenn in einzelnen Bundesländern eine „Wohnflächenverordnung“ erlassen würde, diese nur auf nach Inkrafttreten dieser Verordnung abgeschlossene Mietverträge Anwendung finden würde. Für bestehende Mietverträge ist zunächst weiterhin – je nach Vertragsdatum – die II. BV bzw. WoFIV heranzuziehen.

3 Was misst die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung?

3.1 Inhalt der Wohnflächenverordnung

Die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346) entspricht inhaltlich weitestgehend ihren Rechtsvorgängern, also den

- §§ 42 bis 44 II. Berechnungsverordnung (II. BV) vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I 1957, S. 1719) bzw. den
- §§ 25 bis 27 Berechnungsverordnung (BV) vom 20. November 1950 (BGBl. 1950, S. 753)

samt der jeweiligen (geringfügigen) Änderungen.

All diese Vorschriften sind als Bestandteil der Vorschriften zur Wirtschaftlichkeitsberechnung im sog. öffentlich geförderten Wohnungsbau erlassen worden. Sie enthalten u.a. Auflistungen der Flächen, die zur Wohnfläche gehören, und Vorschriften zur Ermittlung der jeweiligen Grundflächen.

22) Lediglich die Definition der Wohnfläche als die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume ist in § 19 Wohnraumförderungsgesetz verblieben.

23) Vgl. Konzelmann in [7].

24) BGH, Urteil vom 24. März 2004, Az.: VIII ZR 44/03 unter II 1. b) aa).

Mit der Begründung, dass die ermittelten Grundflächen „nicht ohne weiteres geeignet (sind), um aus ihnen durch Addition die Wohnfläche einer Wohnung, eines einzelnen Wohnraumes oder eines Wohnheimes zu berechnen“²⁵⁾, erfolgen für bestimmte „Räume, Raumteile oder Gebäudeteile, die wegen ihrer baulichen Gestaltung einen geminderten Wohnwert besitzen“²⁶⁾, Vorschriften zu ihrer Anrechnung auf die Wohnfläche.

Dies betrifft namentlich die Grundflächen von

- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 2 m (seit 1950 inhaltlich unverändert),
- Wintergärten und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen (1970²⁷⁾ um Schwimmbäder ergänzt; 2003²⁸⁾ auf unbeheizbare Wintergärten eingeschränkt) und
- den Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen).

Bei der Ausgestaltung der Vorschriften bzgl. der Außenwohnbereiche sollten zunächst ganz gezielt förderrechtliche Anreize gesetzt werden: Während nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 BV die Anrechnung „von Grundflächen, die nicht nach allen Seiten umbaut sind, wie Balkone, Loggien“ zu einem festen Betrag, nämlich einem Viertel der Grundfläche, zu erfolgen hatte, sollte deren²⁹⁾ Anrechnung nach § 44 Abs. 2 II. BV aus dem Jahr 1957 elastischer sein, um den Bedürfnissen der Praxis Rechnung zu tragen.³⁰⁾ Je nach Wahl der Förderung konnte es für den Bauherrn attraktiver sein, die Grundflächen dieser Außenwohnbereiche gar nicht oder aber bis zur Hälfte anzusetzen.³¹⁾ Deshalb sollte ihm ein diesbezügliches Wahlrecht bei der Anrechnung der Außenwohnbereiche gesetzlich zukommen.

Mit dem Übergang von II. BV zur WoFIV wurde dieser förderrechtliche Aspekt zugunsten einer wohnwertabhängigen Anrechnung dieser Grundflächen aufgegeben: Zum einen wurde festgelegt, dass eine Abweichung von der Regelanrechnung im Einzelfall wohnwertorientiert bis maximal zur hälftigen Anrechnung erfolgen kann. Zudem erfolgte die Festlegung der Regelanrechnung durch einen wohnwertabhängigen Vergleich mit

25) BR-Drs. 272/57, Begründung S. 32. Anmerkung: Eine (amtliche) Begründung zur BV ist weder in BR-Drs. 619/50 noch in dem Protokoll der 37. Sitzung des Deutschen Bundesrates vom 20. Oktober 1950 (S. 686-688) enthalten.

26) BR-Drs. 272/57, Begründung S. 32.

27) Verordnung zur Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung vom 14. Dezember 1970 (BGBl. I 1970, S. 1672).

28) Art. 1 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346).

29) Namentlich (leicht verändert) von nun an: Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze.

30) BR-Drs. 272/57, Begründung S. 33.

31) Vgl. BR-Drs. 568/03, S. 26: „Im bisherigen § 44 Abs. 2 II. BV wurde die freie Wahl des Umfangs der Anrechnung bis zur Hälfte (der Grundfläche von Balkonen etc.) dem Bauherrn deshalb überlassen, weil im öffentlich geförderten Wohnungsbau eine möglichst hohe Anrechnung erstrebt war, um die Förderung auch auf sie zu erstrecken. Demgegenüber war im steuerbegünstigten Wohnungsbau eine möglichst geringe bzw. gar keine Anrechnung erstrebt, um die gesetzlich vorgesehenen Wohnflächengrenzen nicht zu überschreiten. Dem Bauherrn sollte damit die Möglichkeit gegeben werden, die für ihn günstigste Methode zu wählen, weil der Bau von Balkonen etc. erwünscht war. (...) Angesichts heutiger Marktpräferenzen bedarf es heute auch keines besonderen förderrechtlichen Anreizes mehr für den Bau von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen.“

unbeheizbaren Wintergärten: „Die künftig vorgesehene Regelanrechnung zu einem Viertel trägt dem Umstand Rechnung, dass z.B. ein Balkon auf Grund seiner witterungsabhängigen Nutzbarkeit einen deutlich geringeren Wohnwert hat als beispielsweise ein Wintergarten, dessen Grundfläche zur Hälfte angerechnet wird.“³²⁾

3.2 Wohnflächendefinition aus Sicht der Mietwertermittlung

Praktisch betrachtet handelt es sich bei den Grundflächen, für die die BV, II. BV bzw. WoFIV³³⁾ besondere Anrechnungen vorsehen, um Grundflächen mit besonderen Eigenschaften (Grundflächenbesonderheiten). In Worten des heutigen § 558 Abs. 2 BGB sollen damit also besondere Ausstattungs- bzw. Beschaffenheitsmerkmale der Wohnung in der Wohnfläche (bereits wohnwertabhängig) berücksichtigt werden.

Neben den in der WoFIV genannten Grundflächen mit besonderen Eigenschaften gibt es allerdings noch eine Vielzahl weiterer, in der Mietwertermittlung zu berücksichtigender Grundflächenbesonderheiten, bei denen unstrittig ist, dass sie den Miet- bzw. Wohnwert einer Wohnung signifikant beeinflussen können. Dies ist insbesondere der Fall bei Grundflächen von:

- Durchgangsräumen und gefangenen Räumen,
- übergroßen oder unüblich kleinen Räumen,
- unüblichen Abstellraumsituationen,
- Hobbyräumen³⁴⁾ und
- Räumen mit sonstigen unwirtschaftlichen Grundrissen.

Diese Grundflächenbesonderheiten werden durch die WoFIV nicht gesondert erfasst und sind somit in der Wohnfläche hinsichtlich der Mietwertermittlung nicht sachgemäß berücksichtigt.

Eine weitere Schwierigkeit aus Sicht der Mietwertermittlung ist darin begründet, dass die Regelungen der WoFIV zur Anrechnung der Grundflächen weitgehend starr vorgegeben sind und keinen Ermessensspielraum für eine einzelfallbezogene, wohnwertabhängige Anwendung enthalten. Lediglich die Grundflächen von Außenwohnbereichen sind nach § 4 Nr. 4 WoFIV in Abhängigkeit ihres Wohnwerts auf die Wohnfläche variabel anzurechnen.³⁵⁾

Auch fehlen aus Sicht der Mietwertermittlung Obergrenzen für die Anrechnung bestimmter Grundflächen. Es ist unstrittig und deshalb auch in der Mietwertermittlung zu berücksichtigen, dass die Nutzungsmöglichkeit und somit auch der Wohnwert, z.B. einer Terrasse, ab einer bestimmten Größe nicht mehr (linear) steigt.

Schlussendlich resultiert aus dem hier Aufgezeigten, dass die nach WoFIV ermittelte Wohnfläche nicht unkritisch bei der Mietwertermittlung anzuhalten ist. Zwar liegt mit der

32) BR-Drs. 568/03, S. 26.

33) Nachfolgend wird nur noch auf die WoFIV Bezug genommen.

34) Hobbyräume sind Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, aufgrund z.B. ihrer Ausstattung jedoch dennoch einen Wohnwert besitzen.

35) Vgl. BR-Drs. 568/03, S. 26.

WoFIV eine einheitliche Berechnungsgrundlage vor, allerdings wird der unterschiedliche Wohnwert verschiedener Grundflächen nicht hinreichend differenziert erfasst. Die Wohnflächenangabe 50 m² kann z.B. für

- ein Appartement mit 40 m² Grundfläche und einem großen Balkon mit sehr hohem Wohnwert oder
- eine Wohnung mit 70 m² Grundfläche, von denen 40 m² unter Dachschrägen liegen und deshalb nur hälftig angerechnet werden,

nach den Vorschriften der WoFIV richtig ermittelt worden sein, dennoch sind diese Wohnungen nicht im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB vergleichbar, da es sich um unterschiedliche Wohnungsarten handelt.

3.3 Konsequenzen für die Mietwertermittlung

Um dem zweiten Grundsatz marktkonformer Wertermittlung³⁶⁾ zu genügen, ist ein einheitlicher Flächenbezug zwingend notwendig, denn die Quadratmetermiete einer Wohnung, deren Wohnfläche nach DIN 283 berechnet wurde, ist nicht in jedem Fall unmittelbar auf eine Wohnung übertragbar, deren Wohnfläche nach WoFIV ermittelt wurde. Ebenso wenig kann eine solche Quadratmetermiete unmittelbar auf eine Wohnung übertragen werden, deren Wohnfläche mietvertraglich individuell, d.h. anders vereinbart wurde als bei der Vergleichswohnung.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass in Mietspiegeln Angaben über die Wohnflächendefinition getroffen werden. Oftmals fehlt es jedoch an dieser Information. So zeigte z.B. eine empirische Analyse, dass in 55 der 139 im Oktober 2002 vorliegenden Mietspiegel in Nordrhein-Westfalen keine Angabe zur Definition der Wohnfläche erfolgte.³⁷⁾ 71 Mietspiegeln lag die II. BV zu Grunde, 9 Mietspiegeln die DIN 283 und in vier Fällen erfolgten folgende Angaben: „nach den der DIN 283 entsprechenden Vorschriften der II. BV“, „DIN 283 bzw. II. BV“ bzw. „entweder DIN 283 oder II. BV“.

Um dem zweiten Grundsatz marktkonformer Wertermittlung zu genügen, ist auch auf den Wohnwert der Grundflächen abzustellen.³⁸⁾ Dies erfolgt in der Praxis oftmals – wenn überhaupt – frei „aus dem Bauch“ durch Zu- oder Abschläge am Vergleichsmietwert.

Die Mietwertermittlung benötigt aufgrund der geforderten Nachvollziehbarkeit und Objektivität einheitlich anzuwendende und allgemein anerkannte Kriterien für die Höhe dieser anzubringenden Zu- und Abschläge. Da die Rechtsprechung auf die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche bzw. die nach WoFIV ermittelte Wohnfläche abstellt und diese in vielen anderen Bereichen des Mietrechts (z.B. auch bei der Abrechnung der Betriebskosten) Anwendung findet, wurde von Sprengnetter anhand der in mehr als 20 Jahren gewonnenen Praxiserfahrungen und der vielfältigen Hinweise der Rechtsprechung zur Berücksichtigung von Grundflächenbesonderheiten

36) Der zweite Grundsatz marktkonformer Wertermittlung besagt, dass Gleiches gleich und Ungleiches ungleich zu bewerten ist (siehe Sprengnetter in [2, Teil 2, Kap. 2]).

37) Vgl. Gante in [8, S. 261].

38) Vgl. BayObLG, Urteil vom 7. März 1996 – 2 Z BR 136/95, BayObLG, Rechtsentscheid vom 20. Juli 1983 – RE Miet 6/82, in WF-Bibliothek [5].

- aus Gründen der Einheitlichkeit im Vorgehen in der Wertermittlungs- und Mietpraxis und
- zur Vermeidung von Unklarheiten in der Begriffsdefinition der Wohnfläche insbesondere bei den Mietvertragsparteien

das im folgenden Kapitel beschriebene Verfahren zur Berücksichtigung von Grundflächenbesonderheiten in Mietwertgutachten eingeführt, systematisiert und in der WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) zusammengefasst.³⁹⁾ Dabei wird nicht die nach WoFIV ermittelte Wohnfläche neu berechnet bzw. verändert, sondern es erfolgt eine Anpassung des Vergleichsmietwerts nach einheitlichen Kriterien, die gegebenenfalls an den örtlichen Markt anzupassen sind.

4 Berücksichtigung von Grundflächenbesonderheiten in der WMR

4.1 Methodik der Berücksichtigung

Die Methodik der WMR zur Berücksichtigung von Grundflächenbesonderheiten im Mietwert beruht auf einer zweistufigen Vorgehensweise:

Stufe 1 Für das Bewertungsobjekt wird zunächst die Wohnfläche nach den Vorschriften der WoFIV ermittelt.

Stufe 2 Dann wird der Vergleichsmietwert anhand eines Korrekturfaktors an die (Grundflächen-) Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Die Quadratmetermiete des Bewertungsobjekts berechnet sich somit aus dem mit diesem Korrekturfaktor für Grundflächenbesonderheiten multiplizierten Vergleichsmietwert. Der Vergleichsmietwert ist aus Mietpreisen vergleichbarer Wohnungen und/oder aus dem Mietspiegel zu ermitteln.⁴⁰⁾

Mit dieser Vorgehensweise wird auf die in der Praxis anerkannte Wohnfläche nach WoFIV aufgebaut, d.h. die eigentliche Flächenangabe bleibt unverändert.⁴¹⁾ In Stufe 2 wird der tatsächliche Wohnwert der Grundflächen betrachtet. Dessen Berücksichtigung erfolgt durch die Anpassung des herangezogenen Vergleichsmietwerts an die ggf. beim Bewertungsobjekt vorhandenen Grundflächenbesonderheiten mittels eines Korrekturfaktors.

Zur Berechnung des Korrekturfaktors ist zunächst die Summe der wohnwertabhängig anrechenbaren Grundflächen der Wohnung zu ermitteln. Dazu sind in der Anlage zu § 9 WMR für alle häufig auftretenden Grundflächenbesonderheiten Wohnwertfaktoren angegeben, mit denen die jeweilige Grundfläche zu multiplizieren ist.

Aus dem Verhältnis der so angerechneten Grundflächen der Wohnung zu den nach der WoFIV anrechenbaren ergibt sich für die Wohnung gegenüber dem Mietspiegel- oder

39) Vgl. auch Sprengnetter (u.a.) in [1], [2], [3], [4] und [5].

40) Bei der Ermittlung des Vergleichsmietwerts sind ebenfalls Grundflächenbesonderheiten sowie erforderlichenfalls weitere Korrekturfaktoren (z.B. für Lageabweichungen) zu berücksichtigen.

41) Sollte zwischen den Parteien ein davon abweichender Maßstab gewählt worden sein, kann die WMR dennoch grundsätzlich angewendet werden. Es sind dann allerdings die anzusetzenden Wohnwertfaktoren auf diesen individuellen n Maßstab anzupassen.

Vergleichsmietwert ein objektiver und nachvollziehbarer Korrekturfaktor. Dessen Ermittlung und Anwendung sowie die Anwendung der Wohnwertfaktoren werden in einem Beispiel in Abschnitt 5 erläutert.⁴²⁾ Die zum Verständnis des Beispiels erforderlichen Grundlagen werden im Folgenden kurz skizziert.

4.2 Berücksichtigung von Durchgangsräumen und gefangenen Räumen

Ein Raum wird als Durchgangsraum bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, der keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur hat (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird.

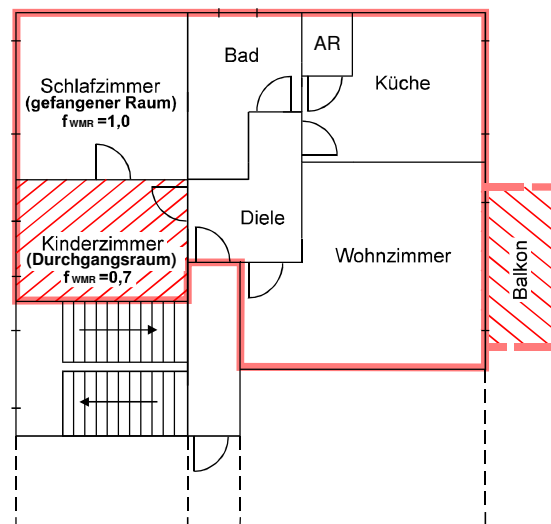


Abb. 4-1: Wohnungsgrundriss mit gefangenem Raum und Durchgangsraum

Die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten solcher Räume sind evident und in der Mietwertermittlung sachgemäß zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung dieser in der Regel mietwertmindernden Gegebenheiten muss jedoch beachtet werden, dass sich die moderne Architektur teilweise wieder „unwirtschaftlichen“ Raumaufteilungen bzw. Grundrissgestaltungen zu Gunsten einer höheren Individualisierung der Räume genähert hat. Dies ist vorrangig bei der Auswahl von Vergleichswohnungen zu beachten.

Die nachfolgenden Darstellungen stellen jedoch auf „Durchschnittswohnungen“ ab, bei der die wirtschaftliche Ausnutzung der Wohnräume und nicht deren Individualität im Vordergrund steht (wie z.B. bei Einfamilienhäusern o.ä.).

Als besonderer mietwertbeeinflussender Faktor ist deshalb die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit derartiger Räume zu berücksichtigen. Das betrifft in den meisten Fällen den Durchgangsraum, da der Weg und die Tür zum dahinterliegenden (gefangenen) Raum freigehalten werden müssen und somit zumindest die Stellmöglichkeiten für Möbel eingeschränkt sind.

Zudem ist der Durchgangsraum häufig auch in der Art seiner Nutzung (z.B. als Kin-

42) Weitere Beispiele aus der Praxis sind im Kommentar zur WMR erläutert [3]. Außerdem werden dort Empfehlungen zur Führung von Mietpreissammlungen gegeben sowie die verwendeten Begriffe zusammenfassend erklärt.

der- oder Schlafzimmer) schlechter oder gar nicht verwertbar.

Hinweis:

Von Durchgangsräumen und gefangenen Räumen und den damit verbundenen Beeinträchtigungen spricht man jedoch nicht, wenn beide Räume in einem engen funktionalen Zusammenhang stehen (z.B. bei einem Wohnzimmer mit integriertem Esszimmerbereich, bei einem dem Schlafzimmer zugeordneten Elternbad etc.).

Berücksichtigung nach WMR:

Ein Abschlag von 20 % bis 40 % (im Mittel 30 %) an der Grundfläche des Durchgangsraums, entsprechend dem Grad der Einschränkung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit dieses Raumes, ist hierbei sachgemäß und hat sich in der Sachverständigenpraxis (bei Verkehrs- und Mietwertgutachten) bewährt. Deshalb wird beim Durchgangsraum ein Abschlag angebracht (im Mittel $f_{\text{WMR}} = 0,7$). Der gefangene Raum wird dagegen bei dieser Vorgehensweise mit seiner gesamten Grundfläche ($f_{\text{WMR}} = 1,0$) nach WMR angerechnet, da ansonsten u.U. eine Doppelberücksichtigung des Einflusses auf den Wohnwert erfolgen würde.

Ausnahme:

Ausgehend von einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise kann es jedoch sachgemäß sein, den Abschlag an der Grundfläche des gefangenen Raums anzubringen (anstatt an der Grundfläche des Durchgangsraums).

Das sollte dann geschehen, wenn es wirtschaftlich vernünftiger ist, den Durchgangsraum (als Hauptraum) dem gefangenen Raum in der Nutzung vorzuziehen. Dies ist der Fall, wenn z.B. der Durchgangsraum

- wesentlich größer und besser belichtet ist und/oder
- er einen wesentlich zweckmäßiger gestalteten Grundriss besitzt als der gefangene Raum, und/oder
- der gefangene Raum (demzufolge) nur als Nebenraum (z.B. Abstellraum, Archiv) zum Durchgangsraum nutzbar ist.

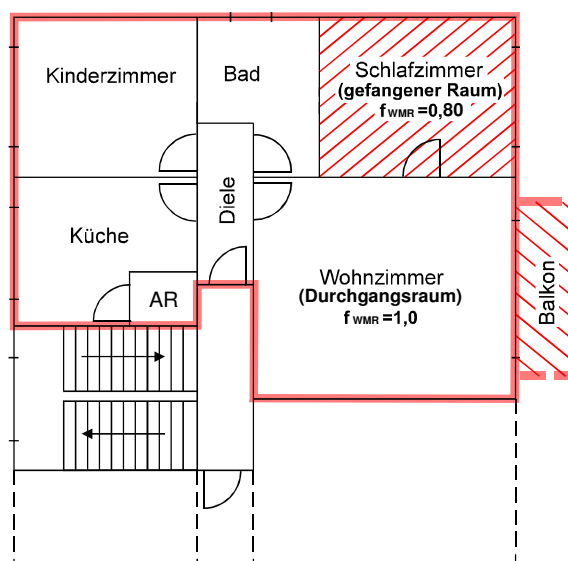


Abb. 4-2: Wohnungsgrundriss mit Durchgangsraum als Hauptraum

In solchen Fällen sollte dem Durchgangsraum das Hauptgewicht der Nutzung zugeordnet werden. Er ist dann mit seiner gesamten Grundfläche nach WMR zu berücksichtigen. Der Abschlag ist hierbei an der Grundfläche des gefangenen Raums anzubringen. Die Höhe des Abschlags beträgt 10 % bis 20 % (d.h. $0,8 \leq f_{WMR} \leq 0,9$), im Mittel 15 % (d.h. $f_{WMR} = 0,85$).

Zusammengefasst bedeutet dies:

Fallgestaltung	Wohnwertfaktor (f) für die Ermittlung der wohnwertabhängig anrechenbaren Grundfläche des	
	Durchgangszimmers	gefangenen Raums
a) Grundsätzlich gilt, d.h. wenn beide Räume relativ gleichwertig sind bzw. das Durchgangszimmer bedeutend schlechter nutzbar ist als der gefangene Raum: gefangener Raum ist Hauptzimmer	0,6 – 0,8 (im Mittel 0,7)	1,0 (d.h. mit 100 % der Grundfläche anzurechnen)
b) Wenn das Durchgangszimmer aufgrund seiner Größe, Belichtung, Grundrissgestaltung wesentlich besser nutzbar ist als der gefangene Raum gilt: Durchgangszimmer ist Hauptzimmer	1,0 (d.h. mit 100 % der Grundfläche anzurechnen)	0,8 – 0,9 (im Mittel 0,85)

Tab. 4-1: **Anrechnung von Durchgangsräumen und gefangenen Räumen nach Abschnitt 3 der Anlage zu § 9 WMR**

4.3 Berücksichtigung von Außenwohnbereichen

Es ist nicht sachgerecht, dass Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen (sog. Außenwohnbereiche) bei der Wohnflächenberechnung völlig unberücksichtigt bleiben. Auch ist es nach gängiger Rechtsprechung⁴³⁾ nicht angemessen, diese bei der Wohnflächenberechnung voll einzubeziehen.

Nach § 4 WoFIV sind die Grundflächen von Terrassen, Dachgärten, Balkonen und Loggien in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte der Wohnfläche anzurechnen (i.d.R. $f_{WoFIV} = 0,25$; maximal jedoch $f_{WoFIV} = 0,5$). Eine Abweichung von der Regelanrechnung zu einem Viertel ist nach dem Ordnungsgeber nur dann zulässig, wenn besondere Umstände des Einzelfalls dies rechtfertigen, z.B. bei besonders guten Lagen oder aufwändigen Balkon- oder Terrassengestaltungen.⁴⁴⁾ Auch Abweichungen nach unten sind in Ausnahmefällen denkbar, wenn ein Balkon auf Grund seiner Lage nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzbar ist (beispielsweise Hochparterrelage an stark befahrener Straßenkreuzung).⁴⁵⁾

Diese Hinweise sind jedoch nicht alleine ausreichend. Deshalb enthält Abschnitt 2 Abs. 1 der Anlage zu § 9 WMR eine Orientierungshilfe in Abhängigkeit des Wohnwerts dieser Flächen. Die aufgeführten Wohnwertfaktoren berücksichtigen dabei sowohl die Lage (Ausrichtung) als auch die absolute Größe und Nutzbarkeit der Grundflächen:

40) Vgl. z.B. BayObLG, Urteil vom 07.03.1996 – 2 Z BR 136/95, BayObLG, Rechtsentscheid vom 20.07.1983 – RE Miet 6/82, beide in WF-Bibliothek.

44) Vgl. BR-Drs. 568/03, S. 26.

45) A.a.O.

Wohnwert(gruppe)/Nutzungsmöglichkeiten		Qualitätsmerkmale	Wohnwertfaktor (f_{WMR})
1	gut bis sehr gut nutzbar	<ul style="list-style-type: none"> komfortable Größe und Zuschnitt (ausreichende Stellfläche für Garten-/Liegestühle und Tisch) Ausrichtung süd/südwest Aussichtslage keine Einsicht von öffentlichen Straßen/Plätzen (Privatsphäre) keine Beeinträchtigungen (Lärm etc.) Bodenbelag hochwertig (tlw.) überdacht gute funktionale Zuordnung zu den Innenräumen 	0,30 – 0,50
2	normal nutzbar	<ul style="list-style-type: none"> ausreichende Größe und Zuschnitt (Stellfläche für Garten-/Liegestühle und Tisch) Ausrichtung west/südost geringe Einsicht von öffentlichen Straßen/Plätzen (Privatsphäre) geringe Beeinträchtigungen (Lärm etc.) Bodenbelag durchschnittlich durchschnittliche funktionale Zuordnung zu den Innenräumen 	0,25
3	eingeschränkt nutzbar	<ul style="list-style-type: none"> unzureichende Größe bzw. ungünstiger Zuschnitt Ausrichtung ost/nordost Einsicht von öffentlichen Straßen/Plätzen (beeinträchtigte Privatsphäre) Beeinträchtigungen (Lärm etc.) schlechte funktionale Zuordnung zu den Innenräumen 	0,10 – 0,20
4	kaum bis nicht nutzbar	<ul style="list-style-type: none"> unzureichende Größe (< 2 m²) bzw. Zuschnitt Ausrichtung nord sehr starke Beeinträchtigungen (Lärm etc.) einsturzgefährdet nicht/sehr schwierig begehbar 	0 – 0,05

Tab. 4-2: **Anrechnung von Außenwohnbereichen nach Abschnitt 2 der Anlage zu § 9 WMR**

Die objektspezifischen Kriterien (Qualitätsmerkmale) in Tab. 4-2 sind nicht abschließend; die vorgenommenen Beschreibungen ermöglichen jedoch die sachgemäße Zuordnung jedes zu beurteilenden Einzelfalls in eine Nutzbarkeitskategorie.

Des Weiteren wird in der WMR eine Obergrenze zur Anrechnung ungewöhnlich großer Außenwohnbereiche eingeführt. Die mit den in Tab. 4-2 genannten Wohnwertfaktoren anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche beträgt bei Wohnungen mit einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m² höchstens 12,0 m², bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m² (ohne Außenwohnbereiche) höchstens 15 % dieser Wohnfläche. Die darüber hinausgehende Grundfläche ist bis zu einem wirtschaftlich sachgemäßen Höchstwert, der einzelfallbezogen festzulegen ist, mit 40 % des Wohnwertfaktors nach Tab. 4-2 anzurechnen. Diese Werte stammen ebenfalls aus langjährigen Praxiserfahrungen und Marktstudien.

Abweichend hiervon können Dachterrassen bei sog. Penthousewohnungen auch mit einem größeren Anteil als 15 % angerechnet werden. Bei Terrassen, die gleichzeitig als Hauptzugang zur Wohnung dienen, ist der Zuwegeanteil nicht anzurechnen. Die mit den in Tab. 4-2 genannten Wohnwertfaktoren höchstens anrechenbare Grundfläche ist in diesen Fällen einzelfallbezogen festzulegen.

5 Beispiel

Die zu bewertende Wohnung besitzt den in Abb. 5-1 dargestellten Grundriss und die im nachfolgenden Berechnungsschema (Tab. 5-1) angegebene Raumaufteilung. Die einzelnen Grundflächen (GFR, Spalte 2 in Tab. 5-1) wurden nach § 3 Abs. 1 WoFIV durch Aufmaß ermittelt.

Folgende Grundflächenbesonderheit des Bewertungsobjekts liegen vor:

- Das Schlafzimmer (als gefangener Raum) ist nur durch das Kinderzimmer (als Durchgangsraum) erreichbar. Der geringere Wohnwert auf Grund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit des Durchgangsraums ist hier am herangezogenen, unbeeinträchtigten Vergleichsmietwert zu berücksichtigen.
- Zur Wohnung gehört ein normal nutzbarer Balkon.

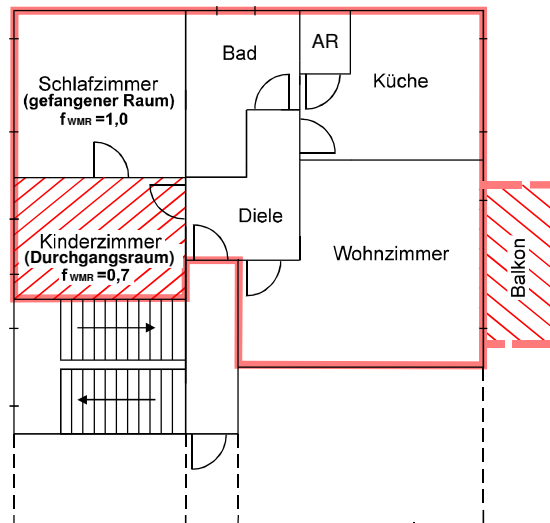


Abb. 5-1: Wohnungsgrundriss des Bewertungsobjekts

Die Ermittlung des Korrekturfaktors für Grundflächenbesonderheiten erfolgt in vier Schritten:

Schritt 1: Ermittlung der Grundflächen nach WoFIV

Für die nach § 2 WoFIV zur Wohnung gehörenden bzw. nach § 9 WMR Abs. 2 und 3 WMR zu berücksichtigenden Räume werden die Grundflächen (GFR) nach § 3 WoFIV ermittelt und in das nachstehende Berechnungsschema eingetragen (Spalte 2 in Tab. 5-1; die weiteren Spalten werden in „Schritt 2“ bzw. „Schritt 3“ erläutert).

Raum	GFR [m²]	f _{WoFIV}	aGFR _{WoFIV} [m²]	f _{WMR}	aGFR _{WMR} [m²]
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
			= (2) x (3)		= (2) x (5)
Schlafen	16,0	1,00	16,0	1,00	16,0
Wohnen	24,0	1,00	24,0	1,00	24,0
Küche/Essen	10,0	1,00	10,0	1,00	10,0
Kind	12,0	1,00	12,0	0,70 ^{b)}	8,4
Abstellraum	1,0	1,00	1,0	1,00	1,0

Bad	9,0	1,00	9,0	1,00	9,0
Diele	8,0	1,00	8,0	1,00	8,0
Balkon	8,0	0,25 ^{II)}	2,0	0,25 ^{III)}	2,0
Summe			aGF_{WoFIV} = 82,0		aGF_{WMR} = 78,4
Korrekturfaktor für Grundflächenbesonderheiten k:					
$k = \frac{aGF_{WMR}}{aGF_{WoFIV}} = \frac{78,4 \text{ m}^2}{82,0 \text{ m}^2} = \mathbf{0,956}$					
Dies entspricht einem Abschlag an dem relativen Vergleichsmietwert von rd. 4,5 %.					
Erläuterung der verwendeten Wohnwertfaktoren (zu Spalte 3 bzw. 5):					
I) Für das Kinderzimmer wird ein Wohnwertfaktor $f_{WMR} = 0,7$ angesetzt, da es (als Durchgangsraum) geringfügig schlechter nutzbar ist als das Schlafzimmer (gefangener Raum; vgl. Anlage zu § 9 WMR, Abschnitt 3, Absatz 1).					
II) Für den Balkon wird wegen seiner normalen Nutzbarkeit ein Wohnwertfaktor $f_{WoFIV} = 0,25$ angesetzt (vgl. § 4 Nr. 4 WoFIV).					
III) Für den normalgroßen Balkon wird wegen seiner normalen Nutzbarkeit ein Wohnwertfaktor $f_{WMR} = 0,25$ angesetzt (vgl. Anlage zu § 9 WMR, Abschnitt 2, Absatz 1).					

Tab. 5-1: **Berechnungsschema für die anrechenbaren Grundflächen nach WoFIV und nach WMR (inkl. Erläuterungen der verwendeten Wohnwertfaktoren) und den Korrekturfaktor**

Schritt 2: Überprüfung der Grundflächen auf Grundflächenbesonderheiten nach § 8 WMR sowie Wahl und Begründung/Erläuterung der verwendeten Wohnwertfaktoren für die einzelnen Räume

Der zur Wohnung gehörende Balkon unterliegt nach § 4 WoFIV einer eingeschränkten Anrechnung. Da es sich um einen normal nutzbaren Balkon handelt, erfolgt eine Anrechnung zu dem in § 4 Nr. 4 WoFIV vorgesehenen Regelsatz ($f_{WoFIV} = 0,25$). Für die übrigen Grundflächen ist keine eingeschränkte Anrechnung vorgesehen; somit beträgt der Wohnwertfaktor dort $f_{WoFIV} = 1,0$.

