

**15.08.03**

Wo

**Verordnung  
der Bundesregierung**

---

**Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die  
Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer  
Verordnungen****A. Problem und Ziel**

Regelungen zur Wohnflächenberechnung und zu Betriebskosten sind bisher im Wohnungsbaurecht des Bundes in der Zweiten Berechnungsverordnung enthalten, die nach der Reform des Wohnungsbaurechts in der 14. Legislaturperiode nur noch übergangsweise für die nach altem Recht geförderten Sozialwohnungen gilt. Das am 1. Januar 2002 in Kraft getretene Wohnraumförderungsgesetz enthält in seinem § 19 Ermächtigungen zum Erlass von Rechtsverordnungen zur Berechnung der Wohnfläche und über die Aufstellung von Betriebskosten. Von dieser Verordnungsermächtigung soll nun Gebrauch gemacht werden.

**B. Lösung**

Mit dem Erlass dieser Verordnungen wird die in der vergangenen Legislaturperiode in wesentlichen Teilen durchgeführte Reform des Wohnungsbaurechts vervollständigt. Bewährte und zeitgemäße Regelungen werden fortgeführt, zugleich werden Regelungsgehalte vereinfacht und an die heutigen Verhältnisse angepasst. Den Mietern bleibt so die Transparenz hinsichtlich ihrer Wohnkosten erhalten.

**C. Alternativen**

Keine

**D. Finanzielle Auswirkungen****1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugsaufwand**

Keine

**2. Vollzugsaufwand**

keiner

**E. Sonstige Kosten**

Keine

**Bundesrat**

Drucksache **568/03**

15.08.03

Wo

**Verordnung**  
der Bundesregierung

---

**Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die  
Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer  
Verordnungen**

Bundesrepublik Deutschland  
Der Bundeskanzler

Berlin, den 15. August 2003

An den  
Präsidenten des Bundesrates  
Herrn Ministerpräsidenten  
Prof. Dr. Wolfgang Böhmer

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich die von der Bundesregierung beschlossene

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die  
Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer  
Verordnungen

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 80 Absatz 2 des  
Grundgesetzes herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Schröder



**Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen**

Vom ...

Es verordnen

die Bundesregierung auf Grund

- des § 19 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376),
- des § 28 Abs. 1 und 2 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404)

und

das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung auf Grund des § 3 Abs. 2 Nr. 1 des Heimgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. November 2001 (BGBl. I S. 2970) in Verbindung mit § 1 des Zuständigkeitsanpassungsgesetzes vom 16. August 2002 (BGBl. I S. 3165) und dem Organisationserlass vom 22. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4206):

**I n h a l t s ü b e r s i c h t**

<b>Artikel 1</b>	<b>Wohnflächenverordnung</b>
<b>Artikel 2</b>	<b>Betriebskostenverordnung</b>
<b>Artikel 3</b>	<b>Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung</b>
<b>Artikel 4</b>	<b>Änderung der Neubaumietenverordnung</b>
<b>Artikel 5</b>	<b>Änderung der Heimmindestbauverordnung</b>
<b>Artikel 6</b>	<b>Inkrafttreten</b>

## **Artikel 1**

### **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. Zuhörräume, 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 Grunde 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 Grundflächen 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 und 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 ... (BGBl. I S. ...) 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.

## **Artikel 2**

### **Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)**

#### **§ 1**

#### **Betriebskosten**

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

**§ 2**

**Aufstellung der Betriebskosten**

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. **die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,**  
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. **die Kosten der Wasserversorgung,**  
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. **die Kosten der Entwässerung,**  
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. **die Kosten**
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,  
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

oder

- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,  
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;

oder

- c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,  
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;

oder

- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,  
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

## 5. **die Kosten**

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,  
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

**6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

**7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. **die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,**

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. **die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,**

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. **die Kosten der Gartenpflege,**

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. **die Kosten der Beleuchtung,**

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. **die Kosten der Schornsteinreinigung,**

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. **die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,**

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

**14. die Kosten für den Hauswart,**

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft;

soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

**15. die Kosten**

**a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen;

oder

**b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,**

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

**16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

**17. sonstige Betriebskosten,**

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

## Artikel 3

### Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung

Die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
  - a) Die Angabe zu § 43 wird wie folgt gefasst:  
„§ 43 (weggefallen)“.
  - b) Die Angabe zu § 44 wird wie folgt gefasst:  
„§ 44 (weggefallen)“.
  - c) Die Angabe zu Anlage 3 wird wie folgt gefasst:  
„Anlage 3 (weggefallen)“.

2. § 11 Abs. 6 wird wie folgt gefasst:

„(6) Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.“

3. § 26 Abs. 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Die in den Absätzen 2 und 3 genannten Beträge verändern sich am 1. Januar 2005 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Für die Veränderung am 1. Januar 2005 ist die Erhöhung oder Verringerung des Verbraucherpreisindex für Deutschland maßgeblich, die im Oktober 2004 gegenüber dem Oktober 2001 eingetreten ist.“



4. In § 27 Abs. 1 Satz 2 wird die Angabe „dieser Verordnung beigefügte Anlage 3 ‚Aufstellung der Betriebskosten‘ “ durch die Wörter „Betriebskostenverordnung vom ... (BGBl. I S. ...)“ ersetzt.
5. § 41 Abs. 3 wird wie folgt geändert:
  - a) Satz 1 wird wie folgt geändert:
    - aa) In Nummer 1 werden die Wörter „jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe,“ gestrichen.
    - bb) In Nummer 3 wird das Wort „Müllabfuhr“ durch das Wort „Müllbeseitigung“ ersetzt.
  - b) In Satz 2 Nr. 2 wird das Wort „Hausreinigung“ durch das Wort „Gebäudereinigung“ ersetzt.
6. § 42 wird wie folgt gefasst:

„§ 42

Wohnfläche

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach dieser Verordnung 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 der Wohnflächenverordnung vom ..... 2003 (BGBl. I S. ...) anzuwenden.“

7. Die §§ 43 und 44 werden aufgehoben.
8. Die Anlage 3 wird aufgehoben.

## Artikel 4

### Änderung der Neubaumietenverordnung

Die Neubaumietenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2203), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
  - a) Die Angabe zu § 22a wird wie folgt gefasst:  
„§ 22a Umlegung der Kosten der Müllbeseitigung“.
  - b) Die Angabe zu § 24 wird wie folgt gefasst:  
„§ 24 Umlegung der Kosten des Betriebs von Aufzügen“.
  - c) Die Angabe zu § 24a wird wie folgt gefasst:  
„§ 24a Umlegung der Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage und der Gemeinschafts-Antennenanlage“.
  - d) Die Angabe zu § 25 wird wie folgt gefasst:  
„§ 25 Umlegung der Betriebs- und Instandhaltungskosten der Einrichtungen für die Wäschepflege“.
  - e) Die Angabe zu § 25b wird wie folgt gefasst:  
„§ 25b (weggefallen)“.
  - f) Die Angabe zu § 33 wird wie folgt gefasst:  
„§ 33 (weggefallen)“.
  
2. § 1 Abs. 4 Nr. 2 wird wie folgt geändert:
  - a) Buchstabe a wird wie folgt gefasst:  
„a) des Wohnungsbindungsgesetzes ab 1. Januar 2002 in der jeweils geltenden Fassung,“.
  - b) Buchstabe b wird wie folgt gefasst:  
„b) der Zweiten Berechnungsverordnung ab 1. Januar 2002 in der jeweils geltenden Fassung und“.

