

QUADRATMETER STIMMEN NICHT – MIETER KANN MIETE MINDERN!

Bundesgerichtshof, Urteil vom 22.4.2009 — Aktenzeichen: VIII ZR 86/08

Sachverhalt

Die Mieterin mietete eine Wohnung für 1.000 € monatlich zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung von 180 €. Die Wohnungsgröße ist im Mietvertrag mit „ca. 120 qm“ angegeben. Die Innenräume sind 90,11 qm groß; zur Wohnung gehören zwei Dachterrassen mit Grundflächen von 25,20 qm und von 20 qm. Die Mieterin stellte sich auf den Standpunkt, die Fläche der Terrassen sei nur zu jeweils 1/4 anzurechnen. Vor diesem Hintergrund behielt sie die Miete teilweise ein. Der Vermieter wollte dies nicht akzeptieren und verklagte die Mieterin auf Zahlung der einbehaltenen Miete.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof betonte seine bisherige Rechtsprechung, wonach eine Abweichung der tatsächlich vorhandenen von der vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 % einen erheblichen Mangel der Mietsache darstelle, die den Mieter zu einer entsprechenden Minderung berechtige. Bei der Ermittlung der zutreffenden Wohnfläche sei bei Mietverhältnissen aus der Zeit bis Dezember 2003 auf die §§ 42 ff. der Zweiten Berechnungsverordnung, bei „jüngeren“ Mietverhältnissen auf die Wohnflächenverordnung abzustellen. Dies gelte nur dann nicht, wenn die Parteien dem Begriff der Wohnfläche im Einzelfall eine abweichende Bedeutung beimessen wollten oder wenn ein anderer Berechnungsmodus ortsüblich sei oder nach der Art der Wohnung näher liege.

Nach diesen Grundsätzen sei hier — so der Bundesgerichtshof — § 44 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung maßgeblich, wonach Außenflächen bis zur Hälfte anrechenbar seien (keine starre Grenze, sondern dem Vermieter bewusst eingeräumter Spielraum), während beispielsweise die ab Januar 2004 geltende Wohnflächenverordnung eine Anrechnung höchstens zur Hälfte, in der Regel ab mit 1/4 vorsieht.

Prinzipiell gilt bei Mietverhältnissen, die vor dem 1.1.2004 eingegangen sind: Dachflächen werden hälftig angerechnet, es sei denn, es ist etwas anderes verabredet oder ergibt sich aus der Verkehrssitte. Letzteres hatten die Vorinstanzen noch nicht geklärt, so dass der Bundesgerichtshof noch nicht „durchentscheiden“ konnte.

Für neuere Mietverhältnisse ab dem 1.1.2004 gilt die Wohnflächenverordnung, die Außenflächen regelhaft mit nur 1/4 anrechnet. Dies sollten Vermieter wissen, ehe sie im Mietvertrag eine bestimmte Quadratmeterzahl hineinschreiben.

Praxishinweis

Für den Mieter ist es lohnenswert, die im Mietvertrag vereinbarten oder auch nur zugrunde gelegten Quadratmeter nachzumessen. Weichen die tatsächlichen Quadratmeter um mehr als 10 % ab, berechtigt dies zur Minderung, ggf. sogar zur Rückzahlung jahrelang überzahlter Miete.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info