Analog zu dieser Vorgehensweise wird für jede Grundfläche der jeweilige Wohnwertfaktor f_{WMR} nach der Anlage zu § 9 WMR ermittelt, in Spalte 5 eingetragen und begründet (vgl. Fußnotenverweise I und III in Spalte 5).

Die Grundfläche des Kinderzimmers wird hier gemäß Abschnitt 3 Abs. 1 der Anlage zu § 9 WMR mit dem Wohnwertfaktor $f_{WMR} = 0,70$ angerechnet, da es (als Durchgangsraum) geringfügig schlechter nutzbar ist als das Schlafzimmer.⁴⁶⁾

Da der Balkon normal groß und normal nutzbar ist, erfolgt die Anrechnung seiner Grundfläche zu dem Regelsatz von $f_{WMR} = 0,25$. Die übrigen Räume unterliegen keiner besonderen Anrechnung ihrer Grundflächen nach WMR; somit beträgt ihr Wohnwertfaktor $f_{WMR} = 1,0$.

Schritt 3: Ermittlung der anrechenbaren Grundflächen nach WoFIV und der wohnwertabhängig anrechenbaren Grundflächen nach WMR für die einzelnen Räume

Zur Ermittlung der anrechenbaren Grundflächen nach WoFIV ($aGFR_{WoFIV}$) werden die

46) Vgl. auch Tab. 3–1.

Grundflächen aus Spalte 2 mit den Wohnwertfaktoren aus Spalte 3 multipliziert und in Spalte 4 des Berechnungsschemas eingetragen.

Zur Ermittlung der wohnwertabhängig anrechenbaren Grundflächen nach WMR ($aGFR_{WMR}$) werden analog die Grundflächen aus Spalte 2 mit den Wohnwertfaktoren aus Spalte 5 multipliziert und in Spalte 6 des Berechnungsschemas eingetragen.

Schritt 4: Berechnung des Korrekturfaktors für Grundflächenbesonderheiten k

Der Korrekturfaktor für Grundflächenbesonderheiten einer Wohnung ergibt sich aus dem Verhältnis der Summe der wohnwertabhängig anrechenbaren Grundflächen der Wohnung (aGF_{WMR}) und der Summe der nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung anrechenbaren Grundflächen der Wohnung (aGF_{W0FIV}):

$$k = \frac{aGF_{WMR}}{aGF_{W0FIV}} = \frac{78,4 \text{ m}^2}{82,0 \text{ m}^2} = 0,956$$

Dies entspricht einem Abschlag **an dem relativen Vergleichsmietwert** von **rd. 4,5 %**. Mit diesem Korrekturfaktor von 0,956 wird dann der Vergleichsmietwert angepasst an die Grundflächenbesonderheiten des Bewertungsobjekts. Beträgt die Vergleichsmiete für eine Wohnung mit ansonsten vergleichbaren Eigenschaften (bzgl. Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit), allerdings ohne Durchgangsraum und gefangenen Raum, 5,00 €/m², so ist diese Miete für das Bewertungsobjekt mit dem Faktor $k = 0,956$ zu multiplizieren. Es ergibt sich der Mietwert für das Bewertungsobjekt somit zu 4,78 €/m².

6 Literatur

- [1] Sprengnetter, H.O.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- [2] Sprengnetter, H.O. u.a.: Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- [3] Sprengnetter, Sauerborn, Gante: *WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) – Richtlinie und Kommentar*, Hrsg. Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2007
- [4] Sprengnetter, Sauerborn, Gante: *WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR). WFA 3/2007*, 99
- [5] Sprengnetter, Kierig, Forkert: *WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung*, Version 16.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- [6] Gante, J.: Zur Anrechnung eines Hobbyraums auf die Wohnfläche. *WFA 4/2007*, 147
- [7] Konzelmann, A.: *Methode landesrechtlicher Rechtsbereinigung*, Dissertation, 1997, Richard Boorberg Verlag, 70551 Stuttgart, Reihe Wissenschaftsforum, Bd. 6

[8] Gante, J.:

Wohnungswirtschaftliche Markttransparenz durch Mietinformationen mittels Recht und Technik – Eine bodenwirtschaftliche Studie unter besonderer Beachtung der Verhältnisse in Nordrhein-Westfalen, Dissertation, Bonn 2003, Reihe Beiträge zu Städtebau und Bodenordnung, Bd. 26

*Dr.-Ing. (Assessor) Jürgen Gante
Sprengnetter Immobilienbewertung
Barbarossastraße 2
53489 Sinzig/Rhein
T 02642 97 96 59
F 02642 97 96 69
E j.gante@sprengnetter.de*