3. In § 21 Abs. 1 werden nach den Wörtern „Kosten ihrer Verwendung einschließlich“ die Wörter „der Kosten der Eichung sowie“ und nach den Wörtern „Kosten der Berechnung und Aufteilung,“ die Wörter „die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern,“ eingefügt.
4. § 22a wird wie folgt geändert:
  - a) In der Überschrift wird das Wort „Müllabfuhr“ durch das Wort „Müllbeseitigung“ ersetzt.
  - b) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.“
  - c) In Absatz 2 wird das Wort „Müllabfuhr“ durch das Wort „Müllbeseitigung“ ersetzt.
5. § 24 wird wie folgt geändert:
  - a) In der Überschrift werden die Wörter „maschinelles Aufzüge“ durch die Wörter „von Aufzügen“ ersetzt.
  - b) In Absatz 1 werden die Wörter „durch einen Fachmann“ durch die Wörter „durch eine Fachkraft“ ersetzt.
6. § 24a wird wie folgt gefasst:

„§ 24a

Umlegung der Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage und der Gemeinschafts-Antennenanlage

(1) Zu den Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit

gehörende Verteilanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen. Satz 1 gilt entsprechend für die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage. Zu den Betriebskosten im Sinne des Satzes 1 gehören ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse.

(2) Die Kosten nach Absatz 1 Satz 1 und 2 dürfen nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt werden, sofern nicht im Einvernehmen mit allen Mietern ein anderer Umlegungsmaßstab vereinbart ist. Die Kosten nach Absatz 1 Satz 3 dürfen nur zu gleichen Teilen auf die Wohnungen umgelegt werden, die mit Zustimmung des Nutzungsberechtigten angeschlossen worden sind.“

7. § 25 wird wie folgt geändert:

- a) In der Überschrift werden die Wörter „für maschinelle Wascheinrichtungen“ durch die Wörter „der Einrichtungen für die Wäschepflege“ ersetzt.
- b) In Absatz 1 werden die Wörter „maschineller Wascheinrichtungen“ durch die Wörter „der Einrichtungen für die Wäschepflege“ und die Wörter „der maschinellen Einrichtung“ durch die Wörter „der Einrichtungen“ ersetzt.
- c) In Absatz 2 werden die Wörter „für maschinelle Wascheinrichtungen“ durch die Wörter „der Einrichtungen für die Wäschepflege“ ersetzt.

8. § 25b wird aufgehoben.

9. § 34 Abs. 3 wird aufgehoben.

## **Artikel 5**

### **Änderung der Heimmindestbauverordnung**

§ 14 Abs. 2 der Heimmindestbauverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 1983 (BGBl. I S. 550) wird wie folgt gefasst:

„(2) Für die Berechnung der Wohnflächen nach Absatz 1 gelten die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom ... (BGBl. I S. ...) entsprechend. Beheizbare und unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume sowie Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden nicht angerechnet.“

## **Artikel 6**

### **Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2004 in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.



## **Begründung**

### **Allgemeiner Teil**

§ 19 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) ermächtigt die Bundesregierung zum Erlass von Verordnungen über die Berechnung der Wohnfläche und die Aufstellung der Betriebskosten. Mit dem Erlass der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) und der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) wird die Reform des Wohnungsbaurechts vervollständigt.

Bisher sind im Wohnungsbaurecht des Bundes Regelungen zur Wohnflächenberechnung und zu Betriebskosten in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) enthalten, die nach der Reform des Wohnungsbaurechts nur noch übergangsweise für die nach altem Recht geförderten Sozialwohnungen gilt. Hier sind sie vor allem Bestandteil der Vorschriften zur Wirtschaftlichkeitsberechnung im sog. öffentlich geförderten Wohnungsbau oder stehen im Zusammenhang mit diesen; im allgemeinen Wohnraummietrecht wird auf die Betriebskostenregelung des § 27 II. BV und Anlage 3 Bezug genommen, im Fall des Erlasses der Betriebskostenverordnung nach § 19 Abs. 2 WoFG auf diese (§ 556 BGB).

Materiell ergeben sich weder aus § 19 WoFG noch aus den hierauf gestützten Verordnungen wesentliche Änderungen der Rechtslage. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Reichweite der Ermächtigungsgrundlage als auch für die in den Verordnungen enthaltenen Konkretisierungen etwa hinsichtlich des Betriebskostenbegriffs. Damit wird berücksichtigt, dass die Ermächtigungsgrundlage des § 19 WoFG den Zweck verfolgt, für den Bereich der Wohnflächenberechnung und der Betriebskosten die bisher auf § 105 des Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) und § 28 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) gestützten Regelungen der Zweiten Berechnungsverordnung fortzuführen.

Beide Verordnungen gehen von den bisher geltenden Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (§§ 42 bis 44 II. BV in Bezug auf die Wohnflächenberechnung und § 27 Abs. 1 und Abs. 2 II. BV mit Anlage 3 in Bezug auf die Betriebskosten) aus. Änderungen wurden bei der Wohnflächenberechnung insbesondere insoweit vorgenommen, als sie wegen veränderter Bauweisen für die Praxis von Bedeutung sind, und bei der Aufstellung der Betriebskosten, soweit sie aus Gründen der Klarstellung und zur Berücksichtigung einer neu entstandenen Kostenart geboten sind. Im Hinblick auf die Bedeutung der Betriebskosten für das allgemeine Mietrecht wird dadurch zugleich sichergestellt, dass es nicht zu Veränderungen der Kostenbelastungen im Verhältnis von Vermieter und Mieter kommen wird.

In der Wohnflächenverordnung finden Veränderungen in den Bauweisen Berücksichtigung. Dies gilt insbesondere für die angesichts veränderter Bautechniken (Fertigbauweise, Verwendung von Fertigteilen) nicht mehr gerechtfertigte Verwendung von Rohbaumaßen mit einem pauschalen Putzabzug. Statt dessen wird auf das lichte Maß abgestellt. Dabei kann die Ermittlung der Grundfläche eines Raumes mittels Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder - auch dies mit Rücksicht auf die heutigen technischen Möglichkeiten - auf Grund einer Bauzeichnung erfolgen. Künftig werden die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte angerechnet. Ein Wahlrecht des Bauherrn, das eine frei wählbare Anrechnung bis zur Hälfte ermöglicht, entfällt, weil es für die soziale Wohnraumförderung nicht erforderlich ist. Weitere Änderungen beziehen sich auf die Berücksichtigung heute gebräuchlicher Begriffe. Insgesamt dienen die Änderungen und der neue Aufbau der Rechtsbereinigung und der Erleichterung der Praxis.

Die Betriebskostenverordnung übernimmt im Wesentlichen die Regelungen aus der Zweiten Berechnungsverordnung (vgl. § 27 II. BV und die Anlage 3). Ausdrücklich in den Verordnungstext aufgenommen wurden in § 2 die Eichkosten für Kalt- und Warmwasserzähler (Nummer 2) und Wärmezähler (Nummer 4 Buchstabe a), die Kosten für die Wartung von Gaseinzelfeuerstätten (Nummer 4 Buchstabe d), die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der bei verursachungsgerechter Müllfassung anfallenden Kosten der Berechnung und Aufteilung (Nummer 8), die Kosten der Elementen-



tarschadenversicherung (Nummer 13) sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen (Nummer 15 Buchstabe a). Die übrigen Änderungen sind redaktioneller Art; dies gilt vor allem für die Klarstellung bei der Begriffsbestimmung der "sonstigen Betriebskosten" in § 2 Nr. 17.

