

Rechte des Mieters, wenn die Wohnfläche kleiner ist als im Mietvertrag angegeben

Nicht selten ist eine Mietwohnung kleiner als vom Vermieter angegeben. Dies bedeutet aber nicht automatisch, dass deshalb ein Mietmangel vorliegt und der Mieter die Miete mindern kann. Ein zur Mietminderung berechtigender Mietmangel ist erst dann gegeben, wenn die tatsächliche Raumfläche („Ist“-Fläche) zum Nachteil des Mieters von der vereinbarten Mietfläche („Soll“-Fläche) abweicht und er hierdurch erheblich in dem vertragsgemäßen Gebrauch seiner Mietwohnung beeinträchtigt wird (erhebliche Abweichung).

Abweichung der „Ist“- von der „Soll“-Fläche

Zunächst muss also im Mietvertrag eine bestimmte Wohnfläche vereinbart worden sein.

Ausreichend ist bereits die Angabe einer „ca.“-Fläche („Wohnfläche ca. 70 qm“).

Dagegen ist keine Wohnflächenvereinbarung gegeben, wenn sich die Wohnfläche nur mittelbar feststellen lässt, weil im Mietvertrag nur die Gesamtmiete und die Miete pro qm ausgewiesen ist (Beispiel: „Mietzins 1.090,00 € / 13,67 € pro qm“) oder wenn die Wohnfläche nur in einer Zeitungsannonce, einer Mietbescheinigung oder einer Betriebskostenabrechnung, nicht aber auch im Mietvertrag genannt wird.

Die Berechnung der „Soll“-Fläche bei nicht preisgebundenem Wohnraum hängt in erster Linie von der Vereinbarung der Mietvertragsparteien ab: So können Vermieter und Mieter ausdrücklich vereinbaren, dass sich die Größe der Wohnung nach der Grundfläche ohne Flächenabzug für Dachschrägen bestimmt oder dass auch die Dachterrasse vollumfänglich zur Wohnfläche zählen soll.

Fehlt eine solche Vereinbarung zur Berechnung der Wohnfläche, dann gilt die verkehrs- oder ortsübliche Berechnungsmethode als stillschweigend vereinbart: Bei Mietverhältnissen, die vor dem 01.01.2004 abgeschlossen worden sind, sind im Zweifel die §§ 42 bis 44 II. BV (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen – Zweite Berechnungsverordnung) und für Mietverhältnisse danach die Wohnflächenverordnung anzuwenden.

Bei preisgebundenem Wohnraum richtet sich die Bemessung der Wohnfläche zwingend nach den §§ 42 bis 44 II. BV (bei Vertragsabschlüssen bis zum 31.12.2003) bzw. nach der Wohnflächenverordnung (für Verträge ab dem 01.01.2004).

Erheblichkeit

Die ungünstige Flächenabweichung allein begründet noch keinen Mietmangel. Die Tauglichkeit der Mietwohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch muss hierdurch auch erheblich beeinträchtigt sein.

Eine solche erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung liegt nach der Rechtsprechung des BGH zumindest immer dann vor, **wenn die Flächenabweichung zum Nachteil des Mieters mehr als 10 % beträgt.**

Weicht die tatsächliche Fläche also um mehr als 10 % von der vertraglich vereinbarten Fläche ab, dann kann der Mieter die Miete mindern, ohne dass er noch darlegen und beweisen muss, dass deswegen eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung vorliegt. Diese 10 %-Grenze ist aus Gründen der Rechtssicherheit starr: Sobald sie überschritten ist, liegt ein Mietmangel vor, der zur Mietminderung berechtigt.

Bei einer Flächenabweichung bis einschließlich 10 % muss der Mieter dagegen nachweisen und beweisen, dass sie tatsächlich zu einer nicht unerheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung seiner Mietwohnung geführt hat. Dieser Nachweis ist nur schwer zu führen, da es nicht auf die persönliche Beeinträchtigung des Mieters, sondern nur darauf ankommt, ob die Mietwohnung an sich noch zum vertragsgemäßen Gebrauch taugt (was in der Regel auch bei geringerer Wohnfläche noch der Fall ist)

Höhe der Mietminderung

Liegt eine erhebliche Flächenabweichung von mehr als 10 % vor, dann ist der **Mietzins in Höhe der prozentualen Flächenabweichung** und nicht lediglich in Höhe des über die 10 %-Grenze hinausgehenden Prozentsatzes **gemindert**. Wenn die Flächenabweichung also 15 % beträgt, dann kann der Mieter die Warmmiete nicht bloß um 5 %, sondern um 15 % mindern.

Auswirkung auf die Betriebskostenabrechnung

Die 10 %-Grenze soll nach Ansicht des BGH auch bei der Betriebskostenabrechnung gelten. Sind Betriebskosten nach der Wohnfläche umzulegen, dann schadet eine Flächenabweichung von bis zu 10 % zuungunsten des Mieters nicht: Die Betriebskosten sind dann nach der vertraglich vereinbarten Wohnfläche umzulegen, obwohl die Wohnung tatsäch-

lich kleiner ist. Wird die Grenze von 10 % allerdings überschritten, dann sind die Betriebskosten zum Vorteil des Mieters nach der tatsächlichen Wohnfläche umzulegen.

Rechtsanwalt Marco Pape

Anwaltskanzlei Rüter & Pape

Lange Str. 31

60311 Frankfurt am Main

Telefon: 069 / 21 93 79 60

Telefax: 069 / 21 93 79 61

E-Mail: info@rp-anwaelte.de

Internet: <http://www.rp-anwaelte.de>