

## Wohnflächenberechnung: Zählt die Terrasse zur Wohnfläche?

Bei einer bis zum 31.12.2003 vermieteten Wohnung (hier: Doppelhaushälfte) ist das Einbeziehen eine Terrasse in die Wohnflächenberechnung zulässig,

- wenn und soweit es vertraglich vereinbart ist, falls nein:
- wenn 50 % nach der ortsüblichen Verkehrssitte anrechenbar sind, falls nein:
- wenn bis zu 50 % nach der II. BV ansetzbar sind, d.h. wenn die Terrasse als „gedeckter Freisitz“ anzusehen ist, wozu keine Überdachung, sondern nur ein – nicht notwendigerweise vollständiger – Sichtschutz erforderlich ist (z.B. Umfassungswände, Sichtblenden oder Bepflanzung).

BGH, U. v. 28.10.2009 – VIII ZR 164/08 – [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)  
zur Minderung wegen Wohnflächendifferenz bei einem Einfamilienhaus mit Garten,  
s. Info M 2010, 6 (in dieser Ausgabe)

**Der Fall:** Mit Mietvertrag vom Juni 2003 wird eine Doppelhaushälfte mit Garten und Pkw-Stellplatz vermietet. Die Wohnfläche ist mit ca. 145 m<sup>2</sup> angegeben. Später meinen die Mieter, die Wohnfläche betrage nur 119 m<sup>2</sup>, weil u.a. die Terrasse falsch berechnet sei. Sie sei nicht zu 50 %, sondern überhaupt nicht anzurechnen. Das Berufungsgericht holt zur Wohnflächenermittlung ein Sachverständigengutachten ein. Der Gutachter stellt fest, dass die Anrechnung der Terrassenfläche mit 50 % in Berlin „übliche Praxis“ sei. Die völlige Streichung der Terrasse würde zu einem Flächendefizit von rd. 13 % führen, eine Berücksichtigung des überdeckten Anteils zu einem Defizit von rd. 11 %. Das Berufungsgericht meint, bei einem Einfamilienhauses mit Garten führe erst eine Flächenabweichung von mehr als 15 % zu einem Mangel und lehnt deshalb die Minderung ab. Die Mieter legen die zugelassene Revision ein.

**Hintergrund Anrechnung von Terrassen:** Sind die §§ 42 ff II. BV für die Wohnflächenberechnung maßgeblich, sind bestimmte Außenflächen mit bis zu 50 % ihrer Fläche anrechenbar, vgl. *BGH*, 22.4.2009 – VIII ZR 86/08 – *Info M* 2009, 216 betr. Dachterrasse. Da die Terrasse in § 44 Abs. 2 II. BV nicht ausdrücklich genannt ist, ist unklar, unter welchen Voraussetzungen sie als „gedeckter Freisitz“ gilt:

- Überdachung erforderlich („gedeckt“): *LG Rostock*, 17.3.2006 – 1 S 2/04 – *WuM* 2006, 247; *Dröge*, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Aufl. 2005, S. 21 f;
- Sichtschutz genügt: *BVerwG*, 16.3.1977 – VIII C 72.76 – *BVerwGE* 52, 178; *OLG Nürnberg*, 27.7.2000 – 13 U 1118/00 – *NJW-RR* 2001, 82; *Langenberg*, *NZM* 2003, 177.

### § 44 II. BV

(2) Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundfläche zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.

### § 4 Ziffer 4 der WoFlV

Die Grundfläche von Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu ¼, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

**Die Entscheidung:** Die Revision hat Erfolg. Zunächst stellt der BGH klar, dass die Wohnfläche der Doppelhaushälfte – mangels abweichender Vereinbarung oder abweichendem ortsüblichen bzw. naheliegenderen Berechnungsmodus – nach den §§ 42 ff II. BV zu berechnen sei, weil der Mietvertrag vor dem 31.12.2003 abgeschlossen wurde (Verweis auf *BGH*, 24.3.2004 – VIII ZR 295/03 – *Info M* 2/2004, 8).

Nach § 44 Abs. 2 II. BV könne die Grundfläche von gedeckten Freisitzen bis zur Hälfte angerechnet werden. Eine Terrasse erfülle diese Anforderungen, wenn sie über einen Sichtschutz verfügt (Verweis u.a. auf *BVerwG*, a.a.O.). Eine Überdachung sei hingegen nicht erforderlich: Mit „gedeckt“ sei keine Überdeckung/Abdeckung, sondern lediglich ein Schutz gegen die Einsichtnahme gemeint (z.B. Umfassungswände, Sichtblenden oder Bepflanzung), wobei der Sichtschutz nicht vollständig zu sein brauche.

Ob nach diesen Kriterien hier ein „gedeckten Freisitz“ anzunehmen ist, könne jedoch offenbleiben, wenn eine hälftige Anrechnung auch für nicht gedeckte Terrassen ortsüblich ist. In diesem Sinne sei die Angabe des Gutachters möglicherweise zu verstehen (Anrechnung der Terrasse zu 50% „übliche Praxis“). Zur Klärung, ob ein solcher abweichender Berechnungsmodus für Terrassenflächen ortsüblich ist, verweist der BGH zurück.

**Praxishinweis WFIV:** Für Verträge ab 1.1.2004 gilt § 4 Ziff. 4 WFIV: Terrassen sind nun ausdrücklich als anrechenbare Fläche genannt, so dass es für die Anrechnung keines Sichtschutzes mehr bedarf, vgl. *Langenberg*, *NZM* 2004, 41, 43.



RA in FAMuW Sandra Walburg, Berlin  
[walburg@baustein-verlag.de](mailto:walburg@baustein-verlag.de)