Die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung über die Betriebskosten und die Wohnflächenberechnung finden auf bisher entstandene Rechtsverhältnisse oftmals weiterhin Anwendung; dies gilt namentlich für den nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz unter Anwendung der Zweiten Berechnungsverordnung geförderten Wohnraum. Zur Harmonisierung sieht Artikel 3 des Verordnungsentwurfs vor, dass künftig in § 27 II. BV an Stelle des Verweises auf die Anlage 3 zur II. BV auf die Betriebskostenverordnung und in § 42 II. BV, sofern eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich wird, auf die Wohnflächenverordnung verwiesen wird. Des Weiteren enthält der Entwurf eine sprachliche Präzisierung des § 26 II. BV, um die Anwendung in der Praxis zu erleichtern.

Weitere redaktionelle Änderungen wurden aus Gründen der sprachlichen Gleichbehandlung von Frauen und Männern vorgenommen („Fachmann“ wird ersetzt durch „Fachkraft“ in § 2 Nr. 4 Buchstaben a und d, Nr. 5 Buchstabe c, Nr. 7, Nr. 15 der Betriebskostenverordnung und in §§ 24 und 24a der Neubaumietenverordnung).

In § 14 Abs. 2 der Heimmindestbauverordnung wird für die Wohnflächenberechnung der bisherige Verweis auf die §§ 42 bis 44 II. BV durch einen Verweis auf die Wohnflächenverordnung ersetzt.

#### **Kosten der öffentlichen Haushalte**

Keine.

#### **Verwaltungs- und Vollzugsaufwand**

Keiner.

#### **Sonstige Kosten**

Kosten für die Wirtschaft, insbesondere bei den Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern, oder für die Mieter entstehen durch diese Verordnung nicht.

### **Auswirkungen auf die Umwelt und Verkehr; Auswirkungen auf das Preisniveau**

Keine Auswirkungen auf Umwelt und Verkehr. Auswirkungen auf das Preisniveau und Einzelpreise sind nicht zu erwarten.

### **Gender Mainstreaming**

Die gleichstellungspolitischen Auswirkungen wurden gemäß § 2 des Bundesgleichstellungsgesetzes und § 2 der Gemeinsamen Geschäftsordnung der Bundesministerien anhand der Arbeitshilfe der Interministeriellen Arbeitsgruppe „Gender Mainstreaming bei der Vorbereitung von Rechtsvorschriften“ geprüft. Die Regelungen über die Berechnung der Wohnfläche sowie zur Umlagefähigkeit von Betriebskosten wirken sich auf beide Geschlechter gleichermaßen aus. Die Relevanzprüfung in Bezug auf Gleichstellungsfragen fällt damit negativ aus.

### **Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union**

Rechtsnormen der Europäischen Union sind nicht tangiert.

### **Zu den einzelnen Vorschriften**

#### **Zu Artikel 1 (Wohnflächenverordnung)**

##### **Zu § 1 (Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche)**

###### **Absatz 1**

Absatz 1 regelt den Anwendungsbereich der Wohnflächenverordnung. Danach ist sie nur anwendbar, wenn bei der sozialen Wohnraumförderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche zu berechnen ist. Hier ist sie das allein anwendbare Regelwerk. Ein Rückgriff auf die Normen des Deutschen Instituts für Normung e. V. (DIN) ist unzulässig. Namentlich findet die DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ keine Anwendung. Der Teil 2 der DIN 283, der Normen zur Berechnung von Wohn- und Nutzflächen bei Wohnungen enthielt, ist bereits 1983 zurückgezogen worden.

### Absatz 2

Absatz 2 bestimmt, dass zur Berechnung der Wohnfläche die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen sind.

### **Zu § 2 (Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen)**

#### Zu Absatz 1

Absatz 1 legt fest, welche Räume einerseits bei einer Wohnung und andererseits bei einem Wohnheim im Rahmen der Wohnflächenberechnung zu berücksichtigen sind. Die Vorschrift enthält gegenüber dem bisherigen § 42 Abs. 1 und 3 II. BV keine inhaltlichen Änderungen. Auf eine entsprechende Regelung zu einzelnen Wohnräumen und untervermieteten Teilen einer Wohnung (bisheriger § 42 Abs. 2 II. BV) wird verzichtet, weil hierfür kein Bedarf mehr besteht.

#### Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt klar, dass die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in die Grundflächenberechnung einzubeziehen sind, sofern diese ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

#### Zu Absatz 3

Absatz 3 bezeichnet die Räume, die bei der Wohnflächenberechnung nicht zu berücksichtigen sind. Er entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 42 Abs. 4 II. BV. Nicht übernommen wurden die Wirtschaftsräume (bisheriger § 42 Abs. 4 Nr. 2 II. BV), für deren Erwähnung kein Bedarf mehr besteht.

Unter Zubehörräumen i. S. d. Nummer 1 sind - wie auch nach dem bisherigen § 42 Abs. 4 Nr. 1 II. BV - Räume zu verstehen, die nicht dem dauernden oder vorübergehenden Aufenthalt zu unmittelbaren Wohnzwecken, gleichwohl aber mittelbar Wohnzwecken dienen und außerhalb des engeren Wohnbereichs liegen. Die beispielhafte Nennung möglicher Zubehörräume ist gegenüber dem bisherigen § 42 Abs. 4 Nr. 1 II. BV sprachlich präziser gefasst und um Heizungsräume ergänzt worden. Kellerersatzräume werden aus Klarstel-

lungsgründen ausdrücklich neben den Abstellräumen benannt. Schuppen (Holzlegen) werden wie auch nach bisherigem Recht vom Oberbegriff des Zubehörtaums erfasst, aber nicht mehr gesondert aufgeführt.

Nummer 2 entspricht dem bisherigen § 42 Abs. 4 Nr. 3 II. BV und wurde nur sprachlich verändert.

Unter Geschäftsräumen i. S. d. Nummer 3 sind - wie auch nach dem bisherigen § 42 Abs. 4 Nr. 4 II. BV - Räume zu verstehen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung auf Dauer anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen und beruflichen Zwecken, zu dienen bestimmt sind und solchen Zwecken dienen.

### **Zu § 3 (Ermittlung der Grundfläche)**

§ 3 regelt die Ermittlung der Grundfläche. Die Vorschrift lehnt sich an den bisherigen § 43 II. BV an.

#### Zu Absatz 1

Anders als nach dem bisherigen § 43 Abs. 1 bis 3 II. BV wird durch Satz 1 nicht mehr zwischen Rohbaumaßen und Fertigmaßen unterschieden. Diese Unterscheidung ist nach bisherigem Recht für den bei Rohbaumaßen vorzunehmenden pauschalen sog. „Putzabzug“ von drei vom Hundert von Bedeutung. Ein „Putzabzug“ ist heute angesichts veränderter Bautechniken (Fertigbauweise, Verwendung von Fertigteilen) nicht mehr gerechtfertigt. Künftig sind daher nach Satz 1 ausschließlich die lichten Maße zwischen den Bauteilen maßgeblich. Dabei wird klargestellt, dass von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen ist; Putz oder andere Wandbekleidungen - sofern vorhanden - gelten hierbei als Bestandteil der Bauteile.

