

Wohnflächenberechnung ist verhandelbar

Terrassen- und Balkonflächen können bis zu 50 Prozent hinzugerechnet werden

Recklinghausen, November 2009 – Ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofes hält fest, dass bei der Berechnung der Wohnungsgröße die Vorschriften des Sozialen Wohnungsbaus, das heißt die II. Berechnungsverordnung oder die Wohnflächenverordnung gelten. Abweichungen sind allerdings denkbar, wenn Mieter und Vermieter ausdrücklich etwas anderes vereinbart haben oder vor Ort eine andere Berechnung üblich ist.

25 bis 50 Prozent sind möglich

Die Berechnung der Wohnfläche sorgt seit jeher für Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern. Bei Mieterhöhungen oder Betriebskostenabrechnungen ist die genaue Kenntnis der Wohnungsgröße erforderlich. Und diese ist nicht selten abhängig von der anteiligen Berechnung des Balkons oder der Terrasse. „Der BGH ist in seinem Urteil aber zu keiner eindeutigen Lösung gekommen, wie deren Berechnung anzusetzen ist“ kommentiert Claus O. Deese, Geschäftsführer vom Mieterschutzbund e.V., das aktuelle Urteil (VIII ZR 86/08). „Im Normalfall gilt für Vertragsabschlüsse nach 2004, sofern nicht anderweitig schriftlich vereinbart, die Wohnflächenverordnung mit der Vorgabe, dass die Terrassen- und Balkonflächen in der Regel nur zu 25 Prozent angesetzt werden“. Ein Beispiel: Ein Balkon mit 17m² würde bei der Wohnflächenberechnung mit 4,25m² einberechnet werden. „Bei Mietverträgen, die vor 2004 abgeschlossen wurden gilt allerdings die II. Berechnungsverordnung, nach der die Terrassen- und Balkonfläche sogar bis zu 50 Prozent angesetzt werden darf“ weiß Claus O. Deese. Darüber hinaus hat der BGH mit der „Ortsüblichkeit“ einen

Pressemitteilung



zusätzlichen Aspekt ins Spiel gebracht: Je nach Ortsüblichkeit sowie nach „Qualität des Freisitzes“ – also des Balkons oder der Terrasse – können weiterhin die Flächen zwischen einem Viertel bis maximal zur Hälfte zur Wohnfläche hinzugezählt werden. Ein kleiner Balkon, der zur Hauptstraße liegt, wird von den Mietern sicherlich weniger genutzt als eine große Terrasse mit Blick auf den Park. Die Qualität des kleinen Balkons lässt demnach kaum zu, dessen Quadratmeterzahl zur Wohnfläche dazu zu rechnen. Die Fläche und Lage der Terrasse hingegen können sogar mit bis zu 50 Prozent zu Buche schlagen.

Um Unstimmigkeiten zu vermeiden rät der Experte Claus O. Deese: „Vereinbaren Sie im Mietvertrag, mit welchem Anteil der Balkon oder die Terrasse zur Wohnfläche hinzugerechnet werden. So sparen Sie sich bei Abrechnungen unvorhergesehene Überraschungen“. Bei laufenden Verträgen sollten Vermieter und Mieter eine entsprechende Ergänzung zum bestehenden Vertrag unterschreiben.

Korrekte Berechnung

Wenn der Mieter feststellt, dass er in der Vergangenheit zu viel bezahlt hat, da die Wohnfläche falsch vermessen wurde, kann er diesen Betrag zurückfordern. Allerdings nur, wenn es sich um eine Abweichung von mehr als zehn Prozent handelt. Bei der Berechnung werden Flächen voll angerechnet, wenn die Räume, bzw. Raumteile mindestens 2 Meter hoch sind. Liegt die Höhe zwischen ein und zwei Metern wird die Fläche nur zur Hälfte angerechnet. Raumteile unter einem Meter zählen nicht mit.

3.164 Zeichen inkl. Leerzeichen

Pressemitteilung



Der Mieterschutzbund e.V. vertritt rund 18.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Herne und Bottrop.

Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR

Alte Volksparkstraße 24

22525 Hamburg

T: 040/429 347 090

F: 040/429 347 091

E: info@pr-affairs.de