



Infoschrift

Tipps für Mieter/innen zur Berechnung ihrer Wohnfläche

Das Mietrecht für preisfreien Wohnraum ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Doch eine Definition von Wohnung oder Wohnfläche werden Mieter/innen dort vergeblich suchen, denn das BGB behandelt immer nur die „Mietsache“ oder den „Wohnraum“. Viele Mieter/innen sind unsicher, wie die Wohnfläche berechnet wird. In dieser Infoschrift wollen wir Ihnen die wichtigsten Informationen geben, die mit der Wohnfläche zusammenhängen und Sie können mithilfe dieser Ihre Wohnfläche überprüfen.

■ Was gehört zu einer Wohnung?

Räume innerhalb der Wohnung

Zu den Räumen einer Wohnung gehören Wohn- und Schlafräume, Küchen und Nebenräume (Flure, Dielen, Bäder, Toiletten, Galerien, Speisekammern, Abstellkammern, Loggien und Balkone). Oft werden sie im Mietvertrag aufgezählt, z. B. „2 Zimmer, Bad, Küche, Flur“.

Räume außerhalb der Wohnung

Räume außerhalb der Wohnung (z. B. Keller, Dachboden, Garage) gehören nicht zur Wohnfläche. Sie können aber auch Gegenstand des Mietvertrages sein. Außerdem wird in Mietverträgen die Mitbenutzung von Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen geregelt, z. B. Fahrradkeller, Trockenböden, Gärten, Waschräume und Dachterrassen, die auch nicht zur Wohnfläche gehören.

■ Was ist die Wohnfläche?

Bedeutung der Wohnfläche

Die Wohnfläche ist für die Miethöhe maßgebend. Ist die Wohnung **mehr als 10% kleiner als im Mietvertrag angegeben**, liegt ein Mangel vor: „Weist eine gemietete Wohnung eine Wohnfläche auf, die mehr als 10% unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dies grundsätzlich einen Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, der zur Minderung der Miete berechtigt. Einer zusätzlichen Darlegung des Mieters, dass infolge der Flächendifferenz die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert ist, bedarf es nicht“ (BGH, Urteil vom 24.03.2004 – VIII ZR 295/03). Zu beachten ist, dass die Mieter hierfür beweispflichtig sind (KG 15.02.2001 – 20 U 2641/99). Ein Aufmaß durch einen Sach-

verständigen kann daher im Prozess hilfreich sein. Ein zur Minderung berechtigender Mangel ist auch gegeben, wenn im Mietvertrag die Wohnfläche mit der Einschränkung „ca.“ angegeben ist: „Auch wenn es im Mietvertrag heißt ‚Wohnfläche ca. 96 qm‘ stellt die Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche um mehr als 10% einen Mangel dar, der den Mieter zur Minderung berechtigt.“ (BGH 24.03.2004 – VIII ZR 133/03, bestätigt durch BGH 10.03.2010 – VIII ZR 144/09)

Falls Ihre Wohnung um mehr als 10% kleiner ist, als im Mietvertrag vereinbart, sollten Sie sich in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten lassen, um individuell zu klären, wie Sie am besten vorgehen (weiteres siehe **Infoschrift „Mängelbeseitigung“**).

Wichtig ist, dass eine Mietminderung anhand der Abweichung der tatsächlich vorhandenen Wohnfläche gegenüber der angegebenen Wohnfläche ermittelt wird. Eine Mietminderung kommt jedoch bei einer Abweichung unter 10% nur im

Ausnahmefall in Betracht (vereinbarte Quadratmetermiete).

Wenn die vertraglich vereinbarte Wohnfläche die tatsächliche Wohnfläche mehr als 10% übersteigt, sind Mieter/innen zudem berechtigt, die nach der exakten Abmessung zu viel gezahlte Miete zurückzuverlangen (BGH 07.07.2004 – VIII ZR 192/03).

