

B & P Rechts-Hinweis

03/2013

Mietflächenabweichungen Risiken einer ungenauen Berechnung

I. Ausgangslage

Sie sind Vermieter oder Mieter von Wohn- oder Gewerberäumen. Vor Vertragsabschluss wurden die Mieträume vom Mieter besichtigt. Im Mietvertrag ist die Mietfläche mit „ca. 100 qm“ angegeben. Diese Flächenangabe wird von Mietbeginn an auch dem Umlageschlüssel der jährlichen Betriebskostenabrechnung zugrunde gelegt. Bei einem späteren Nachmessen der Mietfläche hat der Mieter festgestellt, dass die Mietfläche tatsächlich nur 88 qm groß ist und damit 12 % kleiner als im Mietvertrag angegeben. Sie fragen sich, welche rechtlichen Konsequenzen diese Flächenabweichung haben könnte.

II. Rechtslage bei Wohnraum

Die Wohnungsgröße ist nach der Verkehrsauffassung ein Merkmal von wesentlicher Bedeutung für den Nutzwert der Mietsache. Daher können erhebliche negative Flächenabweichungen der tatsächlichen von der im Mietvertrag vereinbarten Größe nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) Auswirkungen auf die Miethöhe und die Berechnung

der Betriebskostenabrechnung haben sowie eine außerordentliche fristlose Kündigung und einen etwaigen Schadensersatz des Mieters begründen. Der BGH hat hierzu die nachfolgenden Grundsätze entwickelt.

1. Minderung der Miete

Ist die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch erheblich gemindert, liegt ein Sachmangel vor, den der Mieter kraft Gesetzes zur Mietminderung berechtigt (§ 536 Abs. 1 BGB). Im Falle einer negativen Flächenabweichung ist nach ständiger Rechtsprechung des BGH die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert, wenn die tatsächliche Fläche um mehr als 10 % („Wesentlichkeitsgrenze“) hinter der vertraglich vereinbarten Fläche zurückbleibt. Wird eine solche, über der Wesentlichkeitsgrenze liegende negative Flächenabweichung festgestellt, wird die Erheblichkeit der Gebrauchsbeeinträchtigung indiziert, so dass ohne weiteres ein zur Mietminderung berechtigender Sachmangel gegeben ist. Liegt die negative Flächenabweichung unterhalb der Wesentlichkeits-



grenze von 10 %, stellt dies nur dann einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel dar, wenn durch die Flächenabweichung eine erhebliche Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs verursacht worden ist. Letzteres wäre ggf. vom Mieter darzulegen und zu beweisen.

Auch wenn die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag mit einem relativierenden „ca.“-Zusatz versehen ist, hat dies nach dem BGH für die Bemessung der Minderungshöhe keine Bedeutung, weshalb bei der Minderung auch keine zusätzliche Toleranzspanne anzusetzen ist.

Die Höhe der Mietminderung wird nicht erst ab einer über der 10 %-Grenze liegenden Abweichung berechnet. Vielmehr ist bei der Berechnung der Minderung auf die prozentuale Flächenabweichung zwischen der tatsächlichen und der im Mietvertrag angegebenen Fläche abzustellen, auch bei einem „ca.“-Zusatz (im Ausgangsfall oben also 12 %).

Wenn im Mietvertrag nichts anderes geregelt ist und keine örtlich abweichende Praxis besteht, kann - so der BGH - zur Ermittlung der Wohnfläche auch bei frei finanziertem Wohnraum für seit dem 01.01.2004 geschlossene Mietverträge die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (WoFIV) herangezogen werden, für zeitlich davor geschlossene Mietverträge die bis zum 31.12.2003 geltenden Bestimmungen der §§ 42 – 44 der II. BerechnungsVO.

