

Sprengnetter (Hrsg.)

## **Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)**

**Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung  
und Mietwertermittlung**

**2. Auflage**

#### Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek

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

ISBN: 978-3-937513-32-4

#### Impressum

Herausgeber: 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](http://www.sprengnetter.de)

E-Mail: [info@sprengnetter.de](mailto:info@sprengnetter.de)

© 2010 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.

## Präambel

**Die einzelnen Räume und Grundflächen einer Wohnung erfüllen ihre Funktion (z. B. Wohnen, Aufenthalt, Erschließung, Abstellen etc.) je nach ihrem Zuschnitt, der lichten Höhe usw. unterschiedlich gut. Gegenüber durchschnittlich geeigneten Grundflächen kann ihre Nutzbarkeit – oder ihr sog. „Wohnwert“ – eingeschränkt oder erweitert sein.**

**Diesen Umstand berücksichtigt der Gesetzgeber in seiner Berechnungsanweisung für die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Der unterschiedliche Wohnwert z. B. von Terrassen, Balkonen und Räumen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe bis zu 2 m wird in der WoFIV bereits durch die unterschiedliche Anrechnung dieser Grundflächen auf die Wohnfläche beachtet.**

**Allerdings werden durch die WoFIV nur wenige der bei Wohnungen auftretenden Grundflächenbesonderheiten erfasst. Daraus resultieren insbesondere bei der Mietwertermittlung oft Unsicherheiten, wie solche Besonderheiten auch objektiv und vor allem korrekt zu behandeln sind.**

**Diese gesetzliche Lücke wird durch die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) geschlossen.**

Immer dann, wenn die Miete einer Wohnung ermittelt werden soll, müssen Mieten vergleichbarer Wohnungen oder Mietspiegelwerte herangezogen werden. Das ist regelmäßig bei Mieterhöhungsbegehren, Streitigkeiten über die Miethöhe sowie Ermittlungen von ortsüblichen Vergleichsmieten und Marktmieten der Fall. Mietwertermittlungen sind zudem auch Grundlage für die Ermittlung von Immobilienwerten und Kaufpreisen sowie für Renditeüberlegungen.

Die Miete wird dabei in der Regel auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen (Quadratmetermiete, relative Miete). Zumeist erfolgt die Ermittlung der Wohnfläche auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Mehrheitlich akzeptieren Gerichte – mangels gesetzlicher Alternative – diese Vorgehensweise, obwohl sich der Anwendungsbereich der WoFIV definitionsgemäß nur auf die Wohnflächen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz zu ermitteln sind, erstreckt.

Oft gehören zu Wohnungen Balkone, Terrassen, Loggien und Wintergärten, tlw. verfügen sie auch über Hobbyräume, Durchgangsräume, unübliche Raumhöhen usw. Diese Räume und Flächen werden als Grundflächenbesonderheiten bezeichnet. D. h. ihr Mietwert bzw. Wohnwert entspricht in der Regel nicht dem Mietwert „normaler“ Flächen und

Räume. Daher sind bei der Verwendung von Mietspiegelwerten und Mietwerten von Vergleichswohnungen solche Grundflächenbesonderheiten sachgemäß zu berücksichtigen; d. h. die Vergleichsmietwerte sind diesbezüglich an die Eigenschaften der zu bewertenden Wohnung anzupassen.

Solche Anpassungen werden in der Praxis oftmals – wenn überhaupt – frei „aus dem Bauch“ geschätzt. Auch die Rechtsprechung wandte bislang keine einheitlichen Kriterien an. Freie Schätzungen führen allerdings regelmäßig zu Streitigkeiten über die angemessene Höhe der vorzunehmenden Zu- und Abschläge. Man steht somit häufig vor dem Problem, seine Einschätzungen objektiv und vor allem nachvollziehbar darzulegen. Dazu bedarf es einer einheitlichen und verlässlichen Richtlinie für die Wertermittlung.

Die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) basiert auf der von Sprengnetter bereits 1985 veröffentlichten „Methodik der wohnwertabhängigen bzw. wertermittlungsrelevanten Wohnflächenberechnung“ und den damit gewonnenen Praxiserfahrungen. Zudem sind die vielfältigen Hinweise der Rechtsprechung zur Anrechnung von Grundflächenbesonderheiten auf die Wohnfläche in der WMR berücksichtigt.

