

Wohnfläche

Die Fläche einer Wohnung ist Basis für verschiedene Rechtsansprüche. Mieter können Mietminderung geltend machen, wenn die „tatsächliche“ Fläche mindestens 10 % kleiner ist als vereinbart. Für Vermieter ist die Fläche entscheidend, etwa bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, die sich aus Mietspiegeln als Quadratmeterpreisspannen ergibt. Auch bei der Betriebskostenabrechnung spielt die Fläche eine Rolle, z. B. bei zentralen Heizungsanlagen gemäß Heizkostenverordnung. Abweichungen zwischen vereinbarten und neu vermessenen Flächen treten häufig auf, bedingt durch verschiedene Berechnungsmethoden, Ermessensspielräume oder Messungenauigkeiten.

Verschiedene Berechnungsmethoden

Es gibt zwei wesentliche Berechnungsmethoden: DIN 277 und die Wohnflächenverordnung. Während Architekten und Bauträger die DIN 277 nutzen, können Mieter auf die Wohnflächenverordnung zurückgreifen. Beide sind jedoch nicht für Mietwohnungen konzipiert. DIN-Normen richten sich an Architekten, um Wohnflächen bautechnisch zu berechnen, während die Wohnflächenverordnung Subventionen im preisgebundenen Wohnraum regelt. Vermieter haben keine vorgeschriebene Methode und sehen sich häufig Normen gegenüber, die der anderen Partei am meisten nutzen.

Kritische Wohnungen

Aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsarten ergeben sich Differenzen häufig bei folgenden Wohnungen:

- Maisonette-Wohnungen (mit innen liegender Treppe)
- Wohnungen im Dachgeschoss mit Dachschrägen
- Wohnungen mit großen Balkonen oder Dachterrassen, Wintergärten oder Loggien
- vermietete Einfamilienhäuser mit Gartenterrassen oder innen liegenden Schwimmbädern

Häufig finden sich keine ins Gewicht fallenden Wohnflächenabweichungen bei Wohnungen mit folgenden Merkmalen:

- Neubauten (ab 70er Jahre) mit einer Wohnfläche geringer als 55 m²
- Wohnungen mit drei oder weniger Zimmern
- Wohnungen ohne Balkon oder Dachschrägen
- Wohnungen ohne aufwendige Armaturenverkleidungen in Bad und Küche

Wohnflächenberechnung

Nach der Wohnflächenverordnung ist die Wohnfläche einer Wohnung in drei Schritten zu berechnen. Zunächst sind in einem ersten Schritt diejenigen Flächen und Räume zu ermitteln, die für die Wohnflächenberechnung herangezogen werden dürfen. Welche Räume dies sind, ist in § 2 WoFIV geregelt. Dazu gehören nur die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der zu berechnenden Wohnung gehören. In § 2 Abs. 3 WoFIV sind einige Räumlichkeiten aufgelistet, die nicht zur Berechnung der Wohnfläche herangezogen werden dürfen. Dabei handelt es sich um

- Zubehörräume (wie beispielsweise Kellerräume, Abstellräume, Waschküchen und Bodenräume),
- Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen und
- Geschäftsräume (darunter sind Räume zu verstehen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung auf Dauer anderen als Wohnzwecken, insbesondere nämlich gewerblichen und beruflichen Zwecken, zu dienen bestimmt sind und solchen Zwecken auch dienen).

Zur Berechnung der Wohnfläche erfolgt zuerst die Ermittlung der Grundfläche durch Ausmessen des fertiggestellten Wohnraums oder anhand von Bauzeichnungen wie Genehmigungs- oder Freistellungsplänen. Im nächsten Schritt erfolgt die Anrechnung der Grundflächen gemäß § 4 WoFIV. Nicht alle Räume werden vollständig berücksichtigt: Unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder oder vergleichbare geschlossene Räume dürfen beispielsweise nur zur Hälfte angerechnet werden.

Mietminderung

Haben Mieter und Vermieter eine Fläche im Mietvertrag fixiert und stellt sich im Laufe des Mietverhältnisses heraus, dass die „tatsächliche“ Fläche geringer als angegeben ist, kann der Mieter zur Minderung berechtigt sein. Ist die „tatsächliche“ Fläche mindestens 10 Prozent geringer als die vereinbarte, liegt nach der Rechtsprechung des BGH immer ein erheblicher Mangel vor, der den Mieter zur Mietminderung berechtigt. Bei Flächenabweichungen von maximal 10 Prozent oder weniger muss der Mieter beweisen, dass die Tauglichkeit der Wohnung hierdurch erheblich beeinträchtigt ist.

Betriebskosten

Muss der Vermieter die Betriebskosten auch anteilig nach der Wohnfläche auf die einzelnen Mieter umlegen, kommt es nach der Rechtsprechung auf die „tatsächlichen“ Quadratmeter an. Die vertraglich vereinbarte Quadratmeteranzahl ist irrelevant, stellt sich später heraus, dass diese tatsächlich höher oder niedriger ist.

Mieterhöhung

Bei gesetzlichen Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB ist die „tatsächliche“ Fläche maßgeblich, unabhängig von Abweichungen zur vertraglich festgelegten Fläche. Die tatsächliche Wohnfläche wird genutzt, um den Quadratmeterpreis zu berechnen. Liegt dieser unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, muss die Kappungsgrenze beachtet werden.

Praxistipp: Mietverträge enthalten oft Angaben zur Wohnfläche, jedoch nicht zur Berechnungsmethode. Der Bundesgerichtshof geht davon aus, dass Verträge vor dem 1. Januar 2004 die Fläche nach §§ 42 – 44 II. BV und spätere Verträge nach der Wohnflächenverordnung berechnen. Fehlen gesicherte Vermessungsergebnisse, sollte die Flächenangabe im Mietvertrag vermieden werden, um Streitigkeiten zu umgehen. In der Betriebskostenabrechnung, besonders bei Heiz- und Warmwasserkosten, ist jedoch die Flächenangabe unvermeidbar. Auch bei Mieterhöhungen ist die Wohnfläche entscheidend, etwa zur Anpassung auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

