



Ratgeber Wohnfläche

Im Januar 2007 sorgte eine Sendung des STERN-TV für Aufruhr unter Mietern. Berichtet wurde über eine Studie der DEKRA, nach der in 80 % aller Mietwohnungen eine Wohnfläche angegeben wurde, die größer war als die tatsächliche. Millionenfach zahlten Mieter demnach zu viel Miete und zu viel Betriebs- und Heizkosten. Dieser Ratgeber informiert, welche rechtlichen Folgen das hat, wie man die korrekte Wohnfläche ermittelt und worauf man beim Nachmessen achten muss.

Wohnungsmangel

Das Wichtigste zuerst: Ist die Wohnfläche kleiner als angegeben, kann dies einen Wohnungsmangel darstellen, der den Mieter zur Kürzung der Miete berechtigt. Hier gilt zu unterscheiden:

- Ist die im Mietvertrag eingetragene Wohnfläche eine „zugesicherte Eigenschaft“ der Wohnung? Das ist dann der Fall, wenn sie nicht nur im Mietvertrag genannt wird, sondern dort ausdrücklich ein Quadratmeterpreis vereinbart ist - etwa so: „Die Wohnungsgröße beträgt 100 qm. Der Mietpreis beträgt 4,89 € pro qm, also insgesamt 489,00 €.“ Für sinngemäß andere Formulierungen gilt das Gleiche. Die bloße Flächenangabe im Vertrag als solche stellt jedoch noch keine feste zugesicherte Eigenschaft der Wohnung dar, dies gilt insbesondere für Angaben wie z.B. „ca. 100 qm“. In diesem Fall gilt Folgendes:
- Bei einer bloßen Flächenangabe ist maßgebend, ob die tatsächliche Wohnfläche mehr als 10 % kleiner als die im Vertrag eingetragene Wohnfläche ist. Nur dann stellt dies einen Mangel dar, der zur Mietminderung berechtigt, z.B. wenn die Wohnfläche im Vertrag mit „ca. 100 qm“ angegeben ist, tatsächlich aber lediglich 85 qm beträgt. Aber Achtung: Sollte im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart sein, dass die Flächenangabe nicht verbindlich ist, entfällt das Mietminderungsrecht.

Wenn eine der beiden Voraussetzungen erfüllt ist, kann die Miete um den Prozentsatz gekürzt werden, um den die Wohnung tatsächlich kleiner ist als angegeben. Das gilt auch rückwirkend: Bis zu drei Jahre zurück kann zuviel bezahlte Miete zurück verlangt werden. Noch ältere Ansprüche sind leider verjährt. Wenn der Vermieter die Rückzahlung verweigert, sollte man die Rechtsberatung aufsuchen.

Übrigens muss die „Angabe“ der Wohnungsgröße nicht im Mietvertrag stehen. Sie kann sich auch aus einer Mieterhöhung ergeben.

Miete und Betriebskosten

Bei späteren Mieterhöhungen und bei der Abrechnung von Betriebskosten nach Wohnfläche ist immer die 10-Prozent-Grenze maßgeblich. War in einer Mieterhöhung eine mehr als 10 Prozent zu hohe Wohnfläche angegeben, kann der Mieter die in Folge der Falschberechnung zuviel gezahlte Miete zurück fordern. In solche einem Fall muss auch die Betriebskostenabrechnung korrigiert werden.

Ist die tatsächliche Fläche aber nur bis zu 10 Prozent geringer als die im Mietvertrag angegebene, dann wird sowohl bei Mieterhöhungen als auch bei Betriebskostenabrechnungen die im Mietvertrag vereinbarte Fläche zu Grunde gelegt. In diesen Fällen muss der Mieter also für eine Fläche zahlen, die es gar nicht gibt.

Keine Rolle spielt es dagegen bei Rückforderungen - egal ob bei der Miete oder bei Heiz- und Betriebskosten -, ob der Mieter inzwischen ausgezogen ist oder noch in der Wohnung wohnt.

Wohnflächen-Ermittlung

Für die richtige Berechnung der Wohnfläche gibt es die „Wohnflächenverordnung“. Diese gilt zwar grundsätzlich nur für preisgebundenen Wohnraum, kann aber nach der Rechtsprechung des BGH in den allermeisten Fällen auch für freifinanzierte Wohnungen herangezogen werden.

In jedem Falle kommt es darauf an, was alles zur Wohnfläche dazu gehört:

Räume in der Wohnung gehören grundsätzlich zur Wohnfläche, auch Dielen, Flure, Küche und Bad sowie Abstellkammern oder Einbauschränke.

