



Merkblatt für die Beratung Wohnfläche

Berlin, September 2024

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin

info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de

Telefon: 030 20216-0, Fax: 030 20216-555

Die Fläche einer Wohnung ist Anknüpfungspunkt für verschiedene Rechtsansprüche. So können sich Mieter auf Mietminderung berufen, wenn die „tatsächliche“ Fläche mindestens 10 Prozent kleiner ist als vertraglich vereinbart. Aber auch für Vermieter ist die Fläche regelmäßig maßgeblich, wollen sie die Miete erhöhen. So können Vermieter unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Diese wiederum ergibt sich u. a. aus den örtlichen Mietspiegeln, welche die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel als Quadratmeterpreisspannen ausweisen. Auch bei der Betriebskostenabrechnung kommen Vermieter grundsätzlich nicht mehr um die Abrechnung nach Quadratmetern herum. Verfügt das Mehrfamilienhaus beispielsweise über eine zentrale Heizungs- und Warmwasseranlage, muss gemäß der Heizkostenverordnung anteilig nach Verbrauch und Quadratmetern abgerechnet werden. Leider kommt es in der Praxis immer mal wieder vor, dass vereinbarte und neu vermessene Flächen voneinander abweichen. Die Ursachen für mögliche Flächenabweichungen sind unterschiedlich. So führen bereits verschiedene Berechnungsmethoden zu verschiedenen Ergebnissen. Aber auch Ermessensspielräume innerhalb einer Berechnungsmethode, Messungenauigkeiten und handwerkliche Fehler verursachen Abweichungen.

Verschiedene Berechnungsmethoden

Es gibt im Wesentlichen zwei verschiedene Berechnungsmethoden. Architekten und Bauträger wenden regelmäßig die DIN 277 zur Berechnung der Fläche an. Mieter können mit Rückendeckung der deutschen Gerichte zur Wohnflächenberechnung die Wohnflächenverordnung heranziehen. Eines haben DIN und Verordnung gemeinsam: Keine ist dazu geschaffen worden, die Fläche einer zu vermietenden Wohnung zu berechnen. Und da liegt die Ursache für alle Schwierigkeiten! Während sich die DIN-Normen an die Architekten wenden, damit diese aus bautechnischer Sicht die Wohnfläche berechnen können, dienen die II. BV und die Wohnflächenverordnung dazu, Subventionen für den preisgebundenen Wohnraum zu berechnen.

Nur für Vermieter gibt es keine Berechnungsvorschriften. Und so wendet jeder gegen den Vermieter die Norm an, die ihm am besten passt: Architekten, Ingenieure, Bauunternehmen und Bauträger orientieren sich an den für sie vorteilhaften DIN-Normen, die die Wohnfläche maximal berechnen. Dies hat den Vorteil, dass sie dem künftigen Eigentümer ein sehr großes Haus verkaufen können.

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
- kein Balkon, keine Dachschrägen
- keine aufwändigen 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).

In einem zweiten Schritt ist die Grundfläche dieser Räume zu ermitteln. Dabei bestehen für den Eigentümer zwei Vorgehensweisen. Zum einen ist die Ermittlung der Grundfläche durch Ausmessen der Flächen im fertiggestellten Wohnraum möglich. Zum anderen ist ein Ausmessen der Flächen anhand einer Bauzeichnung zulässig. Dabei muss es sich um einen der folgenden Pläne handeln: einen Genehmigungs-, Anzeige- bzw. Genehmigungsfreistellungsplan oder einen Plan, der für ein ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder – wenn ein solches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder nicht erforderlich ist – für ein solches geeignet ist. Im dritten und letzten Schritt zur Berechnung der Wohnfläche ist die Anrechnung der Grundflächen entsprechend § 4 WoFIV vorzunehmen. Nicht alle ermittelten Räume können mit der errechneten vollen Wohnfläche in die Wohnflächenberechnung eingebracht werden. So dürfen beispielsweise unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume 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

Nach der Rechtsprechung des BGH kommt es im Falle des gesetzlichen Mieterhöhungsverlangens des Vermieters (§ 558 BGB) auf die „tatsächliche“ Fläche an, gleichgültig wie stark diese von der vertraglich fixierten Fläche abweicht. Die vertraglich vereinbarte monatliche Miete wird durch die „tatsächliche“ Wohnfläche geteilt. So lässt sich der Quadratmeterpreis ermitteln. Liegt der ermittelte Quadratmeterpreis deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, muss der Vermieter bei der Mieterhöhung die Kappungsgrenze beachten.

Praxistipp: Häufig werden in den Mietverträgen Angaben zu den Quadratmetern der zu vermietenden Wohnung gemacht. Fehlen allerdings Angaben zur Berechnungsmethode, geht der Bundesgerichtshof davon aus, dass die Quadratmeterzahl bei Verträgen, die vor dem 1. Januar 2004 abgeschlossen wurden, nach §§ 42 bis 44 II. BV und bei Verträgen, die nach diesem Zeitpunkt geschlossen wurden, nach den Regelungen der Wohnflächenverordnung bestimmt sind. Sofern also eine Quadratmeterzahl im Mietvertrag aufgenommen wird, muss auch immer die Berechnungsmethode angegeben werden, nach welcher die Quadratmeterzahl ermittelt wurde. Wichtig ist daher, die Unterlagen zur Wohnung genau zu untersuchen. Finden sich in den Unterlagen Vermessungsergebnisse, gilt es zu prüfen, ob die Fläche der Wohnung nach DIN 277, der

II. BV oder nach der Wohnflächenverordnung ermittelt wurde. Wenn es keine gesicherten Vermessungsergebnisse gibt, sollte im Mietvertrag auf die Angabe der Fläche verzichtet werden. So lässt sich Ärger um eine etwaige Mietminderung vermeiden. Bei der ersten Betriebskostenabrechnung muss der Vermieter allerdings regelmäßig Farbe bekennen. Insbesondere bei der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung kommt der Vermieter regelmäßig nicht mehr umhin, die Fläche zu beziffern. Bei der Mieterhöhung helfen fehlende Angaben zur Wohnfläche auch nicht weiter. Soll die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete unter Rückgriff auf den örtlichen Mietspiegel erhöht werden, ist regelmäßig die Wohnfläche maßgeblich.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 936.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.



Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.

Bitte beachten Sie, dass dieses Merkblatt zum internen Gebrauch für die Beratung gedacht ist. Aus diesem Grund bietet Haus & Grund Deutschland dieses Merkblatt nicht als Druckversion an. Bei Bedarf bitten wir Sie, das Dokument in angemessener Zahl selbst zu drucken.