In der Anlage zu § 9 WMR werden für alle häufig auftretenden Grundflächenbesonderheiten Wohnwertfaktoren zur sachgemäßen Anrechnung dieser Flächen bei der Mietwertermittlung vorgegeben. Damit werden die Regelungen der WoFIV vervollständigt und tiefergehend differenziert. Mietwertermittlungen werden objektiver und damit sicherer.

Aus dem Verhältnis der so angerechneten Grundflächen der Wohnung zu den nach der WoFIV anrechenbaren ergibt sich für die Wohnung gegenüber dem Mietspiegel- oder Vergleichsmietwert ein objektiver und nachvollziehbarer Korrekturfaktor. Die Quadratmetermiete einer Wohnung berechnet sich somit aus dem mit diesem Korrekturfaktor multiplizierten Mietspiegel- oder Vergleichsmietwert.

Die Ermittlung und Anwendung des Korrekturfaktors und die Anwendung der Wohnwertfaktoren werden im Kommentar anhand von Beispielen aus der Praxis erläutert. Außerdem werden dort Empfehlungen zur Führung von Mietpreissammlungen und zur vereinfachten (aber dennoch zu gleichen Ergebnissen führenden) Anwendung der Wohnwertfaktoren bei der Bewertung bebauter Grundstücke gegeben sowie die verwendeten Begriffe zusammenfassend erklärt.

## Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)

### Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

#### § 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Richtlinie ist zur Ermittlung des Mietwerts einer Wohnung anzuwenden, wenn die Wohnfläche nicht nach dem Wohnraumförderungsgesetz zu ermitteln ist.

(2) Die Richtlinie ist ergänzend zum bestehenden gesetzlichen Regelwerk zur Wohnflächenberechnung (Wohnflächenverordnung) anzuwenden.

(3) Die Regelungen des § 10 gelten speziell für die Wohnflächenermittlung zum Zwecke der Bewertung (insbesondere Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung) bebauter Grundstücke.

#### § 2 Wohnfläche

Die Wohnfläche einer Wohnung ist nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung zu berechnen. Sie ist die Summe aller nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung zur Wohnung gehörenden anrechenbaren Grundflächen.

#### § 3 Mietwertermittlung

(1) Zur Mietwertermittlung sind Mieten von Wohnungen heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer mietwertbeeinflussenden Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) mit der zu bewertenden Wohnung hinreichend übereinstimmen (Vergleichsmietwerte).

(2) Zur Ermittlung des Mietwerts können neben oder anstelle von Vergleichsmietwerten auch geeignete Mietspiegelwerte herangezogen werden.

(3) Weichen die mietwertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsmietwerte oder der Mietspiegelwerte vom Zustand der zu bewertenden Wohnung ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Für die Berücksichtigung von Grundflächenbesonderheiten nach § 8 enthält diese Richtlinie weitergehende Bestimmungen.

#### § 4 Mietwert der Wohnung

(1) Der absolute Mietwert einer Wohnung ergibt sich aus dem an die Objektbesonderheiten der Wohnung angepassten Vergleichsmietwert oder Mietspiegelwert pro Quadratmeter Wohnfläche multipliziert mit der Wohnfläche der Wohnung.

(2) Zur Anpassung des Vergleichsmietwerts oder Mietspiegelwerts an die Grundflächenbesonderheiten der Wohnung nach den §§ 5 und 8 wird dieser mit dem Korrekturfaktor nach § 5 multipliziert. Weitere Objektbesonderheiten sind durch einen oder mehrere zusätzliche Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

#### § 5 Korrekturfaktor für Grundflächenbesonderheiten der Wohnung

Der Korrekturfaktor für Grundflächenbesonderheiten einer Wohnung ergibt sich aus dem Verhältnis der Summe der wohnwertabhängig anrechenbaren Grundflächen der Wohnung und der Summe der nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung anrechenbaren Grundflächen der Wohnung. Die wohnwertabhängige Anrechnung der Grundflächen einer Wohnung erfolgt gemäß den Vorschriften dieser Richtlinie.

