



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
www.ivd-sued.net

## Pressemeldung

PN 52/11.06.2024

### **BGH zu Wohnflächenermittlung: Vermieter aufgepasst bei Wohnflächenangaben, die vor dem 01.01.2004 erhoben wurden!**

#### **BGH, Beschluss vom 17.10.2023, VIII ZR 61/23**

##### **Leitsatz des Unterzeichners:**

Bei Mietverträgen im frei finanzierten Wohnungsbau, die ab dem 01.01.2004 abgeschlossen wurden/werden, ist für die Ermittlung der Mietfläche die Version der WoFIV anwendbar, die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses gilt. Es kommt hingegen nicht darauf an, ob die Wohnflächenermittlung vor diesem Stichtag durchgeführt wurde.

##### **Die Entscheidung:**

In dem Beschluss, mit dem eine Revision zurückgewiesen wurde, ging es zentral um die Frage, ob die Überleitungsvorschrift des § 5 WoFIV dahin zu verstehen ist, dass eine auf der Grundlage alter Vorschriften und damit vor dem 31.12.2003 vorgenommene Flächenberechnung auch dann gilt, wenn der Mietvertrag nach dem 01.01.2004 abgeschlossen wurde.

§ 5 WoFIV hat, soweit hier interessierend, folgenden Wortlaut: *„Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung.“*

Nach den Vorgängernormen vor dem 31.12.2003 war eine Anrechnung der Balkonfläche über 25% hinaus leichter möglich, als dies nach der WoFIV seit dem 01.01.2004 der Fall ist.

Der BGH hat es abgelehnt, die Übergangsvorschrift in § 5 WoFIV dahin auszulegen, dass eine nach alten Vorschriften vor dem 01.01.2004 erstellte Flächenermittlung auch dann weiter gültig bleibt, wenn der Mietvertrag nach dem 01.01.2004 abgeschlossen wurde. So hat im Streitfall der Vermieter letztlich argumentiert. Er wollte eine - nach den vor dem 01.01.2004 geltenden Vorschriften erleichterte - Anrechnung des Balkons mit 50% erreichen, um insbesondere den Mangel einwand des Mieters abzuwehren, der darin lag, dass bei Anrechnung des Balkons nur zu

25% eine Flächenabweichung der Ist-Fläche der gesamten Mietwohnung von der nach dem Mietvertrag vereinbarten Fläche größer als 10% gegeben war. Konkret hat der BGH es damit dem Vermieter verwehrt, sich auf die anhand der alten Regeln ermittelte Wohnfläche (mit höherem Flächenanteil als 25% für Balkon) zu berufen.

### **Anmerkungen und Tipp:**

Nach der WoFIV gilt ohnehin, dass die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen „in der Regel zu einem Viertel“, „höchstens jedoch zur Hälfte“ anzurechnen sind, siehe § 4 Nr. 4 WoFIV. Demnach ist eine Anrechnung mit höherem Anteil als einem Viertel nur in begründeten Fällen zulässig. Der BGH deutet in der Entscheidung Aspekte dafür an, die dazu führten, dass der konkret entscheidungsrelevante Balkon jedenfalls nicht über ein Viertel hinaus angerechnet werden konnte:

Der streiterhebliche Balkon weise im Vergleich zu normalen Balkonen keinen besonders hohen Wohnwert auf. Er sei aufgrund der üblichen regionalen Witterungsbedingungen und seiner Größe von gut 4 m<sup>2</sup> nur eingeschränkt nutzbar. Dass er straßenabgewandt, sonnenreich, bei Regen nutzbar sei und einen Blick ins Grüne biete, begründe im Vergleich zu anderen Balkonen keine außergewöhnlichen Umstände. Gegen eine höhere Anrechnung als zu ¼ spreche auch, dass der Balkon einsehbar und Geräuschen vom Innenhof und anderer Balkone ausgesetzt sei.

Vor diesem Hintergrund dürfte es im Einzelfall nur schwer begründbar sein, einen höheren Flächenanteil als ein Viertel zu Grunde zu legen.

Alle Vermieter, die Mietflächenangaben machen und sich dabei auf Pläne berufen, die älter als 01.01.2004 sind (z.B. alte Teilungspläne, bei denen tw. auch Flächenangaben eingezeichnet sind), sind gut beraten, spätestens beim nächsten Mieterwechsel nochmals genau nachzumessen und dabei die WoFIV in der aktuellen Fassung anzuwenden.

### **Pressekontakt**

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)