



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

LG Saarbrücken v. 23.06.2022 - 10 S 136/21, IMR 2022, 431

## Der Begriff der „Wohn- und Nutzfläche“ im Mietvertrag kann auch mitvermietete Kellerräume umfassen

01.03.2023

### Leitsatz

Wird ein größerer, zur Wohnung gehörender Kellerraum „mitvermietet, zählt seine Fläche zur mietvertraglich vereinbarten „Wohn- und Nutzfläche“ dazu, wenn dies im Mietvertrag so bestimmt ist.

### Sachverhalt

Die Mieter mieteten von den Vermietern eine Zwei-Zimmer Wohnung mit Keller, die sie vor Unterzeichnung auch besichtigten. Mietvertraglich wurde die „Wohn- und Nutzfläche“ der Wohnung mit 55 qm vereinbart. Nach Einzug vermaßen die Mieter die Wohnung und stellten fest, dass sie lediglich 42,32 qm groß war. Sie verlangten von den Vermietern Rückzahlung der überzahlten Miete. Die Vermieter lehnten dies mit dem Hinweis ab, die Größe des Kellers wäre der Wohnungsgröße als Nutzfläche hinzuzurechnen. Dies sei den Mietern bei der Besichtigung auch so gezeigt und erklärt worden. Die Mieter erhoben Klage auf Zahlung. Das AG Saarbrücken führte eine Beweisaufnahme zur Klärung der Frage durch, ob vor Abschluss des Mietvertrags die Kellerfläche als „Nutzfläche“ vereinbart worden war. Dazu wurden zwei Zeuginnen vernommen, deren Aussagen sich als widersprüchlich darstellten. Somit sah das AG die Aussage der Vermieterin nicht als erwiesen an. Es ging unter Zugrundelegung der Verkehrsanschauung von einer Flächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung aus, wonach Zubehörräume wie Keller nicht in die Wohnflächenberechnung einzubeziehen seien. Hiergegen richteten sich die Vermieter im Wege der Berufung.

### Entscheidung

Die Berufung ist zulässig und hat in der Sache auch Erfolg. Das Landgericht geht vorliegend von einer ausdrücklichen Vereinbarung der Berechnungsregeln für die vereinbarte „Wohn- und Nutzfläche“ aus. Somit kommt die „Verkehrsanschauung“ zur Ermittlung der Wohnfläche hier nicht zur Anwendung. Nach dem ausdrücklichen Wortlaut des Mietvertrags beziehen sich die „55 qm“ gerade nicht nur auf die bloße Wohnfläche, sondern umfassen auch die Nutzflächen, wozu der Keller gehört. Unter Hinzurechnung des Kellers ergibt sich eine Wohnfläche von 52,42 qm. Insoweit liegt aber eine Flächenabweichung von weniger als 10 % vor. Damit ist die Erheblichkeitsschwelle zum Mangel nicht erreicht, sodass keine Rückzahlungspflicht besteht.

### Praxishinweis

Das Urteil befindet sich im Einklang mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Flächenvereinbarungen der Parteien gehen der Auslegung des Mietvertrags bzw. der im Wege der Auslegung heranzuziehenden gesetzlichen Regelungen vor.