Liegt eine Flächenabweichung von über 10 % vor, kann der Mieter die laufende Miete entsprechend herabsetzen und hinsichtlich der in der Vergangenheit prozentual zu viel gezahlten Mieten einen Rückzahlungsanspruch geltend machen, sofern und soweit diese Ansprüche noch nicht gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in §§ 195, 199 BGB verjährt sind. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der Mieter nicht schon durch bloßes Ansehen vor Mietbeginn oder durch seine jahrelange Nutzung der Wohnräume Kenntnis von einer Flächenabweichung zwischen vereinbarter und tatsächlicher Fläche hat, sondern erst durch das Nachmessen.

Hat im umgekehrten Fall der Vermieter die Mietfläche im Mietvertrag zu seinen Ungunsten über 10 % zu niedrig angegeben, scheidet eine Anpassung der Miete zu seinen Gunsten aus, da - so der BGH - der Vermieter das Risiko der Falschberechnung der Fläche trägt.

2. Betriebskostenabrechnung

Nach der Rechtsprechung des BGH ist für die Abrechnung der Betriebskosten bei einer Flächenabweichung von nicht mehr als 10 % die im Mietvertrag vereinbarte Flächenangabe maßgebend, bei einer Flächenabweichung von über 10 % die tatsächliche Fläche. Demgegenüber wird in der Rechtsliteratur z. T. die Meinung vertreten, dass bei einer Abrechnung der Betriebskosten hinsichtlich ei-



ner jeglichen festgestellten negativen wie positiven Flächenabweichung und unabhängig vom Maß der Flächenabweichung stets auf die tatsächliche Flächengröße abzustellen ist.

3. Kündigung und Schadensersatz

Eine Flächenabweichung von mehr als 10 % stellt nach der Rechtsprechung des BGH außerdem einen wichtigen Grund dar, der den Mieter gemäß § 543 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 BGB zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Eine vorherige Abmahnung ist in diesen Fällen i. d. R. entbehrlich, da für den Vermieter meist keine Abhilfemöglichkeit besteht.

Da es sich bei einer Flächenabweichung um mehr als 10 % zugleich um einen Mangel handelt, der schon bei Vertragsabschluss existierte und i. d. R. nicht behebbar ist, kann eine solche Flächenabweichung zugleich zu einem verschuldensunabhängigen Schadensanspruch des Mieters gemäß § 536 a Abs. 1 BGB führen (z. B. hinsichtlich Umzugskosten und erhöhter neuer Miete).

III. Rechtslage bei Gewerberaum

Nach dem für gewerbliche Mietverhältnisse zuständigen Senat des BGH sind die zu Minderflächen bei der Vermietung von Wohnraum vom BGH aufgestellten (vorstehend aufgeführten) Grundsätze auf gewerbliche Mietverhältnisse übertragbar. Zur Begründung führt der BGH an, dass bei der Anmietung von Geschäftsräumen

oft wirtschaftliche Gesichtspunkte eine entscheidende Rolle spielen. Da sich die Miete gerade bei Geschäftsräumen in der Regel nach der Betriebsfläche richtet, komme deren Größe für den Nutzwert wesentliche Bedeutung zu. Dies bedeutet u. a., dass die vom BGH aufgestellten Grundsätze zur außerordentlichen Kündigung von Wohnraummietverträgen bei negativer Flächenabweichung von mehr als 10 % auch auf Gewerbemietverträge mit längeren Festlaufzeiten anzuwenden sind.

IV. Unser Tipp

Wenn Sie als Vermieter von Wohn- oder Gewerberäumen spätere Streitigkeiten mit Ihrem Mieter über dessen Ansprüche im Zusammenhang mit einer etwaigen erheblichen Mietflächenabweichung nach unten von vorneherein vermeiden wollen, ist es empfehlenswert, bei der Bezeichnung des Mietgegenstandes im Mietvertrag klar zu regeln, dass die Angabe der Fläche im Mietvertrag „unverbindlich“ ist und „nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes dient“. Allein die Angabe einer „ca.“-Größe reicht hierzu nicht aus.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.