Auch in diesem Fall empfehlen wir unseren Mitgliedern dringend, eine Beratungsstelle aufzusuchen, um das weitere Vorgehen abzustimmen (weiteres siehe **Infoschrift „Mieterhöhung“**). Ist die Wohnung größer als im Mietvertrag angegeben, kann die bereits geleistete Miete nicht nachgefordert werden (Ausnahme: Sozialer Wohnungsbau). Der Vermieter kann aber zukünftige Mietzahlungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche fordern.

Die Miete wird anhand der **ortsüblichen Vergleichsmiete** ermittelt, die in Berlin durch den Mietspiegel (nettokalt, Euro/qm Wohnfläche)





dargestellt wird. Die Wohnfläche wird hier nach der Wohnflächenverordnung (siehe unten) bemessen.

Mieterhöhungen sind nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (siehe oben) zulässig. Maßgebend für die Mieterhöhung ist die Wohnfläche. Der BGH hat hierzu entschieden, dass eine Mieterhöhung nach § 558 BGB auf der Basis der tatsächlichen Wohnfläche zu erfolgen hat, unabhängig davon, ob im Mietvertrag eine davon abweichende Wohnfläche angegeben ist und wie hoch die Abweichung von der tatsächlichen Wohnfläche ist. Der Maßstab für die vorzunehmende Angleichung der Miethöhe mit der ortsüblichen Vergleichsmiete sei allein die tatsächliche Größe der Wohnung (BGH 18.11.2015 – VIII ZR 266/14). Die seit diesem BGH-Urteil geltenden Grundsätze sind für Mieterhöhungen nach § 558 BGB maßgebend. Sie sind sowohl für eine kleiner vereinbarte als auch für eine größer vereinbarte Wohnungsfläche im Vergleich zur tatsächlich vorhandenen Fläche zu beachten.

Für die Umlage der nach Wohnfläche abzurechnenden Betriebskosten ist ebenfalls die tatsächliche Wohnfläche maßgebend (BGH 30.05.2018 – VIII ZR 220/17, BGH 16.01.2019 – VIII ZR 173/17).

Die Umlage der **Betriebskosten** wird gemäß § 556a BGB ganz oder zu einem wesentlichen Teil nach der Wohnfläche vorgenommen: „Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen.“ Ausgenommen davon sind verbrauchsabhängige Betriebskosten (weiteres siehe **Infoschrift „Betriebskostenabrechnung“**). Bei preisgebundenem sozialen Wohnungsbau gilt § 20 NMV. Die Verteilung der Heizkosten hat gemäß der Heizkostenverordnung zwingend nach der Wohnfläche oder nach der

Fläche der beheizten Räume zu erfolgen. Bei letzterer fließen Räume ohne Heizkörper nicht in die Berechnung ein. Die Heizkosten müssen mindestens zu 30%, höchstens zu 50% flächenabhängig abgerechnet werden. Mindestens 50%, höchstens 70% der Heizkosten müssen verbrauchsabhängig abgerechnet werden (weiteres siehe **Infoschrift „Heizkostenabrechnung“**).

Achtung: Wird während des Mietverhältnisses eine Neuvermessung der Wohnung durchgeführt und ergibt sich eine größere Fläche als vereinbart, ist der Vermieter befugt, die tatsächliche Fläche bei den nächsten Abrechnungen zugrunde zu legen. Bei einer geringeren Fläche ist er verpflichtet, die **tatsächliche Fläche bei den nächsten Abrechnungen** zugrunde zu legen.

Die Wohnungsgröße spielt selbstverständlich auch bei der **Wohnungssuche** eine große Rolle. Hier ist wichtig zu wissen, wie die angegebene Quadratmeterzahl zustande kommt.

