



B.I.C. Bachhäubl-Immobilien-Consulting GmbH

..... Ihr Immobilienberater für den Großraum München

10.11.2010

Wohnflächenabweichung muss nicht zur Mietminderung führen!

Der Bundesgerichtshof hat heute entschieden, dass eine Mietminderung wegen Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche um mehr als 10 % nicht in Betracht kommt, wenn die Parteien in dem Vertrag deutlich bestimmt haben, dass die Angabe der Quadratmeterzahl nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes dient.

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung des Klägers in Potsdam. Zur Wohnungsgröße heißt es in § 1 des Mietvertrags:

"Vermietet werden ... folgende Räume: Die Wohnung im Dachgeschoss rechts bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, Bad, Diele zur Benutzung als Wohnraum, deren Größe ca. 54,78 m² beträgt. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume."

Die monatlich zu zahlende Miete betrug 390 € zuzüglich eines Betriebskostenvorschusses von 110 €. Der Kläger verlangt von der Beklagten die Zahlung rückständiger Miete und eine Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2006. Die Beklagte beruft sich auf Mietminderung wegen Flächenunterschreitung und hat darüber hinaus mit einem angeblichen Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Mieten die Aufrechnung gegen die Klageforderung erklärt. Zur Begründung beruft sie sich darauf, die tatsächliche Größe der Wohnung betrage nur 41,63 m². Das Amtsgericht hat auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens eine tatsächliche Wohnfläche von 42,98 m² zugrunde gelegt.

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass bei der hier gegebenen Vertragsgestaltung ein zur Minderung der Miete führender Mangel wegen einer Wohnflächenabweichung um mehr als 10 % nicht vorliegt, weil die Angabe der Größe der Wohnung in dem Mietvertrag der Parteien nicht – wie dies sonst regelmäßig der Fall ist – als verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen ist. Vielmehr haben die Parteien ausdrücklich bestimmt, dass die Angabe der Quadratmeterzahl nicht zur Festlegung des Mietgegenstands dienen, sich der räumliche Umfang der Mietsache vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume ergeben soll. Insofern liegt **hier** keine mangelbegründende Flächenabweichung vor.

BGH, Urteil vom 10.11.2010 - VIII ZR 306/09