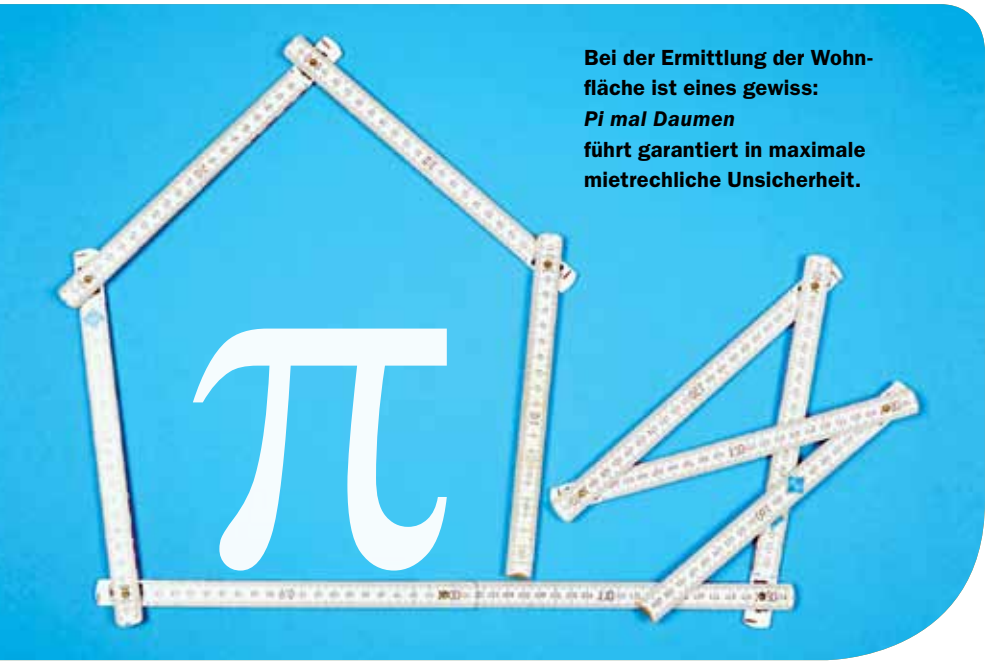
Wohnflächenberechnung in Mietwohnungen

Auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses kommt es an

Auch für frei finanzierten Wohnraum ist die Wohnfläche grundsätzlich nach den Regelungen zu berechnen, die für den preisgebundenen Wohnraum gelten. Dabei sind jeweils die Bestimmungen anzuwenden, die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses in Kraft sind.



Bei der Ermittlung der Wohnfläche ist eines gewiss: *Pi mal Daumen* führt garantiert in maximale mietrechliche Unsicherheit.

FOTO: KLAUS EPPELE / STOCK.ADOBE.COM

Der Bundesgerichtshof hat dazu klargestellt: Der Zeitpunkt der (erstmaligen) Berechnung der Wohnfläche ist irrelevant (Beschluss vom 17.10.2023, Az.: VIII ZR 61/23).

Wenn die tatsächliche Fläche einer Mietwohnung die im Mietvertrag vereinbarte Fläche um mindestens zehn Prozent unterschreitet, ist das ein erheblicher Mietmangel, der den Mieter zur Mietminderung und auch zu Rückforderungen berechtigt (BGH VIII ZR 133/03 und VIII ZR 40/19). Vermieter sind also gut beraten, die Wohnfläche korrekt zu berechnen. Nur: Die Vorschriften dazu haben sich geändert und können zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Der Bundesgerichtshof hat sich damit befasst, welche Bestimmungen wann gelten.

Streit um Berücksichtigung der Balkonfläche

Im vorliegenden Fall stritten die Vermieterin und die Mieterin einer Wohnung über eine Mietrückzahlung wegen einer angeblichen Abweichung der tatsächlichen von der vereinbarten Wohnfläche um mehr als zehn Prozent.

In ihrem Mietvertrag aus dem Jahr 2014 war eine Wohnfläche von 49,18 Quadratmetern vereinbart. Sie war zum Zeitpunkt der Erbauung des Gebäudes nach der damals gültigen Fassung der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden. Im April 2021 ließ die Mieterin aus Anlass eines Mieterhöhungsverlangens die Wohnung vermessen und kam zu dem Ergebnis, dass die Wohnung 42,64 Quadratmeter misst, somit um 13,3 Prozent von der vereinbarten Fläche abweicht.

