

MIETRECHT

Wohnflächenberechnung nach WoFlV: Korrekte Mietvertragsfläche, Streitfälle und Folgen für Mieterhöhungen

Wie die Wohnfläche im Mietvertrag korrekt berechnet wird: WoFlV-Anrechnungsregeln, Dachschrägen, Loggien, Keller

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

31. August 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Rechtsgrundlage WoFlV — Pflichten und Anwendung
- 02 Anrechnungsregeln: Dachschrägen, Balkon/Loggia, Keller,
Wintergarten
- 03 Abweichungen im Mietvertrag: 10-Prozent-Schwelle nach BGH (VIII
ZR 295/03)
- 04 Folgen: Mietminderung, Rückforderung, Mieterhöhung nach § 558
BGB
- 05 Korrekte Erstellung: Vermessung, Bauplan, Sachverständige
- 06 Take-aways

IM MIETVERTRAG STEHT „72 m² WOHNFLÄCHE“. DER MIETER ZIEHT EIN, KAUFTE SICH EINEN LASERDISTANZMESSER UND MISST DIE WOHNUNG SELBST NACH. NACH ABZUG DER DACHSCHRÄGEN, DER NUR ZU EINEM VIERTEL ANGERECHNETEN LOGGIA UND DER NICHT ZUR WOHNFLÄCHE ZÄHLEN- DEN ABSTELLKAMMER KOMMT ER AUF 66,2 m². DAS SIND RUND ACHT PROZENT WENIGER ALS VEREINBART. PLÖTZLICH STEHEN DREI FRAGEN IM RAUM: STIMMT DIE BERECHNUNG DES VERMIETERS? WELCHE FOLGEN HAT EINE ABWEICHUNG FÜR DIE KALTMIETE UND DIE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG? UND AB WANN LÄSST SICH DIE MIETE MINDERN ODER ZURÜCKFORDERN?

Wohnfläche ist eine der zentralen Kennzahlen im Wohnraummietverhältnis und zugleich eine der am häufigsten falsch berechneten. Sie bestimmt die ortsübliche Vergleichsmiete, die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen, die Verteilung wohnflächenabhängiger Betriebskosten und die Bezugsgröße bei Mängelminderungen. Dieser Beitrag erläutert die Rechtsgrundlagen, die konkreten Anrechnungsregeln der Wohnflächenverordnung, die maßgebliche BGH-Rechtsprechung zur Erheblichkeitsschwelle sowie die praktischen Folgen für Mieterhöhungen nach § 558 BGB und für Mietminderungen nach § 536 BGB.

Rechtsgrundlage WoFlV — Pflichten und Anwendung

Die Wohnfläche ist gesetzlich nicht einheitlich definiert. Verbindlich geregelt ist sie für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003. Die §§ 1 bis 4 WoFlV legen fest, was zur Wohnfläche gehört, welche Grundflächen einzubeziehen sind und mit welchem Anteil sie angerechnet werden. § 1 WoFlV bestimmt den Anwendungsbereich, § 2 WoFlV definiert die zur Wohnfläche gehörenden Räume, § 3 WoFlV regelt die Ermittlung der Grundflächen und § 4 WoFlV ordnet die jeweilige Anrechnung an.

Für Wohnraum, der vor dem 1. Januar 2004 fertiggestellt wurde, blieb die Berechnung nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV §§ 42 bis 44) zulässig, sofern sie auf dieser Grundlage erfolgt war und keine bauliche Änderung eingetreten ist. Die Unterschiede sind im Detail relevant: Nach § 44 Abs. 2 II. BV durften Balkone, Loggien, Dachgärten und gedeckte Freisitze bis zur Hälfte angerechnet werden, nach § 4 WoFlV beträgt die Regelanrechnung nur ein Viertel. Auch die DIN 277 wird gelegentlich herangezogen, sie weicht jedoch in Begrifflichkeit und Methode ab — sie unterscheidet Brutto-Grundfläche, Netto-Raumfläche und Nutzungsfläche und führt im Wohnraummietverhältnis regelmäßig zu höheren Ergebnissen als die WoFlV.

Im Wohnraummietrecht greift die WoFlV als Auslegungsregel: Haben die Mietvertragsparteien keine eigene Berechnungsmethode vereinbart und ergibt die Auslegung keinen abweichenden Maßstab, ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die WoFlV anzuwenden. Eine ausdrückliche Vereinbarung der DIN 277 oder einer anderen Methode ist möglich, im Wohnraummietverhältnis aber unüblich. Bei der gewerblichen Vermietung legen die Parteien dagegen häufig eine eigene Berechnungsgrundlage fest.