#### § 6 Grundfläche

Die Grundflächen von Räumen, Raumteilen und Außenwohnbereichen einer Wohnung werden nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung ermittelt.

#### § 7 Wohnwert von Grundflächen

Grundflächen von Räumen, Raumteilen und Außenwohnbereichen einer Wohnung können hinsichtlich ihrer Funktion (insbesondere Aufenthalt, Erschließung, Abstellen etc.) unterschiedlich geeignet sein. Weisen Grundflächen Besonderheiten gemäß § 8 auf, kann ihre Nutzbarkeit (Wohnwert) gegenüber durchschnittlich geeigneten Grundflächen eingeschränkt oder erweitert sein.

#### § 8 Grundflächenbesonderheiten

Grundflächenbesonderheiten sind insbesondere gegeben bei Grundflächen

1. unter (Dach-)Schrägen und von Räumen mit unüblichen Raumhöhen,
2. von Balkonen, Loggien, Dachgärten, Terrassen, u. ä. (Außenwohnbereiche),
3. von Durchgangsräumen und gefangenen Räumen,
4. von übergroßen oder unüblich kleinen Räumen,
5. von unüblich großen Abstellräumen,
6. von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen,
7. von Hobbyräumen,
8. von sonstigen Zubehörräumen (außer Garagen) und
9. von Räumen mit sonstigen unwirtschaftlichen Grundrissen.

#### § 9 Berücksichtigung von Grundflächenbesonderheiten / Wohnwertfaktoren

(1) Die Wohnwerte der Grundflächen von Räumen, Raumteilen und Außenwohnbereichen einer Wohnung werden bei der Ermittlung des Korrekturfaktors

nach § 5 durch ihre gewichtete Anrechnung (Wohnwertfaktoren) berücksichtigt.

In der Wohnflächenverordnung sind nur für bestimmte Grundflächenbesonderheiten (insbesondere Grundflächen von Räumen mit geringen lichten Höhen und von Balkonen) Wohnwertfaktoren zur Anrechnung auf die Wohnfläche angegeben.

Bei der Mietwertermittlung sind alle Grundflächenbesonderheiten nach § 8, insbesondere auch Grundflächen nach den nachfolgenden Abs. 2 und 3, durch den Korrekturfaktor zu berücksichtigen. Dazu sollen die in der Anlage angegebenen Wohnwertfaktoren angewendet werden. Die Wahl der verwendeten Wohnwertfaktoren ist unter Angabe der Quellen zu begründen.

(2) Besitzen Grundflächen von

1. Abstellräumen mit unüblicher Größe oder Ausstattung außerhalb der Wohnung und
2. Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen (z. B. Hobbyräume im Keller)

einen Wohnwert, so sind sie mit den in der Anlage angegebenen Wohnwertfaktoren gewichtet für die Ermittlung des Korrekturfaktors nach § 5 anzurechnen. Nach der Wohnflächenverordnung werden diese Grundflächen nicht angerechnet.

(3) Verfügt eine Wohnung nicht über Zubehörräume in üblichem Umfang, sind deren fehlende Grundflächen mit den in der Anlage angegebenen Wohnwertfaktoren für die Ermittlung des Korrekturfaktors nach § 5 gewichtet abzuziehen. Nach der Wohnflächenverordnung werden Grundflächen von zu einer Wohnung gehörenden Zubehörräumen nicht angerechnet. Grundflächen fehlender Zubehörräume bleiben ebenso unberücksichtigt.

## **§ 10 Wohnwertabhängige Wohnfläche**

(1) Bei der Bewertung (insbesondere Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung) von bebauten Grundstücken kann anstelle der Verwendung des Korrekturfaktors für Grundflächenbesonderheiten am Vergleichsmietwert direkt mit der wohnwertabhängigen Wohnfläche gerechnet werden.

(2) Die wohnwertabhängige Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Summe aller wohnwertabhängig gewichteten Grundflächen, die zu der Wohnung gehören. In der wohnwertabhängigen Wohnfläche sind im Gegensatz zur Wohnfläche nach § 2 alle vorhandenen Grundflächenbesonderheiten gemäß § 9 berücksichtigt.