Die Mieterin berief sich auf die Rechtsprechung des BGH, wonach bei einer Abweichung von mehr als zehn Prozent ein erheblicher Mangel vorliegt, und erhob Klage auf Rückzahlung der überbezahlten Miete in den Jahren 2014 bis 2021 sowie den Ersatz der von ihr entrichteten Sachverständigenkosten.

Die beklagte Vermieterin stellte den Mangel der Mietsache in Abrede und erhob die Verjährungseinrede. Das zuständige Amtsgericht holte seinerseits das Gutachten eines Sachverständigen ein. Dieser berechnete gemäß Wohnflächenverordnung eine Wohnfläche von 43,3 Quadratmetern, also eine Abweichung von 11,96 Prozent zu der im Mietvertrag vereinbarten Fläche. Der Sachverständige berücksichtigte in seiner Berechnung die Fläche des Balkons mit einem Viertel. Die Vermieterin argumentierte, gemäß der Übergangsvorschrift aus der WoFlV (§ 5 – siehe Kasten) sei die Fläche des Balkons gemäß der II. Berechnungsverordnung zur Hälfte zu berücksichtigen. Dadurch betrage die Abweichung weniger als zehn Prozent, somit liege kein erheblicher Mangel vor.

Das sah der Bundesgerichtshof anders. Nach Auffassung des BGH hat der Sachverständige den Balkon zu Recht gemäß Wohnflächenverordnung nur mit einem Viertel berücksichtigt. Für die Auslegung des Begriffs „Wohnfläche“ in einem Mietvertrag über preisfreien Wohnraum sei grundsätzlich auf die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen zurückzugreifen. Da der Mietvertrag im Streitfall nach dem Inkrafttreten der Wohnflächenverordnung zum 1. Januar 2004 geschlossen wurde, sei die Wohnfläche also nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Die Überleitungsvorschrift der Verordnung sei in diesen Fällen nicht anwendbar.

Bedeutung des BGH-Beschlusses

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist richtungweisend: Zum einen hat der BGH bekräftigt, dass die tatsächliche Wohnfläche als die einzige maßgebliche Fläche zu betrachten ist. Darüber hinaus haben die Richter entscheidende Kriterien für die tatsächliche Wohnfläche genannt. Damit sorgt der Beschluss für Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter. Zugleich trägt der dazu bei, mögliche Auseinandersetzungen

Die beiden Verordnungen zur Wohnflächenberechnung im Überblick

Die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (kurz: Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) wurde 1957 erlassen, um die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum zunächst im sozialen und im steuerbegünstigten freien Wohnungsbau zu regeln. Die II. BV ist unter anderem relevant für die Berechnung von Bewirtschaftungskosten, Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten.
Bis zum 31. Dezember 2003 enthielt die Verordnung in §§ 42 – 44 auch Vorgaben zur Berechnung von Wohnflächen.
https://www.gesetze-im-internet.de/bvo_2/index.html

Abgelöst wurde diese durch die am 1. Januar 2004 in Kraft getretene **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (kurz: Wohnflächenverordnung – WoFlV)**. Sie definiert Wohnflächen und regelt ihre Berechnung. Diese Regelungen unterscheiden sich zu den vorher geltenden Vorschriften unter anderem bezüglich unbeheizten Wintergärten, Schornsteinen, dem Abzug für Wandverputz und der Berücksichtigung der Grundflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen. Diese sind „in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen“ (§ 4). Gemäß § 44 II BV konnten die Grundflächen von Balkonen „bis zur Hälfte“ angerechnet werden.

Mit § 5 beinhaltet die WoFlV auch eine Überleitungsvorschrift.
Danach bleiben Berechnungen gültig, die vor dem 31. Dezember 2003 auf Grundlage der zum konkreten Zeitpunkt gültigen Fassung der II. BV erstellt wurden, solange keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen.
https://www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003.html

über Wohnflächenabweichungen zu vermeiden.
Der Beschluss bedeutet für Vermieter konkret: Für Mietverträge, die ab dem 1. Januar 2004 geschlossen wurden, ist nicht mehr die Zweite Berechnungsverordnung, sondern die Wohnflächenverordnung entscheidend. Wenn Vermieter bei Wohnungen, die vor 2004 errichtet wurden, die Kosten für eine Neuberechnung nach der Wohnflächenverordnung nicht aufwenden möchten, haben sie kein besonderes Schutzbedürfnis, so der BGH. Sie können jedoch auch in einem ab Januar 2004 abgeschlossenen Mietvertrag auf eine (ausdrückliche) Vereinbarung hinwirken, dass die dort vereinbarte Wohnfläche (noch) nach den Vorschriften der II. BV zu berechnen ist.

