



## RATGEBER

# Wohnflächenberechnung

Stand: 10 / 2014

Bei der Berechnung der Grundmiete, bei Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, sowie bei Mieterhöhungen kommt es oft entscheidend auf die Wohnungsgröße an. Für Mieterinnen und Mieter ist es deshalb wichtig zu wissen, was zur Wohnfläche zählt und wie diese im Einzelnen berechnet wird.

Im Mietrecht wird von einer sogenannten "anrechenbaren Wohnfläche" ausgegangen, die oft nicht mit der Grundfläche der Wohnung übereinstimmt.

*Dieser RATGEBER informiert Sie über Ihre Mieterrechte und sagt Ihnen, worauf Sie unbedingt achten sollten!*

Für die Bestimmung der anrechenbaren Wohnfläche existieren unterschiedliche rechtliche Regelungen. Für Sozialwohnungen galten bisher die §§ 42 - 44 der sog. II. Berechnungsverordnung. Seit dem 01. Januar 2004 sind diese Regelungen von der neuen Wohnflächenverordnung abgelöst worden.

Für den übrigen freifinanzierten Wohnungsbau existiert keine ausdrückliche gesetzliche Regelung. Allerdings wird hier die seit dem 01.01.2004 geltende Wohnflächenverordnung entsprechend herangezogen.

### Was zählt zur Wohnfläche?

Wichtig ist zunächst, dass nur Räume in der Wohnung zur Wohnfläche zählen. Dieses betrifft aber innerhalb einer Wohnung alle Räume, auch Abstellräume und Flure aber auch Wintergärten (siehe unten).

Räume außerhalb der Wohnung werden nicht berücksichtigt, dieses gilt insbesondere für Keller, Heizungskeller, Bodenräume und Garagen.

Anrechenbar sind nur Räume, die dem geltenden Bauordnungsrecht entsprechen. Ob dieses der Fall ist, lässt sich beim Bauordnungsamt erfahren. Wie sich (unter Umständen geringfügige) Abweichungen auf die Berechnungen auswirken kann rechtlich nur im Einzelfall beurteilt werden.

Mit zur anrechenbaren Wohnfläche zählen auch Balkone und Terrassen und Dachterrassen, hier sind, wie auch bei Wintergärten und Schwimmbädern, Besonderheiten zu beachten.

Auszugehen ist immer von den tatsächlichen Innenmaßen einer Wohnung, d.h. gemessen von Wand (Putz/Tapete) bis Wand (Putz/Tapete). Fuß- und Scheuerleisten werden als innerhalb der Wohnfläche

liegend betrachtet. Auch Heizkörper, Heizungsrohre und Öfen verringern die Wohnfläche nicht.

Nicht eingerechnet werden Treppen mit mehr als drei Stufen und deren Treppenabsätze, Türnischen sowie Fensternischen, die nicht bis zum Boden reichen und nicht mehr als 13 cm tief sind.

### Deckenschrägen / Raumhöhe

In welchem Umfang die Grundfläche einer Wohnung als Wohnfläche angerechnet wird, entscheidet sich nach der Raumhöhe.

Bei Räumen und Raumabschnitten (z.B. Deckenschrägen, vgl. Skizze und Beispielberechnung auf Seite 3) mit einer lichten Höhe von mehr als zwei Metern wird die Grundfläche vollständig angerechnet.

Bei Räumen und Raumabschnitten mit einer lichten Höhe von weniger als zwei Metern wird die Grundfläche nur zur Hälfte angerechnet.

Bei Räumen und Raumabschnitten mit einer lichten Höhe von unter einem Meter wird die Grundfläche nicht angerechnet.

### Balkone, Terrassen und Dachterrassen

Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten und Dachterrassen sind grundsätzlich mit einem Viertel ihrer Fläche anzurechnen.

Hierbei ist darauf zu achten, dass die Anrechnung derartiger Fläche rechtlich sehr umstritten war. Die seit dem 01.01.2004 geltende WohnflächenVO schreibt nunmehr vor, sofern keine außerordentlichen Umstände vorliegen, von einem Viertel der Fläche auszugehen. Für Sozialwohnungen, welche vor 2004 errichtet wurden, kann es Sonderregelungen geben.

Sofern es auf diese Flächen ankommt, lassen Sie sich beraten!

