

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

Wohnflächenangaben: Wie ist die Fläche richtig zu berechnen? Wie ist die Miete bei einer Flächenunterschreitung zu mindern?

BGH, U. v. 23. Juni 2010 – VIII ZR 256/09 (Teil 2)

Der Fall: Der Vermieter bietet in einem Zeitungsinserat eine Dachgeschosswohnung mit folgender Beschreibung an: „... 3 ZKB-DG, Balkon, ca. 76 m², Parkett, EBK, DM 890,- + NK“. Vor Abschluss des Mietvertrages werden der Mieterin eine Skizze der Wohnung und eine Wohnflächenberechnung nach der II. BV übersandt, in der die Gesamtfläche der Wohnung mit 76,45 m² und zusätzlich die Größe der einzelnen Zimmer angegeben sind. In dem so dann abgeschlossenen Formularymietvertrag sind keine Flächenangaben enthalten und auch nicht vorgesehen. Gut fünf Jahre nach dem Einzug stellt die Mieterin fest, dass die Wohnung wesentlich kleiner als 76 m² ist – nach ihrer Behauptung 53,25 m². Sie mindert deshalb rückwirkend die Miete und verlangt rd. 10.000 € überzahlter Miete zurück. Im Prozess holt das Amtsgericht ein Sachverständigengutachten ein, das eine noch geringere Wohnfläche von lediglich 51,44 m² ausweist; dabei ist das – in der Flächenberechnung des Vermieters enthaltene – Kinderzimmer nach § 34 der Landesbauordnung unberücksichtigt geblieben.

Die Entscheidung: Der BGH nimmt auf Grund der Gesamtumstände, insbesondere der Flächenangaben in dem Zeitungsinserat und der der Mieterin übergebenen Grundrisskizze, eine konkludente Wohnflächenvereinbarung der Parteien außerhalb des schriftlichen Mietvertrages an (s. dazu Teil 1 der Besprechung dieses Urteils); vertraglich vereinbart war danach eine Wohnfläche von 76,45 m². Anders als das Amtsgericht, das sich auf das Sachverständigengutachten gestützt hat, geht er allerdings von einer etwas größeren anzurechnenden Fläche von 59,65 m² – was einer Minderfläche von 22% entspricht – aus, und zwar mit der Begründung, dass nach dem Vertrag *zu Wohnzwecken mitvermietete Kinderzimmer* sei bei der Wohnflächenermittlung unabhängig davon einzurechnen, ob es bei einer Flächenberechnung nach den gesetzlichen Bestimmungen als Wohnraum anzurechnen sei. Damit bestätigt der BGH erneut seine Rechtsprechung, dass *Parteivereinbarungen insoweit Vorrang vor gesetzlichen Bestimmungen* haben; das gilt – wie der BGH bereits früher ausgesprochen hat (Urteil v. 16.9.2009 – VIII ZR 275/08) – jedenfalls solange, wie die zuständige Behörde die Nutzung des betreffenden Raumes zu Wohnzwecken nicht untersagt hat.

Nicht ganz neu, aber wichtig ist auch der weitere Hinweis des BGH, dass auch für Fälle der Flächenabweichung die *Mietminderung* grundsätzlich aus der *Bruttomiete* zu berechnen ist, weil „als Gegenleistung für die vom Vermieter geschuldete Gesamtleistung sämtliche vom Mieter zu erbringende Leistungsentgelte (Nettomiete und Nebenkostenpauschale oder Vorauszahlungen auf Nebenkosten) anzusehen und daher von der Minderung betroffen sind.“

Auswirkungen für die Praxis: Neben ihren neuen und sehr grundsätzlichen Ausführungen zur konkludenten Wohnflächenvereinbarung außerhalb des Mietvertrages enthält die Entscheidung in mehrfacher Hinsicht Aussagen von erheblicher Bedeutung für die Praxis. Dazu zählen u.a. die hier angesprochenen wichtigen rechtlichen Details zur Wohnflächenermittlung sowie zu der lange umstrittenen Frage, ob die Mietminderung auf der Grundlage der Netto- oder der Bruttomiete zu berechnen ist. Sie ist erstmals vom XII. Senat des BGH für die Gewerberaummiete dahin entschieden worden, dass die Bruttomiete maßgeblich ist (Urteil v. 6.4.2005 – XII ZR 225/03). Dem hat sich der VIII. Senat für die Wohnraummiete angeschlossen (Urteil v. 20.7.2005 – VIII ZR 347/04). Dankenswerterweise hat der BGH die vorliegende Gelegenheit ergriffen, diese Aspekte noch einmal in Erinnerung zu rufen und zu bestätigen.