

So berechnet sich die Wohnfläche

Außenflächen werden maximal bis zur Hälfte angerechnet – Bei Abweichungen über 10 Prozent Mietminderung

Von Peter Dorenbeck,
Rechtsanwalt in Braunschweig

Weicht die tatsächlich vorhandene Wohnfläche von der vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 Prozent ab, ist dies nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ein erheblicher Mangel. Er berechtigt den Mieter zu einer entsprechenden Mietminderung.

Dabei ist der Begriff „Wohnfläche“ im Wohnraummietrecht auch bei frei finanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der für preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen auszulegen.

Folglich gilt für die Berechnung von Wohnfläche für Mietverhältnisse aus der Zeit vor dem 1. Januar 2004 die bis zum 31. Dezember 2003 anwendbaren Paragraphen 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). Bei Mietverhältnissen jüngeren Datums ist die Wohnfläche nach der ab dem 1. Januar 2004 geltenden Wohnflächenverordnung (WoFlV) zu ermitteln.

Die Quoten für die Anrechnung von Außenflächen wie Balkonen, Loggien und Dachterrassen sind unterschiedlich. Die Norm DIN 283 schreibt eine starre Anrechnung zu einem Viertel vor, die Zweite Berechnungsverordnung lässt eine Anrechnung bis zur Hälfte zu. Nach der Wohnflächenverordnung sind solche Flächen höchstens zur Hälfte, in der Regel aber mit einem Viertel anzurechnen. Dies besagt ein Urteil des Bundesgerichtshofes vom 22. April 2009, Aktenzeichen VIII ZR 86/08.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat jüngst entschieden, dass mit einer Wohnflächenabweichung von im konkreten Fall 22,63 Prozent sogar



Wenn im Mietvertrag eine andere Wohnfläche als die tatsächliche angegeben ist, kann in manchem Fall die Miete gemindert werden. Die Abweichung muss allerdings über 10 Prozent betragen. Foto: dpa

ein Mangel gegeben ist, der den Mieter zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt.

Der BGH hat insoweit klargestellt, dass der Mieter dem Vermieter nicht darlegen muss, warum ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist. Für die Wirksamkeit der Kündigung genügt es laut

BGH vielmehr grundsätzlich, dass einer der in Paragraph 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3 Bürgerliches Gesetzbuch aufgeführten Tatbestände vorliegt.

Allerdings kann das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalls verwirkt sein. Dies kommt

etwa in Betracht, wenn der Mieter bei Mietbeginn oder danach erkennt, dass die tatsächliche Wohnfläche die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche erheblich unterschreitet, ohne dies jedoch zeitnah zum Anlass für eine fristlose Kündigung zu nehmen. Urteil des BGH vom 29.04.2009, VIII ZR 142/08.