



Foto: ©CristiNistor

„Was tun, wenn ...“

die Wohnfläche abweicht?“

Von Karen Wolbers

Es gibt zahlreiche Gründe, warum die Angaben zur Wohnfläche in einem Mietvertrag nicht mit der tatsächlich vorhandenen Wohnfläche übereinstimmen. Teilweise werden Werte des Rechtsvorgängers ungeprüft übernommen; teilweise wird gar nicht oder falsch oder mit der falschen Berechnungsmethode gemessen. Die rechtlichen Konsequenzen aus falschen Wohnflächenangaben gehören zu den „Standardfällen“ im Wohnraummietrecht. In diesem Artikel sollen daher die aktuellen BGH-Entscheidungen und die Rechtslage zu den maßgeblichen Berechnungsmethoden dargestellt werden.

Richtige Wohnflächenberechnung

Für die richtige Wohnflächenberechnung gilt mit Wirkung ab dem 01.01.2014 die Wohnflächenverordnung. Ein wichtiger Unterschied im Vergleich zu der bis dahin geltenden zweiten Berechnungsverordnung gilt für die Berechnung von Balkonen, Loggien und Terrassen. Die neue Vorschrift sieht in § 4 Nr. 4 Wohnflächenverordnung eine Regelanrechnung dieser Flächen zu ¼ vor. Die bisherige Anrechnung zur Hälfte soll nach der Gesetzesbegründung nur noch in besonderen Ausnahmefällen möglich sein, deren Vorliegen der Bauherr

im Einzelnen darzulegen und zu beweisen hat. Auch ein Wahlrecht gibt es nicht mehr. Die Anrechnung der Balkone zu 50% findet daher ab dem 01.01.2014 keine gesetzliche Grundlage mehr. Für Wohnraummietverträge, die nach dem 01.01.2014 abgeschlossen worden sind, ist dies für die korrekte Flächenangabe im Mietvertrag unbedingt zu beachten.

Die Wohnungsgröße als Mangel

Die Wohnungsgröße bemisst sich nach der Wohnfläche und ist nach der Verkehrsanschauung ein Merkmal, welches von

wesentlicher Bedeutung für den Wert der Mietsache ist. Die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag stellt daher eine Beschaffenheitsvereinbarung zwischen den Parteien dar. Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag nur eine „ca.-Angabe“ über die Wohnfläche enthält (BGH-Urteil vom 24.03.2004 – VIII ZR 133/03). Abweichend davon können die Parteien im Mietvertrag eine Beschaffenheitsvereinbarung über die Wohnfläche ausschließen, indem festgelegt wird, dass die Wohnflächenangabe nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes diene (BGH-Urteil vom 10.11.2010 – VIII ZR 306/09). Unter Anwendung der Rechtsprechung des BGH wird eine erhebliche Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs und damit ein Mangel der Mietsache bei einer mehr als 10%igen Abweichung indiziert (BGH-Urteil vom 29.04.2015 – VIII ZR 101/04). Der Mieter kann sich auf den Mangel der abweichenden Wohnungsgröße auch dann berufen, wenn er erst nach Beendigung des Mietverhältnisses von der wahren Größe der Wohnung erfährt.

Rechtsfolgen

Ist festgestellt, dass eine Wohnflächenabweichung von mehr als 10% vorliegt, ist der Mieter berechtigt, die Miete zu mindern. Die Höhe der Mietminderung ergibt sich aus dem Umfang der Abweichung (BGH WuM 2010, 240). Eine Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche zu der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche von beispielsweise 14% begründet eine Minderungsquote von 14%. Der Mieter darf die Miete auch für die Vergangenheit zurückfordern (BGH WuM 2004, 346). Die Grenze der Rückforderung liegt in der Verjährungsfrist von drei Jahren, die mit dem Schluss des Jahres zu laufen beginnt, in dem der Anspruch entstanden ist und der Mieter Kenntnis von dem zugrundeliegenden Sachverhalt erlangt hat. Auch wenn

der Mieter keine Kenntnis von den Gegebenheiten erlangt hat, ist der Anspruch spätestens nach zehn Jahren verjährt (BGH WuM 2007, 346).

Wohnflächenabweichung bei Mieterhöhungen

Der BGH (z.B. Urteil vom 23.05.2007 – VIII ZR 130/06) hat diese Rechtsprechung der maßgeblichen „10%-Grenze“ auch auf den Bereich der Mieterhöhung nach Vergleichsmiete gemäß § 558 ff. BGB erweitert. Danach galt bisher folgender Grundsatz: Es ist die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die tatsächliche Wohnfläche zum Nachteil des Mieters um nicht mehr als 10% davon abweicht. Mit der Entscheidung vom 18.11.2015 – VIII ZR 266/14 – wurde diese Rechtsprechung aufgehoben. Danach ist vielmehr jede im Wohnraummietvertrag enthaltene, von der tatsächlichen Wohnungsgröße abweichende Wohnflächenangabe für die Anwendung des § 558 BGB und die nach dessen Maßstäben zu beurteilenden Mieterhöhung ohne rechtliche Bedeutung. Maßgeblich für den nach dieser Bestimmung vorzunehmenden Abgleich der begehrten Mieterhöhung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete ist allein die tatsächliche Größe der vermieteten Wohnung. Damit gilt für Wohnflächenabweichungen nicht mehr generell eine 10%ige Toleranzgrenze. Für Mieterhöhungen gilt jetzt die tatsächliche Wohnfläche, egal welche Wohnungsgröße im Mietvertrag vereinbart ist und egal, wie hoch die prozentuale Abweichung ist.

Anwendung auf Betriebskostenabrechnungen

Auch für Betriebskostenabrechnungen hatte der BGH mit Urteil vom 31.10.2007 – VIII ZR 261/06 – zunächst seine Rechtsprechung erweitert und entschieden, dass

auch hier die vereinbarte Wohnfläche maßgeblich sei, wenn diese nicht mehr als 10% von der tatsächlichen Wohnfläche abweiche. Diese Rechtsprechung wurde mit der neuen Entscheidung des BGH vom 30.05.2018 – VIII ZR 220/17 – ebenfalls aufgehoben. Danach sollen die Betriebskosten immer nach den tatsächlichen Gegebenheiten, und nicht nach den von subjektiven Vorstellungen geprägten Parteivereinbarungen zur Wohnfläche angerechnet werden. Die frühere Rechtsprechung wird ausdrücklich aufgehoben.

Fazit

Der BGH passt seine Rechtsprechung bei Flächenabweichungen weiter an und stellt bei Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen nun nur noch auf die tatsächliche Wohnfläche ab. Die „10%-Regelung“ wurde bei der Mietminderung vom BGH aus Gründen der Handhabbarkeit und Rechtsicherheit relativ willkürlich und generalisierend gewählt. Auch – nicht nachweisbare – absichtliche Falschangaben im Mietvertrag bleiben daher unsanktioniert. Es bleibt abzuwarten, ob der BGH auch für die Frage von berechtigten Mietminderungen nicht länger an dieser Grenze festhalten wird.



Karen Wolbers

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Breiholdt Voscherau Rechtsanwälte Partnerschaft mbB