

ZUR ANGABE „WOHN-/NUTZFLÄCHE“ IM MIETVERTRAG ZÄHLEN AUCH KELLERRÄUME

Michael Peus



LG Saarbrücken, Urt. v. 23.06.2022 - 10 S 136/21

Leitsatz (redaktionell)

Die Bezeichnung „Wohn-/Nutzfläche“ im Mietvertrag umfasst neben dem Wohnraum auch außerhalb der Wohnung gelegene Nutzräume, wie z.B. Dachboden, Heizungsraum oder Keller.

Sachverhalt

Die Klägerin und die Beklagte verbindet ein Mietverhältnis über eine Mietwohnung der Beklagten. Im Mietvertrag wird die „Nutz-/Wohnfläche“ mit 55m² angegeben. Im Mietvertrag angegeben wird u.a. auch der mitvermietete Kellerraum. Neben dem Kellerraum (8,95m²) hat die Klägerin einen Platz in der Waschküche (1,15m²) zum Aufstellen einer Waschmaschine o.Ä.

Die Klägerin maß ihre Wohnung nach und kam auf eine Wohngröße von 42,32m². Daraufhin forderte sie von der Beklagten die überbezahlte Miete zurück. Es sei schon während der Wohnungsbesichtigung von einer Wohnungsgröße von 55m² gesprochen worden. Die Beklagten sind hingegen der Auffassung, von der Wohnungsgröße allein sei nie die Rede gewesen. Bei der Besichtigung sei gesagt worden, dass die Wohnung mit Keller und dem Platz der der Waschküche 55m²

habe. So sei auch die Angabe der Quadratmeterzahl unter dem Punkt „Wohn-/Nutzfläche“ im Mietvertrag zu verstehen.

Das Amtsgericht gab der Klage statt. Der Klägerin stehe ein Anspruch auf Mietrückzahlung gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB zu. Fehle eine ausdrückliche Vereinbarung, sei durch Auslegung zu ermitteln, welches Berechnungsverfahren für die Wohnfläche nach dem Parteiwillen gelte. Ob sich die Parteien dahingehend geeinigt hätten, könne aufgrund widersprüchlicher Zeugenaussagen nicht festgestellt werden. Eine konkludente Vereinbarung sei weder vorgetragen noch ersichtlich. Daher sei die Wohnflächenverordnung heranzuziehen, nach der Kellerräume nicht mitgerechnet würden.

Hiergegen legten die Beklagten Berufung ein und führen u.a. an, dass im Mietvertrag mit der Bezeichnung „Wohn-/Nutzfläche“ eine ausdrückliche Vereinbarung über die Berechnung getroffen worden sei.

Entscheidung

Die Berufung der Beklagten hat Erfolg. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Rückzahlung überbezahlter Miete gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB, da keine relevante Abweichung von der vereinbarten Wohnungsgröße vorliege.

Die Beklagten und die Klägerin haben im Mietvertrag den Kellerraum angegeben und die Quadratmeterangabe „55m²“ auf die „Wohn-/Nutzfläche“ bezogen, mithin also die Nutzfläche dem Wortlaut nach mit in die Berechnung miteinbezogen.

Unter den Begriff der Wohnfläche fallen die Grundflächen der Räume, die ausschließlich der Wohnung zuzurechnen sind, wohingegen unter die Nutzfläche auch außerhalb der Wohnung gelegene Räume wie z.B. Keller, Dachboden oder Heizungsräume fallen.

Es gibt keinen Grundsatz, dass die mietvertraglich vereinbarte Fläche immer die Wohnfläche z.B. nach der Wohnflächenverordnung darstellt. Wenn der Begriff der „Wohnfläche“ auslegungsbedürftig ist, bedarf es konkreter Anhaltspunkte, dass die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung gemeint war. Vorliegend fehlen solche Anhaltspunkte, sodass mit „Nutz-/Wohnfläche“ die objektiv angemieteten Flächen, also auch der Kellerraum gemeint war.

Mit der Fläche des Kellerraumes und dem Platz in der Waschküche ergibt sich eine Wohn-/Nutzfläche von 52,42m², die keine relevante Abweichung von der Angabe im Mietvertrag (55m²) darstellt. Diese Abweichung liegt deutlich unter der Grenze i.H.v. 10%.