

Aktuelles BGH-Urteil

Ungefähre Quadratmeterzahl im Mietvertrag gilt

Wer die Miete eines Wohn- oder Gewerbeobjekts wegen zu großer Abweichungen bei der Quadratmeterzahl mindern will, darf sich auf die im Mietvertrag angegebene Fläche berufen – selbst dann, wenn die Fläche nur ungefähr angegeben wurde. Im konkreten Fall hatte ein Mieter auf Mietminderung geklagt. Er hatte Wohnraum mit „ca. 100 Quadratmetern“ gemietet. Tatsächlich waren es aber nur 81 beziehungsweise 83 Quadratmeter – je nach Berechnungsmethode.

Der Mieter reduzierte die Miete nach jahrelanger erhöhter Mietzahlung und rechnete mit bereits bezahlter Miete aus der Vergangenheit auf. Die Instanzgerichte sahen eine Mietminderung als berechtigt an, folgten jedoch bei der Beurteilung zur Höhe der Argumentation des Vermieters. Sie entschieden, dass die Berechnungsgrundlage für eine Mietminderung nicht die angegebenen 100

Quadratmeter, sondern wegen des Zusatzes „ca.“ lediglich 95 Quadratmeter sei.

Der VIII Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) hat in seinem Urteil vom 10. März 2010 unter dem Aktenzeichen 144/09 diese zusätzliche Toleranzschwelle nun für unrechtmäßig erklärt. Maßgeblich für die Mietminderung sei das Vorliegen eines erheblichen Mangels, welcher die Gebrauchsfähigkeit des Mietobjekts herabsetzt. Dies sei bei Flächenunterschreitungen von mehr als zehn Prozent der Fall. Entsprechend dürfe die Miete ohne weitere Abschläge gemindert werden, und zwar auch nach Beendigung des Mietvertrages. Ein weiterer Nachweis, dass die Gebrauchsfähigkeit beeinträchtigt ist, müsse nicht erbracht werden.

Der BGH bestätigt mit der Entscheidung seine Grundsatzurteile zu Mietminderungsansprüchen wegen Flächenabweichungen (BGH, Urteil vom 24. März 2004

– VIII ZR 295/03 für Wohnraum; BGH, Urteil vom 4. Mai 2005 – XII ZR 254/01). Die Entscheidungen der Instanzgerichte, die ohnehin schon großzügig bemessenen Toleranzschwellen von zehn Prozent Flächenabweichung noch weiter aufzuweichen, war vor dem Hintergrund der beiden Grundsatzurteile des BGH im Jahr 2004 verwunderlich. Die aktuelle BGH-Entscheidung war daher zu erwarten. Um eventuellen Streitigkeiten wegen Berechnungsmethode oder auch Messfehlern vorzubeugen, sollte der Flächenangabe bei Mietverträgen immer ein „ca.“ vorangestellt werden. Bei Fehlen dieses Zusatzes kann die bloße Angabe der Quadratmeter als Zusicherung einer bestimmten Mietflächengröße ausgelegt werden. Dies hätte zur Folge, dass der Vermieter regresspflichtig ist.

*Dr. Barbara Anzellotti,
Rechtsanwältin, DLA Piper, Köln*