Anrechnungsregeln: Dachschrägen, Balkon/Loggia, Keller, Wintergarten

Die WoFIV unterscheidet zwischen Grundflächen, die voll angerechnet werden, solchen mit reduzierter Anrechnung und Flächen, die gar nicht zur Wohnfläche zählen. Maßgeblich ist die lichte Höhe des Raumes zwischen den begrenzenden Wänden und der Oberkante des fertigen Fußbodens bis zur Unterkante der Decke beziehungsweise der Dachschräge.

Dachschrägen (§ 4 Nr. 2 WoFIV): Die Anrechnung richtet sich nach der lichten Raumhöhe. Grundflächen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern werden zu 100 Prozent angerechnet. Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter bis unter zwei Metern werden zur Hälfte angerechnet, also mit 50 Prozent. Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter bleiben vollständig unberücksichtigt und gehen mit 0 Prozent in die Berechnung ein. Diese Staffelung erklärt, warum Dachgeschosswohnungen mit ausgeprägten Schrägen häufig deutlich weniger Wohnfläche aufweisen, als die reine Grundfläche vermuten lässt.

Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen (§ 4 Nr. 4 WoFIV): Die Grundflächen dieser Außenwohnbereiche werden in der Regel zu einem Viertel, also 25 Prozent, angerechnet. Maximal zulässig ist eine Anrechnung zur Hälfte, also 50 Prozent, und dies nur in begründeten Ausnahmefällen besonders hoher Wohnqualität, etwa bei einer besonders geschützten Lage, hochwertiger Ausstattung oder einem außergewöhnlich attraktiven Ausblick. Eine pauschale Halbanrechnung ohne sachliche Begründung ist nach der WoFIV nicht zulässig und führt bei Altverträgen, die noch auf der II. BV beruhen, regelmäßig zu Streit.

Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume (§ 4 Nr. 3 WoFIV): Beheizbare Wintergärten zählen zu 100 Prozent zur Wohnfläche, wenn sie zu allen Seiten geschlossen und beheizt sind. Unbeheizte Wintergänge sowie nach allen Seiten geschlossene, aber unbeheizte Räume werden zur Hälfte angerechnet.

Keller, Heizungsräume, Waschküchen, Bodenräume, Garagen und Abstellräume außerhalb der Wohnung (§ 2 Abs. 3 WoFIV): Diese Räume zählen ausdrücklich nicht zur Wohnfläche, selbst wenn sie zur Wohnung gehören und ausschließlich vom Mieter genutzt werden. Sie können getrennt im Mietvertrag erwähnt und mit einer eigenen Entgeltkomponente versehen werden, dürfen aber nicht in die Wohnflächenangabe einfließen. Anders verhält es sich mit Hobbyräumen im Keller, die als Wohnraum ausgebaut, beheizbar und baurechtlich entsprechend genehmigt sind – hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Räume als Wohnraum gelten.

Türnischen, Fenster- und Wandnischen sowie Erker (§ 3 Abs. 2 und 3 WoFIV): Türnischen bleiben außer Ansatz. Fenster- und offene Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mindestens 0,13 Meter tief sind, werden mitgerechnet. Erker und Wand-

schränke mit einer Grundfläche von mindestens 0,5 m² zählen zur Wohnfläche, kleinere bleiben unberücksichtigt.

Abweichungen im Mietvertrag: 10-Prozent-Schwelle nach BGH (VIII ZR 295/03)

Stimmt die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche nicht mit der tatsächlichen Fläche überein, stellt sich die Frage, ob ein Mangel der Mietsache vorliegt. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 24. März 2004 (VIII ZR 295/03) die maßgebliche Erheblichkeitsschwelle gesetzt: Eine Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten Fläche um mehr als zehn Prozent zu Lasten des Mieters stellt einen Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB dar.

Die Logik des BGH ist klar: Wird im Mietvertrag eine konkrete Quadratmeterzahl genannt, ist diese Angabe Bestandteil der vertraglichen Beschaffenheitsvereinbarung. Eine erhebliche Unterschreitung beeinträchtigt die Gebrauchstauglichkeit, ohne dass der Mieter zusätzlich nachweisen müsste, dass die geringere Fläche seine konkrete Nutzung einschränkt. Die 10-Prozent-Schwelle gilt nicht starr in jede Richtung: Bei Abweichungen unter zehn Prozent kommt eine Minderung nur in Betracht, wenn der Mieter konkrete Gebrauchsnachteile darlegt – was im Wohnraummietverhältnis selten gelingt. Auch eine Flächenüberschreitung zu Gunsten des Mieters führt nicht automatisch zu einer Mietnachzahlung; hier gilt die vertragliche Vereinbarung.

