

MIETERSTATTUNG BEI FALSCHER QM-ANGABE IM MIETVERTRAG?

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

Dr. Ingo Schmidt



BGH, VIII ZR 26/20, Beschluss vom 22.06.2021

Leitsatz

Bei der Auslegung, welche Flächen als Wohnflächen gelten, ist grundsätzlich auch eine individuelle Mietvertragsvereinbarung heranzuziehen. Sie darf auch die Anrechnung von Kellerarealen mit unterdurchschnittlicher Beleuchtung vorsehen, die etwa nach der Wohnflächenverordnung unberücksichtigt bleiben würden.

Zum Fall

Die (Wider-)Klägerin ist Mieterin einer Wohnung der beklagten Vermieterin. Im Mietvertrag ist vereinbart, dass die Wohnung im „Erd-, Unter- und Zwischengeschoss“ vermietet werde, deren Größe „ca. 180 qm“ betrage. Die Mieterin begehrte die Erstattung der bereits erbrachten (und ihrer Meinung nach zu hohen) Mietzahlungen i.H.v. knapp 47.500 €. Dies hat sie darauf gestützt, dass die tatsächliche Wohnfläche lediglich 144,50 qm betrage und die Miete deshalb

gemindert gewesen sei.

Entscheidung

Dies blieb ohne Erfolg. Der BGH hat ausgeführt, dass das Berufungsgericht Rückzahlungsansprüche wegen überzahlter Miete rechtsfehlerfrei verneint habe. Die von der Mieterin geleistete Miete sei insgesamt mit Rechtsgrund erfolgt, weil der von ihr geltend gemachte Mangel einer zu geringen Wohnfläche nicht bestehe und die Miete deshalb nicht gemindert sei.

Allerdings sei – so der BGH – die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag regelmäßig nicht als unverbindliche Beschreibung, sondern als Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen, die bei einer Abweichung von mehr als 10 % zu einem Mangel der Mietsache führt. Dies gelte auch in dem Fall, wenn die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag – wie hier – mit dem Zusatz „circa“ versehen sei.

Der Begriff der Wohnfläche sei aber auslegungsbedürftig. Dabei dürfte zwar grundsätzlich auch bei frei finanziertem Wohnraum die Bestimmungen für den preisgebundenen Wohnraum hinzugezogen werden; allerdings seien die Parteien nicht gehindert, im Einzelfall abweichende Regelungen zu treffen. Die Vereinbarung der Parteien darüber, welche Flächen zum Wohnraum zählen, sei – so der BGH – dann vorrangig.

Das Berufungsgericht habe den Mietvertrag dahin ausgelegt, dass die Parteien mit der Formulierung, die Räume im Erd-, Zwischen- und Untergeschoss würden „zur Benutzung als Wohnraum“ vermietet, abgestimmt haben, dass die Grundflächen dieser – vom Mieter auch tatsächlich als Wohnraum genutzten – Räume in die Berechnung der im Mietvertrag vereinbarten Wohnfläche einfließen sollten. Diese Auslegung beanstandete der BGH nicht.