

# Wohnen

## Tipps für Mieter/innen zur Berechnung ihrer Wohnfläche und zur Überprüfung der damit verbundenen Mietkosten

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, was sich genau hinter diesen Begriffen verbirgt, ob bestimmte Räume überhaupt zu ihrer Wohnung zählen und wie die Wohnfläche berechnet wird. In dieser Infoschrift wollen wir Ihnen die wichtigsten Informationen geben, die mit der Wohnung und der Wohnfläche zusammenhängen. Auch werden Sie mithilfe dieser Infoschrift Ihre Wohnfläche überprüfen können.

### ■ Was ist eine Wohnung?

„Eine Wohnung ist die Summe aller Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Zu einer Wohnung gehören außerdem Wasserversorgung, Abguss und Abort.“ Dies klingt heute angestaubt, aber so wurde bundesweit durch die DIN 283 eine Wohnung definiert. Zwar trat die DIN 283 im Jahr 1983 ersatzlos außer Kraft, jedoch wird mangels Alternativen diese Definition im Mietrecht immer noch analog angewandt.

### Räume innerhalb der Wohnung

Unter Wohnräumen versteht man Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Zu den Räumen einer Wohnung gehören: Wohn- und Schlafräume, Küchen und Nebenräume (Flure, Dielen, Bäder, Toiletten, Galerien, Speisekammern, Abstellkammern, Loggien und Balkone). All diese Räume gehören zur Wohnfläche. Oft werden diese im Mietvertrag aufgezählt, z. B. „2 Zimmer, Bad, Küche, Flur“.

### Räume außerhalb der Wohnung

Zur Mietsache, d.h. zum Gegenstand des Mietvertrags, können außerdem noch Räume außerhalb der Wohnung gehören, z. B.: Keller, Dachboden, Garage. Außerdem wird in Mietverträgen die Mitbenutzung von Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen geregelt, z. B.: Fahrradkeller, Trockenböden, Gärten, Waschräume und Dachterrassen. Diese Räume außerhalb der Wohnung und die Gemeinschaftsflächen gehören nicht zur Wohnfläche.

### ■ Was ist die Wohnfläche?

#### Bedeutung der Wohnfläche

Das Mietrecht für preisfreien Wohnraum enthält nur einen Bezug zur Wohnfläche: Nach § 556a BGB sind die Betriebskosten in der Regel nach Wohnfläche umzulegen (bei preisgebundenen sozialen Wohnungsbau gilt analog § 20 NMV). Die Bedeutung der Wohnfläche geht jedoch darüber hinaus. Wenn die Wohnung **mehr als 10% kleiner ist, 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 dieser Umstand grundsätzlich einen Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, der den Mieter 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 –)

Dies gilt auch, 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, Urteil vom 24.03.2004 – VIII ZR 133/03 –)





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

Die Miete wird anhand der **ortsüblichen Vergleichsmiete** ermittelt, die in Berlin durch den Mietspiegel dargestellt wird. Der Berliner Mietspiegel weist die ortsüblichen Vergleichsmieten (nettokalt) in Euro/qm Wohnfläche aus. 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 es dabei auf die vertraglich vereinbarte und nicht auf die tatsächliche Wohnungsgröße ankommt, zumindest solange die Flächenabweichung nicht mehr als 10% beträgt (BGH, Urteil vom 23.05.2007 – VIII ZR 138/06 –).

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

Auch in diesem Fall empfehlen wir unseren Mitgliedern dringend, eine Beratungsstelle aufzusuchen, um den Sachverhalt anwaltlich überprüfen zu lassen und das weitere Vorgehen abzustimmen. (Weiteres siehe **Infoschrift „Mieterhöhung“**.)

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“**.)

## PROBLEMFALL: DACHGESCHOSSWOHNUNG

Eine Wohnflächenberechnung von Dachgeschosswohnungen ist im Vergleich zu Etagenwohnungen relativ aufwendig. Hier treffen oft Dachstrüben, 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. Mieter/innen sollten hier im Zweifelsfall auf ein professionelles Aufmaß z.B. durch Architekt/innen zurückgreifen.

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 Neuermessung 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.

## Formen 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 §§ 43 und 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) geregelt. Ab dem 1. Januar 2004 wurde dieser Teil der II. BV durch die Wohnflächenverordnung (WofIV) ersetzt (siehe Tabelle). Aus dieser Änderung ist aber keine Verpflichtung entstanden, die Wohnfläche neu zu berechnen, weder bei freifinanzierten noch bei preisgebundenen Wohnungen.

Auch ohne gesetzliche Verpflichtung wurde die **II. BV im freifinanzierten Wohnraum** häufig angewandt. Eine Flächenberechnung ist auch nach der DIN 277 oder der anfangs erwähnten DIN 283 möglich, jedoch wurden diese selten verwandt. Falls diese Berechnungsgrundlage im Mietvertrag vereinbart wurde, ist dies gültig. 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, Urteil vom 23.05.2007 – VIII ZR 231/06 –).