Maßgeblich ist die im Mietvertrag genannte Quadratmeterzahl. Formulierungen wie „ca. 72 m²“ oder Zusätze wie „die Flächenangabe ist unverbindlich und dient lediglich der Beschreibung“ hat der BGH grundsätzlich nicht als Ausschluss der Beschaffenheitsvereinbarung gewertet, sondern als reine Toleranzklauseln, die die 10-Prozent-Schwelle nicht verschieben. Eine wirksame Abbedingung erfordert eine klare und individualvertragliche Abrede, in einer Formularklausel ist sie regelmäßig unwirksam.

Im Eingangsszenario beträgt die Abweichung rund acht Prozent. Die 10-Prozent-Schwelle ist damit nicht überschritten, eine Mietminderung wegen Flächenabweichung scheidet aus, solange der Mieter keine konkreten Gebrauchsnachteile darlegen kann. Die Abweichung kann jedoch bei einer geplanten Mieterhöhung erhebliche Folgen haben – dazu der nächste Abschnitt.

Folgen: Mietminderung, Rückforderung, Mieterhöhung nach § 558 BGB

Mietminderung nach § 536 BGB: Liegt eine Flächenabweichung von mehr als zehn Prozent vor, ist die Miete kraft Gesetzes gemindert. Die Minderungsquote bemisst sich grundsätzlich nach dem Verhältnis der tatsächlichen zur vereinbarten Fläche. Bei einer Abweichung von 15 Prozent ist die Bruttomiete um 15 Prozent reduziert, ohne dass es einer Erklärung des Mieters bedarf. Eine Mängelanzeige ist gleichwohl sinnvoll, um die Beweissituation zu sichern und den Lauf weiterer Ansprüche zu dokumentieren. Details zur Quote und Beweislast erläutert der Beitrag zur [Mietminderung nach § 536 BGB](#).

Rückforderung überzahlter Miete: Hat der Mieter die volle Miete in Unkenntnis der Flächenabweichung gezahlt, kann er die zu viel gezahlten Beträge nach § 812 BGB zurückfordern. Der Rückforderungsanspruch unterliegt der regelmäßigen Verjährung von drei Jahren, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Mieter Kenntnis von der Abweichung erlangt hat. Bei langjährigen Mietverhältnissen mit erheblicher Unterschreitung können sich erhebliche Summen ansammeln.

Betriebskostenabrechnung: Werden Betriebskosten nach Wohnfläche umgelegt, ist nach ständiger Rechtsprechung des BGH stets die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich, nicht die im Mietvertrag genannte. Das gilt unabhängig von der 10-Prozent-Schwelle und bereits bei kleineren Abweichungen. Eine Abrechnung, die durchgängig die vertragliche Fläche zugrunde legt, ist auf Verlangen des Mieters zu korrigieren.

Mieterhöhung nach § 558 BGB: Für die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete ist die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich. Der BGH hat seine frühere Rechtsprechung, wonach im Mieterhöhungsverfahren auf die vertraglich vereinbarte Fläche abzustellen war, aufgegeben. Seit den Entscheidungen des VIII. Zivilsenats aus dem Jahr 2015 (insbesondere VIII ZR 266/14) gilt: Sowohl für die Vergleichsmietenbildung als auch für die Kappungsgrenze ist allein die wahre Wohnfläche zugrunde zu legen. Eine Mieterhöhung, die mit einer überhöhten Mietvertragsfläche begründet wird, bleibt der Höhe nach auf das Niveau begrenzt, das sich bei korrekter Flächenangabe ergeben hätte. Vermieter sollten vor jeder Mieterhöhung die Flächenangabe verifizieren, weil die Erhöhung sonst formell unwirksam oder zumindest betragsmäßig gekürzt wird. Die formellen Voraussetzungen — Begründung, Mietspiegelbezug, Zustimmungsfrist und Kappungsgrenze — sind im Beitrag zur [Mieterhöhung nach § 558 BGB](#) ausführlich dargestellt.

Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB: Auch hier gilt die tatsächliche Wohnfläche, weil die Umlage anteilig pro Quadratmeter zu verteilen ist und eine überhöhte Bezugsgröße die Verteilung verzerrt.

