

MieterZeitung

Wohnflächenangabe in Mietverträgen der Stadtbau-GmbH gefordert

Regensburg - Mit Schreiben vom 5. Juli 2016 forderte der 1. Vorsitzende des Mieterbundes Regensburg, Kurt Schindler, die Regensburger Stadtbau-GmbH auf, in den Mietverträgen die Anzahl der Quadratmeter-Wohnfläche genau anzugeben.

Mit dem Verweis auf mögliche Messfehler verzichtet die Stadtbau-GmbH derzeit darauf, in ihren Mietverträgen die Wohnfläche nach Quadratmetern zu benennen und beschränkt sich in der Wohnungsbeschreibung auf die Angabe der Zimmerzahl.

Diese Praxis widerspricht dem Transparenzgebot und führt bei mietrechtlichen Vorgängen zu Irritationen, Missverständnissen und Berechnungsfehlern. Die Wohnfläche ist ein wesentlicher Berechnungsfaktor bei Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen und seit Geltung der Mietpreisbremse bei der Errechnung der höchstzulässigen Miete bei der Neuvermietung. Die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag ist daher unverzichtbar. Mit seinem Urteil vom 18. November 2015 hat der Bundesgerichtshof klar festgestellt, dass für Regelungen des Wohnraum-

mietrechts alleine die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich ist (BGH, VIII ZR 266/14). Auch bei einer fehlenden Angabe (Vereinbarung) der Wohnfläche im Mietvertrag muss ein Vermieter bei einer Mieterhöhung die tatsächliche Wohnfläche angeben. Der Hinweis auf mögliche Messfehler und der darauf gestützte Verzicht auf die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag beseitigt weder das Problem etwaiger Messfehler, noch befreit es den Vermieter von der Pflicht, die tatsächliche Wohnfläche zu ermitteln und offenzulegen.

Schon wegen der durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz neu geschaffenen Rechtslage kommt der Wohnfläche eine herausragende Bedeutung zu. Die Miete richtet sich bei Abschluss eines Mietvertrages über Wohnraum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach Paragraph 556d Absatz 1 BGB nach der ortsüblichen Vergleichsmiete. Hierbei ist, wie sich aus der Begründung des oben genannten Urteils des BGH ergibt, für die Bildung der Vergleichsmiete die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich. Andernfalls könnte durch den Ansatz erhöhter

Wohnflächen die Mietpreisbegrenzung unterlaufen werden. Dass bisher die Methode der Ermittlung der Wohnfläche durch die Rechtsprechung nicht verbindlich geregelt wurde, steht dem nicht entgegen. Der Bundesgerichtshof hat hierzu mehrmals (zum Beispiel mit Urteil vom 24. März 2004, VIII ZR 294/03) entschieden, dass mangels verbindlicher Regelungen über die Wohnflächenberechnung die Wohnflächenverordnung allgemein zur Berechnung herangezogen werden kann.

Besonders evident wird das Problem bei der Datenerhebung für einen – qualifizierten – Mietspiegel. Hier werden regelmäßig die vereinbarten Flächen in die Fragebögen eingetragen. Wegen der Zehn-Prozent-Rechtsprechung des BGH im Gewährleistungsrecht gibt es in Deutschland Regionen, in denen diese Grenze in der Vergangenheit bewusst von Vermietern und Maklern ausgenutzt wurde.

Da zunächst nur der Vermieter über die Daten der Wohnung ver-

fügt, sowohl hinsichtlich der Gesamtwohnfläche aller Wohnungen eines Mehrparteienhauses als auch der einzelnen Wohnungen, besteht nach Auffassung des Mieterbundes eine Verpflichtung und ein einklagbarer Anspruch zur Offenlegung dieser Daten bei Vertragsabschluss und auch während des laufenden Mietverhältnisses.

Der Hinweis der Stadtbau-GmbH auf mögliche Messfehler und den damit begründeten Verzicht auf die Angabe der tatsächlichen Wohnfläche im Mietvertrag impliziert das Vorhandensein solcher Fehler. Der Mieterbund Regensburg wird daher bei der Prüfung von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungsbegehren und Vertragsabschlüssen ein besonderes Augenmerk auf die Verwendung der Wohnflächen als Berechnungsgrundlage legen.

Gerade für ein dem Gemeinwohl verpflichtetes städtisches Wohnungsunternehmen sind Transparenz und Nachvollziehbarkeit von Vertragsinhalten Verpflichtung. ■

DMB-Landesverband Bayern, Sonnenstr. 10, 80331 München, Tel. 089/8905738-0.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 15–18: Beatrix Zurek, Vorsitzende