



Foto: Zacharias Scheurer/Upa

Nachmessen kann sich für Mieter lohnen – allerdings kommen bei verwinkelten Grundrissen selbst Gutachter mitunter zu unterschiedlichen Ergebnissen.

# Jeder Quadratmeter zählt

**MIETRECHT** Bei zwei Dritteln aller Wohnungen stimmen laut Schätzungen die im Mietvertrag angegebenen Größen nicht.

**BERLIN** - Wie hoch Miete und Nebenkosten monatlich ausfallen, hängt wesentlich von der Größe der Wohnung ab. Ärgerlich wird es, wenn Mieter zum Beispiel für 100 Quadratmeter zahlen, aber real nur 90 Quadratmeter zur Verfügung haben.

Bedenkenswert in diesem Kontext: Nach Schätzungen des Deutschen Mieterbundes stimmen bei etwa zwei Dritteln aller Wohnungen die im Mietvertrag angegebenen Quadratmeter nicht mit der tatsächlichen Wohnungsgröße überein.

In einem bestehenden Mietvertrag muss der Mieter eine Abweichung der Wohnfläche von bis zu zehn Prozent hinnehmen. „Beträgt die Abweichung nach unten aber mehr als zehn Prozent, kann er die Miete kürzen, und zwar unbefristet“, erläutert die Juristin Beate Heilmann von der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht im Deutschen Anwaltverein. „Denn dann handelt es sich um einen dauerhaften Mangel.“ Bei Mieterhöhung und zur Umlage der Betriebskosten greift die Toleranzgrenze allerdings nicht. Laut Urteilen des Bundesgerichtshofes gilt dabei immer die tatsächliche Wohnfläche als Berechnungsgrundlage.

„Spätestens bei einer angekündigten Mieterhöhung oder bei der Abrechnung der Betriebskosten werden viele Mieter auf dieses Problem

aufmerksam“, sagt Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins Hamburg. „Denn da fällt ja jeder Quadratmeter ins Gewicht.“ Um die Wohnungsfläche zu ermitteln, muss der Mieter keine komplizierten Berechnungsmethoden anwenden. „Der Mieter muss die Wohnungsgröße substantiiert bestreiten“, so Heilmann. „Das bedeutet, er muss die Fläche wenigstens überschlägig ermitteln.“ Sind ernsthafte Abweichungen zu erwarten, sollte noch einmal exakt gemessen werden. Am besten vom Vermieter, der eventuell einen Gutachter damit beauftragt.

## Grundlagen zur Berechnung

Inka-Marie Storm vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland zufolge gibt es zur Ermittlung der Wohnungsgröße verschiedene Grundlagen. Wurde der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2004 abgeschlossen, gilt die sogenannte II. Berechnungsverordnung. Bei späteren Vertragsabschlüssen ist die Wohnflächenverordnung maßgeblich.

Daneben können die Parteien selbst die Berechnungsgrundmethode festlegen, sagt Anwältin Beate Heilmann. „Denn gelten deren Bestimmungen, unabhängig vom Abschlussdatum des Mietvertrages.“ Die Vorschriften der beiden genannten Verordnungen unterscheiden

sich nur bei der Berechnung der Balkon- oder Terrassenflächen. Sie werden nach der neueren Verordnung in der Regel mit einem Viertel ihrer Fläche berücksichtigt und nur in Ausnahmefällen zur Hälfte, wenn eine besondere Ausstattung dies rechtfertigt. Vor 2004 wurden sie in der Regel mit der Hälfte berücksichtigt.

In beiden Verordnungen ist geregelt, was zur Wohnfläche gehört und was nicht. „Alle Wohn- und Schlafzimmer, Bäder, Küchen, Flure und Abstellräume innerhalb der Wohnung gehören dazu und werden zu hundert Prozent angerechnet, sofern sie höher als zwei Meter sind“, sagt Siegmund Chychla.

Auch Wintergärten oder Fitnessräume zählen zur Wohnfläche, wenn die Räume nach allen Seiten geschlossen und beheizbar sind. Sind Wintergärten oder auch Schwimmbäder unbeheizbar wird laut Wohnflächenverordnung die Hälfte angerechnet. Nicht zur Wohnfläche gehören Keller, Räume, Waschküchen, Speicher, Heizungskeller und Abstellräume außerhalb der Wohnung.

Flächen unter Schrägen werden gesondert berechnet. Alle Teile des Raums, die zwischen einem und zwei Meter hoch sind, zählen zur Hälfte. Bei einem Meter Höhe darf nichts angerechnet werden. Diese Regeln gelten ebenso unter Treppen.

Die Grundflächen von Treppen mit mehr als drei Stufen zählen gar nicht als Wohnraum und werden abgezogen. „Um sich nicht in Kleinigkeiten zu verlieren, ist es praktisch, jeden Raum erst einmal von Wand zu Wand zu vermessen“, rät Chychla.

## Selbst Gutachter verzweifeln

Fenster- und Türrahmen, Scheuerleisten oder Heizkörper könne man außen vor lassen. Auch Einbaumöbel werden nicht herausgerechnet. Abgezogen werden nur Flächen ab einer gewissen Größe. So dürfen Schornsteine und Mauervorsprünge, frei stehende Pfeiler oder Vormauerungen mit mehr als 0,1 Quadratmetern Grundfläche herausgerechnet werden. Fenster und Wandnischen, die bis zum Boden reichen und mehr als 13 Zentimeter tief sind, werden hingegen voll berechnet. Das gilt auch für Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 Quadratmetern.

Bei sehr verwinkelten Wohnungen ist es schwer, die genaue Größe auf den Quadratzentimeter genau zu ermitteln. Selbst Gutachter kommen manchmal auf unterschiedliche Ergebnisse. Inka-Marie Storm rät Mietern, mit ihren Vermietern immer das Gespräch zu suchen. „Schließlich dient die Wohnung ja auch als friedlicher Rückzugsraum.“

KATJA FISCHER (dpa)