

Mieter und Vermieter können sich über die Berechnung der Wohnfläche einigen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts München (AG München) vom 06.04.2018, 411 C 19356/17

I.

Neben der Zimmeranzahl ist die Wohnfläche das wesentliche Merkmal für die Berechnung der Miete. Ebenso wichtig ist die Wohnfläche für die Umlage von Nebenkosten: Treffen die Parteien keine anderweitige Bestimmung über die Verteilung der Nebenkosten ist bei den Kostenpositionen die vom Verbrauch abhängig sind die Wohnfläche der Standardverteilerschlüssel. Umso wichtiger ist daher wie die Wohnfläche berechnet wird. Das Amtsgericht München hat in der besprochenen Entscheidung nunmehr festgestellt, dass die Parteien nicht nur die Berechnungsmethode festlegen können, sondern auch welche Räume in die Berechnung einbezogen werden sollen (siehe ergänzend auch meine Urteilsanmerkung „Berechnung der Größe einer Mietwohnung“).

II.

Die Beklagten mieteten von dem Kläger ein Einfamilienhaus, bestehend aus 7 Zimmern. Im Mietvertrag war eine Wohnfläche von 210 m² angegeben. In der Objektbeschreibung war unter anderem ein großräumig ausgebautes Dachstudio mit Bad und ein großer Hobbyraum im Keller angegeben. 2017 verlangte der Kläger die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Dies nahmen die Beklagten zum Anlass die Wohnfläche zu überprüfen und antworteten, die Wohnfläche liege nur bei 173,5 m². Später setzten die Beklagten sogar nur 138 m² an und kürzten ab Juli 2017 die Mietzahlung um EUR 700,00 monatlich. Der Kläger kündigte mit Schreiben vom 15.12.2017 fristlos.

Der Kläger erhob Klage auf Räumung der Wohnung und Bezahlung der rückständigen Mieten. Die Beklagten erhoben Widerklage auf Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von EUR 55.000,00. Das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht verurteilte die Beklagten zur Zahlung und Räumung und wies die Widerklage ab. Die Parteien könnten im Rahmen der Privatautonomie alle denkbaren Berechnungsmaßstäbe zur Festlegung der Wohnfläche vereinbaren. Eine allgemeine Definition der Wohnfläche gebe es nicht. Eine Vereinbarung über die Art und Weise der Wohnflächenberechnung sei auch dann anzunehmen, wenn sich die Parteien darüber einig seien, bestimmte Räume sollten zu Wohnzwecken dienen. Dies gelte auch dann, wenn aus Gründen des öffentlichen Baurechts diese nicht zu Wohnzwecken geeignet seien. Es sei auch für die Beklagten auf den ersten Blick klar gewesen, dass eine Gesamtwohnfläche von 210 m² sich nur durch die Wohnflächen im Erdgeschoss und des Obergeschosses nie erreichen ließe. Der Größenunterschied sei so eklatant gewesen, dass von einer konkludenten Vereinbarung dahingehend auszugehen sei, dass auch die entsprechenden Räume im Keller und im Dachgeschoss zu den Wohnräumen zählen sollten.

Die Beklagten legten gegen das Urteil Berufung ein, nahmen diese aber zurück, sodass das Urteil seit Juli 2018 rechtskräftig ist.

II.

1.

Die Größe einer Wohnung ist ein zentrales Element. Sie bestimmt nicht nur die Miete, sondern ist oftmals auch für die Verteilung von Nebenkosten wichtig. Es existiert allerdings kein feststehender Begriff für die Wohnfläche. Ebenso wenig gibt es nur eine Berechnungsmethode für die Wohnfläche. Vielmehr sind mindestens vier Berechnungsmethoden möglich:

- DIN-Norm 277,
- DIN-Norm 283
- II. BV
- Wohnflächenverordnung.

Der Bundesgerichtshof hat daher folgende Prüfungsreihenfolge vorgegeben:

- Stufe 1: Haben die Parteien eine Vereinbarung über die Berechnungsmethode getroffen?
- Stufe 2: Falls nein, wird am Ort des Mietobjektes von den Verkehrskreisen eine Berechnungsmethode allgemein verwendet?
- Stufe 3: Falls nein ist die Methode anzuwenden, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses im preisgebundenen Wohnungsraum gilt. Dies ist nunmehr die Wohnflächenverordnung. Für die Zeit vor dem 01.01.2004 war es dagegen die II. BV.

2.

Die Parteien können daher durch Vereinbarung festlegen, wie die Wohnfläche berechnet werden soll. Als Unterfall der Berechnungsmethode können die Parteien daher auch vereinbaren, dass bestimmte Räume in die Berechnung einzubeziehen oder auch auszulassen sind und mit welchem Faktor sie in die Berechnung einbezogen werden sollen.