■ Verfahren der Flächenberechnung

Für die Wohnflächenberechnung gibt es mehrere Verfahren, die in der Praxis jahrelang nebeneinander angewandt wurden. Gesetzlich definiert ist die Wohnfläche nur für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau. Bis zum 31. Dezember 2003 war die Wohnflächenberechnung in den §§ 42 ff. der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) geregelt. Ab dem 1. Januar 2004 wurde dieser Teil der II. BV durch die Wohnflächenverordnung (WofIV) ersetzt (siehe Tabelle). Falls keine Berechnungsgrundlage vereinbart wurde, ist bei Mietverträgen, die bis zum 31.12.2003 geschlossen wurden, die II. BV anzuwenden. Bei Mietverträgen, die nach dem **01.01.2004** geschlossen wurden, gilt grundsätzlich die **Wohnflächenverordnung** (BGH 23.05.2007 – VIII ZR 231/06).

Falls jedoch die II. BV als Berechnungsgrundlage im Mietvertrag vereinbart wurde, ist dies gültig. Dies ist im freifinanzierten Wohnraum häufig der Fall. Im sozialen Wohnungsbau wird die Wohnflächenverordnung für ab dem 01.01.2004 erstellte Neubauten angewandt oder, wenn für

vorhandene Sozialwohnungen nach dem 31.12.2003 durch eine bauliche Veränderung eine Neuberechnung erforderlich ist (§ 5 WofIV).

Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

§ 2 Abs. 2 WofIV definiert: „Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.“ D.h. gemeinschaftlich genutzte Flächen gehören nicht zur Wohnfläche. Außerdem gehören zur Wohnfläche die Flächen von „Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen“.

§ 3 WofIV nennt die Räume, die nicht zur Wohnfläche gehören: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen.

Falle: Vertraglich vereinbarte Wohnfläche

Achtung: Der Begriff Wohnfläche kann im Mietvertrag, **auch formularvertraglich**, definiert werden. Im Mietvertrag kann also beschrieben werden, was zur Wohnung gehört und wie sich die Flächen zusammensetzen. Dies gilt dann als **rechtsverbindliche** Beschaffenheit der Wohnung. Falls Mieter und Vermieter eine solche genaue Beschaffenheit der Wohnfläche vereinbaren, ist die Wohnfläche nicht nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen, sondern es gilt für die Fläche die Beschreibung im Mietvertrag (LG Berlin 19.01.2007 – 63 S 241/06). Dies führt auch dazu, dass die vertraglich vereinbarte Wohnfläche für die Betriebskostenabrechnung verbindlich ist und Mieter/innen auch keinen Mietmangel geltend machen können (LG Berlin 16.01.2007 – 63 S 267/05).

■ Wie wird richtig gemessen?

Grundsätzliches zur Grundfläche

In der Wohnflächenverordnung wird von Grundflächen geredet. Es heißt in § 3 Abs. 1: „Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen **zwischen den Bauteilen** zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen.“ Sie messen also den **Raum zwischen den Wänden**. Wenn keine Wand vorhanden ist, wie z. B. bei einer Balkonbrüstung, dann gilt das Brüstungsgeländer als Begrenzung. Mit „Bekleidung der Bauteile“ ist der fertig gebaute Zustand der Wohnung gemeint, d. h. die „Bekleidung“ gilt als Bestandteil der Wand. Falls die Wand mit Holzpaneelen oder Fliesen „bekleidet“ ist, messen Sie bis zu den Holzpaneelen oder Fliesen.

Grundfläche bedeutet, dass **grundsätzlich die Fläche des Fußbodens** gemeint ist. Aber „Fuß-, Sockel- und Schrammleisten“ sind nach § 3 Abs. 2 in die Fläche einzubeziehen. Falls also Scheuerleisten vorhanden sind (aus Holz oder Fliesen usw.), messen Sie einfach oberhalb dieser.

PROBLEMFALL: DACHGESCHOSSWOHNUNG

Eine Wohnflächenberechnung von Dachgeschosswohnungen ist relativ aufwändig. Hier treffen oft Dachschrägen, Wandverkleidungen (Ablagen in Bädern), Pfeiler und Stützen, womöglich noch eine Dachterrasse mit Stufe(n) und eine Innentreppe aufeinander.

