

49/2010

Neue Entscheidung des Bundesgerichtshofes: Bei der Wohnflächenermittlung sind die Souterrain-Räume mit einzurechnen, wenn diese mietvertraglich zu Wohnzwecken angemietet sind.

Liebe Mitglieder,

erneut musste sich der BGH mit der Frage befassen, welche Räume der Wohnung bei der Ermittlung der Wohnfläche mit einzubeziehen sind. Konkret ging es in der nachfolgend dargestellten Entscheidung darum, ob die Wohnfläche von Souterrain-Räumen zu berücksichtigen war.

Der Entscheidung lag die hierfür typische Fallkonstellation zugrunde, dass der Mieter beanstandete, dass die tatsächliche Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten um mehr als 10 % abweiche und damit ein Mangel der Mietsache vorliege, der ihn berechtige, zu viel gezahlte Miete von dem Vermieter zurückzuverlangen. Zur Begründung führte der Mieter aus, dass die Wohnfläche der Souterrain-Räume bei der Ermittlung nicht zu berücksichtigen seien.

Der BGH erteilte mit Beschluss vom 29. September 2009, Az.: VIII ZR 242/08, der Auffassung des Mieters eine Absage und führte aus, dass bei der Wohnflächenermittlung die Souterrain-Räume mit einzurechnen sind, da diese mietvertraglich zu Wohnzwecken angemietet sind. Zu diesem Ergebnis gelangte der BGH nach der gebotenen Auslegung des Willens der Parteien bei Abschluss des Mietvertrages, wonach zwischen dem Mieter und Vermieter Einigkeit bestand, dass die Räume im Kellergeschoss zu Wohnzwecken zur Verfügung gestellt werden.

Mit seiner Entscheidung bestätigte der BGH seine bisherige Rechtsprechung, wonach für die Ermittlung der Wohnfläche in erster Linie auf den Parteiwillen abzustellen ist. Dabei stellte der BGH klar, dass es grundsätzlich nicht auf die Frage ankommt, ob der geplanten (und verwirklichten) Nutzung (öffentlich-)rechtliche Gründe entgegenstehen. Diese kommen vielmehr regelmäßig erst zum Tragen, wenn die Baurechtsbehörde die Nutzung untersagt, was vorliegend nicht der Fall war.

Der BGH entschied mit diesem Beschluss zwar zu Ungunsten des Mieters, klärte den Streitfall aber durch Fortführung seiner Rechtsprechung und hat damit weiter zur Rechtssicherheit bei den zahlreichen streitigen Fragen zur Ermittlung der Wohnfläche beigetragen. Da es zu diesem Themenkomplex jedoch eine Vielzahl offener Fragen gibt, sind Sie, verehrte Mitglieder, weiterhin gut beraten, wenn Sie Rat bei Ihrem Mieterschutzverein, dem Interessenverband Mieterschutz e.V., einholen. Sprechen Sie Ihren Berater gerne an.

Interessenverband Mieterschutz e.V.