



Dr. Oliver Elzer

Das Rätsel Wohnfläche – nicht nur im Wohnungseigentumsrecht?

Stand 6.1.2023



LG Berlin, Beschluss v. 5.4.2022, 85 S 3/22

- Die Wohnungseigentümer beschließen,
 - die Wohnfläche der Wohnungseigentumsanlage als Umlagemaßstab für einen Vorschuss (Sonderumlage) einzusetzen.
- Geht das rechtlich?

LG Berlin, Beschluss v. 5.4.2022, 85 S 3/22

- Ja!
- Der Beschluss muss aber festlegen,
 - auf welche Art und Weise die Wohnfläche festgelegt werden soll. Ohne diese Festlegung ist der Beschluss nicht ausreichend bestimmt.
- In Betracht kämen im Fall:
 - die in einer Anlage zur Teilungserklärung genannten Flächen,
 - die Wohnflächen, wie sie aktuell ein Architekturbüro vermessen habe, oder
 - „die aktuell jeweils bestehenden Wohnflächen“. (?)

Agenda

- Was meint der Begriff „Wohnfläche“?
- Wofür hat die Wohnfläche eine Bedeutung?
- Wie bestimmt man die Wohnfläche?
- Wie geht die Verwaltung einer Wohnungseigentumsanlage mit Zweifeln um?
- Hat ein Wohnungseigentümer einen Anspruch auf die Ermittlung/Bestimmung der Wohnfläche?

| Was meint der Begriff „Wohnfläche“?

Grundsatz

- Was eine ‚Wohnfläche‘ ist,
 - ist **nicht allgemein bestimmt!**
- Der Begriff ist, anders als gegebenenfalls vermutet, eher **unklar**.



Begriff(e) nach der Wohnflächenverordnung

- 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.

| Wofür hat die Wohnfläche eine Bedeutung?

Überblick

```
graph TD; A[Überblick] --- B[Betriebskosten im Mietrecht]; A --- C[Betriebskosten im Wohnungseigentumsrecht];
```

Betriebskosten im
Mietrecht

Betriebskosten im
Wohnungs-
eigentumsrecht

Umlage der Betriebskosten im Mietrecht

- § 556a Absatz 1 Satz 1 BGB.
- Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem **Anteil der Wohnfläche** umzulegen.

Umlage der Betriebskosten im Mietrecht

- Dies gilt aber erstens **nicht** für die Umlage der **Kosten der Wärme** und der Kosten der **Wärmelieferung**.
- Hier ist außerdem zu unterscheiden:
 - **Verbrauchskosten** (§ 7 Absatz 1 Satz 1 bis Satz 4 HeizkostenV).
 - **Übrige Kosten**. Diese sind wie folgt zu verteilen (§ 7 Absatz 1 Satz 5 HeizkostenV):
 - Nach der Wohn- oder Nutzfläche.
 - **Oder**: Nach dem umbauten Raum.
 - **Oder**: Nach der Wohn- oder Nutzfläche der beheizten Räume.
 - **Oder**: Nach dem umbauten Raum der beheizten Räume.



Umlage der Betriebskosten im Mietrecht

- Dies gilt zweitens **nicht** für die Umlage der **Kosten des Warmwassers** und der Kosten der **Warmwasserlieferung**.
- Hier ist außerdem zu unterscheiden:
 - **Verbrauchskosten** (§ 8 Absatz 1 Halbsatz 1 HeizkostenV).
 - **Übrige Kosten**: Nach der Wohn- oder Nutzfläche.

Umlage der Betriebskosten im Wohnungseigentumsrecht

- **§ 16 Absatz 2 Satz 1 WEG.** Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (§ 16 Absatz 1 Satz 2 WEG) zu tragen.
- Die Wohnungseigentümer können die Wohnfläche als Maßstab allerdings allgemein **vereinbaren** und nach § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten **beschließen**.



Umlage der Betriebskosten im Wohnungseigentumsrecht

- § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG gilt im Übrigen erstens nicht für die Umlage der **Kosten der Wärme** und der Kosten der **Wärmelieferung**.
- Hier ist außerdem zu unterscheiden:
 - **Verbrauchskosten** (§ 7 Absatz 1 Satz 1 bis Satz 4 HeizkostenV).
 - **Übrige Kosten**. Diese sind wie folgt zu verteilen (§ 7 Absatz 1 Satz 5 HeizkostenV):
 - Nach der Wohn- oder Nutzfläche.
 - **Oder**: Nach dem umbauten Raum.
 - **Oder**: Nach der Wohn- oder Nutzfläche der beheizten Räume.
 - **Oder**: Nach dem umbauten Raum der beheizten Räume.