Satz 2 berücksichtigt, dass die von Satz 1 vorausgesetzten begrenzenden Bauteile insbesondere bei Terrassen nicht zwingend vorhanden sind.

#### Zu Absatz 2

Absatz 2 benennt zur Klarstellung beispielhaft Grundflächen, deren Zugehörigkeit zur Grundfläche eines Raumes andernfalls zweifelhaft sein könnte. Die Auflistung lehnt sich an den bisherigen § 43 Abs. 2 II. BV an und wurde aktualisiert.

#### Zu Absatz 3

Absatz 3 bestimmt abschließend, welche Grundflächen nicht Bestandteil der Grundfläche eines Raumes sind. Die Auflistung lehnt sich an § 43 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 II. BV an und fasst diese Bestimmungen aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verständlichkeit in einem Absatz zusammen. Der bisherige § 43 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 II. BV, wonach die Grundflächen von Erkern und Wandschränken nur dann Berücksichtigung finden, wenn sie jeweils mindestens 0,5 Quadratmeter aufweisen, wird nicht übernommen; künftig werden diese Grundflächen nach der Grundregel des Absatzes 1, ohne dass eine Mindestfläche gefordert wird, in die Grundflächenermittlung einbezogen.

Gegenüber § 43 Abs. 4 Nr. 1 II. BV ist jetzt in Nummer 1 vorgesehen, dass die Grundflächen von Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen bereits dann nicht mehr in die Grundflächenermittlung einzubeziehen sind, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen. Damit wird insbesondere dem Umstand Rechnung getragen, dass in neuerer Zeit vermehrt z. B. sanitäre Installationen verkleidet werden und es hier zu Unsicherheiten über die Behandlung derartiger Verkleidungen bei der Grundflächenermittlung kommt. Durch die Bestimmung wird sichergestellt, dass die Grundflächen solcher Raumgebilde in die Grundflächenermittlung nur einzubeziehen sind, wenn der über diesen Raumgebilden befindliche Bereich, z. B. als Ablagemöglichkeit, nutzbar bleibt.

#### Zu Absatz 4

Satz 1 benennt die beiden Möglichkeiten der Grundflächenermittlung: Grundflächenermittlung durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum und Grundflächenermittlung auf Grund einer Bauzeichnung. Satz 2 enthält die Anforderungen an die Bauzeichnung und stellt dadurch sicher, dass zwischen der Grundflächenermittlung auf Grund einer Bauzeichnung und durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum keine Unterschiede bestehen. Satz 3 sieht in Anlehnung an den bisherigen § 43 Abs. 6 Satz 2 II. BV für den Fall,

dass abweichend von der Bauzeichnung gebaut wird, eine erneute Grundflächenermittlung vor.

#### **Zu § 4 (Anrechnung der Grundflächen)**

§ 4 regelt in Anlehnung an § 44 II. BV, in welchem Umfang die nach § 3 Abs. 1 bis 4 ermittelten Grundflächen von Räumen in die Wohnflächenberechnung eingehen. Der Inhalt des § 44 Abs. 1 II. BV wurde im Wesentlichen übernommen. Abweichend vom früheren § 44 Abs. 2 II. BV sind die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel anzurechnen. Die Regelungen des § 44 Abs. 3 II. BV wurden nicht übernommen. Bei Bedarf können die Länder für Ein- und Zweifamilienhäuser Regelungen in ihren Förderrichtlinien treffen. Die Regelung des bisherigen § 44 Abs. 4 II. BV (Verbindlichkeit der Bestimmungen über Anrechnungen und Abzüge) wird nicht übernommen.

Auf den im bisherigen § 44 Abs. 1 Nr. 3 II. BV ausdrücklich enthaltenen Hinweis auf die Nichtanrechnung von Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter wird künftig verzichtet, da sich die Nichtanrechenbarkeit dieser Grundflächen bereits aus dem Regelungszusammenhang der Nummern 1 und 2 i. V. m. § 1 Abs. 2 ergibt.

Die Nummern 1 und 2 erfassen auch die Raumteile unter Treppen, die nach dem bisherigen § 43 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 II. BV nur dann zu berücksichtigen sind, wenn sie eine lichte Höhe von mindestens 2 Metern aufwiesen.

Nach Nummer 3 sind unbeheizbare Wintergärten lediglich zur Hälfte anzurechnen. Nach dem geltenden § 44 Abs. 1 Nr. 2 II. BV sind unter Wintergärten Räume zu verstehen, die überwiegend zum Halten von Pflanzen bestimmt sind und von im Winter beheizbaren und zum Wohnen bestimmten Räumen zu unterscheiden sind. Dieses Begriffsverständnis deckt sich nicht mehr mit der heute üblichen Verwendung des Begriffs „Wintergarten“, so dass in Nummer 3 klargestellt wird, dass nur bei Unbeheizbarkeit von Wintergärten eine lediglich hälftige Anrechnung ihrer Grundfläche vorzunehmen ist; beheizbare Wintergärten sind hingegen voll anzurechnen. Die hälftige Anrechnung der Grundflächen von

Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen entspricht bisherigem Recht.

Nach Nummer 4 werden die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen künftig in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte angerechnet.

Für ein Wahlrecht des Bauherrn, das eine frei wählbare Anrechnung bis zur Hälfte ermöglicht, besteht künftig kein Bedarf mehr. Im bisherigen § 44 Abs. 2 II. BV wurde die freie Wahl des Umfangs der Anrechnung bis zur Hälfte dem Bauherrn deshalb überlassen, weil im öffentlich geförderten Wohnungsbau eine möglichst hohe Anrechnung erstrebt war, um die Förderung auch auf sie zu erstrecken. Demgegenüber war im steuerbegünstigten Wohnungsbau eine möglichst geringe bzw. keine Anrechnung erstrebt, um die gesetzlich vorgesehenen Wohnflächengrenzen nicht zu überschreiten. Dem Bauherrn sollte damit die Möglichkeit gegeben werden, die für ihn günstigste Methode zu wählen, weil der Bau von Balkonen etc. erwünscht war. Die Regelungen über den öffentlich geförderten und steuerbegünstigten Wohnungsbau sind mittlerweile entfallen. Angesichts heutiger Marktpräferenzen bedarf es heute auch keines besonderen förderrechtlichen Anreizes mehr für den Bau von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen.

Die künftig vorgesehene Regelanrechnung zu einem Viertel trägt zudem dem Umstand Rechnung, dass z. B. ein Balkon auf Grund seiner witterungsabhängigen Nutzbarkeit einen deutlich geringeren Wohnwert hat als beispielsweise ein Wintergarten, dessen Grundfläche zur Hälfte angerechnet wird. Gerade bei überdurchschnittlich großen Balkonen könnte dies bei hälftiger Anrechnung zu einer unangemessen großen Gesamtwohnfläche führen. Die Festlegung eines Regelanrechnungsumfangs erhöht zudem die Rechtssicherheit.