Räume außerhalb der Wohnung, etwa Keller, Waschküche, Trochenraum, Garage oder Treppenhaus, gehören dagegen nicht zur Wohnfläche, auch wenn sie mitvermietet sind.

Balkonflächen dürfen bei Mietverträgen, die bis Ende 2003 abgeschlossen wurden, grundsätzlich bis zur Hälfte anzurechnet werden. Bei Verträgen, die erst ab Januar 2004 abgeschlossen wurden sind die Balkonflächen hingegen in der Regel nur einem zu einem Viertel anzurechnen, maximal zur Hälfte nur dann, wenn die Balkone gut nutzbar sind (sonnig, Blick auf Grünflächen etc.).

Wintergärten zählen zur Hälfte, wenn sie nicht, aber mit der vollen Fläche, wenn sie beheizbar sind.

Ein **Garten** zählt grundsätzlich nicht zur Wohnfläche, auch wenn er vom Mieter allein genutzt werden kann.

Fläche unter Treppen zählt nicht als Wohnfläche. Auch Treppen selber zählen nicht, wenn sie mehr als drei Stufen haben.

Türnischen zählen gar nicht, **Fenster-, Wand- und Heizungs-nischen** nur dann zur Wohnfläche, wenn sie tiefer als 13 cm sind und bis zum Boden reichen.

Unter **Dachschrägen** richtet sich die Berechnung nach der Raumhöhe. Beträgt sie über 2 Meter, zählt die darunter liegende Fläche voll, zwischen 1 und 2 Metern Raumhöhe zur Hälfte und unter 1 Meter Raumhöhe gar nicht.

Räume mit Rundungen, stumpfen oder spitzen Winkeln unterscheiden sich hinsichtlich der Wohnflächen-Anrechnung nicht von rechtwinkligen Räumen. Nur ist die Berechnung komplizierter und erfordert geometrische Kenntnisse. Die Mathematik hält aber für jede Fläche Formeln bereit. Im Zweifelsfall müssen Fachleute herangezogen werden.

Hindernisse wie Schornsteine, Pfeiler und Säulen werden nicht zur Wohnfläche gerechnet, wenn sie höher als 1,50 Meter sind und ihre Grundfläche mehr als 0,1 qm beträgt.

Wie wird gemessen?

Gemessen wird die gesamte Fläche nach der obigen Aufzählung, und zwar von Wand zu Wand, nicht etwa von Sockelleiste zu Sockelleiste. Das kann mit einem normalen Zollstock oder Maßband geschehen, sollte aber möglichst exakt ausgeführt werden. Man kann auch Ultraschall-Entfernungsmesser verwenden, die es bei Internet-Versandhändlern schon ab 20 Euro gibt. Lasermessgeräte gibt es im Elektrofachhandel oder im Baumarkt ab etwa 100 Euro.

Wer eine solche Messung sicherheitshalber nicht selbst durchführen will, kann sich an die DEKRA wenden, entweder per Mail (infoservice@dekra.com) oder über eine kostenlose Hotline (0800 - 88 33 003). Allerdings kosten die Messungen 300 bis 580 Euro. Billiger geht's beim Mieterverein, der für seine Mitglieder Fachleute vermittelt. Der Mieterverein hilft auch bei der Durchsetzung von Mietminderungsansprüchen und Rückforderungen. Weitere Informationen enthalten die Ratgeber „Wohnungsmängel“ und „Mietminderung“.

Und wenn die Wohnung größer ist?

In wenigen Fällen kommt es vor, dass sich bei einer exakten Nachmessung herausstellt, dass die Wohnung größer ist als angegeben. Diesen Fehler muss sich der Vermieter dann aber selbst zuschreiben: Er kann keine Nachforderungen stellen und damit auch keine Mieterhöhung begründen. Bei den Heiz- und Betriebskostenabrechnungen ist die Sache allerdings umstritten. Die meisten Gerichte gehen davon aus, dass der Vermieter bei künftigen Abrechnungen die korrekte Wohnungsgröße zu Grunde legen darf.

Gewerbeflächen

Die Wohnflächenverordnung gilt - wie der Namen schon sagt - nur für Wohnungen. Bei gemieteten Gewerbeflächen - etwa Geschäftsräume, Büros, Arztpraxen, Anwaltskanzleien etc. - kommt sie nicht zur Anwendung. Hier kann man allenfalls auf die erwähnte DIN 277 zurückgreifen. Da es für Gewerbemietverträgen aber kaum Mieterschutz-Bestimmungen gibt, kommt es hier entscheidend darauf an, was Mieter und Vermieter im Vertrag vereinbart haben. In allen Zweifelsfällen sollte man die Rechtsberatung beim Mieterverein aufsuchen.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: April 2016