Umlage der Betriebskosten im Wohnungseigentumsrecht

- § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG gilt im Übrigen zweitens nicht für die Umlage der **Kosten des Warmwassers** und der Kosten der **Warmwasserlieferung**.
- Hier ist außerdem zu unterscheiden:
 - **Verbrauchskosten** (§ 8 Absatz 1 Halbsatz 1 HeizkostenV).
 - **Übrige Kosten**: Nach der Wohn- oder Nutzfläche.

Im Übrigen ...

- Berechnung des Erwerbspreises eines Wohnungs- oder Teileigentums.
- Maßstab für erstmalige ordnungsmäßige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums.
- Maßstab für Miethöhe, ‚Formel‘ für eine Mieterhöhung.
- Anlass für eine Mietminderung
- Berechnung der Grundsteuer.

| Wie bestimmt man die Wohnfläche ||?

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen

- ... ist mit Wirkung zum 1. Januar 2004 von der Bundesregierung erlassen worden.
- Teil dieser Verordnung ist in Artikel 1 die **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche** (Wohnflächenverordnung – WoFlV) mit 5 Paragraphen und in Artikel 2 die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) mit 2 Paragraphen.
- Regelungen zur Wohnflächenberechnung und zu Betriebskosten waren bis zu diesem Zeitpunkt in der **Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz** (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) enthalten.

Anwendungsbereich der Wohnflächenverordnung

geförderter
Wohnraum ab 1.
Januar 2004

gegebenenfalls
analog bei frei
finanzierten
Wohnraum

gegebenenfalls
analog bei
Gewerberaum,
wenn nicht DIN
283 oder DIN 277

gegebenenfalls
analog im
Wohnungs-
eigentumsrecht

Geförderter Wohnraum

- Die Wohnflächenverordnung ist nach ihrem § 1 nur anzuwenden, wenn nach dem **Gesetz über die soziale Wohnraumförderung** (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) die Wohnfläche zu berechnen ist.
- Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 bereits nach der Zweiten Berechnungsverordnung berechnet worden, **bleibt** es bei dieser Berechnung. Soweit nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen wurden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, ist die Wohnflächenverordnung aber anzuwenden.

Geförderter Wohnraum

- Da die Ermächtigungsgrundlage für die Wohnflächenverordnung, nämlich § 19 Absatz 2 Satz 2 WoFG, zum 31. Dezember 2006 entfallen ist und es nach § 19 Satz 2 WoFG eigentlich an den Ländern ist, durch Rechtsverordnung Vorschriften zur Berechnung der Grundfläche und zur Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche zu erlassen, wird vereinzelt die Ansicht vertreten, die Wohnflächenverordnung sei bedeutungslos. Die ganz herrschende Meinung sieht das aber anders. Daran sollten sich die Verwaltungen halten.

Wohnraummiete

- Nach der Rechtsprechung kann die WoFIV für Mietverträge ab dem 1. Januar 2004 **auch** für die Auslegung des Begriffs der Wohnfläche bei einem frei finanzierten Wohnraum herangezogen werden.
- Etwas anderes gilt,
 - wenn die Parteien dem Begriff der Wohnfläche eine abweichende Bedeutung beigemessen haben oder
 - ein anderer Berechnungsmodus **ortsüblich** oder nach der Art der Wohnung naheliegender ist.

Wohnraummiete

- Mit dem Begriff des ortsüblichen Berechnungsmodus ist eine **bestehende örtliche Verkehrssitte** zur Wohnflächenberechnung gemeint.
- Eine solche maßgebliche Verkehrssitte verlangt, dass sie auf einer gleichmäßigen, einheitlichen und freiwilligen tatsächlichen Übung beruht, die sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums für vergleichbare Geschäftsvorfälle gebildet hat und der eine einheitliche Auffassung sämtlicher beteiligten Kreise an dem betreffenden, gegebenenfalls räumlich beschränkten Geschäftsverkehr zugrunde liegt.
- Somit ist erforderlich, dass die Vorgehensweise bei Mietern und Vermietern Zustimmung gefunden hat.

Abweichungen

- Weichen die vereinbarte und die tatsächliche Wohnfläche voneinander ab, hat grundsätzlich die tatsächliche Wohnfläche Vorrang.
- Wird im Laufe des Mietvertrags die Wohnfläche neu vermessen, ist deren Ergebnis für alle Mieter (Außenverhältnis) anzusetzen.
- Zeigt sich bei der Vermessung eine größere Fläche als vereinbart, ist der Vermieter berechtigt, die richtige Fläche zugrunde zu legen.