### Wintergärten und Schwimmbäder

Von der Wohnung aus zugängliche Wintergärten zählen voll und ganz zur anrechenbaren Wohnfläche. Diese Fläche ist jedoch dann nur zur Hälfte anzurechnen, wenn der Wintergarten nicht beheizt, bzw. beheizbar ist. Nur mit der Hälfte der Grundfläche anzurechnen sind abgeschlossene Hobbyräume und Schwimmbäder.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat Anfang 2004 entschieden, dass Mieter höchstens eine Abweichung von 10 % von der vertraglich vereinbarten Grundfläche tole-

### Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

**Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen:** montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56!

**Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0**

Die Öffnungszeiten unserer **Außenberatungsstellen** (Beratung ohne Voranmeldung!) in Lünen, Lünen-Brambauer, Castrop-Rauxel und Waltrop erfahren Sie unter 0231/557656-0 oder www.mvdo.de



rieren müssen. Bei einer hierüber hinausgehenden Abweichung kann der Mieter anteilig Miete mindern und auch für die Vergangenheit (drei Jahre) Mietanteile zurückverlangen (BGH Urteil v. 24.03.2004 VIII ZR 133/03; BGH Urteil vom 24.03.2004 VIII ZR 295/03, siehe auch Seite 4 dieses Ratgebers).

### **Wenn die Wohnung kleiner ist...**

...als im Mietvertrag steht, wirkt sich das nicht nur für die Zukunft auf das Mietverhältnis aus.

### **Mieterhöhungen ...**

... dürfen in Zukunft nur noch unter Zugrundelegung der korrekten Wohnfläche erfolgen, d.h. z.B. nur für 68,5 m<sup>2</sup> (tatsächlich anrechenbarer Wohnfläche) statt der 73 m<sup>2</sup>, welche im Mietvertrag genannt sind.

Zurückliegende Mieterhöhungen, denen bereits zugestimmt, oder auf die bereits gezahlt wurde werden hierdurch aber nicht unwirksam.

### **Eine Mietsenkung ...**

... kann für die Zukunft dann verlangt werden, wenn die tatsächlich anrechenbare Wohnfläche mehr als 10 % geringer ist, als der im Mietvertrag genannte Wert.

Ist mietvertraglich z.B. eine Wohnfläche von 76 m<sup>2</sup> vereinbart, beträgt die anrechenbare Wohnfläche aber nur 68,5 m<sup>2</sup>, beträgt die Abweichung 10,9 %. Damit ist die von Bundesgerichtshof festgelegte Toleranzschwelle für geringfügige Abweichungen überschritten, die bislang vereinbarte Miete kann von bislang z.B.

5,00 € x 76 m<sup>2</sup> = 380,00 € auf 5,00 € x 68,5 m<sup>2</sup> = 342,50 € gesenkt werden.

### **Miete kann zurückgefordert werden ...**

Wenn - wie in dem zuletzt genannten Beispiel - die tatsächlich anrechenbare Wohnfläche um mehr als 10 % von der im Mietvertrag genannten Fläche abweicht, kann für die Vergangenheit die überzahlte Mietdifferenz von 38,00 € je Monat zurückgefordert werden. Dieses ist für nicht verjährte Zeiträume, d.h. die letzten drei Jahre möglich.

Achtung: Weicht die anrechenbare Wohnfläche weniger als 10 % von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche ab, kann weder für die Zukunft eine Mietsenkung, noch für Vergangenheit Miete zurück gefordert werden.

Allerdings bleibt es dabei, dass diese korrekte anrechenbare Wohnfläche bei zukünftigen Mieterhöhungen zugrunde gelegt werden muss, auf dieser Grundlage in Zukunft auch Heiz- und Betriebskosten abgerechnet werden müssen.

Etwas anderes gilt, wenn ein Quadratmeterpreis mietvertraglich vereinbart wurde.

### **Heiz- und Betriebskosten ...**

müssen für die Zukunft nach der tatsächlichen anrechenbaren Wohnfläche abgerechnet werden. Dieses gilt auch für die Vergangenheit, soweit gezahlte Vorauszahlungen noch nicht abgerechnet waren.

Anders als bei der Grundmiete gelten hier jedoch Besonderheiten:

Bei Heizkosten wird normalerweise nur die beheizbare Fläche berücksichtigt, d.h. dass meistens hier Balkonflächen, u.U. auch Deckenschrägen nicht berücksichtigt wurden.