Entscheidend dabei ist aber, dass eine solche Vereinbarung getroffen wird und auch später nachgewiesen werden kann. In der besprochenen Entscheidung gab es keine ausdrückliche Vereinbarung. Das Amtsgericht schloss aus den Umständen des Einzelfalles, dass sich die Parteien durch schlüssiges Verhalten (sogenanntes konkludentes Verhalten) darüber geeinigt hätten, dass die Räume im Keller und im Dachgeschoss zu den Wohnräumen zählen sollten. Dabei ging das AG davon aus, dass dem Verhalten der Parteien ein rechtlicher Erklärungsinhalt zu sehen sei: Zwischen der angegebenen Wohnfläche von 210 m² und der unter Einbeziehung nur des Erdgeschosses und des Obergeschosses von 138 m² sei ein so eklatanter Größenunterschied gegeben, daß auch ohne Nachmessen der Beklagte dies bemerkt habe. Kläger und Beklagter wollten daher nach Auffassung des AG eine Vereinbarung dahingehend treffen, auch die Räume im Keller und im Dachgeschoss in die Wohnfläche einzubeziehen.

Sowohl für Vermieter, wie auch für Mieter ist dies ein großer Unsicherheitsfaktor. Ob im jeweiligen Einzelfall ein Gericht dem Verhalten der Parteien die rechtliche Bedeutung zuweist, die Parteien wollten sich darüber einigen, dass bestimmte Räume in die Berechnung der Wohnfläche einbezogen werden sollten ist mit Sicherheit nie vorhersagbar. Für beide Seiten bietet es daher Rechtssicherheit, wenn bei Bedarf ausdrücklich geregelt wird, wie die Wohnfläche berechnet werden soll.

2.

Nicht jede Abweichung der tatsächlichen Fläche von der vertraglich vereinbarten Fläche nach unten ist gleichzeitig ein Mangel der Mietsache. Ebenso wenig führt jede kleinste Abweichung der Mietfläche nach oben zu einer Mietanpassung. Erst bei einer Abweichung von 10% nach oben oder unten ergeben sich Mietanpassungsansprüche.

Liegt eine Abweichung von 10% und mehr nach unten vor, mindert sich die Miete automatisch um denselben Prozentsatz: liegt beispielsweise eine Abweichung von 15% nach unten vor, verringert sich

die Miete ebenfalls um 15%. Diese Verringerung tritt ab dem Monat ein, in welchem der Vermieter über die Abweichung informiert war oder sie ihm auf sonstige Weise bekannt geworden ist. Weiß der Vermieter, dass die Wohnfläche um mehr als 10% nach unten von der im Vertrag angegebenen Wohnfläche abweicht, kann er sich nicht darauf berufen, dass der Mieter ihn erst Monate später darüber informiert habe.

Begrenzt wird die Pflicht des Vermieters wegen der Minderung überzahlte Miete zurückzuzahlen durch Verjährung. Diese beträgt 3 Jahre. Die Verjährung beginnt mit Ende des Jahres, in welchem der Mieter von seinem Rückzahlungsanspruch Kenntnis erlangt.

Beispiel: Der Mieter misst die Wohnung im März 2018 aus und stellte dabei fest, dass eine Abweichung von mehr als 10 % nach unten von der angegebenen Wohnfläche vorliegt. Die Verjährung beginnt am 01.01.2019 und endet am 31.12.2021.

Wichtig dabei ist, dass nach der Rechtsprechung die Kenntnis des Mieters grundsätzlich erst vorliegt, wenn er die Abweichung positiv kennt. Die Kenntnis wird insbesondere nicht durch die Besichtigung der Mietwohnung erlangt. Erst wenn der Mieter die Wohnung ausmisst oder auf sonstige Weise Kenntnis davon erlangt, dass eine relevante Abweichung nach unten vorliegt (etwa dadurch, dass er im Zuge eines Verkaufes des Gebäudes in dem sich seine Wohnung befindet durch Angaben des Vermieters dies erfährt) wird positive Kenntnis erlangt. Daher ist für den Vermieter die Gefahr gegeben, überzahlte Miete von mehr als 3 Jahren zurückzahlen zu müssen.

Das Urteil des Amtsgerichtes ist auch beachtenswert, weil hier das Amtsgericht eine Kenntnis der Beklagten aufgrund der eklatanten Abweichung von 35% annimmt. Selbst wenn das Amtsgericht in dieser Entscheidung keine Vereinbarung über die Wohnflächenberechnung angenommen hätte wären somit weite Teile der Widerklage als verjährt abzuweisen gewesen. Für Mieter besteht die Gefahr, dass die verjährungsauslösende Kenntnis auch ohne Messung ab einer bestimmten Abweichungsgröße angenommen wird.

III.

Eine Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der im Vertrag angegebenen Wohnfläche kann rechtliche weitreichende Konsequenzen haben. Die Entscheidung des Amtsgerichtes verdeutlicht aber nochmals, dass die Frage, ob und in welcher Weise eine Abweichung vorliegt schwierig zu beurteilen sein kann. Anwaltliche Beratung ist daher zu empfehlen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

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.