Mietverträge über Räume, die keine Wohnräume sind (Gewerberaum)

- Auch bei der Gewerberaummieta kann die WoFIV **entsprechend** herangezogen werden.
- Dort sind für die Ermittlung der Nutzfläche aber auch andere Ausgangspunkte akzeptiert und gegebenenfalls sogar vorherrschend.
 - Zu diesen gehören beispielsweise die DIN 283103 und die DIN 277104 des DIN (Deutsches Institut für Normung e. V.).
 - Teilweise wird auch eine Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum eingesetzt, die der Arbeitskreis Flächendefinitionen der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif e.V.) veröffentlicht hat. Sie orientiert sich an der DIN 277, trifft aber weitere Bestimmungen.

Wie bestimmt man die Wohnfläche III - Wohnungseigentumsrecht?

Unterscheidung

Verhältnis
Wohnungseigentümer
zu seinem Mieter

Verhältnis der
Wohnungseigentümer
untereinander

Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von § 556a Absatz 1 BGB nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen.

Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach § 556a Absatz 1 BGB umzulegen.

Mieter eines Sondereigentums

- Vermietet ein Wohnungseigentümer sein **Sondereigentum**, ergeben sich keine Besonderheiten.
- Insoweit gelten die Ausführungen zum Mietrecht.

Wohnungseigentümer

- Die WoFIV kann nach herrschender Meinung im Wohnungseigentumsrecht für das Verhältnis der Wohnungseigentümer **untereinander** angewendet werden, soweit es auf die Wohnfläche ankommt und die Wohnungseigentümer dies so bestimmen (stellt ein Umlageschlüssel nur auf die „Wohnfläche“ ab, tritt bei einem Teileigentum an die Stelle der Wohn- die Nutzfläche).
 - Gilt das auch ohne Beschluss nach § 19 Absatz 1 WEG?
- Die Größe der Flächen kann im **Verhältnis der Wohnungseigentümer** zueinander und abweichend von einer Berechnung zwischen den Wohnungseigentümern **vereinbart** werden.

Vereinbarung

- Findet sich in der Teilungserklärung eine Größenangabe, beispielsweise in einer **Anlage** oder in der Beschreibung der Wohnungen oder Räume, so soll hierin eine solche Größen**vereinbarung** liegen.
 - In Ermangelung anderer Erkenntnisse sollte eine Verwaltung diese Angaben einsetzen.

Vereinbarung

- Es dürfte rechtlich allerdings **höchst zweifelhaft** sein, ob eine Anlage zur Teilungserklärung oder eine Beschreibung der Wohnungen oder Räume eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer ist.
- Manchmal findet man auch nur den Weg, wie die Flächen berechnet werden sollen (können).
 - Solche ‚Vereinbarungen‘ müssen ergänzt werden. Dies muss die Verwaltung organisieren.

Was gilt?

- § 12 der Gemeinschaftsordnung bestimmt, dass „**alle Betriebskosten grundsätzlich im Verhältnis der jeweiligen Wohnfläche**“ auf die einzelnen Eigentümer umgelegt werden. Dort heißt es ferner: „Die Wohn- und Nutzfläche aller Wohnungen beträgt insgesamt 1.323,02 m²“.
- Die Addition der in der Teilungserklärung angegebenen Flächen ergibt hingegen eine Summe von 1.328,72 m².
- Eine Wohnflächenermittlung auf Grundlage der WoFIV kommt auf eine Gesamtfläche von 1.402,98 m².

AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 17.5.2013, 73 C 156/12

- Die Vereinbarung ist wegen Unbestimmtheit **nichtig**.
- Anzuwenden ist dann § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG.

Anspruch auf Berechnung?

- Hat ein Wohnungseigentümer, der sein Sondereigentum vermietet, einen Anspruch auf eine genaue Berechnung, da er die Gesamtwohnfläche für den Mietvertrag, zum Beispiel eine Mieterhöhung oder eine Abrechnung der Kosten von Wärme und Warmwasser, kennen muss?
 - Durchführung?
 - Grundsatz: [+]
 - Geltung von § 556a Absatz 3 Satz 1 BGB? Aber § 556a Absatz 3 Satz 2 BGB?
 - Kosten (§ 16 Absatz 2 Satz 2 WEG)?

Wie geht die Verwaltung einer
Wohnungseigentumsanlage mit
Zweifeln um?

