

Sprengnetter (Hrsg.)

**Wohnflächen- und
Mietwertrichtlinie (WMR)**
Richtlinie und Kommentar

2. Auflage

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

ISBN: 978-3-937513-31-7

Impressum

Verlag: Sprengnetter GmbH
Barbarossastraße 2
53489 Sinzig

Leitung: Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter

Autoren: Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter
Dipl.-Ing. (Ass.) Christian Sauerborn
Dr.-Ing. (Ass.) Jürgen Gante

Anzeigenteil: Dipl.-Ing. (Ass.) Jochem Kierig

Telefon: +49 (0)2642 / 97 96 97

Telefax: +49 (0)2642 / 97 96 69

Internet: www.sprengnetter.de

E-Mail: info@sprengnetter.de

Herstellung: Books on Demand GmbH, Norderstedt

© 2008 Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig

Alle Rechte, insbesondere das Recht zur Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werks darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung der Sprengnetter GmbH reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Inhaltsverzeichnis

Präambel	1
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)	5
Anlage zu § 9 WMR:	
Wohnwertfaktoren für die Anrechnung von Grundflächen und die Berücksichtigung von Grundflächenbesonderheiten	11
1 Wohnwertfaktoren für Räume mit unüblichen Raumhöhen und für Grundflächen unter (Dach-)Schrägen	11
2 Wohnwertfaktoren für Terrassen, Dachgärten, Balkone, Loggien u. ä. (Außenwohnbereiche)	12
3 Wohnwertfaktoren für Durchgangsräume und gefangene Räume	14
4 Wohnwertfaktoren für übergroße oder unüblich kleine Räume	14
4.1 Wohnwertfaktoren für übergroße Verkehrsflächen (Flure, Dielen)	14
4.2 Wohnwertfaktoren für übergroße Bäder	15
4.3 Wohnwertfaktoren für übergroße Wohnräume	15
4.4 Wohnwertfaktoren für sonstige übergroße und für unüblich kleine Räume	16
5 Wohnwertfaktoren für Abstellräume	16
5.1 Übliche Größe von Abstellräumen	16
5.2 Wohnwertfaktoren für unüblich große Abstellraumsituationen	17

6	Wohnwertfaktoren für Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume	19
7	Wohnwertfaktoren für Hobbyräume u. ä.	19
8	Wohnwertfaktoren für sonstige Zubehörräume	21
9	Wohnwertfaktoren für Räume mit sonstigen unwirtschaftlichen Grundrissen	22
10	Wohnwertfaktoren für Räume mit mehreren unterschiedlichen Grundflächenbesonderheiten	22
11	Wohnwertfaktoren für Räume und Raumteile ohne Grundflächen- besonderheiten	22
Kommentar zur WMR:		
	Erläuterungen und Beispiele	23
1	Vorbemerkungen	23
2	Berücksichtigung von Grundflächen- besonderheiten in der Mietwertermittlung ..	24
2.1	Begriffserklärungen	24
2.2	Anforderungen an die Mietwertermittlung	24
2.3	Definition und Berechnung der Wohnfläche	25
2.4	Verfahren zur Berücksichtigung von Grundflächenbesonderheiten bei Mietwertgutachten (§§ 2 bis 9 WMR)	28
2.5	Verfahren zur Berücksichtigung von Grundflächenbesonderheiten bei der Bewertung bebauter Grundstücke (§ 10 WMR)	36

3	Erläuterungen der Wohnwertfaktoren aus der Anlage zu § 9 WMR und Beispiele zur Ermittlung des Korrekturfaktors für Grundflächenbesonderheiten	37
3.1	Räume mit unüblichen Raumhöhen und Grundflächen unter (Dach-)Schrägen (Abschnitt 1 der Anlage zu § 9 WMR)	37
3.2	Terrassen, Dachgärten, Balkone und Loggien (Abschnitt 2 der Anlage zu § 9 WMR)	42
3.3	Durchgangsräume und gefangene Räume (Abschnitt 3 der Anlage zu § 9 WMR)	47
3.4	Übergroße und unüblich kleine Räume (Abschnitt 4 der Anlage zu § 9 WMR)	52
3.5	Abstellraum (Abschnitt 5 der Anlage zu § 9 WMR)	58
3.6	Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume (Abschnitt 6 der Anlage zu § 9 WMR)	67
3.7	Hobbyräume u. ä. (Abschnitt 7 der Anlage zu § 9 WMR)	68
3.8	Sonstige Zubehörräume (Abschnitt 8 der Anlage zu § 9 WMR)	69
3.9	Räume mit sonstigen unwirtschaftlichen Grundrissen (Abschnitt 9 der Anlage zu § 9 WMR)	70
3.10	Räume mit mehreren unterschiedlichen Grundflächenbesonderheiten (Abschnitt 10 der Anlage zu § 9 WMR)	71
3.11	Räume und Raumteile ohne Grundflächenbesonderheiten (Abschnitt 11 der Anlage zu § 9 WMR)	74