Auch vergrößert sich unter Dachgauben und Dachflächenfenstern die Fläche mit einer Raumhöhe von 2 m. Deshalb gibt es bei Dachgeschosswohnungen die größten Abweichungen von Realität und mietvertraglich vereinbarter Wohnfläche, sodass im Zweifelsfall ein professionelles Aufmaß z. B. durch Architekt/innen sinnvoll ist.

Bei geraden und senkrecht stehenden Wänden können Sie selbstverständlich in einer beliebigen Höhe messen.

Zur Genauigkeit gibt es keine Angaben, jedoch sollte immer mit Quadratzentimetern gerechnet werden. Dies ergibt sich inhaltlich aus der Wohnflächenverordnung bei der Aufzählung der Abzugsflächen, die kleiner als 1 qm sind. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau muss die Wohnfläche in Quadratmetern mit zwei Nachkommastellen (z. B. 62,75 qm) angegeben werden.

■ Was gehört noch zur Grundfläche?

Zur Wohnfläche gehören außerdem die Grundflächen von „fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bäder- oder Duschwannen, freiliegenden Installationen“. Solche bereits **installierten Wohnungsausstattungen wie Kochherde oder Bädewannen** werden in die Wohnfläche einbezogen. Sie messen also bis zur Wand hinter dem Einrichtungsgegenstand. Das Gleiche gilt für Einbaumöbel. Falls Sie also einen Wandschrank haben, gehört dessen Stellfläche zur Wohnfläche.

■ Was gehört nicht zur Grundfläche?

Viele Mieter/innen wissen, dass die Fläche des Fußbodens nicht mit der Wohnfläche identisch ist und bestimmte Flächen abgezogen werden müssen. Eine Ausnahme wurde bereits oben genannt: Die Grundflächen der Bäder- und Duschwannen gehören zur Wohnfläche. Wichtig ist zu wissen, was alles nicht als Wohnfläche gilt, um die tatsächliche Wohnungsgröße zu ermitteln. **Diese Flächen, die bei „der Ermittlung der Grundflächen außer Betracht“** bleiben, sind in der Wohnflächenverordnung unter § 3 Abs. 3 aufgeführt:

1. Türnischen

Die Fläche der Türöffnung gehört nicht zur Wohnfläche. Vorspringende Türbekleidungen und -umrahmungen werden nicht abgezogen.

2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze

Wenn sich in der Wohnung eine Treppe – bestehend aus mindestens drei Stufen – befindet, zählt die Grundfläche dieser Treppe nicht zur Wohnfläche, da dieser Raum nicht nutzbar ist. Wenn aber z. B. eine Stufe zum Balkon oder zur Dachterrasse existiert, dann wird diese nicht herausgerechnet, sondern es wird gemessen, als wäre diese Stufe nicht vorhanden. Geringe Höhenunterschiede (z. B. bei Altbauten zwischen Dielenboden und gefliestem Badfußboden) spielen ebenfalls keine Rolle.

Achtung: Falls sich in der Wohnung eine geschossübergreifende Treppe befindet (z. B. bei einer Maisonette), dann zählt der Raum unter der Treppe zur Wohnfläche, entsprechend seiner Höhe (siehe unten). Ein Treppenabsatz ist eine erweiterte Stufe, auch Treppenpodest genannt. Dies gilt gem. § 4 Nr. 1 und 2 WoFIV abweichend von § 43 Abs. 5 Nr. 3 der II. BerechnungsVO, die diese Flächen nur dann berücksichtigt hat, wenn darüber eine Höhe von mindestens 2 m vorhanden ist (siehe auch unten: Was gehört nur teilweise zur Grundfläche). Die WoFIV enthält zudem keinen Hinweis mehr auf die Nichtanrechnung von Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m (so aber § 44 Abs. 1 Nr. 3 II. BerechnungsVO). Denn § 4 Nrn. 1 und 2 i. V. m. § 1 Abs. 2 WoFIV regeln dies bereits.

3. Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind

Falls der Fußboden nicht in eine Nische hineinreicht, gehört die Grundfläche der Nische nicht zur Wohnfläche. Nischen, in denen sich z. B. Gaszähler (im Altbau) befinden, können ignoriert werden. Bei den Nischen, die bis zum Fußboden gehen, gilt: Erst wenn sie tiefer als 13 cm sind, müssen sie zur Wohnfläche hinzugerechnet werden. Aber auch hier ist die Höhe zu beachten (siehe unten). Vorspringende Fensterbekleidungen und -umrahmungen werden nicht abgezogen.

4. Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt

Hier ist eine der Abweichungen zur früher gültigen II. BV zu finden, da dort die Höhenbegrenzung nicht genannt wurde. Dies wird damit begründet, dass heutzutage vermehrt z. B. sanitäre Installationen verkleidet werden und es hier zu „Unsicherheiten über die Behandlung derartiger Verkleidungen bei der Grundflächenermittlung“ kam. Dies betrifft vor allem Bäder. Bei modernen Bäderräumen befinden sich oft oberhalb von Waschbecken oder Toiletten Ablageflächen. Darunter verbergen sich technische Installationen, z. B. der WC-Spülkasten. Diese Ablageflächen zählen mit zur Wohnfläche, sofern sie maximal 1,50 m hoch sind. Häufig sind die Ablageflächen niedriger, oft nur 1,20 m, aber diese müssen individuell gemessen werden.

Diese Einschränkung durch die Grundflächenbegrenzung von 0,1 qm bestand bereits in der II. BV. Von allen Bauteilen in der Wohnung, die höher als 1,50 m sind, müssen also die Grundflächen ermittelt werden.

Beispiel: Grundflächen von Ablageflächen im Bad über 1,50 m Höhe oder von Schornsteinen mit mehr als 15 x 73 cm, 10 x 100 cm oder 13 x 77 cm Außenmaßen müssen von der Wohnfläche abgezogen werden.

Gerade in Altbauten befinden sich in Raumecken oft Schornsteine, die häufig sogar die Möblierung erschweren, aber so klein sind, dass ihre Grundfläche zur Wohnfläche hinzugerechnet werden muss.

Auch in nachträglich ausgebauten Dachgeschossen wirkt sich diese Regel nachteilig aus. Im Raum stehen die Stützen, die jedoch aufgrund ihrer geringen Grundfläche nicht von der Wohnfläche abgezogen werden.

■ Was gehört nur teilweise zur Grundfläche?

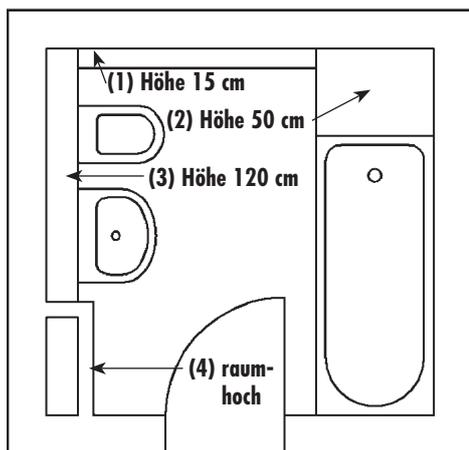
Unverändert aus der II. BV übernommen ist die in § 4 WoFIV genannte Regel:

„Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte auf die Wohnfläche anzurechnen.“

Dies betrifft vor allem **Dachgeschosswohnungen**, aber auch **Maisonetten** mit Treppe (siehe oben). Alle Flächen, die nicht 1 m hoch sind, zählen nicht als Wohnfläche. Alle Flächen zwischen 1 und 2 m lichter Raumhöhe zählen zur Hälfte zur Wohnfläche. Um dies zu messen, ist ein Lot sinnvoll.