Autorin
Eva Kafke,
freie Journalistin

Urteile kurz gefasst

Undichtes Terrassendach als Mangel

Klärt der Verkäufer eines Hausgrundstückes den Käufer nicht über Wassereintritte durch ein Terrassendach auf, handelt er arglistig, auch wenn er deren Ursachen nicht oder nur teilweise kennt.

Die mangelhafte und von den Verkäufern selbst hergestellte Abdichtung des Kunststoffdachs über der Terrasse zur Hauswand hin und Folienabrisse unter den Dachpfannen des Hausdachs in den Anschlussbereichen zum Traufbereich und zu den Dachfenstern hatten bei dem an die Kläger verkauften Einfamilienhaus zu Wassereintritt auf die Terrasse geführt. Im Kaufvertrag war im weitestmöglichen Umfang Mängelhaftung ausgeschlossen. Im selbständigen Beweisverfahren wurde ein Beseitigungsaufwand von über 32.000 Euro festgestellt, der eingeklagt wurde. Zugesprochen wurde den Klägern in den Vorinstanzen nur der Teilaufwand von etwas über 9.000 Euro wegen der unzureichenden Abdichtung des selbst hergestellten Kunststoffdachs über der Terrasse. Hinsichtlich der Ursache des Folienabrisses unter den Dachpfannen wurde eine Arglist der beklagten Verkäufer nicht angenommen und die Klage daher abgewiesen. Der BGH hat den Klägern darüber hinaus den weiteren Aufwand wegen der Folienabrisse unter den Dachpfannen zugesprochen.
Nach der Entscheidung des Gerichts konnte ein Schadensersatzanspruch den Klägern nur bei Arglist der Verkäufer zustehen. Anders als das Berufungsgericht, das die Wasseraustritte letztlich nur als Symptome angesehen hat, stellen diese laut BGH selbst einen Sachmangel dar. Mangelsymptome seien äußerliche Merkmale eines Mangels, die auf dessen Vorhandensein schließen lassen können. Damit insoweit von einem Mangel ausgegangen werden kann, müssen noch weitere Umstände bekannt sein (z. B. bei Feuchte im Keller die bisherige Nutzung), damit von einer solchen Kenntnisgrundlage des Verkäufers ausgegangen werden kann, ihn als arglistig zu bezeichnen. Wenn hingegen dem Verkäufer mehrfache Wasseraustritte an einem Terrassendach bekannt seien, sei dies nicht lediglich Kenntnis von einem Symptom, sondern bereits vom Mangel selbst. Daher hätte der Verkäufer über diese Wasseraustritte informieren müssen (übrigens ebenso der Makler, der offenbar eingeschaltet und informiert war). Die Aufklärungspflicht über solche Wassereintritte sei auch dann gegeben, wenn der Verkäufer deren Ursache nicht kennt. Nach ständiger Rechtsprechung handelt arglistig, wer einen Mangel kennt oder ihn zumindest für möglich hält (worauf man bei Kenntnis schwerwiegender Symptome wohl schließen kann) und zugleich weiß oder doch damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. Sofern es sich nicht um offensichtliche, dem Käufer ohne weiteres erkennbare Symptome/Mängel handelt, muss der Verkäufer „gemäß seinem Kenntnisstand aufklären“. Im vorliegenden Fall erachtet es der BGH als unerheblich, dass die Beklagten die Ursache des Wasseraustritts nur dem von ihnen selbst hergestellten Terrassendach zugeordnet haben, nicht aber den (auch ihnen unbekannten) Folienabrissen unter den Dachpfannen.
Bei Vorliegen von Symptomen, die ggf. einen Mangel der Kaufsache als Ursache haben, sollte daher eher zu viel als zu wenig aufgeklärt werden.

BGH
Urteil vom 27.10.2023
Az: V ZR 43/23