Eine Abweichung von der Regelanrechnung zu einem Viertel ist nur dann zulässig, wenn besondere Umstände des Einzelfalls dies rechtfertigen. Die Anrechnung von mehr als einem Viertel bis zur Hälfte kommt insbesondere bei besonders guten Lagen oder aufwendigen Balkon- oder Terrassengestaltungen in Betracht, die zu einem höheren Wohnwert des Balkons oder der Terrasse führen als im Normalfall gegeben. Auch Abweichungen nach unten sind in Ausnahmefällen denkbar, etwa wenn ein Balkon auf Grund seiner Lage nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzbar ist (beispielsweise Erdgeschoss- bzw. Hochpar-

terrelage an stark befahrener Straßenkreuzung). Auch bei Maßnahmen in bestehenden Gebäuden, deren übrige Wohnfläche nach den §§ 42 bis 44 II. BV berechnet wurde und in denen nach § 1 eine Berechnung der Wohnfläche erforderlich wird, etwa bei Aufstockungen oder bei der Zusammenlegung von Wohnungen, kann ausnahmsweise eine Abweichung von der Regel der Viertelanrechnung gerechtfertigt sein.

An Stelle des Begriffs „Freisitz“ wird der gebräuchlichere Begriff „Terrasse“ verwendet. Ein Sichtschutz („gedeckt“) wird nicht mehr vorausgesetzt. Da ein Sichtschutz ohne erheblichen Aufwand auch nachträglich durch Bepflanzungen oder leicht montierbare Sichtblenden errichtet oder auch wieder beseitigt werden kann, ist es nicht mehr gerechtfertigt, die Anrechenbarkeit von Terrassen vom Bestehen des Sichtschutzes abhängig zu machen.

### **Zu § 5 (Überleitungsvorschrift)**

§ 5 sieht vor, dass für Wohnflächen, die nach § 46 Abs. 3 WoFG bis zum 31. Dezember 2003 auf der Grundlage der §§ 42 bis 44 II. BV berechnet wurden, diese Berechnungen verbindlich bleiben. Hiermit wird - wie auch durch Art. 3 Nr. 6 für andere „Altfälle“ - klargestellt, dass eine Neuberechnung der Wohnflächen durch das Inkrafttreten der Wohnflächenverordnung nicht erforderlich ist. 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 (z. B. im Falle eines Anbaus), sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung anzuwenden. Für den in § 50 Abs. 1 Satz 1 WoFG und § 50 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 46 Abs. 2 WoFG genannten Wohnraum gilt der neu gefasste § 42 II. BV.

### **Zu Artikel 2 (Betriebskostenverordnung)**

#### **Zu § 1 (Betriebskosten)**

##### **Zu Absatz 1**

Absatz 1 übernimmt die in § 19 Abs. 2 Satz 1 WoFG enthaltene Definition der Betriebskosten. Der Begriff der Betriebskosten hat sich materiell gegenüber dem Begriff der Betriebs-



kosten nach der Zweiten Berechnungsverordnung nicht geändert. Auf den aus dem Kostenmietrecht stammenden Begriff der Wirtschaftseinheit war bereits in der Definition des § 19 Abs. 2 Satz 1 WoFG verzichtet worden, da er nur als Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung der Kostenmiete Bedeutung hatte, im neuen Wohnraumförderungsrecht jedoch keine Rolle spielt. Dieser Verzicht bewirkt keine Änderung der Rechtslage, insbesondere wird dadurch keine Verpflichtung zur Abrechnung nach kleinstmöglichen Einheiten begründet. Die Bildung von Abrechnungs- und Verwaltungseinheiten nach den bisher anerkannten Kriterien bleibt zulässig. Absatz 1 verzichtet darüber hinaus auf die in der Anlage 3 zur II. BV enthaltene Klarstellung, dass Betriebskosten, die üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden, keine ansatzfähigen Betriebskosten sind. Wenn diese Kosten üblicherweise vom Mieter unmittelbar getragen werden, fehlt es bereits an der in der Definition enthaltenen Voraussetzung, dass diese Betriebskosten dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten entstehen.

Die Betriebskostenverordnung erwähnt nicht ausdrücklich das aus der Zweiten Berechnungsverordnung (§ 24 Abs. 2 II. BV) stammende Gebot, wonach die Umlage der Betriebskosten den Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung zu entsprechen hat. Aufgrund der gesetzlichen Festlegung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes im allgemeinen Wohnungsmietrecht (§ 556 Abs. 3, § 560 Abs. 5 BGB) ist die Verpflichtung zur Beachtung des Gebotes der Wirtschaftlichkeit bei Berechnung und Veränderungen von Betriebskosten bereits gesetzlich normiert, so dass auf eine Wiederholung auf Verordnungsebene verzichtet werden konnte.

Nach Absatz 1 Satz 2 dürfen Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder des Erbbauberechtigten mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmens, angesetzt werden könnte. Eine Unterscheidung zwischen natürlichen und juristischen Personen ist damit nicht verbunden. Soweit institutionelle Eigentümer diese Leistungen mit ihren Arbeitnehmern oder durch unselbstständige Einheiten, z. B. sog. Regiebetriebe, erbringen, können auch diese in Ansatz gebracht werden, allerdings nur bis zur Höhe der Kosten, die bei Beauftragung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, anfallen würden.

### Zu Absatz 2

Wie in der Zweiten Berechnungsverordnung sind Betriebskosten von Verwaltungskosten sowie von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten abzugrenzen. Dem dient Absatz 2, wobei die Begriffsbestimmungen den §§ 26 und 28 II. BV entsprechen. Die bereits nach bisheriger Rechtslage nicht zu den Betriebskosten gehörenden Kostenarten, wie z. B. Kapitalkosten oder Finanzierungskosten für die Anschaffung von Betriebsmitteln, können auch weiterhin nicht auf den Mieter umgelegt werden. Eine ausdrückliche Klarstellung im Verordnungstext ist nicht erforderlich.

### **Zu § 2 (Aufstellung der Betriebskosten)**

§ 2 enthält die Aufstellung der einzelnen Betriebskosten im Wesentlichen entsprechend der bisherigen Anlage 3 zur II. BV.

### Zu Nummer 1

Nummer 1 erfasst die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks und benennt wie bisher als wichtigsten Fall die Grundsteuer. Aus Gründen der Rechtsbereinigung wird auf die Nennung der Hypothekengewinnabgabe verzichtet, da diese Abgabe nicht mehr erhoben wird.

### Zu Nummer 2

Nummer 2 bezeichnet die Kosten der Wasserversorgung. Die bisherige Aufgliederung dieser Kosten wird entsprechend der Nummer 2 der Anlage 3 zur II. BV, die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts erweitert worden ist, beibehalten. Lediglich die aufgrund des Eichgesetzes bzw. der Eichordnung entstehenden Eichkosten für die Wasserzähler (Kalt- sowie Warmwasserzähler) sind neu aufgenommen worden. Dabei handelt es sich – ebenso wie bei den Wärmezählern (Nummer 4 Buchstabe a) – um eichpflichtige Geräte nach dem Eichgesetz bzw. der Eichordnung. Die Pflicht zur Nacheichung nach Ablauf der Eichgültigkeit obliegt dem Vermieter als Betreiber der Messgeräte. Unter Eichkosten sind die durch die Nacheichung vor Ort entstehenden Kosten zu verstehen. Soweit zu demselben Zweck aus Gründen der Kostenersparnis (Wirtschaftlichkeitsgebot) das alte Messgerät gegen ein neues (generalüberholtes oder fabrikneues) Messgerät ausgetauscht wird – wie dies in der Praxis üblicherweise der Fall ist -,

zählen auch diese Kosten zu den Eichkosten im Sinne der Nummer 2. Da die Umlagefähigkeit der dadurch entstehenden Kosten schon nach bisheriger Rechtslage allgemein anerkannt ist, erschien die Aufnahme der Kosten der Eichung in den Verordnungstext aus Gründen der Klarstellung sinnvoll. Die vorstehenden Ausführungen gelten gleichermaßen für die Nachbeglaubigung von Messgeräten.

