

Anrechenbarkeit von Dachterrassen in die Gesamtfläche von Mietwohnungen

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de

In jüngster Zeit ist eine vermehrte Anzahl von Streitigkeiten über die Berechnung und Angabe der Wohnfläche in Wohnungsmietverträgen festzustellen. Hintergrund ist die jüngste Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach eine Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche um mehr als 10% unter der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche zu einem zur Minderung der Miete berechtigenden Mangel führt. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über die Voraussetzungen einer rechtswirksamen Anrechnung.

Die Ermittlung einer im Mietvertrag vereinbarten Wohnfläche richtet sich grundsätzlich nach der Wohnflächenverordnung. Hiernach können Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und gedeckten Freisitzen unabhängig von ihrer Lage, Ausrichtung und Nutzbarkeit bis zur Hälfte angerechnet werden. Nunmehr hatte sich der Bundesgerichtshof mit der Frage auseinandersetzen, inwieweit die Grundflächen zweier Terrassen einer Maisonette-Wohnung in Köln in die Gesamtfläche einzurechnen sind. Nach der Rechtsprechung des Senats ist der Begriff der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln, es sei denn, die Vertragspartner haben dem Begriff der Wohnfläche im Einzelfall eine abweichende Bedeutung beigemessen oder ein anderer Berechnungsmodus ist ortsüblich oder nach der Art der Wohnung nahe liegender. Da im entschiedenen Fall über die Berechnung keine vertragliche Vereinbarung getroffen wurde und in Köln kein anderer Berechnungsmodus ortsüblich ist, waren die Grundflächen der Terrassen zur Hälfte in die Gesamtfläche einzuberechnen.

Praxishinweis:

Bei Abschluss eines Mietvertrages sollte sowohl der Vermieter als auch der Mieter darauf achten, dass die Grundflächen von Balkonen und Terrassen maximal bis zur Hälfte in die Gesamtwohnfläche mit eingerechnet werden. Gleiches gilt für bereits bestehende Mietverträge. Hier sollte vor allem der Mieter darauf achten, dass keine vollständige Anrechnung der Balkon- oder Dachterrassengrundfläche stattgefunden hat. Andernfalls steht dem Mieter ggf. ein entsprechendes Minderungsrecht zu. Dies ist dann der Fall, wenn die im Mietvertrag festgestellte Wohnungsgröße um 10% oder mehr von der mit der zulässig durchgeführten Berechnungsmethode ermittelten Wohnungsgröße abweicht.

RA Dr. Stark, 30.03.2010

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.