

Inhalt

Einleitung.....	1
Kapitel 1: Die Bedeutung der Wohnfläche für das Mietverhältnis.....	3
I. Auswirkungen auf die Miethöhe.....	3
II. Berechnungsgrundlage für die Betriebskostenabrechnung.....	4
III. Weitergabe von Modernisierungskosten.....	4
IV. Mietminderung.....	5
Kapitel 2: Wohnflächenverordnung und II. BV – wann sich eine Neuberechnung lohnt.....	7
I. Rechtslage bis Ende 2003.....	7
II. Rechtslage seit dem 1. Januar 2004.....	7
1. § 1 WoFIV.....	7
2. § 2 WoFIV.....	8
3. § 3 WoFIV.....	9
4. § 4 WoFIV.....	11
III. Zweckmäßigkeit einer Neuberechnung.....	11
IV. Besonderheiten bei Wohnungseigentum.....	13
Kapitel 3: Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung.....	14
I. Vorgehensweise.....	14
II. Feststellung der Wohnfläche i. S. d. WoFIV.....	15
1. Ausschließliche Wohnflächen einer Wohnung.....	15
2. Besondere Flächen.....	17
a) Wintergärten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 WoFIV).....	17
b) Schwimmbäder (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 WoFIV).....	17
c) Sonstige ähnliche, nach allen Seiten geschlossene Räume (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 WoFIV).....	17
d) Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 WoFIV).....	17

3. Nicht zur Wohnfläche gehörende Räume.....	18
a) Zubehörräume (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 WoFIV).....	18
b) Bauordnungsrechtlich unzulässige Räume (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFIV)	19
c) Geschäftsräume (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV)	19
III. Anrechnung der Flächen.....	20
1. Raumhöhen bedingte Abzüge	20
2. Raumtyp bedingte Abzüge	21
3. Sonderfälle Balkon, Loggia, Dachgarten und Terrasse	22
IV. Ermittlung der Grundflächen	23
1. Ausmessen der Räume oder eines Planes.....	23
2. Vorgehensweise beim Ausmessen	25
3. Nicht abzurechnende Bauteile	25
4. Abzurechnende Bauteile.....	26
V. Rechenbeispiel.....	27
VI. Schlussbemerkung.....	30
Anhang 1	31
Anhang 2.....	34
Abkürzungsverzeichnis.....	38