



Pressemitteilung 76 / 21.09.2018

Wohnflächenautonomie

Was mietvertraglich geschuldete Wohnfläche sein soll, bestimmen zuallererst die Vertragsparteien selbst.

Das Amtsgericht München verurteilte am 06.04.2018 das beklagte Paar, das von ihnen in Taufkirchen im Landkreis München angemietete Einfamilienhaus an den klagenden Vermieter herauszugeben sowie rückständige Mieten in Höhe von 8.865 € zu bezahlen.

Ende 2010 mieteten die Beklagten für brutto 2.255 € monatlich ein Einfamilienhaus wobei im Mietvertrag vereinbart wurde:

„Zur Benutzung als Wohnraum wird das EFH (...) vermietet. (...). Die Wohnfläche wird mit ca. 210m² vereinbart. (...)“

Im Internet war das Haus wie folgt beschrieben: „7 Zimmer, 210 m² Wohnfläche“. Bei der „Objektbeschreibung“ hieß es u.a.: „großräumiges ausgebautes Dachstudio mit Bad; großer Hobbyraum im Keller“. Auch vom Studio und vom Hobbyraum im Keller waren Fotos beigelegt.

Nachdem der Kläger im Januar 2017 von den Beklagten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangt hatte, antworteten die Beklagten, dass sie nun die Wohnfläche überprüft und dabei festgestellt hätten, dass diese nur bei 173,5 qm liege. Da sie somit bereits die ortsübliche Miete zahlen würden, lehnten sie eine Mieterhöhung ab und kürzten ab Juli 17 die Mietzahlung um je 700 €, so dass der Kläger ihnen nach vergeblicher Mahnung unter Kündigungsandrohung zuletzt mit Schreiben vom 15.12.17 fristlos kündigte.

Der Kläger trägt vor, dass der Wohnraum im Mietvertrag richtig mit etwa 210 qm angegeben sei. Sowohl bei der Vertragsanbahnung als auch bei der Besichtigung seien sich die Beklagten darüber im Klaren gewesen, dass das Haus über ein ausgebautes Dachgeschoss sowie über einen beheizten Hobbyraum mit Abböschungen verfügt. Diese Räumlichkeiten seien somit als Wohnraum mit zu berücksichtigen. Auch aus der Internetanzeige sei dies ersichtlich gewesen. Das Haus sei von den Beklagten vor Einzug besichtigt und es sei mit ihnen genau besprochen worden, was hier zur Wohnfläche zähle. Zudem habe der Beklagte, der

Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -

laut Selbstauskunft Architekt sei, schon deswegen die Wohnfläche richtig einschätzen können.

Die Beklagte ist der Auffassung, dass es nicht im Gutdünken des Vermieters stehe festzulegen, was Wohnfläche ist und was nicht. Letztlich sei die vereinbarte Mietfläche zwischen den Parteien nicht abschließend definiert und vereinbart worden, so dass die gesetzlichen Vorschriften gelten würden, insbesondere die Wohnflächenverordnung und die Bayrische Bauordnung. Die tatsächliche Wohnfläche betrage danach lediglich 138 m² und sei somit um ca. 35 % kleiner als vereinbart. Der Kläger sei umgekehrt verpflichtet an die Beklagten 55.000 € an zu viel vereinnahmter Miete zurückzuzahlen.

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München gab dem Kläger Recht:

„Für den Begriff der Wohnfläche gibt es keine allgemeine Definition. (...) Nach dem Grundsatz der Privatautonomie sind die Parteien frei, alle denkbaren Berechnungsmaßstäbe zu vereinbaren (...). Eine Vereinbarung betreffend die Methode der Wohnflächenberechnung ist auch dann anzunehmen, wenn sich die Parteien darin einig sind, dass bestimmte Räume zu Wohnzwecken dienen sollen. In einem solchen Fall sind auch solche Räume bei der Bemessung der Wohnfläche zu berücksichtigen, die aus Gründen des öffentlichen Baurechts nicht zu Wohnzwecken geeignet sind (...). Entscheidend für eine Beschaffenheitsvereinbarung über den Umfang der Wohnfläche ist eine Einigung darüber, auf welche Flächen sich der beabsichtigte Nutzungszweck erstrecken soll, und nicht die Frage, ob der geplanten (und verwirklichten) Nutzung (...) rechtliche Gründe entgegenstehen.(...) Auch (...) war - bereits ohne besondere Fachkenntnis - auf den ersten Blick klar, dass sich bei bloßer Berücksichtigung der Wohnflächen im Erdgeschoss und im Obergeschoss nie eine Gesamtwohnfläche von 210 qm ergeben kann. (...) Zwar kann von einem Mieter nicht verlangt werden, dass er die Wohnflächen bei Vertragsschluss nachmisst. Wenn aber so eklatante Größenunterschiede bestehen, dass es ins Auge springen muss, dass Erdgeschoss und Obergeschoss allein bei weitem die angegebene Gesamtzahl nicht erreichen, dann ist von einer konkludenten Vereinbarung dahingehend auszugehen, dass auch die entsprechenden Räume im Keller und im Dachgeschoss zu den Wohnräumen zählen sollen.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 06.09.2018

Aktenzeichen 411 C 19356/17

Das Urteil ist nach Zurücknahme der Berufung seit 16.7.2018 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst