

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Flächenansatz für Terrassen und Balkone

Nach der Zweiten Berechnungsverordnung wurden die Flächen von Terrassen und Balkonen regelmäßig zur Hälfte in die Wohnfläche eingerechnet. Zwar gab es keine bindende Vorschrift. Das war aber in Berlin so üblich.

Nach § 4 Nr. 4 Wohnflächenverordnung können Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen zwar zur Hälfte angerechnet werden. Der Regelfall ist aber die Einrechnung von einem Viertel. Die Wohnflächenverordnung hat die Zweite Berechnungsverordnung abgelöst.

Das Landgericht Berlin hat aber im Urteil vom 19.07.2011 (65 S 130/10) Beweis über die übliche Berechnungsform in Berlin erhoben. Das Sachverständigengutachten hat ergeben, dass hier vor Ort regelmäßig bei der Wohnraumermittlung weiterhin die Hälfte der Fläche für Terrassen zugrunde gelegt wird. Die Wohnflächenverordnung hat sich insoweit in Berlin nicht durchgesetzt.

Dies ist ganz besonders wichtig in den Fällen, bei denen es um eine Unterschreitung der Wohnfläche von mehr als 10% geht. Hier können ganz erhebliche Minderungsansprüche des Mieters im Raume stehen.

Das o.g. Urteil ist daher nützlich in allen Fällen, in denen der Mietvertrag hierzu keine Regelung enthält. Es ist dem Vermieter aber unbedingt zu empfehlen, in den Mietvertrag hineinzuschreiben, dass Balkone, Terrassen, Loggien, Freisitze o.ä. zur Hälfte in die Wohnfläche einbezogen werden. Eine solche Klausel ist ohne Weiteres wirksam.

Landgericht Berlin vom 19.07.2011, 65 S 130/10

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf Facebook werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=3079>

Related Posts

- [Mein kleiner grüner Kaktus ...](#)
- [Wann trägt der Eigentümer die Kosten einer Balkonsanierung](#)
- [Grillen, chillen und nackte Tatsachen](#)
- [Balkone als Sondereigentum](#)
- [Lage, Lage, Lage!](#)