4	Empfehlungen zur Führung von Mietpreissammlungen	74
4.1	Empfehlungen zur Führung der Mietpreissammlung, insbesondere für Sachverständige	74
4.2	Empfehlungen zur Erfassung und Auswertung von Mieten für Mietspiegelersteller	76
5	Begriffserläuterungen	77
6	Literatur	84
7	Rechtsvorschriften / Normen	85
7.1	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)	85
7.2	DIN 283: Wohnungen	85

Anlage zu § 9 WMR: Wohnwertfaktoren für die Anrechnung von Grundflächen und die Berücksichtigung von Grundflächenbesonderheiten

1 Wohnwertfaktoren für Räume mit unüblichen Raumhöhen und für Grundflächen unter (Dach-)Schrägen

(1) Grundsätzlich ist die Grundfläche von einem Raum in Abhängigkeit der lichten Raumhöhe wie folgt anzurechnen:

lichte Raumhöhe (h)	Wohnwert- faktor (f_{WMR})	Bemerkungen
$h < 1,00 \text{ m}$	0,00	Abstufung gemäß § 4 WoFIV
$1,00 \text{ m} \leq h < 2,00 \text{ m}$	0,50	Abstufung gemäß § 4 WoFIV
$2,00 \text{ m} \leq h < 2,20 \text{ m}$	0,80 – 0,90	eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten (Stellmöglichkeiten für Möbel begrenzt, tlw. beklemmende Wirkung)
$2,20 \text{ m} \leq h < 2,30 \text{ m}$	0,90 – 1,00	eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten (geringe Einschränkungen in den Stellmöglichkeiten für Möbel, tlw. beklemmende Wirkung)
$2,30 \text{ m} \leq h < 2,70 \text{ m}$	1,00	übliche Raumhöhe (Regelhöhe)
$2,70 \text{ m} \leq h \leq 3,00 \text{ m}$	1,00 – 0,95	(nur) geringfügig höhere Heizkosten; möglicherweise auch noch ortsübliche Raumhöhe
$3,00 \text{ m} < h \leq 4,00 \text{ m}$	0,95 – 0,90	wesentlich höhere Heizkosten und aufwendigeres Heizverhalten erforderlich
$h > 4,00 \text{ m}$	0,90 – 0,85	sehr hohe, unwirtschaftliche Heizkosten und sehr aufwändiges Heizverhalten erforderlich

(2) Die in Abs. 1 aufgeführten Wohnwertfaktoren sind ggf. entsprechend der ortsüblich durchschnittlichen Raumhöhen zu modifizieren. Ausnahmen von Abs. 1 können sich in bestimmten Teilmärkten (z. B. bei Villen, Lofts oder historischen Fachwerkhäusern) ergeben.

2 Wohnwertfaktoren für Terrassen, Dachgärten, Balkone, Loggien u. ä. (Außenwohnbereiche)

(1) Grundsätzlich ist die Grundfläche von Außenwohnbereichen unter Berücksichtigung der Abs. 2 und 3 in Abhängigkeit der Nutzungsmöglichkeit mit nachfolgend angegebenen Wohnwertfaktoren anzurechnen. Für die Einordnung in eine Wohnwertgruppe muss die überwiegende Anzahl der zugehörigen Qualitätsmerkmale für das Objekt zutreffen.

Wohnwert(gruppe) / Nutzungsmöglichkeiten		Qualitätsmerkmale	Wohnwertfaktor (f_{WMR})
1	gut bis sehr gut nutzbar	komfortable Größe und Zuschnitt (ausreichende Stellfläche für Garten- / Liegestühle und Tisch) Ausrichtung Süd / Südwest Aussichtslage keine Einsicht von öffentlichen Straßen / Plätzen (Privatsphäre) keine Beeinträchtigungen (Lärm etc.) Bodenbelag hochwertig (tlw.) überdacht gute funktionale Zuordnung zu den Innenräumen	0,30 – 0,50

Wohnwert(gruppe) / Nutzungsmöglichkeiten		Qualitätsmerkmale	Wohnwertfaktor (f_{WMR})
2	normal nutzbar	ausreichende Größe und Zuschnitt (Stellfläche für Garten- / Liegestühle und Tisch) Ausrichtung West / Südost geringe Einsicht von öffentlichen Straßen / Plätzen (Privatsphäre) geringe Beeinträchtigungen (Lärm etc.) Bodenbelag durchschnittlich durchschnittliche funktionale Zuordnung zu den Innenräumen	0,25
3	eingeschränkt nutzbar	unzureichende Größe bzw. ungünstiger Zuschnitt Ausrichtung Ost / Nordost Einsicht von öffentlichen Straßen / Plätzen (beeinträchtigte Privatsphäre) Beeinträchtigungen (Lärm etc.) schlechte funktionale Zuordnung zu den Innenräumen	0,10 – 0,20
4	kaum bis nicht nutzbar	unzureichende Größe ($< 2 \text{ m}^2$) bzw. Zuschnitt Ausrichtung Nord sehr starke Beeinträchtigungen (Lärm etc.) einsturzgefährdet nicht / sehr schwierig begehbar	0,00 – 0,05