#### Zu Nummer 3

Nummer 3 bezeichnet die Kosten der Entwässerung und entspricht inhaltlich der bisherigen Regelung in Nummer 3 der Anlage 3 zur II. BV.

#### Zu Nummer 4

Nummer 4 erfasst die Kosten der Heizung und übernimmt geltendes Recht. Der Verordnungsentwurf unterscheidet bei dieser Betriebskostenart wie bisher zwischen folgenden Kosten von Heizungsarten: a) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich Abgasanlage, b) die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, c) die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und d) die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen. In Buchstabe a wurden die Eichkosten entsprechend der Regelung in Nummer 2 neu aufgenommen (vgl. Begründung zu Nummer 2). Buchstabe d wurde um die Kosten für die Wartung von Gaseinzelfeuerstätten ergänzt, für die bisher eine entsprechende Regelung fehlte.

#### Zu Nummer 5

Nummer 5 regelt die Kosten der Warmwasserversorgung und unterscheidet bei dieser Betriebskostenart zwischen den Kostengruppen des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser sowie der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten. Der Verordnungsentwurf entspricht ohne inhaltliche Änderungen der Nummer 5 der Anlage 3 zur II. BV.

#### Zu Nummer 6

Nummer 6 enthält Regelungen zu den Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen. Der Verordnungsentwurf übernimmt unverändert die Formulierungen aus Nummer 6 der Anlage 3 zur II. BV und unterscheidet zwischen den Betriebskosten bei zentralen Heizungsanlagen, bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme sowie bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen.

### Zu Nummer 7

Nummer 7 betrifft die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs und benennt hierzu die Einzelkosten, die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die einzelnen Mieter umgelegt werden dürfen. Lediglich in der Überschrift wurde auf den Begriff „maschinellen“ aus Gründen der sprachlichen Bereinigung verzichtet, da er überflüssig ist. Es bleibt also bei der bisherigen Rechtslage, wobei insbesondere anerkannt ist, dass zu den Kosten der Beaufsichtigung und Überwachung der Anlage auch die Kosten für Fernüberwachungs- und Notrufsysteme gehören.

### Zu Nummer 8

Nummer 8 betrifft die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung und übernimmt geltendes Recht. Zu den Betriebskosten gehören sowohl die Kosten für die öffentliche Straßenreinigung als auch die Kosten für entsprechende nicht öffentliche Maßnahmen. In der Praxis ergänzen sich öffentliche und nicht öffentliche Maßnahmen; um dies klarzustellen, wird das Wort „oder“ durch das Wort „und“ ersetzt.

Die Kosten für den Betrieb von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen und Müllmengenerfassungsanlagen sind bereits nach bisheriger Rechtslage auf die Mieter umlegbar. Diese Kosten können jedoch bislang nicht unter den Begriff „Müllabfuhr“ in der bisherigen Nummer 8 der Anlage 3 zur II. BV subsumiert werden und sind daher nur vom Auffangtatbestand der bisherigen Nummer 17 der Anlage 3 zur II. BV erfasst. Mit der Neufassung des Wortlauts (ausdrückliche Erwähnung der o. g. Kosten für den Betrieb von Müllkompressoren usw.) und der Änderung der Überschrift wird der gesamte Sachverhalt „Müllbeseitigung“ von Nummer 8 erfasst und werden einzelne zur Müllbeseitigung gehörende Kosten systematisch richtig zugeordnet. Neu eingefügt wurden - entsprechend den Regelungen im Bereich der Wärme- sowie Kalt- und Warmwasserversorgung - die bei der Müllmengenerfassung anfallenden Kosten der Berechnung und Aufteilung. Dies entspricht dem Gedanken des § 556a BGB, wonach die Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, nach einem Maßstab umzulegen sind, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Eine verbrauchs- und verursachungsabhängige Abrechnung schafft für den Mieter mehr Abrechnungsgerechtigkeit und fördert auf Vermieter- und Mieterseite den kostenbewussten Umgang mit Müll. Mit der Aufnahme der durch die Müllfassung anfallenden Kosten der Berechnung und Aufteilung in die Nummer 8 wird

so auch in diesem Bereich den Zielen der Mietrechtsreform Rechnung getragen. Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist hier wegen der erheblichen Müllbeseitigungskosten besonders zu beachten.

#### Zu Nummer 9

Nummer 9 regelt die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung und entspricht inhaltlich der Nummer 9 in Anlage 3 zur II. BV. In Anpassung an den modernen Sprachgebrauch wird der Begriff Hausreinigung jeweils durch den umfassenderen Begriff Gebäudereinigung ersetzt. Eine materielle Änderung, d. h. eine Ausweitung der unter diesen Begriff zu subsumierenden Kosten, ist damit nicht verbunden. Daher ist es auch weiterhin nicht möglich, die Kosten der Beseitigung von Vandalismusschäden, z. B. Graffiti, im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter umzulegen. Diese Kosten gehören - wie schon nach der geltenden Rechtslage - zu den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Zu den umlagefähigen Betriebskosten nach Nummer 9 gehören wie bisher auch Maßnahmen der vorbeugenden Ungezieferbekämpfung. Diese dienen der Verhütung von Schäden und der Pflege des Gebäudes. Sie fallen daher unter Nummer 9, soweit es sich um regelmäßig wiederkehrende Maßnahmen der Prävention handelt. Das Wort „benutzt“ wird in Anpassung an den Sprachgebrauch im Wohnraumförderungsgesetz durch das Wort „genutzt“ ersetzt.

#### Zu Nummer 10

Nummer 10 regelt die Kosten der Gartenpflege und entspricht unverändert der Formulierung aus Nummer 10 der Anlage 3 zur II. BV. Hierzu gehört auch das Schneiden und Ausasten von Bäumen. Eine entsprechende Klarstellung im Verordnungstext ist nicht erforderlich.

#### Zu Nummer 11

Nummer 11 betrifft die Kosten der Beleuchtung und übernimmt geltendes Recht. Wie bei Nummer 9 wird auch hier das Wort „benutzt“ in Anpassung an den Sprachgebrauch im Wohnraumförderungsgesetz durch das Wort „genutzt“ ersetzt.

#### Zu Nummer 12

Nummer 12 übernimmt die Formulierung aus der Nummer 12 der Anlage 3 zur II. BV.

### Zu Nummer 13

Nummer 13 entspricht ohne inhaltliche Änderung der Nummer 13 in Anlage 3 zur II. BV und erfasst die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung. Die Vorschrift nennt wie bisher die wichtigsten Beispiele der in Betracht kommenden Versicherungsarten. Aus Gründen der Klarstellung wurde die sog. Elementarschadenversicherung wegen ihrer zunehmenden Bedeutung neu eingefügt. Diese Versicherung deckt neben Feuer-, Sturm- und Wasserschäden – regional unterschiedlich auftretende - Elementarschäden auf Grund von Erdbeben, Erdbeben u. ä. ab. Dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz kommt hier besondere Bedeutung zu (z. B. keine Umlagefähigkeit der Kosten einer Erdbebenversicherung für ein Mietobjekt in einem nicht erdbebengefährdeten Gebiet).

