

Ist die Miete richtig berechnet?

In einem bestehenden Mietvertrag muss der Mieter eine Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von bis zu zehn Prozent nach unten von der angegebenen hinnehmen. Beträgt die Abweichung nach unten mehr, kann er die Miete kürzen.

- *Kellerräume, Waschküchen, Speicher, Heizungskeller und Abstellräume außerhalb der Wohnung zählen nicht als Wohnfläche.*
- *Flächen unter Schrägen zählen bis ein Meter Höhe nicht,*
- *bis zwei Höhe zählen sie zur Hälfte.*
- *Das gilt auch unter Treppen.*
- *Die Grundflächen von Treppen mit mehr als drei Stufen zählen nicht als Wohnraum.*
- *Balkon- und Terrassenflächen werden seit 2004 mit einem Viertel ihrer Fläche berücksichtigt, vorher mit der Hälfte.*

Nach: Westfälische Nachrichten, 18.12.2021

Berechne die Miete.

1. Dachgeschosswohnung mit 85 m^2 ; in zwei Zimmern (Länge 5 m) beginnt das Dach in 50 cm Höhe und steigt unter 45° an; zusätzlich gibt es einen Balkon von 16 m^2 .
Mietkosten pro m^2 : 8,10 €
2. Wie teuer wäre die Wohnung vor 2004 gewesen (bei gleichem Quadratmeterpreis)?
3. Eine Wohnung liegt im Erdgeschoss mit 45 m^2 und im ersten Stock mit ebenfalls 45 m^2 . Im Mietpreis werden 90 m^2 zugrunde gelegt. Allerdings gibt es eine innen liegende Treppe mit 16 Stufen, die 1,20 m breit ist. Jede Stufe ist 35 cm tief und 17 cm hoch.
Mietkosten pro m^2 : 9,50 €
Wie viel zahlt der Mieter monatlich zu viel?
Kann er die Miete kürzen?
4. Miss eure Wohnung aus und berechne die für die Miete zu berücksichtigende Wohnfläche.

Bearbeitung

1. In den beiden Zimmern mit Dachschräge ist nach 50 cm von der Außenwand eine Höhe von 1 m erreicht. $10 \text{ m} \cdot 0,5 \text{ m} = 5 \text{ m}^2$ bleiben unberücksichtigt. Nach einem weiteren Meter ist eine Höhe von 2 m erreicht. Von der Fläche $10 \text{ m} \cdot 1 \text{ m} = 10 \text{ m}^2$ werden nur 5 m^2 berücksichtigt.

Von dem Balkon wird nur ein Viertel berücksichtigt: 4 m^2

Gesamte Mietpreiswohnfläche: $85 \text{ m}^2 - 5 \text{ m}^2 - 5 \text{ m}^2 + 4 \text{ m}^2 = 79 \text{ m}^2$

Mietpreis: $79 \cdot 8,10 \text{ €} = 639,90 \text{ €}$

2. Gesamte Mietpreiswohnfläche: $85 \text{ m}^2 - 5 \text{ m}^2 - 5 \text{ m}^2 + 8 \text{ m}^2 = 83 \text{ m}^2$

Mietpreis: $83 \cdot 8,10 \text{ €} = 672,30 \text{ €}$

3. Unter den ersten 6 Stufen bleibt weniger als 1 m, denn $6 \cdot 17 \text{ cm} = 1,02 \text{ m}$ und die Stufe hat noch eine Dicke von mehr als 2 cm. Damit fallen $6 \cdot 35 \text{ cm} \cdot 120 \text{ cm} = 25200 \text{ cm}^2 = 2,52 \text{ m}^2$ als Wohnfläche aus.

Die 7. bis 11. oder 12. Stufe haben eine Unterkantenhöhe zwischen 1 m und 2 m, denn $12 \cdot 17 \text{ cm} = 2,04 \text{ m}$. Ist die Stufe mehr als 4 cm dick, dann ist auch die Unterkante der 12. Stufe noch unter 2m hoch, sonst liegt sie bei mindestens 2 m.

Fall a, 5 Stufen: $5 \cdot 35 \text{ cm} \cdot 120 \text{ cm} = 21000 \text{ cm}^2 = 2,10 \text{ m}^2$ werden nur zur Hälfte gerechnet: $1,05 \text{ m}^2$.

Fall b, 6 Stufen (siehe oben): $2,52 \text{ m}^2$ werden nur als $1,26 \text{ m}^2$ berechnet.

a) Gesamte Mietpreiswohnfläche: $90 \text{ m}^2 - 2,52 \text{ m}^2 - 1,05 \text{ m}^2 = 86,43 \text{ m}^2$

b) Gesamte Mietpreiswohnfläche: $90 \text{ m}^2 - 2,52 \text{ m}^2 - 1,26 \text{ m}^2 = 86,22 \text{ m}^2$

a) Mietpreis: $86,43 \cdot 9,50 \text{ €} \approx 821 \text{ €}$ statt $90 \cdot 9,50 \text{ €} = 855 \text{ €}$; 34 € zu viel

b) Mietpreis: $86,22 \cdot 9,50 \text{ €} \approx 819 \text{ €}$ statt $90 \cdot 9,50 \text{ €} = 855 \text{ €}$; 36 € zu viel

Die Miete liegt rund 35 € pro Monat zu hoch.

Die Miete kann erst gekürzt werden, wenn die zu berücksichtigende Wohnfläche mehr als 10 % unter der bezahlten Mietwohnfläche liegt.

a) $\frac{86,43 \text{ m}^2}{90 \text{ m}^2} \approx 96,0 \%$

b) $\frac{86,22 \text{ m}^2}{90 \text{ m}^2} \approx 95,8 \%$

In beiden Fällen wird die bei der Miete berücksichtigte Wohnfläche nur um 4,0 % bzw. 4,2 % unterschritten. Sie berechtigt nicht zur Mietkürzung.

Oder ohne Prozentrechnung: $\frac{90 \text{ m}^2}{10} = 9 \text{ m}^2$

In beiden Fällen wird die Fläche nicht um 9 m^2 unterschritten. Die Miete darf also nicht gekürzt werden.