

Neue Entscheidung des Bundesgerichtshofes: Wohnflächenberechnung bei öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkung

Liebe Mitglieder,

der Bundesgerichtshof musste sich erneut mit der Fragestellung auseinandersetzen, unter welchen Voraussetzungen der Mieter zur Minderung der Miete berechtigt ist, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10% von der vereinbarten Wohnfläche abweicht. Die konkrete Frage, die der BGH in seiner Entscheidung zu beantworten hatte, war, ob die Grundfläche von Mieträumen, die öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkungen unterliegen, in die Wohnfläche einzurechnen ist.

Der Entscheidung des BGH's lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Mieter mieteten ein Haus mit ausgebautem Dachboden. Im Laufe der Mietzeit stellte sich heraus, dass der Ausbau nach öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften nicht zum Wohnen geeignet ist. Ohne Dachboden ist die Wohnfläche um mehr als 10% geringer. Die Mieter forderten deshalb anteilige Miete zurück.

Der BGH lehnte mit seinem Urteil vom 16. September 2008, Az.: VIII ZR 275/08, die Forderung der Mieter ab. Da die Nutzbarkeit nicht eingeschränkt gewesen war, stellte der BGH allein auf den Willen der Mietvertragsparteien bei Vertragsabschluss. Unter Berücksichtigung des Willens der Parteien konnte eine Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der vereinbarten Wohnfläche nicht festgestellt werden, da der Dachboden einvernehmlich zu Wohnzwecken mit vermietet worden ist.

Mit dieser Entscheidung, die zu Ungunsten der Mieter ausging, hat der BGH einmal mehr der schematischen Anwendung der Wohnflächenverordnung bei der zu klärenden Frage der zu ermittelnden Wohnfläche eine Absage erteilt und vielmehr erneut den maßgeblichen Willen der Vertragsparteien herangezogen, um durch dessen Auslegung zu ermitteln, welche Räume als tatsächliche Wohnfläche zu berücksichtigen sind.

Die Entscheidung macht dabei deutlich, dass die Beantwortung der maßgeblichen Frage nicht immer eindeutig ist, so dass Sie, verehrte Mitglieder, wieder gut beraten sind, die fachkundige juristische Empfehlung Ihres Beraters beim Mieterverein, dem Interessenverband Mieterschutz e.V., einzuholen.

Interessenverband Mieterschutz e.V.