## 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, Urteil vom 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, Urteile vom 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, dann 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. 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, Bädern oder Duschwannen, freiliegenden Installationen“. Solche bereits **installierten Wohnungsausstattungen wie Kochherde oder Bädern** 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 Bade- 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.

## RECHTSPRECHUNG DES BGH

**Die bisher erfolgte Rechtsprechung des BGH wendet grundsätzlich eine 10%-Grenze an. Erst bei einer Abweichung von mehr als 10% liegt ein Mangel vor, kann zu viel gezahlte Miete zurückgefordert werden und muss sich ein Mieterhöhungsverlangen auf die tatsächliche Wohnfläche beziehen. Eine Abweichung von mehr als 10% kommt zwar relativ selten vor, jedoch macht das bei einer Wohnfläche von 80 qm und einer Bruttowarmmiete von 7 Euro bereits 672 Euro jährlich aus, die Mieter/innen für eine Fläche zahlen müssen, die nur im Mietvertrag steht, aber tatsächlich nicht vorhanden ist. Es kann sich also lohnen, die Wohnfläche – am besten vor Abschluss des Mietvertrags – zu prüfen und den Vermieter zu einer Änderung zu bewegen.**

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.

### 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 Bädern befinden sich oft oberhalb von Wasch-

becken 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

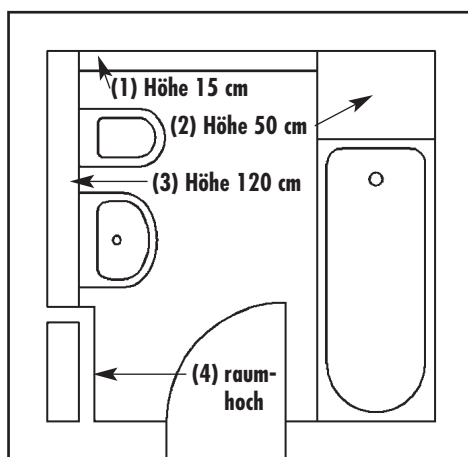
1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
  2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte“
- auf die Wohnfläche anzurechnen.

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. 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

## 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

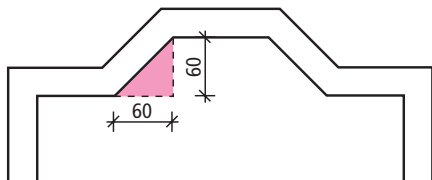
Für das Messen der Wohnfläche ist neben Notizzettel, Stift und Taschenrechner oder dergleichen mindestens ein Zollstock (Gliedermaßstab) nötig.

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 knoten. 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. Anstelle eines Zollstocks kann natürlich auch ein Maßband verwendet werden.

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. Falls Sie keine Zeichnung haben, müssen Sie entweder selbst eine anfertigen oder eine Liste der jeweiligen Räume, ggf. mit ihren Teilflächen, erstellen.

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:  
 $0,6 \text{ m} \times 0,6 \text{ m} = 0,36 \text{ qm}$ .  $0,36 \text{ qm} : 2 = 0,18 \text{ qm}$ .

## 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)
<b>Zur Wohnfläche gehören:</b>	
Einbaumöbel und Erker (ohne Größenbeschränkung) Raumteile 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, Raumteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 m ist
<b>Zur Wohnfläche gehören anteilig:</b>	
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%
<b>Nicht zur Wohnfläche gehören:</b>	
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

\*) Bei bestehenden Mietverhältnissen muss die Wohnfläche nicht auf Grundlage der Wohnflächenverordnung neu berechnet und angepasst werden. Die Wohnflächenverordnung ist auf Mietverhältnisse, die nach dem 1. Januar 2004 abgeschlossen wurden, anzuwenden.

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 zulässig, wenn besondere Umstände des Einzelfalls dies rechtfertigen. Die Anrechnung von mehr als einem Viertel bis zur Hälfte kommt insbesondere bei besonders guten Lagen oder aufwendigen 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, Urteil vom 22.02.2006 – VIII ZR 219/04 –).

**Bitte beachten Sie:** Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtsprechung bei Drucklegung einbeziehen. Die Rechtsprechung unterliegt jedoch ständigen Veränderungen. Wir empfehlen deswegen allen unseren Mitgliedern dringend, eine Beratungsstelle aufzusuchen. In der Beratungsstelle werden Ihre Unterlagen (Mietvertrag etc.) von mietrechtlich spezialisierten Rechtsanwältinnen/Rechtsanwälten überprüft und das weitere Vorgehen kann gemeinsam abgestimmt werden.

**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 Yardstraße 10963 Berlin  
 Tel. 216 80 01 [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)