ANRECHENBARKEIT VON ABLAGEFLÄCHEN IM BAD:



- (1) Rohrverkleidung
- (2) Verkleidung der Badewanne
- (3) Verkleidung der Installation von WC und Waschbecken

(4) Installationsschacht
Bei (1), (2) und (3) handelt es sich um Flächen, die nicht höher als 1,50 m sind. Ihre Oberflächen sind nutzbar. Diese Flächen zählen zur Wohnfläche.

Der Installationsschacht (4) reicht bis zur Decke und ist damit 1,5 m hoch. Wenn seine Grundfläche größer als 0,1 qm ist, ist diese Fläche von der Wohnfläche abzuziehen.

TIPPS ZUM AUFMAß DER WOHNFLÄCHE

Für das Messen der Wohnfläche ist neben Notizzettel, Stift und Taschenrechner oder dergleichen mindestens ein Zollstock (Gliedermaßstab) nötig.

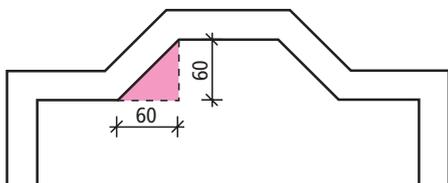
Falls die Wohnung über Dachschrägen verfügt, ist außerdem ein Lot sehr sinnvoll. Ein Lot können Sie sich aus einem reißfesten Faden (Länge mind. 2,10 m) und einer Schere selbst basteln, indem Sie den Faden an die Griffächer kneten. Auf dem Faden sollten Sie dann in hängendem Zustand die Höhen von 1 und von 2 m markieren, z. B. mit Klebeband. Wenn ein Lot nicht verfügbar ist, leistet ein zweiter Zollstock, der auf volle Länge ausgeklappt genau 2 m misst, gute Dienste.

Sehr bequem kann mit Laserentfernungsmesser gearbeitet werden, die es zu mieten gibt. Die Bedienung dieser Geräte ist recht einfach, jedoch reicht bei den meisten Wohnungen ein Zollstock völlig aus, sodass sich der Aufwand und die Mietgebühren nicht lohnen.

Falls eine Grundrisszeichnung der Wohnung vorliegt, ist es hilfreich, diese zu benutzen. Manchmal sind Maße eingetragen, die konkret überprüft werden können. Auch bieten die in eine Zeichnung eingetragenen Maße eine bessere Übersicht als eine reine Aneinanderreihung von Zahlen, vor allem bei verwinkelten Wohnungen. Ggf. muss eine Zeichnung selbst angefertigt oder eine Liste der jeweiligen Räume, mit ihren Teilflächen, erstellt werden.

Falls die Wohnung über schräge, d. h. nicht in einem rechten Winkel zueinander stehende, Wände verfügt, können Sie solche dreieckigen Teilflächen sehr einfach auf folgende Weise ermitteln:

Sie messen erst die eine, dann die andere Länge, multiplizieren diese und teilen dann das Ergebnis durch zwei.



Das Beispiel zeigt einen Erker. Die dreieckige Teilfläche wird wie folgt ermittelt:
 $0,6 \text{ m} \times 0,6 \text{ m} = 0,36 \text{ qm}$. $0,36 \text{ qm} : 2 = 0,18 \text{ qm}$.

Eine Veränderung zur früheren Regel betrifft **Balkone, Loggien, Dachterrassen und Terrassen**:

Bis 2003 bestand nach der II. BV Wahlfreiheit, ob Balkone und dergleichen zur Hälfte **oder** zu einem Viertel zur Wohnfläche zählen. Die Wahlfreiheit ergab sich durch die ehemaligen Förderbedingungen des sozialen Wohnungsbaus.

