

Inhalt

Einleitung	1
Kapitel 1: Die Bedeutung der Wohnfläche für das Mietverhältnis	4
I. Auswirkungen auf die Miethöhe	4
II. Berechnungsgrundlage für die Betriebskostenabrechnung	5
III. Weitergabe von Modernisierungskosten	6
IV. Mietminderung	6
Kapitel 2: Wohnflächenverordnung und II. BV – wann sich eine Neuberechnung lohnt	8
I. Rechtslage bis Ende 2003	8
II. Rechtslage seit dem 1. Januar 2004	8
1. § 1 WoFIV	8
2. § 2 WoFIV	9
3. § 3 WoFIV	10
4. § 4 WoFIV	12
III. Zweckmäßigkeit einer Neuberechnung	12
IV. Besonderheiten bei Wohnungseigentum	14
Kapitel 3: Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung	15
I. Vorgehensweise	16
II. Feststellung der Wohnfläche i. S. d. WoFIV	16
1. Ausschließliche Wohnflächen einer Wohnung	16
2. Besondere Flächen	18
a) Wintergärten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 WoFIV)	18
b) Schwimmbäder (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 WoFIV)	18
c) Sonstige ähnliche, nach allen Seiten geschlossene Räume (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 WoFIV)	18
d) Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 WoFIV)	18
3. Nicht zur Wohnfläche gehörende Räume	19

a) Zubehörräume (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 WoFIV)	19
b) Bauordnungsrechtlich unzulässige Räume (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFIV)	20
c) Geschäftsräume (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV)	21
III. Anrechnung der Flächen	21
1. Raumhöhen bedingte Abzüge	22
2. Raumtyp bedingte Abzüge	22
3. Sonderfälle Balkon, Loggia, Dachgarten und Terrasse	23
IV. Ermittlung der Grundflächen	25
1. Ausmessen der Räume oder eines Planes	25
2. Vorgehensweise beim Ausmessen	27
3. Nicht abzurechnende Bauteile	27
4. Abzurechnende Bauteile	27
V. Rechenbeispiel	29
VI. Schlussbemerkung	31
 Anhang 1	 32
 Anhang 2	 35
 Abkürzungsverzeichnis	 38