

Wohnflächen richtig berechnen



Wie würden Sie bei diesem Haus die Wohnfläche berechnen?

Für viele Entscheidungen auf dem Immobilienmarkt ist die richtige Wohnfläche der Ausgangspunkt. Wenn Sie eine Wohnung mieten oder vermieten möchten, wenn Sie ein Haus kaufen oder verkaufen möchten, wenn es um Mieterhöhungsverlangen

geht, immer ist die Grundlage der Preisbildung die Wohnfläche in m². Ist sie zu gering angegeben, verschonen Sie als Vermieter oder Verkäufer bares Geld; ist sie zu hoch angesetzt, bezahlen Sie als Mieter oder Käufer einer Immobilie entweder Mo-

nat für Monat oder in einer Summe zu viel Geld.

Wie und auf welcher Grundlage wird die Wohnfläche also berechnet?

Seit dem 1.1.2004 wird in der Regel die „Wohnflächenverordnung“ (WoFIV) als Grundlage zur Wohnflächenberechnung verwendet. Verbindlich ist sie zwar nur für öffentlich geförderten Wohnraum, hat sich in vielen Regionen jedoch als „Verkehrssitte“ auch auf dem freien Wohnungsmarkt etabliert.

Laut Wohnflächenverordnung ist die Wohnfläche „die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören. Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln.“

Dabei ist Folgendes zu beachten (stark gekürzt, Besonderheiten werden nicht

berücksichtigt und sind in der Wohnflächenverordnung nachzulesen):

1. Nur Wohnräume, die direkt zur Wohnung gehören, werden als Wohnfläche angerechnet, also Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, Abstell- und Hauswirtschaftsräume soweit sie direkt in der Wohnung liegen. Nicht dazu gehören Bodenräume, Kellerräume, Waschküchen und Trockenräume außerhalb der Wohnung, Wirtschafts- und gewerbliche Räume.
2. Dazu gehören fest eingebaute Gegenstände wie z.B. Öfen, Bade- und Duschwanne, Einbaumöbel. Nicht dazu gehören z.B. Treppen, Schornsteine, Säulen.
3. Beheizte Wintergärten und Schwimmbäder werden voll, unbeheiz-

bare Wintergärten und Schwimmbäder zur Hälfte angerechnet.

4. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.
5. Räume mit Dachschrägen: Raumteile unter einem Meter Höhe sind nicht zu berücksichtigen, Raumteile zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte und Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind voll zu berechnen.

Achtung: Es sind die jeweiligen Landesbauordnungen zu beachten, bei uns also die Niedersächsische Bauordnung (NBauO). Hier werden u.a. Anforderungen an die Höhe, die Belichtung und die Wärmedämmung von Aufenthaltsräumen für Menschen genannt (siehe § 43 NBauO). Nur wenn diese erfüllt sind, können die Räume als Wohnfläche angerechnet werden.

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

Benjes Immobilien GmbH
Bökenbraken 11
27305 Bruchhausen-Vilsen
Tel. 04252-9321-0

...und bei allen weiteren
Immobilienexperten
im Nordkreis!



(Grafik: www.immowertessen.de)