## 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)	Wohnwertfaktor (f <sub>WMR</sub> )	Bemerkungen
h < 1,00 m	0,00	Abstufung gemäß § 4 WoFIV
1,00 m ≤ h < 2,00 m	0,50	Abstufung gemäß § 4 WoFIV
2,00 m ≤ h < 2,20 m	0,80 – 0,90	eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten (Stellmöglichkeiten für Möbel begrenzt, tlw. beklemmende Wirkung)
2,20 m ≤ h < 2,30 m	0,90 – 1,00	eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten (geringe Einschränkungen in den Stellmöglichkeiten für Möbel, tlw. beklemmende Wirkung)
<b>2,30 m ≤ h &lt; 2,70 m</b>	<b>1,00</b>	<b>übliche Raumhöhe (Regelhöhe)</b>
2,70 m ≤ h ≤ 3,00 m	1,00 – 0,95	(nur) geringfügig höhere Heizkosten; möglicherweise auch noch ortsübliche Raumhöhe
3,00 m < h ≤ 4,00 m	0,95 – 0,90	wesentlich höhere Heizkosten und aufwändigeres Heizverhalten erforderlich
h > 4,00 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 <sub>WMR</sub> )
1	gut bis sehr gut nutzbar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• komfortable Größe und Zuschnitt (ausreichende Stellfläche für Garten-/Liegestühle und Tisch)</li> <li>• Ausrichtung Süd/Südwest</li> <li>• Aussichtslage</li> <li>• keine Einsicht von öffentlichen Straßen/Plätzen (Privatsphäre)</li> <li>• keine Beeinträchtigungen (Lärm etc.)</li> <li>• Bodenbelag hochwertig</li> <li>• (tlw.) überdacht</li> <li>• gute funktionale Zuordnung zu den Innenräumen</li> </ul>	0,30 – 0,50
2	normal nutzbar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichende Größe und Zuschnitt (Stellfläche für Garten-/Liegestühle und Tisch)</li> <li>• Ausrichtung West/Südost</li> <li>• geringe Einsicht von öffentlichen Straßen/Plätzen (Privatsphäre)</li> <li>• geringe Beeinträchtigungen (Lärm etc.)</li> <li>• Bodenbelag durchschnittlich</li> <li>• durchschnittliche funktionale Zuordnung zu den Innenräumen</li> </ul>	0,25
3	eingeschränkt nutzbar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unzureichende Größe bzw. ungünstiger Zuschnitt</li> <li>• Ausrichtung Ost/Nordost</li> <li>• Einsicht von öffentlichen Straßen/Plätzen (beeinträchtigte Privatsphäre)</li> <li>• Beeinträchtigungen (Lärm etc.)</li> <li>• schlechte funktionale Zuordnung zu den Innenräumen</li> </ul>	0,10 – 0,20
4	kaum bis nicht nutzbar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unzureichende Größe (&lt; 2 m<sup>2</sup>) bzw. Zuschnitt</li> <li>• Ausrichtung Nord</li> <li>• sehr starke Beeinträchtigungen (Lärm etc.)</li> <li>• einsturzgefährdet</li> <li>• nicht/sehr schwierig begehbar</li> </ul>	0 – 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 m<sup>2</sup> höchstens 12,0 m<sup>2</sup>, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m<sup>2</sup> (ohne Außenwohnbereiche) höchstens 15 % dieser Wohnfläche. Die darüber hi-

nausgehende 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  $f_{WMR} = 0,7$ ) und des gefangenen Raums voll anzurechnen ( $f_{WMR} = 1,0$ ), 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 ( $f_{WMR} = 1,0$ ) und des gefangenen Raums mit dem Wohnwertfaktor von 0,8 bis 0,9 (im Mittel  $f_{WMR} = 0,85$ ) 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 15 % (bei Wohnungen über 100,0 m<sup>2</sup>) bis 20 % (bei Wohnungen bis 60,0 m<sup>2</sup>) der Gesamtwohnfläche der Wohnung (ohne Außenwohnbereiche) überschreitet.

(2) Der normalgroße Anteil der Grundfläche einer Verkehrsfläche ist mit dem Wohnwertfaktor  $f_{WMR} = 1,0$  anzurechnen. Der übergroße Anteil wird grundsätzlich mit dem Wohnwertfaktor von 0,5 bis 0,8 (im Mittel  $f_{WMR} = 0,65$ ) angerechnet.