(2) Die mit den in Abs. 1 genannten Wohnwertfaktoren anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche beträgt bei Wohnungen mit einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu $80,0 \text{ m}^2$ höchstens $12,0 \text{ m}^2$, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über $80,0 \text{ m}^2$ (ohne Außenwohnbereiche) höchstens 15 % dieser Wohnfläche. Die darüber hinausgehende Grundfläche ist bis zu einem wirtschaftlich sachgemäßen

Höchstwert, der einzelfallbezogen festzulegen ist, mit 40 % des Wohnwertfaktors nach Abs. 1 anzurechnen.

(3) Abweichend von Abs. 2 können Dachterrassen bei sog. Penthousewohnungen auch mit einem größeren Anteil als 15 % angerechnet werden. Bei Terrassen, die gleichzeitig als Hauptzugang zur Wohnung dienen, ist der Zuwegeanteil nicht anzurechnen. Die mit den in Abs. 1 genannten Wohnwertfaktoren höchstens anrechenbare Grundfläche ist einzelfallbezogen festzulegen.

3 Wohnwertfaktoren für Durchgangsräume und gefangene Räume

(1) Grundsätzlich ist die Grundfläche des Durchgangsraums mit einem Wohnwertfaktor von 0,6 bis 0,8 (im Mittel $f_{\text{WMR}} = 0,7$) und des gefangenen Raums voll anzurechnen ($f_{\text{WMR}} = 1,0$), wenn

1. der Durchgangsraum und der gefangene Raum relativ gleichwertig sind oder
2. der Durchgangsraum bedeutend schlechter nutzbar als der gefangene Raum ist.

(2) Ist der Durchgangsraum aufgrund seiner Größe, Belichtung und Grundrissgestaltung wesentlich besser nutzbar als der gefangene Raum, so werden die Grundflächen des Durchgangsraums voll ($f_{\text{WMR}} = 1,0$) und des gefangenen Raums mit dem Wohnwertfaktor von 0,8 bis 0,9 (im Mittel $f_{\text{WMR}} = 0,85$) angerechnet.

4 Wohnwertfaktoren für übergroße oder unüblich kleine Räume

4.1 Wohnwertfaktoren für übergroße Verkehrsflächen (Flure, Dielen)

(1) Übergroße Verkehrsflächen (z. B. Flure, Dielen) liegen in der Regel vor, wenn ihre Grundfläche bei normal geschnittenen Wohnungen 10 % (bei Wohnungen über

Sprengnetter GmbH
Barbarossastraße 2
53489 Sinzig
T 02642 97 96 0
F 02642 97 96 69
E info@sprengnetter.de

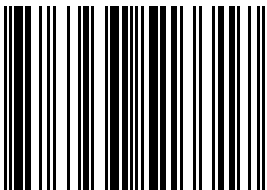
Niederlassung Berlin
Mohrenstraße 32
10117 Berlin (Mitte)

www.sprengnetter.de

Wer Wohnraum mietet, möchte nicht zu viel bezahlen. Umgekehrt wollen Vermieter ihre Immobilie auch nicht unter Wert zur Verfügung stellen. Kommunale Mietspiegel helfen im Schnittpunkt dieser Interessen, beantworten aber meist nicht alle Fragen. Oft müssen die unterschiedlichen Vorstellungen von Mietern und Vermietern daher von Sachverständigen und Gerichten in Einklang gebracht werden. So ist zum Beispiel zu klären, wie sich ein unüblich kleiner Balkon oder ein Durchgangszimmer auf den Mietpreis auswirkt.

In der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie ist das gesamte Spektrum der baulichen Besonderheiten im Außen- und Innenwohnbereich erfasst. Durch zahlreiche Beispiele aus der Praxis ist der vorliegende Kommentar für Mietrichter, Rechtsanwälte, Hausverwalter, Immobiliensachverständige und Gutachterausschüsse ein wertvolles Arbeitsmittel. Der Kommentar lässt sich jedoch auch von Mietern und Vermietern direkt anwenden. Mit der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie wird präzise und nachprüfbar bestimmbar, was bislang weitgehend subjektiver Schätzung unterlag.

ISBN 978-3-937513-31-7 / 19,90 €



9 783937 513317