Wohnungseigentumsrecht

- Findet sich in der Teilungserklärung eine Größenangabe, beispielsweise in einer Anlage oder in der Beschreibung der Wohnungen oder Räume, soll hierin eine solche Größenvereinbarung liegen.
- In Ermangelung anderer Erkenntnisse sollte eine Verwaltung diese Angaben einsetzen.
 - **Zugleich** sollte sie mit den Wohnungseigentümern aber klären, ob wirklich eine Vereinbarung im Sinne von § 10 Absatz 1 Satz 2 WEG vorliegt.
 - Ist die Frage zu verneinen, sollte ferner geklärt werden, welche Flächen die Verwaltung zum Beispiel bei der Umsetzung der HeizkostenV ansetzen soll.



Wie gelingt in der Praxis eine Klärung?

- Weisung der Wohnungseigentümer an die Verwaltung?
 - [+]
- Beschluss der Wohnungseigentümer, wie die Gemeinschaftsordnung zu verstehen ist?
 - [-]
- Gutachten eines Sachverständigen?
 - [-]
- Änderung der Gemeinschaftsordnung?
 - [+]
- Rechtskraft eines Feststellungsurteils?
 - [+]

| Wie bestimmt man die Wohnfläche ||?

Die Wohnfläche

- Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst nach § 2 Absatz 1 Satz 1 WoFIV die **Grundflächen** der Räume,
 - die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.
- Zur Wohnfläche gehören nach § 2 Absatz 2 WoFIV aber **auch** die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,
 - wenn sie **ausschließlich** zu der Wohnung gehören.

Die Wohnfläche

- Nicht zur Wohnfläche gehören nach § 2 Absatz 3 WoFIV die Grundflächen folgender Räume:
 - Zubehörräume, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume;
 - Heizungsräume und Garagen;
 - Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen;
 - Geschäftsräume.

Die Grundfläche

- Die Grundfläche der maßgeblichen Räume ist gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 WoFlV nach den lichten Maßen (das „lichte Maß“ bezeichnet im Bauwesen die Höhe oder Breite eines Raumes) zwischen den Bauteilen zu ermitteln (dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen).
- Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zugrunde zu legen.

Die Grundfläche

- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich **einzubeziehen** die Grundflächen
 - von Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 - Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 - fest eingebauten Gegenständen, wie zum Beispiel Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 - freiliegenden Installationen, Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

Die Grundfläche

- Bei der Ermittlung der Grundflächen **bleiben hingegen außer Betracht**
 - die Grundflächen von Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 - von Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze, von Türnischen und Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

Die Grundfläche

- Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen ermöglichen.
- Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder aufgrund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

Anrechnung

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

Streitfälle

- Kann der Mieter darlegen, welche abweichende Wohnfläche er für richtig erachtet, muss der Vermieter die Wohnfläche darlegen und beweisen.
- Besteht unter den Wohnungseigentümern Streit, sollten die Flächen neu vermessen werden, wenn sich der Streit nicht als haltlos erweist.

| Gilt das auch für die Kosten von Wärme und Warmwasser?

Grundsatz

- Ja.
- Können die Wohnungseigentümer – gar allgemein? – etwas anderes bestimmen?

BGH, Urteil v. 2.10.2020, V ZR 282/19

- In einer Gemeinschaftsordnung heißt es hinsichtlich der Umlage der Kosten für **Wärme und Warmwasser** unter anderem wie folgt:
 - Grundsätzlich bestimmt sich die Verteilung der Kosten des Heizbetriebs nach dem Verhältnis der Wohnflächen des Sondereigentums zur Gesamtwohnfläche.
 - Terrassen, Balkone und Loggien, soweit sie bei der Berechnung der Wohnfläche berücksichtigt sind, werden hierbei **ausgeschlossen**.

BGH, Urteil v. 2.10.2020, V ZR 282/19

- Im Juli 2017 greifen die Wohnungseigentümer in diese Umlagevereinbarung in Bezug auf die **Warmwasserkosten** ein.
- Sie bestimmen, dass **künftig auch** die Außenflächen, d. h. die Dachterrassen und Balkone/Loggien mit dem in der Wohnflächenverordnung zugelassenen Anteil von 25 % ihrer Grundfläche einbezogen werden sollen.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.

BGH, Urteil v. 2.10.2020, V ZR 282/19

- Der für die Umlage der verbrauchsunabhängigen Warmwasserkosten maßgebliche Begriff der „Wohnfläche“ im Sinne des § 8 Absatz 1 HeizkostenV kann unter Rückgriff auf die Bestimmungen der WoFIV und damit unter **Einbeziehung** von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen ermittelt werden.
- Die Wohnungseigentümer können aber auch eine andere Berechnungsmethode festlegen.
- Die Mietvertragsparteien auch.

Da wünscht man sich doch ... ein gutes Buch zur Hand ...