(3) Ausnahmsweise ist der übergroße Anteil der Grundfläche einer Verkehrsfläche mit dem Wohnwertfaktor  $f_{WMR} = 0,0$  anzurechnen, wenn die übergroße Grundfläche, z. B. als langer, schmaler Flur bzw. Diele, nur wegen einer ungünstigen Aufteilung der Wohnräume notwendig ist und daher nicht an-

derweitig, z. B. als Wohndiele oder als Abstellfläche genutzt werden kann.

#### 4.2 Wohnwertfaktoren für übergroße Bäder

(1) Ein übergroßes Bad liegt in der Regel vor, wenn die Grundfläche des Bads 25 % der Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) bzw. 20,0 m<sup>2</sup> überschreitet.

(2) Bei Wohnungen mit Wohnflächen unter 40,0 m<sup>2</sup> kann ein übergroßes Bad bereits vorliegen, wenn die Grundfläche des Bads 15 % der Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) überschreitet.

(3) Der normalgroße Anteil der Grundfläche eines Bads ist mit dem Wohnwertfaktor  $f_{WMR} = 1,0$  anzurechnen. Der übergroße Anteil wird mit einem Wohnwertfaktor bis zu  $f_{WMR} = 0,5$  angerechnet.

#### 4.3 Wohnwertfaktoren für übergroße Wohnräume

(1) Übergroße Wohnräume liegen in der Regel vor, wenn – abhängig von der Anzahl der Wohnräume in der Wohnung – ihre Grundfläche bei normal geschnittenen Wohnungen folgende Größen überschreitet:

Anzahl der Wohnräume in der Wohnung (ohne Küche, Diele, Bad o.ä.)	maximale Grundfläche des Wohnraums in % der Wohnfläche der Wohnung (ohne Außenwohnbereiche)
2	(50 –) 60 %
3	(30 –) 40 %
4	(25 –) 35 %
5	(20 –) 30 %
6	(15 –) 25 %

(2) Der normalgroße Anteil der Grundfläche eines Wohnraums ist mit dem Wohnwertfaktor  $f_{WMR} = 1,0$  anzurechnen. Der übergroße Anteil wird mit einem Wohnwertfaktor von 0,7 bis 0,9 (im Mittel  $f_{WMR} = 0,8$ ) angerechnet.

#### 4.4 Wohnwertfaktoren für sonstige übergroße und für unüblich kleine Räume

Für sonstige übergroße und für unüblich kleine Räume sind einzelfallbezogen geeignete Wohnwertfaktoren sachverständig anzusetzen.

### 5 Wohnwertfaktoren für Abstellräume

#### 5.1 Übliche Größe von Abstellräumen

(1) In Abhängigkeit der Wohnungsgröße beträgt der übliche Abstellraum in der Regel:

Wohnfläche der Wohnung (ohne Außenwohnbereiche) F [m <sup>2</sup> ]	üblicher Abstellraum [m <sup>2</sup> ] (davon jeweils außerhalb bzw. innerhalb der Wohnung)
F < 20,0	0,0 (0,0 + 0,0)
20,0 ≤ F < 30,0	2,0 (1,0 + 1,0)
30,0 ≤ F < 40,0	3,0 (2,0 + 1,0)
40,0 ≤ F < 50,0	4,0 (3,0 + 1,0)
50,0 ≤ F ≤ 60,0	5,0 (4,0 + 1,0)
F > 60,0	6,0 (5,0 + 1,0)

(2) Ein üblich großer Abstellraum innerhalb der Wohnung (0,0 bzw. 1,0 m<sup>2</sup>) wird voll angerechnet ( $f_{\text{WMR}} = 1,0$ ). Ein üblich großer Abstellraum außerhalb der Wohnung wird nicht besonders berücksichtigt ( $f_{\text{WMR}} = 0,0$ ). Abweichungen gegenüber dem üblichen Standard gemäß Abs. 1 sind nach den Abschnitten 5.2.1 bis 5.2.3 zu berücksichtigen.