Seit 2004, also seit dem Inkrafttreten der WofIV, gilt: Die Grundflächen „von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind **in der Regel** zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte“ auf die Wohnfläche anzurechnen. Dies soll für Rechtssicherheit sorgen. In der Begründung des Gesetzgebers heißt es: „Eine Abweichung von der Regelanrechnung zu einem Viertel ist nur dann zu-

Wohnflächenverordnung und II. BV: Die wichtigsten Unterschiede

WofIV (gültig ab 01.01.2004)	§§ 42 bis 44 II. BV (gültig bis 31.12.2003)*
Wohnfläche = Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören	Wohnfläche = Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören
Ermittlung der Grundflächen: Lichte Maße zwischen den Bauteilen von der Vorderkante der Wandbekleidung	Ermittlung der Grundflächen: a) Fertigmaße: Lichte Maße zwischen den Bauteilen ohne Wandbekleidung oder b) Rohbaumaße abzüglich 3% (=Putzabzug)
Zur Wohnfläche gehören:	
Einbaumöbel und Erker (ohne Größenbeschränkung) Rauteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 m ist zu 100%, soweit die lichte Höhe zwischen 1 und 2 m beträgt zu 50%	Wandschränke und Erker, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben, Rauteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 m ist
Zur Wohnfläche gehören anteilig:	
Anrechnung zu 25%, höchstens zu 50%: Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen	Anrechnung zu 50%: Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze
Anrechnung zu 50%: unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume	keine Angaben zu Wintergärten, Schwimmbädern u. Ä., die Anrechnung erfolgt analog zu Balkonen zu 50%
Nicht zur Wohnfläche gehören:	
Zubehörräume, Geschäftsräume und Räume, die nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts (hier: Landesbauordnung Berlin) an ihre Nutzung entsprechen	Zubehörräume, Geschäftsräume, Wirtschaftsräume und Räume, die nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts (hier: Landesbauordnung Berlin) an ihre Nutzung entsprechen
Schornsteine, Mauervorlagen, freistehende Pfeiler und Säulen mit mehr als 0,10 qm Grundfläche und mehr als 1,50 m Höhe	Schornsteine, Mauervorlagen, freistehende Pfeiler und Säulen mit mehr als 0,10 qm Grundfläche und raumhoch

lässig, wenn besondere Umstände des Einzelfalls dies rechtfertigen. Die Anrechnung von mehr als einem Viertel bis zur Hälfte kommt insbesondere bei besonders guten Lagen oder aufwändigen Balkon- oder Terrassengestaltungen in Betracht, die zu einem höheren Wohnwert des Balkons oder der Terrasse führen als im Normalfall gegeben. Auch Abweichungen nach unten sind in Ausnahmefällen denkbar, etwa wenn ein Balkon aufgrund seiner Lage nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzbar ist (z. B. Erdgeschoss- bzw. Hochparterrelage an stark befahrener Straßenkreuzung). **Es ist gesetzlich jedoch nicht vorgesehen, bei bestehenden Mietverträgen die Wohnfläche zu ändern, weil der Balkon nun nicht mehr zu 50%, sondern nur noch zu 25% zur Wohnfläche zählt.**

Achtung: Wenn bei Mietvertragsabschluss für Terrassen oder Balkone eine Fläche vereinbart wird, die der tatsächlichen Grundfläche entspricht, können Mieter/innen im Nachhinein nicht geltend machen, dass die Wohnflächenverordnung nur eine Anrechnung zu einem Viertel vorsieht (BGH 22.02.2006 – VIII ZR 219/04).

Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtslage bei Drucklegung einbeziehen. Diese allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung. Wir empfehlen deswegen allen unseren Mitgliedern, eine Beratungsstelle aufzusuchen. Nehmen Sie zur Beratung die erforderlichen Unterlagen mit – insbesondere den Mietvertrag – und auch einen Nachweis über Ihre Mitgliedschaft (das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg).

BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V.
 Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/Ecke Yorckstraße 10963 Berlin
 Tel. 2168001 www.bmgev.de