Bei Heiz- und Betriebskosten spielt nicht nur der Flächenwert einer Wohnung eine Rolle, sondern letztendlich das Verhältnis der Wohnungsfläche zur Gesamtflä-

che. Bei Heiz- und Betriebskosten stellen Flächenangaben keine absoluten Größen dar, diese dienen nur zur Ermittlung von Anteilen.

Wenn die anrechenbare Wohnfläche einer Wohnung tatsächlich geringer ist, verringert sich auch die Gesamtfläche. Wenn z.B. alle Wohnungen im Haus den gleichen Berechnungsfehler aufweisen, führt dieses zwar (bei allen Wohnungen) u.U. zu einer Mietreduzierung, im Verhältnis zueinander bleiben die Flächenanteile jedoch gleich, so dass sich im Ergebnis an der Betriebskostenbelastung nichts ändern wird.

Ändert sich durch eine um mehr als 10 % geringere anrechenbare Wohnfläche der Verteilungsschlüssel für Heiz- und Betriebskosten, kann für die vergangenen drei Jahre eine Neuberechnung von Heiz- und Betriebskosten gefordert werden.

### **Wenn die Wohnung tatsächlich größer ist...**

... kommt es - ebenso wie im umgekehrten Fall - auf den Grad der Flächenabweichung an. Der BGH legt hier ebenfalls den 10 %-Maßstab zugrunde. D.h., immer wenn die Wohnung nicht mehr als 10 % größer ist, als im Mietvertrag genannt, bleibt es bei der Mietberechnung, aber auch bei der Berechnung von Nebenkosten bei der mietvertraglich vereinbarten Fläche.

ACHTUNG: Sollte die Wohnung mehr als 10 % größer sein, kann der Vermieter diese tatsächliche Fläche bei einer Mieterhöhung, Abrechnung von Betriebskosten und Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen oder pauschalen zugrunde legen.

In diesem Fall wird der Vermieter jedoch keine Miete für die Vergangenheit nachfordern können. Anders als für den Mieter, stellt die Flächenabweichung für den Vermieter keinen Mangel dar. Im Regelfall wird der Vermieter die Falschangabe im Mietvertrag zu vertreten haben, d.h. er hätte sein Eigentum ja jederzeit nachmessen können. Durch die Vereinbarung einer geringeren Fläche hat er vertraglich - zumindest für die Vergangenheit auf einen Teil der Miete verzichtet.

Weitere Informationen

- auf Seite 3 zum Thema "Deckenschrägen" auf Seite 4 Auszüge aus wichtigen Urteilen

## Die Wohnflächenberechnung bei Deckenschrägen

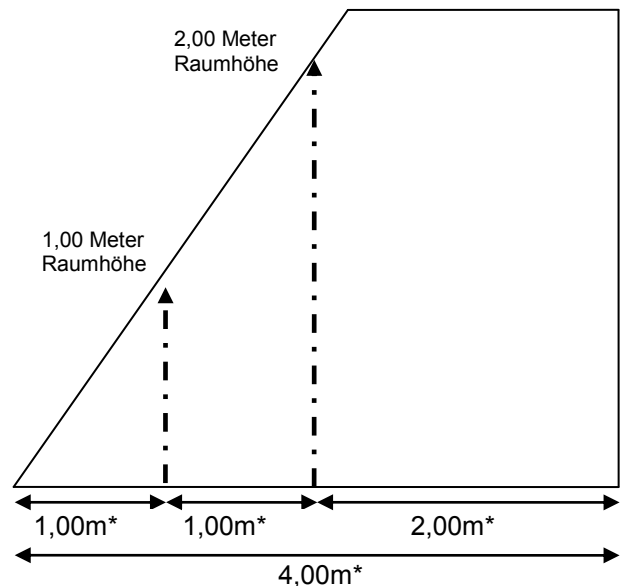
Grundflächen unterhalb schräger Decken werden nicht voll berücksichtigt. Die Grundfläche wird nur anteilig oder gar nicht berücksichtigt, soweit die Raumhöhe zwei bzw. ein Meter Höhe unterschreitet.

Anders ausgedrückt bedeutet dies zunächst: soweit eine Raumhöhe von 2,00 Meter oder mehr gegeben ist, wird die anteilige Grundfläche in vollem Umfang berechnet.