### Zu Nummer 14

Nummer 14 erfasst die Kosten für den Hauswart und übernimmt im Wesentlichen geltendes Recht. Von einer Regelung der in diesem Zusammenhang in Literatur und Rechtsprechung erörterten Ansatzfähigkeit von Kosten eines Pfortnerdienstes wurde abgesehen. Ob und in welchem Umfang die Kosten für Pfortnerdienste umgelegt werden können, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (z. B. von der Größe des Wohnhauskomplexes, vgl. dazu z. B. LG Köln, Urteil vom 12. Februar 1997, in DWW 1997, 125; von der Gefährdungslage des Wohnobjektes und den Sicherheitsinteressen der Mieter u. ä.). Nach den Worten „Nummern 2 bis 10“ wurde die Angabe „und 16“ neu eingefügt. Der Hauswart übernimmt nicht selten auch die Überwachung, Pflege und Reinigung der für die Wäschepflege zur Verfügung gestellten Einrichtungen. Die entsprechende Ergänzung der Regelung entspricht der Systematik der Nummer 14, wonach Kosten für bestimmte Arbeitsleistungen nach dem Katalog des § 2 der Betriebskostenverordnung nicht angesetzt werden dürfen, soweit diese Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden.

### Zu Nummer 15

Nummer 15 enthält Regelungen zu den Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage. Der Verordnungsentwurf übernimmt inhaltlich Nummer 15 der Anlage 3 zur II. BV. Dabei wird, da im Wohnraumförderungsgesetz und im allgemeinen Mietrecht der Begriff der Wirtschaftseinheit nicht verwendet wird, der aus dem Kostenmietrecht stammende Begriff durch „Gebäude“ ersetzt.

Nach § 20b Urheberrechtsgesetz, der durch das Vierte Gesetz zur Änderung des Urheberrechtsgesetzes vom 8. Mai 1998 (BGBl. I S. 902) eingefügt worden ist, besteht für Kabelweitersendungsvorgänge eine Gebührenpflicht. Die Erweiterung des Buchstaben a berücksichtigt diese neu entstandene Kostenart. Da die Kabelweitersendung ausschließlich den Mietern zu Gute kommt, ist die Abwälzung der entstehenden Gebühren auf die Mieter auch gerechtfertigt.

#### Zu Nummer 16

Nummer 16 betrifft die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege und übernimmt geltendes Recht. Die Überschrift der Nummer 16 wurde präzisiert. Damit ist nunmehr klargestellt, dass unter die Nummer 16 auch Trockengeräte wie z. B. Wäschetrockner, Wäscheschleudern oder Bügelmaschinen fallen, deren Subsumtion unter den bisherigen Begriff der „Wascheinrichtung“ in der Praxis Probleme bereitet hat.

#### Zu Nummer 17

Nummer 17 erfasst – unter Berücksichtigung der hierzu bereits ergangenen Rechtsprechung - wie bisher als Auffangtatbestand Betriebskosten, die der allgemeinen Definition der Betriebskosten unterfallen, aber in den Nummern 1 bis 16 nicht genannt sind. Damit sind nach Nummer 17 nach wie vor vor allem Betriebskosten umlagefähig, die wegen ihrer geringen praktischen Bedeutung nicht in den Nummern 1 bis 16 genannt sind (z. B. Betriebskosten für eine Sauna oder ein Schwimmbad) oder in den Nummern 1 bis 16 nicht genannt werden konnten, weil sie auf Grund neuartiger technischer Entwicklungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar waren und erst in der Zukunft entstehen.

### **Zu Artikel 3 (Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung)**

#### Zu Nummer 1

Durch Nummer 1 wird die Inhaltsübersicht an die Aufhebung der §§ 43 und 44 sowie der Anlage 3 (vgl. Nummern 7 und 8) angepasst.

#### Zu Nummer 2

Nummer 2 gleicht § 11 Abs. 6 II. BV sprachlich und inhaltlich der Legaldefinition des § 559 Abs. 1 Satz 1 BGB an. Damit fallen im Anwendungsbereich der Zweiten Berechnungsver-

ordnung künftig generell Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Energie unter den Begriff der Modernisierung und nicht – wie bislang – lediglich Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Heizenergie. Die Regelung des bisherigen § 11 Abs. 6 Satz 2 II. BV ist wegen der Aufhebung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes entbehrlich.

### Zu Nummer 3

Die geltende Vorschrift des § 26 Abs. 4 II. BV hat folgenden Wortlaut: „Die in den Absätzen 2 und 3 genannten Beträge verändern sich am 1. Januar 2005 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich seit der letzten Veränderung der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland insgesamt verändert hat. Für die Veränderung am 1. Januar 2005 ist die Veränderung seit dem 1. Januar 2002 maßgeblich.“

Die Neufassung des § 26 Abs. 4 II. BV legt als jeweiligen Bezugsmonat des Preisindex den Monat Oktober fest, berücksichtigt die Umbenennung des Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland in „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ und präzisiert die Vorschrift sprachlich. Im Übrigen bleibt es bei der bisherigen Rechtslage.

### Zu Nummer 4

Die geltende Vorschrift des § 27 Abs. 1 Satz 2 II. BV hat folgenden Wortlaut: „Der Ermittlung der Betriebskosten ist die dieser Verordnung beigefügte Anlage 3 ‚Aufstellung der Betriebskosten‘ zu Grunde zu legen.“

Nummer 4 ersetzt in § 27 Abs. 1 Satz 2 II. BV den bisherigen Verweis auf die Anlage 3 der II. BV durch einen Verweis auf die Betriebskostenverordnung. Zur Vereinheitlichung des Betriebskostenrechts findet damit die Betriebskostenverordnung auch auf Wohnraum Anwendung, für den die Zweite Berechnungsverordnung noch weiter gilt (vgl. § 50 Abs. 1 WoFG).

### Zu Nummer 5

Nummer 5 enthält die aus Gründen der Rechtsbereinigung erforderliche Streichung der Hypothekengewinnabgabe, die nicht mehr erhoben wird. Gleichzeitig wird – in Anlehnung



an § 2 Nr. 8 BetrKV – der Begriff „Müllabfuhr“ durch den Begriff „Müllbeseitigung“ ersetzt und – in Anlehnung an § 2 Nr. 9 BetrKV – anstelle des Begriffs „Hausreinigung“ der Begriff „Gebäudereinigung“ verwendet.

#### Zu Nummer 6

Die Neufassung des § 42 II. BV sieht vor, dass für Wohnflächen, die nach § 50 Abs. 1 Satz 1 WoFG und § 50 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 46 Abs. 2 WoFG auf der Grundlage der geltenden §§ 42 bis 44 II. BV berechnet werden, diese Berechnungen verbindlich bleiben. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine teilweise oder vollständige Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind hingegen die Vorschriften der Wohnflächenverordnung anzuwenden. Für Wohnflächenberechnungen, die nach § 46 Abs. 3 WoFG bis zum 31. Dezember 2003 auf der Grundlage der Zweiten Berechnungsverordnung erfolgen, gilt § 5 WoFIV.

#### Zu Nummer 7

Die Neufassung des § 42 II. BV erfordert die Aufhebung der §§ 43 und 44 II. BV.