## 5.2 Wohnwertfaktoren für unüblich große Abstellraumsituationen

### 5.2.1 Wohnwertfaktoren für unüblich geringen oder fehlenden Abstellraum außerhalb der Wohnung bei üblich großem Abstellraum innerhalb der Wohnung

Die gegenüber üblich großen Abstellräumen außerhalb der Wohnung fehlende Grundfläche ist in Abhängigkeit von dem Ausstattungsstandard der Wohnung mit folgenden Wohnwertfaktoren negativ anzurechnen:

1. von  $-0,4$  bis  $-0,2$  (im Mittel  $f_{\text{WMR}} = -0,3$ ) bei einer überdurchschnittlichen Ausstattung,
2.  $f_{\text{WMR}} = -0,4$  bei einer durchschnittlichen Ausstattung und
3. von  $-0,6$  bis  $-0,4$  (im Mittel  $f_{\text{WMR}} = -0,5$ ) bei einer unterdurchschnittlichen Ausstattung.

### 5.2.2 Wohnwertfaktoren für unüblich großen Abstellraum außerhalb der Wohnung bei üblich großem Abstellraum innerhalb der Wohnung

(1) Wirkt der übergroße Abstellraum außerhalb der Wohnung mietwerterhöhend, ist der übergroße Anteil seiner Grundfläche nach den Maßgaben der Abs. 2 und 3 anzurechnen.

(2) Der übergroße Anteil der Grundfläche eines unüblich großen Abstellraums außerhalb der Wohnung ist mit einem Wohnwertfaktor von 0,15 bis 0,25 anzurechnen.

(3) Die höchstens anrechenbare Grundfläche des übergroßen Abstellraums außerhalb der Wohnung sollte einen wirtschaftlich sachgemäßen Höchstwert von in der Regel 30 % der Wohnfläche der Wohnung (ohne Außenwohnbereiche) nicht überschrei-

ten. Der darüber hinausgehende Anteil ist nicht zu berücksichtigen ( $f_{\text{WMR}} = 0,0$ ).

### 5.2.3 Wohnwertfaktoren für unüblich großen Abstellraum innerhalb der Wohnung

(1) Der Anteil der Grundfläche eines unüblich großen Abstellraums innerhalb der Wohnung, der über die üblichen 1,0 m<sup>2</sup> hinausgeht, sollte nicht bzw. nur mit einem geringen Gewicht angerechnet werden, wenn bzw. insoweit der übergroße Abstellraum innerhalb der Wohnung den Abstellraum außerhalb der Wohnung ersetzt. Die Abschnitte 5.2.1 und 0 sind entsprechend anzuwenden.

(2) Der Anteil der Grundfläche eines unüblich großen Abstellraums innerhalb der Wohnung, der über die üblichen 1,0 m<sup>2</sup> hinausgeht, ist in Abhängigkeit von der Nutzungsmöglichkeit dieser Fläche mit einem Wohnwertfaktor von 0,5 bis 0,8 (im Mittel  $f_{\text{WMR}} = 0,65$ ) anzurechnen, wenn zusätzlich zu dem übergroßen Abstellraum innerhalb der Wohnung ein ortsüblich großer Abstellraum außerhalb der Wohnung vorhanden ist.

## 6 Wohnwertfaktoren für Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume

(1) Unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume sind mit dem Wohnwertfaktor  $f_{\text{WMR}} = 0,5$  anzurechnen.

(2) Beheizbare Wintergärten sind grundsätzlich mit dem Wohnwertfaktor  $f_{\text{WMR}} = 1,0$  anzurechnen. Sofern ein beheizbarer Wintergarten nicht als vollwertiger Wohnraum nutzbar ist, sind die sonstigen Regelungen der WMR anzuwenden.

## 7 Wohnwertfaktoren für Hobbyräume u.ä.

Die Grundfläche eines Hobbyraums bzw. eines Raums, der nicht den an seine Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügt, ist in Abhängigkeit seiner Qualitätsmerkmale mit den nachfolgend angegebenen Wohnwertfaktoren anzurechnen. Für die Einordnung in eine Nutzbarkeitsgruppe muss die überwiegende Anzahl der zugehörigen Qualitätsmerkmale für das Objekt vorliegen.



