

## **Endlich Klarheit bei der Wohnflächenberechnung im Mietvertrag**

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte in der letzten Woche über die Frage zu entscheiden, mit welchem Anteil eine Dachterrasse bei der Wohnflächenberechnung zu berücksichtigen ist. Hinsichtlich einer Mietwohnung war im Mietvertrag entsprechend dem Bauplan eine Wohnungsgröße von ca. 120 m<sup>2</sup> angegeben. Die Wohnfläche der Innenräume beträgt unstreitig 90,11 m<sup>2</sup>. Zu der Wohnung gehören zwei Dachterrassen mit Grundflächen von 25,20 m<sup>2</sup> und von 20 m<sup>2</sup>. Die Mieterin war der Auffassung, dass die Fläche der Dachterrassen nur zu jeweils  $\frac{1}{4}$  anzurechnen ist. Im Ergebnis wäre dann die Wohnfläche um mehr als 10 % kleiner als die im Mietvertrag angegebene Fläche. Aus diesem Grund hat die Mieterin die Miete gemindert. Der Vermieter verklagte sie auf Zahlung eines Betrages von insgesamt 3.488,34 Euro.

Nach der Rechtsprechung des BGH stellt eine Abweichung der tatsächlichen von der vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 % einen erheblichen Mangel dar. Dieser berechtigt einen Mieter zu einer entsprechenden Mietminderung. Die Wohnfläche für das streitgegenständliche Mietverhältnis war nach im Jahre 2004 gültigen mietgesetzlichen Regeln zu ermitteln, insbesondere nach der II. Berechnungsverordnung und der DIN 283. Während die DIN 283 für die Anrechnung von Außenflächen (Balkonen, Loggien und Dachterrassen) eine starre Anrechnung zu  $\frac{1}{4}$  vorschreibt, lässt die II. Berechnungsverordnung eine Anrechnung bis zur Hälfte zu. Der Bauherr des Mietshauses konnte jedoch im Hinblick auf die Wohnungsbauförderung, die für ihn günstigste Anrechnungsquote bis zur Hälfte wählen. Dieser dem Bauherrn gesetzlich eingeräumte Spielraum muss bei einer späteren Ermittlung der Wohnfläche berücksichtigt werden; insbesondere wenn es darum geht, ob eine Wohnflächenabweichung und somit ein Mangel der Mietsache vorliegt. Denn der Vermieter müsste sonst unter Umständen erhebliche Mietminderungen wegen einer Wohnflächenabweichung hinnehmen, obwohl die Wohnfläche ursprünglich rechtmäßig berechnet worden ist (BGH Urteil v. 22.04.2009, Az. VIII ZR 86/08).