

Flächenberechnung im preisfreien Wohnungsbau – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts München I (LG München I) vom 16.02.2017, 14 S 21824/16

I.

Bei Mieterhöhungen ist die Größe der Wohnung einer der entscheidenden Faktoren. Es gibt allerdings mehrere Methoden zur Berechnung der Wohnungsgröße, aber keine gesetzliche Vorgabe, welche Methode zu verwenden ist. Die besprochene Entscheidung des LG München I bringt weitere Klarheit zu dieser Frage.

II.

1.

Der klagende Vermieter (Kläger) hatte dem beklagten Mieter (Beklagter) im Jahre 2000 eine Wohnung vermietet. 2007 einigten sie sich darüber, wie bestimmte Wohnwertmerkmale bei Mieterhöhungen zu berücksichtigen seien. Nunmehr macht der Kläger eine Mieterhöhung geltend. Kläger und Beklagter streiten insbesondere über die Größe der Wohnung und wie diese berechnet wird.

2.

Das LG München I hält zunächst fest, dass der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) zur Berechnung der Wohnungsgröße zu folgen sei und in Ermangelung einer ortsüblichen Berechnungsmethode die Grundfläche grundsätzlich nach der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Regelung für den preisgebundenen Wohnraum zu ermitteln sei. Für München gebe es keine ortsübliche Berechnungsmethode. Da der Vertrag vor dem 31.12.2003 abgeschlossen worden sei, erfolge die Wohnflächenberechnung nach der 2. Berechnungsverordnung (II. BV) und nicht nach der ab 01.01.2004 geltenden Wohnflächenverordnung. Die vom Amtsgericht berechneten 91,70 m<sup>2</sup> seien daher zutreffend.

Die 2007 von den Parteien getroffene Vereinbarung hinsichtlich der Bewertung bestimmter Wohnwertmerkmale sei dagegen unzulässig und unwirksam. Zwar könnte von den gesetzlichen Bewertungsvorschriften zum Vorteil des Mieters abgewichen werden. Ob die Abweichung zum Vorteil oder zum Nachteil für den Mieter sei, müsse aber in einer Gesamtschau sämtlicher Merkmale entschieden werden. Daher könnten nicht einzelne Merkmale herausgegriffen werden.

III.

1.

Die Größe einer Wohnung ist eines der wesentlichsten Elemente einer Wohnung. Dies fängt bei der ganz praktischen Frage an, ob etwa ein bereits vorhandener Schrank in die neue Wohnung passt, geht über die Umlage von Betriebskosten nach Quadratmetern bis hin zur Mieterhöhung. Praktisch alle Mietspiegel sehen die Größe einer Wohnung als erheblichen Eingruppierungsfaktor an. Wird die ortsübliche Vergleichsmiete nach Vergleichswohnungen bestimmt, ist die Größe der Wohnung eines der Merkmale, welche Wohnungen miteinander vergleichbar macht.

2.

Wichtig ist daher, die tatsächliche Größe einer Wohnung zu bestimmen. Es gibt allerdings nicht nur eine Berechnungsmethode, sondern mindestens vier. In der Praxis am häufigsten sind die Berechnungsmethode nach der DIN-Norm 277, nach der DIN-Norm 283, der II. BV und der Wohnflächenverordnung.

Diese vier Berechnungsmethoden unterscheiden sich insbesondere dadurch, wie Schrägflächen, Dachflächen, Balkone und Kellerräume in die Wohnflächenberechnung einbezogen werden.

3.

Es ist somit nicht ausreichend zu wissen, wie groß eine Wohnung ist. Es muss auch bekannt sein, welche Berechnungsmethode verwendet wurde.

Die Parteien eines Mietvertrages können sich darauf einigen, die im Mietvertrag angegebene Größe der Wohnung nach einer ganz bestimmten Berechnungsmethode zu bestimmen. In vielen Fällen ist dies aber nicht der Fall. Dann stellt sich die Frage wie vorzugehen ist. In bestimmten Gegenden Deutschlands gibt es eine örtliche Übung, welche Berechnungsmethode anzuwenden ist. So hatte etwa in einer früheren Entscheidung von 2005 das LG München I geurteilt, für München solle es eine Übung geben, dass die Fläche nach der DIN-Norm 283 zu berechnen sei.

Lässt sich keine solche örtliche Übung nachweisen ist nach der Rechtsprechung des BGH die Methode anzuwenden, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses im preisgebundenen Wohnraum gilt. Dies ist nunmehr die Wohnflächenverordnung. Für die Zeit vor dem 01.01.2004 war es dagegen die II. BV.

4.

Kommt dem Mieter der Verdacht, dass die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche nicht richtig sein könnte, sollte er zunächst eine eigenständige Vermessung vornehmen. Dabei sollte er aber beachten, dass aufgrund der Schwierigkeit für einen Laien die nach den Berechnungsmethoden notwendigen Anrechnungsvorschriften anzuwenden das Ergebnis mit Vorsicht genossen werden sollte. Die Ergebnisse können nur ein erster Annäherungswert sein, ein Sachverständigengutachten zur Bestimmung des genauen Werts wird sich nicht umgehen lassen.

Für Vermieter ist es ebenfalls wichtig die Größe der Wohnung richtig anzugeben und erläutern zu können, nach welcher Berechnungsmethode die Größe der Wohnung ermittelt wurde. Insbesondere beim Kauf einer Wohnung sollte dies vom Verkäufer ebenfalls erfragt werden. Kann dem Mieter erläutert werden, wie sich die vom Mieter in Zweifel gezogene Größe ergibt, kann dies u.U. Streitigkeiten vorbeugen.

IV.

Ein weiterer Schwerpunkt der Entscheidung war die Frage, ob die Parteien eines Mietvertrages bindende Regelungen hinsichtlich einzelner Wohnwertmerkmale treffen können. Nach der jetzigen Entscheidung ist dies wahrscheinlich nicht mehr möglich. Bis eine Entscheidung des BGH zu dieser Frage ergeht, müssen Vermieter und Mieter aber damit rechnen, dass unter Umständen eine solche Vereinbarung sie zukünftig doch bindet.

V.

Die Berechnung der Größe einer Wohnung ist mit vielen Schwierigkeiten verbunden. Eine Schwierigkeit ist die Bestimmung der anzuwendenden Berechnungsvorschrift. Ist diese gefunden, müssen die danach anzuwendenden Vorschriften umgesetzt werden. Anwaltliche Beratung ist zu empfehlen, da sowohl die Bestimmung der anzuwendenden Berechnungsvorschrift, als auch die tatsächliche Berechnung nicht nur mit praktischen, sondern auch mit juristischen Schwierigkeiten verbunden ist.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.