#### Zu Nummer 8

Als Folge der Änderung in Nummer 4 wird die Anlage 3 aufgehoben.

### **Zu Artikel 4 (Änderung der Neubaumietenverordnung)**

#### Zu Nummer 1

Durch die Buchstaben a bis e der Nummer 1 wird die Inhaltsübersicht bezüglich der §§ 22a, 24, 24a, 25 und 25b der Neubaumietenverordnung (NMV) an die Änderungen in diesen Regelungen (vgl. Nummern 4 bis 8) angepasst. Buchstabe f ist eine Folgeregelung zur Aufhebung des § 33 NMV im Rahmen des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts.

#### Zu Nummer 2

Es handelt sich um eine Anpassung der Neubaumietenverordnung an die durch Artikel 53a des Gesetzes zur Gleichstellung behinderter Menschen und zur Änderung anderer

Gesetze vom 27. April 2002 (BGBl. I S. 1467) erfolgte Änderung des § 50 Abs. 1 Satz 1 WoFG. Die bisher statischen Verweisungen in den Buchstaben a und b des § 1 Abs. 4 Nr. 2 NMV werden richtigerweise auch hier dynamisch ausgestaltet. Damit findet vor allem auch die in Artikel 2 vorgesehene neue Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten - bei entsprechender Änderung des § 27 Abs. 1 Satz 2 II. BV in Artikel 3 - auf die von § 1 Abs. 1 bis 3 NMV erfassten Wohnungen Anwendung.

#### Zu Nummer 3

Es handelt sich bei der Ergänzung des § 21 Abs. 1 NMV um eine Folgeregelung zur Erweiterung der Zweiten Berechnungsverordnung durch Artikel 8 Nr. 5 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts. Danach sind die Kosten der Wartung von Wassermengengeräten als Teil der Kosten der Wasserversorgung in die Anlage 3 zur II. BV aufgenommen worden. An die Stelle der Anlage 3 tritt mit Artikel 3 Nr. 4 dieser Verordnung die Betriebskostenverordnung nach § 19 Abs. 2 WoFG; einschlägig ist § 2 Nr. 2 BetrKV. Des Weiteren werden – wie auch in § 2 Nr. 2 BetrKV – die auf Grund des Eichgesetzes bzw. der Eichordnung entstehenden Eichkosten für die Wasserzähler neu aufgenommen (siehe hierzu im Einzelnen die Begründung zu § 2 Nr. 2 BetrKV).

#### Zu Nummer 4

Die Änderungen in § 22a NMV dienen der Anpassung an die Neufassung des Wortlauts der Nummer 8 in § 2 BetrKV im Hinblick auf die Kosten der Müllbeseitigung (siehe hierzu im Einzelnen die Begründung zu § 2 Nr. 8 BetrKV).

#### Zu Nummer 5

Die Änderung in der Überschrift des § 24 NMV dient der Anpassung an die sprachliche Änderung des § 2 Nr. 7 BetrKV (siehe hierzu im Einzelnen die Begründung zu § 2 Nr. 7 BetrKV). In Absatz 1 wird eine redaktionelle Änderung aus Gründen der sprachlichen Gleichbehandlung von Männern und Frauen vorgenommen (vgl. hierzu auch § 2 Nr. 4a und d, Nr. 5c, Nr. 7, Nr. 15 BetrKV, § 24a NMV).

#### Zu Nummer 6

Die Ergänzungen in der Überschrift und im Absatz 1 des § 24a NMV stellen Folgeänderungen und Anpassungen an die gegenüber der bisherigen Anlage 3 zur Zweiten Berechnungsverordnung geänderte Nummer 15 des § 2 BetrKV über die Kosten des Betriebs

einer Breitbandkabelanlage und einer Gemeinschafts-Antennenanlage dar. Die Regelung des Absatzes 1 wird auf die Kosten einer Gemeinschafts-Antennenanlage erstreckt und um die Gebühren nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung ergänzt. Die übrigen Änderungen in § 24a Abs. 1 und 2 NMV stellen redaktionelle Anpassungen dar.

#### Zu Nummer 7

Die Änderungen in § 25 NMV dienen der Anpassung an die Änderungen in § 2 Nr. 16 BetrKV, durch die klargestellt wird, dass auch Trockengeräte, wie z. B. Wäschetrockner, Wäscheschleudern oder Bügelmaschinen von dieser Vorschrift erfasst werden.

#### Zu Nummer 8

Durch Verordnung vom 5. April 1984 wurde § 25b NMV als Überleitungsregelung zur Umstellung der Betriebskosten vom Ansatz in der Wirtschaftlichkeitsberechnung auf das Umlageverfahren eingefügt. Die Vorschrift ist durch Zeitablauf gegenstandslos geworden.

#### Zu Nummer 9

Die in § 34 Abs. 3 NMV enthaltene Überleitungsregelung zu den durch Verordnung vom 13. Juli 1992 eingeführten geänderten Maßstäben der Kostenverteilung für Wasserversorgung und Entwässerung ist durch Zeitablauf gegenstandslos geworden.

#### **Zu Artikel 5 (Änderung der Heimmindestbauverordnung)**

Artikel 5 ersetzt für die Wohnflächenberechnung den bisherigen Verweis in § 14 Abs. 2 Satz 1 der Heimmindestbauverordnung auf einzelne Vorschriften der geltenden Zweiten Berechnungsverordnung durch einen Verweis auf die Wohnflächenverordnung. Die Ausnahmeregelung in § 14 Abs. 2 Satz 2 der Heimmindestbauverordnung schließt Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume sowie Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen von der Anrechenbarkeit aus, denn diese Räume lassen sich nicht in gleicher Weise nutzen wie ein Wohn-Schlaf-Raum, der im Regelfall den Lebensmittelpunkt der Heimbewohnerinnen und Heimbewohner bildet. Die Mindestgröße für Einzelzimmer von zur Zeit 12 Quadratmetern könnte anderenfalls bereits dann erreicht werden, wenn der Wohn-Schlaf-Raum nur eine sehr geringe Wohnfläche aufweist. Deshalb ist es sachgerecht, die genannten Grundflächen nicht auf die Wohnflä-

che anzurechnen. Mit der Neufassung des § 14 Abs. 2 Heimmindestbauverordnung wird der bisherige Rechtszustand fortgeschrieben. Leichte inhaltliche Änderungen gegenüber der bisherigen Wohnflächenberechnung sind hiermit nur insoweit verbunden, als Abweichungen zur bisherigen Rechtslage in der Begründung zu Artikel 1 § 3 dokumentiert sind, oder als es um den Anrechnungsumfang von Raumteilen unter Treppen geht (s. Begründung zu Artikel 1 § 4 Nr. 1 und Nr. 2) . Im Übrigen handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung. Auch soweit es durch den Verweis auf die Wohnflächenverordnung zu inhaltlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Wohnflächenberechnung kommt, wird dadurch kein Investitionsaufwand für Einrichtungen, die sich bei Inkrafttreten dieser Verordnung im Betrieb, im Bau oder im baureifen Planungsstadium befinden, ausgelöst. Dies folgt aus der Überleitungsvorschrift in § 5 des Artikels 1, die für die Wohnflächenberechnung nach der Heimmindestbauverordnung entsprechend gilt.

#### **Zu Artikel 6 (Inkrafttreten)**

Artikel 6 enthält die Inkrafttretens-Regelung.