

Berlin, 16. September 2009

Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten:

Mieterbund kritisiert BGH-Entscheidung Nicht zum Wohnen geeignete Räume zählen bei Wohnflächenberechnung mit

(dmb) Auch Räume, die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht entsprechen und damit nicht zum Wohnen geeignet sind, zählen bei der Berechnung der Wohnfläche mit, entschied jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 275/08).

„Das Urteil des BGH ist für mich nicht nachvollziehbar. In den Vorschriften der Wohnflächenverordnung ist genau so wie in den Regelungen der II. Berechnungsverordnung vorgegeben, dass Räume, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen, bei der Berechnung der Wohnfläche außen vor bleiben. Die Karlsruher Richter stellen dagegen entscheidend darauf ab, dass die nicht zum Wohnen geeigneten Räume im Dachgeschoss tatsächlich zu Wohnzwecken vermietet wurden und deshalb mitgerechnet werden müssen“, kommentierte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, die heutige Entscheidung des Bundesgerichtshofs.

In dem zu entscheidenden Fall hatten die Mieter ein Einfamilienhaus angemietet mit einer vermeintlichen Wohnfläche von 129,4 Quadratmetern. Im Dachgeschoss befanden sich Räume, die die Mieter zeitweilig als Wohnraum nutzten, die aber wegen Verstoßes gegen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften nicht zum Wohnen geeignet waren. Ohne die Räume im Dachgeschoss betrug die Fläche nur 106,8 Quadratmeter. Da die Flächenabweichung mehr als 10 Prozent betrug, minderten die Mieter die Miete.

Der Bundesgerichtshof dagegen hielt die Mietminderung für unzulässig. Entscheidend sei, dass die Nutzbarkeit der Räume mangels Einschreiten der zuständigen Behörde nicht eingeschränkt war.

Siebenkotten: „Das Recht zur Mietminderung und die Berechnung der Wohnfläche müssen anhand gesetzlicher Regelungen bestimmt werden und dürfen nicht vom Einschreiten der Behörden abhängig sein.“

+++