Korrekte Erstellung: Vermessung, Bauplan, Sachverständige

Die zuverlässige Ermittlung der Wohnfläche beginnt mit der Wahl der Berechnungsgrundlage. Für Neuverträge im Wohnraummietverhältnis sollte die WoFIV ausdrücklich im Mietvertrag genannt werden – das vermeidet Auslegungstreit, falls später eine andere Methode behauptet wird. Welche Mietvertragsform für das jeweilige Objekt sinnvoll ist und welche Flächenklauseln branchenüblich sind, zeigt der Beitrag zum Vergleich der [Mietvertragsformen](#).

Bauplan und Aufteilungsplan: Der Aufteilungsplan einer Wohnungseigentumsanlage und die genehmigten Bauzeichnungen liefern die Ausgangsdaten. Sie geben Auskunft über lichte Höhen, Raumzuschnitte, Dachschrägen, Erker und Wandnischen. Wichtig: Pläne dokumentieren den geplanten Zustand, spätere bauliche Änderungen – abgehängte Decken, Einbauten, Trockenbauwände – können die tatsächliche lichte Höhe und damit die anzurechnende Fläche verändern. Wie sich Grundrisse, Schnitte und Ansichten lesen und welche Maße planungsverbindlich sind, erläutert der Beitrag zu [Bauzeichnungen und Aufteilungsplan lesen](#).

Vermessung vor Ort: Eine Vor-Ort-Vermessung mit Laserdistanzmesser oder klassischem Maßband ist insbesondere bei Altbauten, Dachgeschossen und nach Umbauten unverzichtbar. Gemessen wird zwischen den Wandoberflächen, bei Putz vor Putz, an der fertigen Oberfläche. Die lichte Höhe ist im Bereich der Dachschräge an mehreren Punkten zu erfassen, um die 1-Meter- und 2-Meter-Grenze sauber abzubilden. Vorsprünge, Schornsteinwangen und Heizkörpernischen sind gesondert zu erfassen. Eine maßstabsgerechte Skizze mit allen Einzelflächen und der jeweiligen Anrechnungsquote ist die Grundlage für eine prüfbare Wohnflächenberechnung und wirkt im Streitfall als zentrales Beweismittel.

Sachverständige: Bei Streitfällen, komplexen Dachgeschossen oder hohen finanziellen Folgen empfiehlt sich die Einschaltung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Wohnflächenberechnung oder eines Architekten. Das Gutachten dokumentiert die Vermessungsmethode, die zugrunde gelegte Verordnung, die Einzelflächen und die Anrechnungsquoten. In gerichtlichen Verfahren ist es regelmäßig die maßgebliche Erkenntnisgrundlage; die Kosten trägt im Erfolgsfall die unterlegene Partei.

Dokumentation im Mietvertrag: Sinnvoll ist die Beifügung der Flächenberechnung als Anlage zum Mietvertrag mit Auflistung aller Räume, Einzelflächen, Anrechnungsquoten und der Gesamtwohnfläche. Das schafft Transparenz, vermeidet spätere Streitigkeiten und erleichtert die Anpassung bei späteren baulichen Veränderungen.

Take-aways

- Maßgebliche Berechnungsgrundlage im Wohnraummietverhältnis ist die WoFIV; abweichende Vereinbarungen sind möglich, aber unüblich.
- Dachschrägen werden gestaffelt angerechnet: 0 Prozent unter 1 Meter, 50 Prozent zwischen 1 und 2 Metern, 100 Prozent ab 2 Metern lichter Höhe.
- Balkone, Loggien und Terrassen zählen in der Regel zu 25 Prozent, maximal zu 50 Prozent bei besonderer Wohnqualität.
- Keller, Waschküchen und Garagen zählen nach § 2 Abs. 3 WoFIV nicht zur Wohnfläche.
- Die Erheblichkeitsschwelle für eine Mietminderung wegen Flächenabweichung liegt nach BGH VIII ZR 295/03 bei mehr als zehn Prozent.
- Für Mieterhöhungen nach § 558 BGB und für Betriebskostenabrechnungen ist stets die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich, unabhängig von der vertraglichen Angabe.
- Eine prüfbare Flächenberechnung mit Plan, Vermessung und Anrechnungstabelle gehört als Anlage zum Mietvertrag und verhindert spätere Streitfälle.

Fragen zur Wohnflächenberechnung und Mietvertrag? Erreichbar unter kontakt@immo-genio.de.