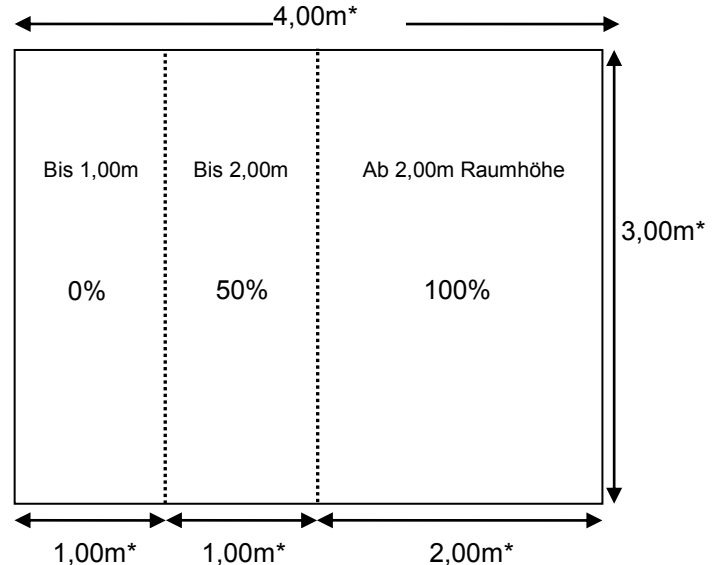
Im Bereich zwischen 2,00 Meter und 1,00 Meter Raumhöhe wird die entsprechende Grundfläche nur zur Hälfte berücksichtigt.

Soweit sogar eine Raumhöhe von 1,00 Meter unterschritten wird, ist der entsprechende Anteil der Grundfläche dann nicht mehr anzurechnen. Wie in einem solchen Fall gerechnet werden muss, zeigt die nebenstehende Grafik und ein Rechenbeispiel. Wichtig ist, dass im ersten Schritt immer bestimmt werden muss, an welcher Stelle der Schräge die Raumhöhe von 1,00 und 2,00 Metern gegeben ist!

### Die Deckenschräge in der Seitansicht:



### Die Grundfläche des Raumes:



#### Die anrechenbare Wohnfläche in unserem Beispielfall:

linkes Feld	: 1,00 x 3,00 x	0 %	= 0,00 m <sup>2</sup>
mittleres Feld	: 1,00 x 3,00 x	50 %	= 1,50 m <sup>2</sup>
rechtes Feld	: 2,00 x 3,00 x	100 %	= 6,00 m <sup>2</sup>
die anrechenbare Wohnfläche beträgt: 7,50 m <sup>2</sup>			

\* Die so gekennzeichneten Zahlen sind variabel. In der Praxis ergeben sich leider nicht so "glatte" Zahlen, wie wir sie uns für unser Beispiel ausgesucht haben

Gegenüber der Grundfläche des Raumes von 12 m<sup>2</sup> ergibt sich im Beispielfall eine anrechenbare Fläche von nur 7,50 m<sup>2</sup>. Bei einer Kaltmiete von 5 Euro je m<sup>2</sup> entspricht dies einer Differenz von 22,50 Euro Kaltmiete im Monat. Hinzuzurechnen ist die Verringerung der Heiz- und Betriebskosten, soweit diese nach der Wohnfläche berechnet werden.

Das Beispiel zeigt, wie wichtig es ist, auf eine korrekte Berechnung der Wohnfläche zu achten. Im Zweifelsfall sollte eine Prüfung erfolgen.



Nachfolgend geben wir Auszüge aus wichtigen Grundsatzzurteilen des Bundesgerichtshofes (BGH) wieder. Erst durch diese Entscheidungen sind in vielen Fällen Rückforderungsansprüche durch Mieterinnen und Mieter möglich geworden, da die Anforderungen in solchen Fällen gegenüber früherer Rechtsprechung herabgesetzt wurden.