Nutzbarkeit	Qualitätsmerkmale	Wohnwertfaktor (f <sub>WMR</sub> )
sehr gut nutzbar	mit den Wohnräumen vergleichbare (besonders gute) Ausstattung; insbesondere bezüglich <ul style="list-style-type: none"> <li>• (aufwändige) Wand- und Deckenverkleidungen (z.B. Putz oder Holzverkleidungen)</li> <li>• (gute) Fußbodenbeläge</li> <li>• (gute) Belichtung</li> <li>• (zweckmäßige) Grundrissgestaltung</li> <li>• Warmwasseranschluss und separates WC vorhanden</li> <li>• (dem Wohnraum entsprechende) Fensterverglasung</li> <li>• Lage des Raums in demselben oder dem darunter-/darüberliegenden Geschoss</li> <li>• Raum von Wohnung aus leicht erreichbar</li> <li>• (zentral) beheizt</li> <li>• ausschließlich der Wohnung zugeordnet</li> </ul>	0,8 – 1,0
gut nutzbar	etwas einfachere Ausstattung als die der Wohnräume <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wände glatt verputzt und tapeziert</li> <li>• mittlerer Fußbodenbelag (z.B. einfacher Teppichboden)</li> <li>• gute Belichtung</li> <li>• zweckmäßiger Grundriss</li> <li>• Wasseranschluss vorhanden, (dem Wohnraum entsprechende) Fensterverglasung</li> <li>• gut von Wohnung aus erreichbar</li> <li>• (zentral) beheizt</li> <li>• ausschließlich der Wohnung zugeordnet</li> </ul>	0,6 – 0,8
normal nutzbar	einfachere Ausstattung als die der Wohnräume <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wände (glatt verputzt und gestrichen)</li> <li>• (einfacher, z.B. Kunststoff) Fußbodenbelag</li> <li>• (ausreichende) Belichtung, Grundriss (mit eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit)</li> <li>• kein Wasseranschluss</li> <li>• (einfachverglaste) Fenster</li> <li>• von der Wohnung schlecht erreichbar</li> <li>• beheizbar</li> <li>• ausschließlich der Wohnung zugeordnet</li> </ul>	0,4 – 0,6
eingeschränkt nutzbar	deutlich schlechtere Ausstattung als die der Wohnräume (geringfügig besser als Kellerräume) <ul style="list-style-type: none"> <li>• einfachster Verputz</li> <li>• schlechte Belichtung</li> <li>• unzureichender Grundriss</li> <li>• Kellerfenster (Metall, nur einfach verglast)</li> <li>• schlecht belüftbar</li> <li>• unverkleidete Versorgungsleitungen an den Wänden</li> <li>• starke Geräuschbelästigung</li> <li>• von Wohnung sehr schlecht erreichbar (z.B. mehrere Etagen entfernt)</li> <li>• wie „zweiter Kellerraum“</li> <li>• nicht (zentral) beheizbar</li> <li>• ausschließlich der Wohnung zugeordnet</li> </ul>	0,1 – 0,4

Nutzbarkeit	Qualitätsmerkmale	Wohnwertfaktor (f <sub>WMR</sub> )
kaum bis nicht nutzbar	deutlich schlechtere Ausstattung als die der Wohnräume (vergleichbar mit Kellerraum) <ul style="list-style-type: none"> <li>• baufällig</li> <li>• starke Feuchtigkeit</li> <li>• aufgrund der Orientierung bzw. fehlender Fenster kaum oder kein Tageslicht</li> <li>• aufgrund des Grundrisses und der Größe nicht zweckmäßig nutzbar</li> <li>• nicht beheizbar</li> <li>• auch für andere Mieter offen zugänglich</li> </ul>	0,0 – 0,1

### 8 Wohnwertfaktoren für sonstige Zuhöräume

(1) Grundsätzlich sind die Grundflächen sonstiger Zuhöräume nicht anzurechnen.

(2) Liegen allerdings Zuhöräume nicht wie üblich außerhalb sondern innerhalb der Wohnung oder sind sie wesentlich größer bzw. wesentlich besser ausgestattet als für den eigentlichen Zweck erforderlich, also über den üblichen Standard hinausgehend, so ist dies durch einen Zu- oder Abschlag nach Abschnitt 5.2.3 angemessen zu berücksichtigen.

