

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Merkblatt

29

2009/10-1

Wozu muss ich meine Wohnfläche kennen?

1.

Bei **Mieterhöhungen** ist die genaue Wohnfläche maßgeblich, denn sie wird mit der ortsüblichen qm-Miete bzw. bei preisgebundenen ("Sozial-") Wohnungen mit der zulässigen Quadratmetermiete multipliziert. Ist die Wohnung allerdings um weniger als 10 % kleiner als im Mietvertrag vereinbart, muss die ortsübliche Quadratmetermiete laut Bundesgerichtshof mit der vereinbarten Fläche multipliziert werden. Ist die Fläche jedoch um mehr als 10 % kleiner als die Angabe des Vermieters, sollten Sie sich beim Mieterverein beraten lassen - auch wegen einer eventuell in Betracht kommenden rückwirkenden Mietesenkung.

Ist die Wohnung größer als angegeben, kann die vertraglich vereinbarte Fläche die Obergrenze bilden.

2.

Stellen Sie nachträglich fest, dass Ihre **Wohnfläche kleiner** ist als im Vertrag angegeben, so ist eine entsprechende Herabsetzung der Miete nur ausnahmsweise möglich, nämlich

- wenn es sich um eine preisgebundene Wohnung handelt.
- wenn Sie eine bestimmte Quadratmeter-Miete vereinbart hatten. Letzteres kommt so gut wie nie vor.
- wenn die im Mietvertrag ausgewiesene Fläche um mehr als 10% unterschritten wird. Dies gilt auch bei einer circa-Angabe im Mietvertrag.
- wenn eine Mieterhöhung stattgefunden hat und dabei eine vom Vermieter unrichtig angegebene (zu hohe) Fläche zugrundegelegt wurde.

3.

Bei Mieterhöhungen gibt es mitunter Streit um die Anrechnung der **Balkonfläche**. Nach der Rechtsprechung ist der Nutzwert des Balkons maßgebend. Je nach Nutzwert ist ein bestimmter Flächenanteil für den Balkon anzusetzen, in der Regel 1/4 der Fläche. Dasselbe gilt für Loggien, Dachgärten und Terrassen.

4.

Anders liegt es bei **Nebenkostenabrechnungen**. Hier kommt es vor allem darauf an, dass alle Wohnungen gleich behandelt werden. Es müssen also z.B. alle Balkone ausgespart bleiben (sinnvoll bei den Heizkosten) oder alle müssen mit demselben Flächenanteil, beispielsweise 1/4, angesetzt werden.

5.

Wenn Sie Ihre **Wohnung ausmessen** (lassen) wollen, müssen Sie folgendes beachten:

- a) Messen Sie zentimetergenau. Halten Sie den Zollstock bzw. das Maßband oberhalb der Fußleisten an die Wand.
- b) Die Flächen von Türnischen werden nicht mitgemessen.
- c) Wandvorsprünge, z.B. Schornsteine, und Pfeiler werden abgezogen, wenn sie mehr als 1,50 m hoch sind und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m² beträgt.
- d) Fenster- und Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen, werden mitgerechnet, wenn sie mehr als 13 cm tief sind.
- e) Außer den Wohnräumen - dazu zählt auch die Küche - werden auch Flur und Bad sowie Abstellräume innerhalb der Wohnung mitgerechnet. Abstellräume außerhalb der Wohnung (Keller, Boden) zählen nicht mit.
- f) Nicht mitgezählt werden die Flächen und Absätze von Treppen mit mehr als 3 Stufen.
- g) Bei Dachschrägen (und besonders niedrigen Decken) gilt folgendes (siehe umseitige Zeichnung):
 - Raumteile mit einer Decken/Schrägenhöhe unter 1 m zählen überhaupt nicht.
 - Flächen unter einer Decken/Schrägenhöhe von 1 m bis 2 m zählen zur Hälfte.
 - Erst ab einer Decken/Schrägenhöhe von 2 m wird die Grundfläche voll angerechnet.Auch für Raumteile unter Treppen gelten diese Regeln.
- h) Wintergärten zählen nur zur Hälfte mit, wenn sie unbeheizbar sind.

Juristische Fragen, insbesondere zur Anrechnung bestimmter Räume, Raumteile und Flächen, beantworten Ihnen unsere Juristen.

Wenn Sie nicht selbst ausmessen wollen oder können, stehen unsere **Außendienstmitarbeiter** gegen Honorar zur Verfügung.

>>>>>

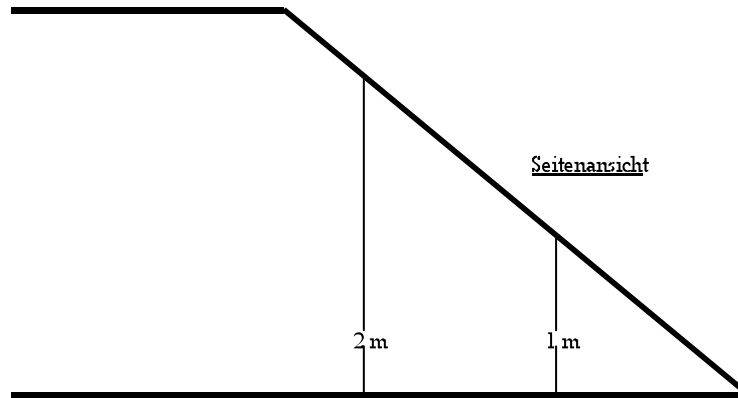


Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110

☎ 8 79 79-0

So ermittelt man die Fläche unter Dachschrägen:



Anrechnung der Grundfläche:

----- voll -----> <----- 1/2 -----> <----- 0 ----->