### **Bundesgerichtshof Urteil vom 24.03.2004 VIII ZR 295/03**

**Weist eine gemietete Wohnung eine Wohnfläche auf, die mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand grundsätzlich einen Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, der den Mieter zur Minderung der Wohnfläche berechtigt. Einer zusätzlichen Darlegung des Mieters, dass infolge der Flächendifferenz die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert ist, bedarf es nicht.**

Aus den Gründen:

" ... So wird bereits bei der Inserierung in aller Regel die Wohnungsgröße der angebotenen Wohnung angegeben, um Interessenten eine Vergleichbarkeit verschiedener Wohnungen zu erleichtern und um die Miete pro Quadratmeter errechnen zu können. Hat ein Wohnungssuchender mehrere Wohnungen, deren Mietzins und Ausstattung ähnlich sind, zur Auswahl, wird er sich in vielen Fällen für die größere Wohnung entscheiden. Während des Mietverhältnisses ist die Wohnfläche in aller Regel -...- Berechnungsgrundlage für die Verteilung von Betriebskosten und deren Erhöhung (...). Ebenso ist die Wohnungsgröße ein Faktor bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens ... . Schon aus diesen Gründen kann dem Mieter durch Angabe einer überhöhten Wohnfläche ein unmittelbarer wirtschaftlicher Schaden entstehen; dieses ist auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass er möglicherweise nachträglich eine Neuberechnung der Betriebskosten unter Berücksichtigung der geringeren Wohnfläche verlangen kann. Liegt die tatsächliche Wohnfläche erheblich unter der vertraglich vereinbarten, so ist auch die Tauglichkeit der Wohnung gemindert, ohne dass es auf einen Nachweis einer konkreten Beeinträchtigung des Mieters durch die Flächenabweichung ankommt. Denn die Tauglichkeit der Wohnung setzt voraus, dass die Wohnung mit der vertraglich vereinbarten Größe nutzbar ist (...). Auch ist unerheblich, wenn dem Mieter die geringe Wohnfläche nicht aufgefallen ist.

... Ein abweichendes Flächenmaß ist ... dann erheblich, wenn die tatsächliche Fläche um mehr als 10 % hinter der vertraglich vereinbarten Größe zurückbleibt (...). "

### **Bundesgerichtshof Urteil vom 24.03.2004 VIII ZR 133/03**

**" Dem steht nicht entgegen, dass die Wohnfläche im Mietvertrag nur mit "ca. 96 qm" angegeben ist. Zwar lässt diese Formulierung , ..., erkennen, dass es den Parteien nicht entscheidend auf die genaue Wohnungsgröße ... ankam, sondern durchaus Toleranzen hingenommen werden sollten. ...Diese Grenze ist, ..., im Interesse der Praktikabilität und Rechtssicherheit bei 10 % zu ziehen. ..."**

### **Bundesgerichtshof Urteil vom 24.03.2004 VIII ZR 44/03**

"Grundsätzlich ist der Begriff der "Wohnfläche" im Wohnraummietrecht auch bei freifinanzierten Wohnungen anhand der Bestimmungen der vorliegend für preisgebundenen Wohnraum noch anwendbaren §§ 42 bis 44 II. Berechnungsverordnung (BV), die ab dem 1. Januar 2004 durch die ... Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 im wesentlichen gleichlautend ersetzt worden sind, auszulegen und zu ermitteln. ..."

#### **Weitere Informationen!**

Wir helfen Ihnen weiter! Wenn Sie annehmen, dass Ihre Wohnung kleiner als im Mietvertrag angegeben ist, sollten Sie versuchen, ein ungefähres Aufmaß zu erstellen. Dann vereinbaren Sie einen Beratungstermin und bringen Ihr Ergebnis sowie den Mietvertrag und bisherige Abrechnungen mit. Wenn sich ergibt, dass die Feststellung der Fläche von Bedeutung ist, empfehlen wir die Einschaltung einer Fachperson. Denn bevor es zum Rechtsstreit kommt, sollte die komplizierte Flächenberechnung eindeutig geklärt sein.

Der Mieterverein bietet seinen Mitgliedern ein Aufmaß durch eine Fachkraft für einen Kostenbeitrag von nur ca. 95 €.

#### **Sie erreichen uns:**

**Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.  
Geschäftsstelle Dortmund, Kampstraße 4,  
44137 Dortmund (nähe Reinoldikirche)**

**☎ 0231 / 55 76 56 - 0 / Fax: 55 76 56 16**

#### **Öffnungszeiten der Geschäftsstelle**

**montags – donnerstags 8.30 - 18.00 Uhr  
freitags 8.30 - 14.00 Uhr**

**Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!**

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

#### **Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:**

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,  
Kampstr. 4 44137 Dortmund (nähe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de