



---

## Sachstand

---

### Mindestwohnfläche pro Person in Mietwohnungen

**Mindestwohnfläche pro Person in Mietwohnungen**

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 102/17  
Abschluss der Arbeit: 4. August 2017  
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht,  
Bau und Stadtentwicklung

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Regelungen zu Mindestquadratmeterzahl pro Person</b>	<b>4</b>
2.1.	Berlin	4
2.2.	Bremen	4
2.3.	Hessen	5
2.4.	Nordrhein-Westfalen	5
2.5.	Bayern	5

## 1. Einleitung

Grundlage für diesen Sachstand ist die Frage nach Regelungen zu Mindestquadratmeterzahlen pro Person für Mietwohnungen in einzelnen Bundesländern.

Die Aufsicht und Zuständigkeit für Anforderungen an Wohnungen obliegt den Bundesländern und wird dort meist von eigenen Behörden, z.B. in Berlin vom Wohnungsaufsichtsamt, ausgeführt. Die Bundesländer können gesetzlich festlegen, welche Anforderungen Wohnungen erfüllen müssen um Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse zu erreichen.

Dies haben die Bundesländer Bayern, Berlin, Bremen, Hessen und Nordrhein-Westfalen in Form eines Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG) getan wobei das bayerische WAG zum Ende des Jahres 2004 wieder aufgehoben wurde.

Die verschiedenen Regelungen zu Mindestquadratmeterzahlen pro Person in Mietwohnungen werden im Folgenden aufgeführt.

## 2. Regelungen zu Mindestquadratmeterzahl pro Person

### 2.1. Berlin

Das Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmisständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz WoAufG Bln)<sup>1</sup> bestimmt als Wohnungsaufsichtsbehörde die entsprechenden Bezirksämter.

§ 7 WoAufG Bln regelt die Belegung und erklärt eine Mindestquadratmeterzahl pro Erwachsenen von 9 m<sup>2</sup> und für jedes Kind bis zu sechs Jahren von 6 m<sup>2</sup>. Nur dann darf eine Wohnung überlassen werden.

### 2.2. Bremen

Das von der Bürgerschaft (Landtag) beschlossene Bremisches Wohnungsaufsichtsgesetz (BremWAG)<sup>2</sup> beauftragt in § 1 Absatz 1 die Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven mit der Wahrnehmung der Wohnungsaufsicht.

Die Überbelegung ist in § 8 geregelt und schreibt eine Mindestgröße von 9 m<sup>2</sup> pro Erwachsene Person und 6 m<sup>2</sup> pro Kind bis zu sechs Jahren vor, und dass die Wohnfläche entsprechend der

---

1 Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmisständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz – WoAufG Bln) in der Fassung vom 3. April 1990 (GVBl. S. 1081), zuletzt geändert durch Artikel LIII des Gesetzes vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260). Abrufbar unter [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/woaufg\\_16.10.2001.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/woaufg_16.10.2001.pdf).

2 Bremisches Wohnungsaufsichtsgesetz (BremWAG) vom 24. März 2015. Abrufbar unter [http://transparenz.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen2014\\_tp.c.72241.de&asl=bremen203\\_tpgesetz.c.55340.de&template=20\\_gp\\_ifg\\_meta\\_detail\\_d](http://transparenz.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen2014_tp.c.72241.de&asl=bremen203_tpgesetz.c.55340.de&template=20_gp_ifg_meta_detail_d).

---

Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)<sup>3</sup> in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen ist.

### 2.3. Hessen

Das Land Hessen unterscheidet in seinem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz (HWOAufG)<sup>4</sup> nicht zwischen Erwachsenen und Kindern, sondern bestimmt in § 7 HWOAufG für jede Person eine Mindestquadratmeterzahl von 9 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungsaufsicht wird von den Gemeinden als Selbstverwaltungsaufgabe getragen.

### 2.4. Nordrhein-Westfalen

Die Wohnungsaufsicht wird auch hier von den Gemeinden wahrgenommen.

Die Mindestquadratmeterzahl beträgt pro Erwachsene Person 9 m<sup>2</sup> und pro Kind bis zu sechs Jahren 6 m<sup>2</sup>. Dies regelt § 9 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW)<sup>5</sup>. Wie in Bremen ist auch hier die Wohnfläche entsprechend der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.

### 2.5. Bayern

Durch die Aufhebung des Wohnungsaufsichtsgesetzes zum 01.01.2005 sind die wohnungsrechtlichen Eingriffsbefugnisse weggefallen. Der Gesetzgeber sah die zivilrechtlichen Möglichkeiten des Mietrechts und das sicherheitsrechtliche Instrumentarium als ausreichend.

Um gegen die Missstände von, unter anderem, Überbelegung wirksam vorzugehen, stehen den Gemeinden die allgemeinen öffentlich-rechtlichen Befugnisse aus dem Zweckentfremdungs-, Bauordnungs-, Gesundheits- oder allgemeinen Sicherheitsrecht zur Verfügung.<sup>6</sup>

---

3 Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346). Abrufbar unter <http://www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003.html>.

4 Hessisches Wohnungsaufsichtsgesetz (HWOAufG) vom 4. September 1974 (GVBl. I S. 395), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2027 (GVBl. S. 146). Abrufbar unter [http://www.rv.hessenrecht.hessen.de/lexsoft/default/hessenrecht\\_rv.html?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js\\_peid=Trefferliste&documentnumber=2&numberofresults=22&fromdoctodoc=yes&doc.id=jlr-WoAufGHErahmen%3Ajurislr00&doc.part=X&doc.price=0.0&doc.hl=1#docid:169576,1,20170711](http://www.rv.hessenrecht.hessen.de/lexsoft/default/hessenrecht_rv.html?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_peid=Trefferliste&documentnumber=2&numberofresults=22&fromdoctodoc=yes&doc.id=jlr-WoAufGHErahmen%3Ajurislr00&doc.part=X&doc.price=0.0&doc.hl=1#docid:169576,1,20170711).

5 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10. April 2014, in Kraft getreten am 30. April 2014 (GV.NRW. S. 269). Abrufbar unter [https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_text\\_anzeigen?v\\_id=10000000000000000320](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000320).

6 Vgl. BayernPortal, Wohnungsaufsicht; Beseitigung von Missständen, Stand: 22.08.2016, Redaktionell verantwortlich: Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr. Abrufbar unter <https://www.frei-staat.bayern/dokumente/leistung/17331812328>.

In dem außer Kraft gesetzten WAG galt eine Mindestquadratmeterzahl von mindestens 10 m<sup>2</sup>/Person die mindestens sechs Jahre alt ist und für mindestens 6 m<sup>2</sup>/Person die noch nicht sechs Jahre alt ist.

###