



Bürogemeinschaft der Mietervereine

Merkblatt 03

Wozu muss ich meine Wohnfläche kennen?

1. Bei **Mieterhöhungen** ist die genaue Wohnfläche maßgeblich, denn sie wird mit der ortsüblichen Quadrat-metermiete beziehungsweise bei preisgebundenen („Sozial-“) Wohnungen mit der zulässigen Quadratmetermiete multipliziert.
2. Stellen Sie nachträglich fest, dass Ihre **Wohnfläche kleiner** ist, als im Vertrag angegeben, so ist eine entsprechende Herabsetzung der Miete nur ausnahmsweise möglich, nämlich
 - wenn es sich um eine preisgebundene Wohnung handelt.
 - wenn die im Mietvertrag ausgewiesene Fläche um mehr als zehn Prozent unterschritten wird. Dies gilt auch bei einer circa-Angabe im Mietvertrag.
3. Bei Mieterhöhungen gibt es mitunter Streit um die Anrechnung der **Balkonfläche**. Bei Mietverträgen, die nach dem Inkrafttreten der Wohnflächenverordnung am 1. Januar 2004 abgeschlossen wurden, ist grundsätzlich ein Viertel der Balkonfläche zugrunde zu legen (BGH VIII ZR 33/18). Berechnungen nach der II. Berechnungsverordnung bei älteren Mietverträgen bleiben nach wie vor gültig. Dabei ist je nach Nutzwert des Balkons ein Flächenanteil von einem Viertel bis zur Hälfte zu berücksichtigen. Beide Regelungen greifen auch bei Loggien, Dachgärten und Terrassen. Bei Nebenkostenabrechnungen ist darauf zu achten, dass alle Wohnungen gleichbehandelt werden. Danach müssen alle Balkone mit demselben Flächenanteil, beispielsweise einem Viertel, angesetzt werden
4. Für die jährlichen **Betriebskostenabrechnungen** ist die tatsächliche und nicht die mietvertraglich vereinbarte Wohnfläche maßgeblich.
5. Wenn Sie Ihre **Wohnung ausmessen** (lassen) möchten, müssen Sie Folgendes beachten:
 - a) Messen Sie zentimetergenau. Halten Sie den Zollstock beziehungsweise das Maßband oberhalb der Fußleisten an die Wand.
 - b) Die Flächen von Türnischen werden nicht mitgemessen.
 - c) Wandvorsprünge, zum Beispiel Schornsteine, und Pfeiler werden abgezogen, wenn sie mehr als 1,50 m hoch sind und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m² beträgt.
 - d) Fenster- und Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen, werden mitgerechnet, wenn sie mehr als 13 Zentimeter tief sind.
 - e) Außer den Wohnräumen – dazu zählt auch die Küche – werden auch Flur und Bad sowie Abstellräume innerhalb der Wohnung mitgerechnet. Abstellräume außerhalb der Wohnung (Keller, Boden) zählen nicht mit.
 - f) Nicht mitgezählt werden die Flächen und Absätze von Treppen mit mehr als drei Stufen.
 - g) Bei Dachschrägen (und besonders niedrigen Decken) gilt Folgendes (siehe nachfolgende Zeichnung)
 - Raumteile mit einer Decken-/Schrägenhöhe von unter einem Meter zählen überhaupt nicht.
 - Flächen unter einer Decken-/Schrägenhöhe von einem bis zwei Metern zählen zur Hälfte

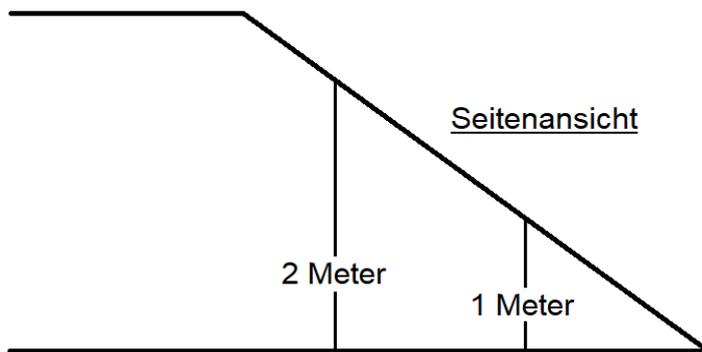
- Erst ab einer Decken-/Schrägenhöhe von zwei Metern wird die Grundfläche voll angerechnet.

Diese Regeln gelten auch für Raumteile unter Treppen.

h) Wintergärten zählen nur zur Hälfte mit, wenn sie unbeheizbar sind.

Juristische Fragen, insbesondere zur Anrechnung bestimmter Räume, Raumteile und Flächen, beantworten Ihnen unsere Juristen.

Wenn Sie nicht selbst ausmessen wollen oder können, stehen unsere **Berater** gegen Honorar zur Verfügung.



Anrechnung der Grundfläche:

----- voll -----><----- halb -----><----- 0 ----->