

# Wohnfläche im Mietvertrag: Wie viel Abweichung ist erlaubt?

Stand April 2012

**Haben Sie schon einmal nachgemessen, wie groß die Wohnfläche in Ihrer Mietwohnung tatsächlich ist? Wer zum Zollstock greift, wird nicht selten eine unangenehme Überraschung erleben.**

Denn in vielen Fällen stimmt die im Mietvertrag angegebene Quadratmeterzahl mit der tatsächlich bewohnbaren Fläche nicht überein. Eine gewisse Unterschreitung der Wohnungsgröße ist gerichtlich sogar abgesegnet. Für die Ermittlung der Wohnfläche gelten differenzierte Regeln. Diese berücksichtigen nicht nur [Balkone](#), Loggien und [Dachterrassen](#).

## Toleranzgrenze von zehn Prozent

Die sogenannte Toleranzgrenze von bis zu zehn Prozent Abweichung hat der Bundesgerichtshof (BGH) bereits mehrfach bestätigt. Zuletzt mit Urteil vom 10. März 2010 (Aktenzeichen ZR 144/09). Wird die Miete pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht, dann werden die im Mietvertrag vereinbarten Quadratmeter als Berechnungsgrundlage genutzt. Wenn also in Ihrem Vertrag 60 Quadratmeter als Wohnfläche ausgewiesen sind, die tatsächliche Fläche jedoch nur 55 Quadratmeter beträgt, bestimmt sich die zulässige Miete pro Quadratmeter Wohnfläche trotzdem nach der Angabe im [Mietvertrag](#), hier 60 Quadratmeter.

„Mit dieser Entscheidung zugunsten der Vermieter trägt der BGH den tatsächlichen Verhältnissen bei Mietvertragsabschlüssen praxisgerecht Rechnung. Denn die tatsächliche Wohnfläche steht oft nicht exakt zur Verfügung. Daher ist es sinnvoll, wenn die Vertragsparteien eine Wohnfläche vereinbaren, die für sie verbindlich sein soll und der BGH hierfür eine Toleranzgrenze von zehn Prozent Abweichung akzeptiert“, heißt es dazu beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Von Seiten des Mieterbundes hingegen wird das Urteil sehr negativ aufgenommen. Vermieter könnten doch durch diese Regelung einiges mehr an Miete kassieren, als ihnen tatsächlich zustehe. Der Mieter zahle also teilweise einige hundert Euro im Jahr mehr für Fläche, die ihm gar nicht wirklich zur Verfügung stehe.

## Berechnung der Wohnfläche

Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten zur Berechnung der Wohnfläche. Am weitesten verbreitet – und bei öffentlich gefördertem Wohnraum auf jeden Fall rechtsverbindlich – ist die Berechnung laut Wohnflächenverordnung, gültig seit dem 1. Januar 2004. Sie gilt verpflichtend für alle jüngeren Gebäude, die nach dem 1. Januar 2004 gebaut wurden. Danach wird die Grundfläche voll angerechnet, wenn die Räume oder Raumteile zumindest zwei Meter hoch sind. Die Grundfläche wird nur zur Hälfte angerechnet, wenn die Räume oder Raumteile zwischen einem und zwei Meter hoch sind. Räume oder Raumteile, die weniger als ein Meter hoch sind, zählen bei der Wohnflächenberechnung überhaupt nicht mit.

Besonders kompliziert wird die korrekte Berechnung der Wohnfläche bezüglich der Anrechnung von Balkon oder Terrasse. Grundsätzlich gilt für Balkone, Loggien und Dachterrassen, die in Neubauten ab dem 01.01.2004 vermietet werden, dass diese Flächen nur zu einem Viertel angerechnet werden, es sei denn, die Vertragsparteien haben etwas anderes vereinbart. In älteren Gebäuden kann die Fläche in der Regel bis zur Hälfte eingerechnet werden. Das gilt in Ausnahmefällen übrigens auch für jüngere Immobilien, wenn Balkone, Loggien oder Dachterrassen besondere Merkmale zur Steigerung des Wohnwertes aufweisen.

### **Was gehört zur Wohnfläche?**

Laut Wohnflächenverordnung gehören Wintergärten, Schwimmbad und nach allen Seiten geschlossene Räume zur Wohnfläche. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen ebenso – vorausgesetzt, sie gehören ausschließlich zur betreffenden Wohnung. Nicht zur Wohnfläche gehören Waschküchen und Trockenräume, Keller- und Heizungsräume, Abstell- und Kellerersatzräume, sofern sie außerhalb der Wohnung liegen. Auch Dachböden und Garagen sind bei der Ermittlung der Wohnfläche tabu.

### **Ein Gutachter sorgt für Sicherheit**

Beträgt die Differenz zwischen tatsächlicher und im Mietvertrag ausgewiesener Wohnfläche nach Messungen des Mieters mehr als 10 Prozent, sollte er sich an einen Gutachter wenden. Denn die eigenen Messungen sind oft durch Ungenauigkeiten geprägt und haben vor Gericht – sollte es so weit kommen – keinen Bestand.

Ermittelt ein Gutachter die Wohnfläche, dauert das – je nach Größe und Architektur – bis zu zwei Stunden und kostet ca. 160,- bis 250,- Euro plus An- und Abfahrt. Weist der Gutachter nach, dass die Wohnfläche erheblich von den Angaben im Mietvertrag abweicht, sollte man sich Rückendeckung vom Mieterschutzbund oder Mieterschutzverein holen und den Vermieter um eine Stellungnahme bitten.

Eine Fehlberechnung von mehr als 10 Prozent Abweichung bewirkt eine Mietreduzierung – so viel steht fest. Diese muss auch rückwirkend gewährt werden. Ist das der Fall, haben sich auch die Kosten für den Gutachter schnell amortisiert.