



Kurzinformation

Einzelfragen zur Mindestwohnungsgröße von Neubauwohnungen

Die Wissenschaftlichen Dienste wurden um eine Darstellung der rechtlichen Regelungen zur Mindestwohnungsgröße bei Neubauwohnungen gebeten.

Die Bundesländer können im Rahmen ihrer Kompetenzen für das **Wohnungsaufsichtsrecht** gesetzlich bestimmen, welche Anforderungen Wohnungen erfüllen müssen, um erträgliche Wohnverhältnisse zu schaffen. In **sieben Bundesländern** gelten derzeit spezifische **Wohnungsaufsichtsgesetze**, die unter anderem für die Überlassung oder Benutzung von Wohnraum eine konkrete **Mindestwohnfläche pro Person** festlegen und entsprechende behördliche Befugnisse im Falle der Missachtung dieser Vorgaben vorsehen. Gesonderte **Regelungen zur Mindestwohnungsgröße von Neubauwohnungen** sind darin **nicht enthalten**. Ungeachtet der wohnungsaufsichtsgesetzlichen Normierungen stehen den zuständigen Behörden aller Bundesländer die **allgemeinen öffentlich-rechtlichen Befugnisse** aus dem Zweckentfremdungs-, Bauordnungs-, Gesundheits- und allgemeinen Sicherheitsrecht zur Verfügung, um gegen Missstände von Überbelegung vorzugehen.

In Bremen, Nordrhein-Westfalen, Saarland und Sachsen-Anhalt enthalten die jeweiligen Wohnungsaufsichtsgesetze Regelungen, nach denen das Gesetz keine **Anwendung** für den vom Verfügungsberechtigten **eigegenutzten Wohnraum** findet. In Berlin, Hamburg und Hessen existieren keine entsprechenden expliziten gesetzlichen Differenzierungen zwischen Eigennutzung und Überlassung von Wohnraum (Vermietung).

In den Bundesländern Berlin, Bremen, Saarland und Sachsen-Anhalt gilt, dass Wohnungen nur überlassen oder benutzt werden dürfen, wenn eine **Mindestwohnfläche** von 9 m² pro erwachsene Person bzw. 6 m² pro Kind bis zu sechs Jahren vorhanden ist. In Hamburg, Hessen und Nordrhein-Westfalen muss bei der Überlassung oder Benutzung einer Wohnung eine Mindestgröße von 10 m² pro Person gegeben sein; eine Unterscheidung zwischen Erwachsenen und Kindern findet nicht statt.

Darüber hinaus darf in Hamburg die **Zahl der Bewohner** die **Zahl der Wohnräume** über 6 m² Wohnfläche - ohne Küche und Bad - bei Wohnungen bis einschließlich zwei Wohnräumen um nicht mehr als eine, bei Wohnungen mit drei oder vier Wohnräumen um nicht mehr als zwei überschreiten. Je Wohnung darf dabei ein Wohnraum über 20 m² als zwei Wohnräume gezählt werden.

Für die Überlassung oder Benutzung **einzelner Wohnräume** gibt es in drei Bundesländern gesonderte Regelungen. In Berlin muss für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 8 m², für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 4 m² vorhanden sein, sofern Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Stehen Nebenräume nicht oder offensichtlich nicht ausreichend zur Verfügung, bleibt es bei der oben bereits erwähnten Mindestwohnfläche von 9 m² Wohnfläche pro Person bzw. 6 m² pro Kind bis zu sechs Jahren. In Hamburg und Nordrhein-Westfalen reicht im Falle der Überlassung oder Benutzung einzelner Wohnräume eine Mindestwohnfläche von 8 m² pro Person aus, wenn Nebenräume zur Mitbenutzung vorhanden sind. Ohne solche Nebenräume muss für jede Person eine Mindestwohnfläche von 10m² gegeben sein.

Quellen:

- Bremisches Wohnungsaufsichtsgesetz (BremWAG) vom 24. März 2015, in Kraft getreten am 26. März 2015 (Brem.GBl. 2015, S. 106), abrufbar unter: https://www.transparenz.bremen.de/metainformationen/bremisches-wohnungsaufsichtsgesetz-bremwag-vom-24-maerz-2015-72241?asl=bremen203_tpgesetz.c.55340.de&template=20_gp_ifg_meta_detail_d (letzter Abruf dieser und aller weiteren Internetquellen am 11. Januar 2022).
- Gesetz Nr. 2004 zum Saarländischen Wohnungsaufsichtsgesetz vom 26. August 2020, in Kraft getreten am 20. November 2020 (Amtsblatt I 2020, S. 1122), abrufbar unter: <https://recht.saarland.de/bssl/document/jlr-WoAufGSLpELS>.
- Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz - HmbWoSchG) vom 8. März 1982 (HmbGVBl. 1982, S. 47), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2018 (HmbGVBl. S. 349), abrufbar unter: <https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-WoPflGHArahmen>.
- Gesetz zur Beseitigung von Wohnraummisständen im Land Sachsen-Anhalt (Wohnraumaufsichtsgesetz Sachsen-Anhalt - WoAufG LSA) vom 20. November 2018, in Kraft getreten am 29. November 2018 (GVBl. LSA 2018, S. 398), abrufbar unter: <https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/bsst/document/jlr-WoAufGSTpELS>.
- Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmisständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz – WoAufG Bln) in der Fassung vom 3. April 1990 (GVBl. S. 1081), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. April 2020 (GVBl. S. 249), abrufbar unter: <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-WoAufGBErahmen>.
- Hessisches Wohnungsaufsichtsgesetz (HWOAufG) vom 4. September 1974 (GVBl. I 1974, S. 395), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2017 (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%3AJuris-lr00&doc.part=X&doc.price=0.0&doc.hl=1#docid:169576,1,20170711.
- Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) vom 23. Juni 2021, in Kraft getreten am 1. Juli 2021 (GV. NRW. S. 761), abrufbar unter: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=6&vd_id=19578&vd_back=N765&sg=0&menu=1.
- Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, Mindestwohnfläche pro Person in Mietwohnungen, Sachstand vom 4. August 2017, WD 7 - 3000 - 102/17, abrufbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/526488/a00597c5cfec573345433ca31afddece/wd-7-102-17-pdf-data.pdf>.
- Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, Öffentlich-rechtliche Befugnisse bei Wohnungsmisständen, Rechtslage in Baden-Württemberg, Dokumentation vom 24. Oktober 2017, WD 7 - 3000 - 139/17, abrufbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/533250/c3a82c49aaa9dabdfd852c7afc513a61/wd-7-139-17-pdf-data.pdf>.