### 9 Wohnwertfaktoren für Räume mit sonstigen unwirtschaftlichen Grundrissen

(1) Sonstige unwirtschaftliche Grundrisse können insbesondere vorliegen, wenn

1. die Wände des Hauptraumteils nicht im rechten Winkel zueinander stehen (z. B. spitzwinklig, stumpfwinklig oder abgerundet verlaufen),
2. der Raum ungünstige Seitenverhältnisse besitzt (z. B. schmale, „schlauchartige“ Zimmer),
3. der Raum eine schlechte Anordnung von Fenstern und Türen besitzt oder
4. in dem Raum keine Standardmöbel aufgestellt werden können.

(2) Entsprechend dem Grad der Einschränkung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ist die Grundfläche dieses Raums einzelfallbezogen mit einem sachgemäßen Wohnwertfaktor anzurechnen.

### 10 Wohnwertfaktoren für Räume mit mehreren unterschiedlichen Grundflächenbesonderheiten

Besitzt ein Raum mehrere unterschiedliche Grundflächenbesonderheiten, so ist für jede Besonderheit der jeweilige Wohnwertfaktor zu ermitteln. Der Wohnwertfaktor für diese Grundfläche ist das Produkt der einzelnen Wohnwertfaktoren für die jeweilige Besonderheit.

### **11 Wohnwertfaktoren für Räume und Raumteile ohne Grundflächenbesonderheiten**

Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen, die keine Grundflächenbesonderheiten gemäß den Abschnitten 1 bis 9 dieser Anlage aufweisen, sind mit dem Wohnwertfaktor  $f_{\text{WMR}} = 1,0$  anzurechnen.



*Sprengnetter (Hrsg.)*

## **Wohnflächen und Mietwertrichtlinie (WMR)**

**– Richtlinie und Kommentar –**

Autoren: Dr. H.O. Sprengnetter / Ch. Sauerborn / Dr. J. Gante

Verlag: Sprengnetter GmbH

2. Auflage, Sinzig 2008

96 Seiten, broschiert

Format 14,8 x 20,8 cm

Preis: 18,60 € zzgl. 7 % MwSt. und Versandkosten

ISBN 978-3-937513-1-7

Auch als E-Book im iTunes-Store und auf Amazon erhältlich!

Preis: 8,39 € zzgl. 19 % MwSt.

ISBN 978-3-937513-33-1

### **Ihre Vorteile**

- Sicherheit bei der Berücksichtigung von Besonderheiten in der Wohnflächen- und Mietwertermittlung
- Empfehlungen für alle häufig auftretenden Besonderheiten (Balkone, Terrassen, Loggien und Wintergärten, Hobbyräume, Durchgangsräume, unübliche Raumhöhen usw.)
- Wohnflächen- und Mietwertermittlung sachkundig vor Ihrem Auftraggeber erläutern
- Expertenwissen mit langjähriger Branchenerfahrung

Besuchen Sie uns online und erfahren Sie noch mehr zum Werk:

[www.sprengnetter.de/wmr-kommentar](http://www.sprengnetter.de/wmr-kommentar)

Unsere Kundenbetreuer beraten Sie auch gerne:

telefonisch unter 02642-97 96 901 *oder*

per E-Mail: [info@sprengnetter.de](mailto:info@sprengnetter.de)

Besuchen Sie unseren Online-Shop und sichern

Sie noch heute Ihren „WMR-Kommentar“:



**Zum Online-Shop**

„Sprengnetter Immobilienbewertung“ steht für einen einzigartigen Komplettservice im Bereich der Immobilienbewertung. Von der Ausbildung und Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 von Bewertungssachverständigen über umfassende Bewertungsliteratur, Spezialsoftware und eine eigene Marktforschung bis hin zur täglichen Fach-Beratungshotline für Sachverständige. Darüber hinaus bietet Sprengnetter Immobilienbewertung auch alle Arten von Bewertungsdienstleistungen an (z. B. Markt- und Beleihungswertgutachten, Portfoliobewertungen, Stellungnahmen, Obergutachten, Objektbesichtigungen, Bautenstandsprotokolle und Energieausweise). Hierzu steht ein deutschlandweites Netzwerk von rd. 1.000 qualifizierten Gutachtern zur Verfügung.