

INDIVIDUELLE VEREINBARUNG

Kellerräume können zur Wohnfläche zählen

Eine Bonner Vermieterin forderte von ihren Mietern mehr Miete. Im Mieterhöhungsverlangen ging sie von 177 m² Wohnfläche aus. Zur Wohnfläche gehörten laut Mietvertrag Zimmer im „Erdgeschoss, im Unter- und Zwischengeschoss“, insgesamt ca. 180 m².

Die Mieter wandten ein, die tatsächliche Wohnfläche betrage nur 144,5 m². Die Kellerräume zählten nicht dazu – die seien als Wohnraum gar nicht zulässig. Daher sei die Mieterhöhung nicht gerechtfertigt. Vielmehr müsse ihnen die Vermieterin umgekehrt 47.500 Euro zu viel gezahlte Miete zurückzahlen.

Doch das Landgericht Bonn gab der Vermieterin Recht: Hier gehe es nicht um einen Mietmangel. Denn in § 1 des Mietvertrags stehe, dass die Zimmer in allen drei Stockwerken „als Wohnräume“ vermietet werden. Das gelte also auch für die Kellerräume. Der BGH bestätigte das Urteil (22.6.2021 – VIII ZR 26/20).



Dass die – nach objektiven Kriterien ermittelte – tatsächliche Wohnungsgröße von der Angabe im Mietvertrag wesentlich abweiche, begründe im konkreten Fall keinen Mangel der Mietsache. Mietparteien könnten individuell festlegen, wie sie die Wohnfläche definierten. Hier sei vertraglich vereinbart worden, dass auch die schlecht beleuchteten Kellerräume als Wohnräume vermietet würden. Daher zählten sie zur Wohnfläche, obwohl man sie bei einer Berechnung der Wohnungsgröße gemäß „Wohnflächenverordnung“ nicht berücksichtigen dürfte. Die



Vereinbarung im Mietvertrag: Werden Kellerräume als Wohnraum vermietet, zählen sie auch zur Wohnfläche.

Mieter hätten die Kellerräume im Übrigen ja auch als Wohnräume eingerichtet und genutzt. Da der beanstandete Mietmangel (d.h. eine kleinere Wohnfläche als im Mietvertrag angegeben) nicht bestehe, hätten sie auch keinen Anspruch auf Rückzahlung. Daran ändere auch das Argument nichts, die Kellerräume seien als Wohnraum nicht genehmigungsfähig und würden nur als Gästezimmer benützt. Solange die Baubehörde die Nutzung als Wohnraum nicht verbiete, hätten die Mieter kein Recht, wegen fehlender Nutzungsmöglichkeit die Miete zu kürzen. onlineurteile.de