

» Mietrecht « von RA Rüdiger Fritsch

Flächenabweichungen im Mietvertrag

Können Wohnungen schrumpfen oder wachsen? Erstaunlicherweise ja! Zumindest mietrechtlich gesehen ist dies möglich.

Der Grund liegt darin, dass vielfach Mietverträge abgeschlossen werden, die für das Mietobjekt eine bestimmte Nutz- oder Wohnfläche ausweisen, welche aber im Falle einer genauen Nachmessung in den seltensten Fällen korrekt ist. Oftmals liegt die tatsächliche Nutz- oder Wohnfläche nicht unerheblich unter den Angaben im Mietvertrag. In der Vielzahl der Fälle dürfte dies kein böser Wille der Vermieter sein, da diese oftmals ungeprüft bzw. nicht hinterfragt Angaben aus „alten“ Mietverträgen übernehmen oder alte Baupläne zugrunde gelegt werden, deren Flächenangaben unzutreffend sind.

Dies führt aber in der Praxis dazu, dass sich die Frage stellt, ob sich die vom Mieter zu zahlende Miete nun nach der im Mietvertrag festgeschriebenen oder nach der tatsächlichen Wohn- oder Nutzfläche bemisst. Hierzu hat sich der BGH wieder einmal geäußert.

BGH, Urt. v. 18.11.2015 – VIII ZR 266/14

Der Fall:

Mieter M hatte eine Fünf-Zimmer-Wohnung von Vermieter V angemietet, die laut Mietvertrag 210 m² groß sein sollte. Tatsächlich war die Wohnung allerdings 156 m² groß. V verlangte nun von M dessen Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und setzte dabei die vereinbarte Wohnungsgröße von 210 m² an. Hiergegen wehrt sich (nachvollziehbarerweise) Mieter M der meint, es sei der Mieterhöhungsberechnung die tatsächliche Fläche von 156 m² zugrunde zu legen.

Das Problem:

Zur Frage der Berechtigung einer Mietminderung durch den Mieter im Falle einer für diesen nachteiligen Flächenabweichung, weil die Wohnung real kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben, hat der BGH entschieden, dass eine Herabsetzung der Miete nur infrage kommt, wenn die Flächenabweichung mehr als 10% beträgt (vgl.: BGH, Urt. v. 28.9.2005 – VIII ZR 101/04). Demnach wäre grundsätzlich die im Mietvertrag verankerte (falsche) Fläche maßgebend.

Was ist nun der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde zu legen, die vertraglich vereinbarte (falsche) oder die tatsächliche (zutreffende) Wohnungsgröße?

Die Entscheidung des BGH:

Für den hier vorliegenden Fall, in dem der Vermieter von der tatsächlich größeren Wohnfläche gegenüber der irrtümlich vereinbarten geringeren Wohnfläche laut Mietvertrag profitieren würde, hat der BGH entgegen seiner Rechtsprechung zur sog. 10%-Grenze entschieden, dass für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete immer auf die tatsächliche Wohnfläche ankommt, wobei die o. g. 10%-Rechtsprechung ausdrücklich keine Anwendung findet.

Damit gibt der BGH seine bisherige Rechtsprechung ausdrücklich auf. In der mietvertraglichen Vereinbarung einer kleineren oder größeren Wohnfläche als tatsächlich vorhanden liegt somit kein Ausschlussstatbestand i. S. d. § 557 BGB. Für nicht-existente Flächen, gleich ob dies nun für den Mieter oder Vermieter vorteilhaft ist, kann keine Mieterhöhung verlangt werden.

Praxis-Tipp:

Aus der Entscheidung des BGH sind zwei Erkenntnisse abzuleiten:

Der BGH vertritt die Auffassung, dass für die etwaige Mietminderung des Mieters wegen einer für ihn nachteiligen, d. h. negativen Flächenabweichung die sog. 10%-Rechtsprechung immer noch gilt.

Der BGH gibt diese Rechtsprechung aber für den Fall der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (also für Mieterhöhungen) ausdrücklich auf.

Besonders spannend wird dies für die sog. Mietpreisbremse, denn hier kommt es ja ebenso auf die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete an. ■

Fachautor:



Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauvertragsrecht