

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

(Wohnflächenverordnung WoFIV)

§ 1

Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2

Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) 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.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

§ 3

Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grund zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundfläche von
 1. 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,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

- (4) 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
 1. 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
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4

Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

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

§ 5

Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Der Merkzettel

Sehr geehrte Mitglieder, bitte bedenken Sie, dass wir nicht nur ein neuer Dienstleistungsbetrieb sind, sondern auch eine Interessenvertretung mit wohnungspolitischem Auftrag. Wir können Mitgliederberatungen im notwendigen und vertretbaren Umfang gewähren. Bitte beachten Sie hierzu unsere Satzung.

Unsere Postanschrift:

Obermünsterstraße 9a / II. Stock
93047 Regensburg

Internet: <http://www.mieterverein-regensburg.de>

E-Mail: geschäftsstelle@mieterverein-regensburg.de

Unsere Bankverbindungen:

Hypo-Vereinsbank Regensburg
Kto.-Nr. 3101622, BLZ: 750 200 73
Sparkasse Regensburg
Kto.-Nr. 8960931, BLZ 750 500 00

Unsere Geschäftszeiten (Öffnungszeiten der Geschäftsstelle)

| | |
|------------|---|
| Mo, Di, Mi | 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 17.00 Uhr |
| Do | 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr |
| Fr | 8.00 – 12.00 Uhr 13.00 – 15.00 Uhr |

Beratungstermine im 15-Min.-Rhythmus

erhalten Sie nach **Terminvereinbarung** entweder **persönlich** oder telefonisch. Bitte bedenken Sie, dass dieser Richtwert auch von Ihnen eingehalten werden sollte. Ein längerer Beratungszeitraum kann von Zeiten des Vereins nicht durchgehalten werden, da täglich mehr als 15 Beratungen durchgeführt werden müssen.

Sollten Sie ein **umfangreicheres Problem** vortragen wollen, bitten wir Sie dies vorher mitzuteilen. Wir planen dann einen entsprechenden **längeren Termin** für Sie ein.

Adressenänderungen, Kontoänderungen

Bitte teilen Sie Änderungen Ihrer Bankverbindungen und Anschriften rechtzeitig schriftlich mit.

Ortstermine durch den Mieterverein

Wir sind derzeit noch in der Lage, unseren Mitgliedern die Wahrnehmung von Ortsterminen durch den Mieterverein gegen geringe Gebühren (aus steuerrechtlichen Gründen) anzubieten. Aus Gründen der Gleichbehandlung können solche Termine nicht zugesichert werden, wenn Sie nicht längerfristig eingeplant werden. Fragen Sie deshalb rechtzeitig in der Geschäftsstelle nach.

Beitragszahlung mit Gebühren

Sie erhalten **keine Rechnung** vom Verein. Die Beiträge müssen zum 31.01. eines jeden Jahres geleistet werden. Wichtig: Das Lastschriftverfahren wird Mitte Januar durchgeführt. Die Mahngebühren betragen € 2,50 pro Mahnung, die Kosten der Anschriftenermittlung liegen durchschnittlich bei € 6,-, die Rücklastschriftgebühren betragen im Normalfall € 11,50.

Kündigung

Sollten Sie aus wirtschaftlichen Gründen (Arbeitslosigkeit, Scheidung, geringe Rente etc.) nicht in der Lage sein, Ihren Beitrag zu bezahlen, können Sie die Geschäftsstelle entsprechend informieren und einen Antrag auf Beitragsermäßigung stellen. Ansonsten müsste eine Kündigung spätestens bis zum 30.09. eines jeden Jahres bei der Geschäftsstelle vorliegen.