

WOHNFLÄCHE MIT ABWEICHUNG DER VEREINBARTEN WOHNFLÄCHE UM MEHR ALS 10 %

BGH, Urteil vom 10.3.2010 — Aktenzeichen: VIII ZR 144/09

Nach gefestigter Rechtsprechung des BGH ist eine Abweichung der vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 % ein zur Minderung berechtigender Sachmangel. Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag zur Größe der Fläche eine „ca.“-Angabe enthält. Mit der jetzigen Entscheidung hat der BGH (erneut) darauf hingewiesen, dass auch bei der Berechnung der Minderung der relativierende Zusatz keine zusätzliche Toleranzschwelle rechtfertigt.

Das Landgericht hat die Auffassung vertreten, die mit „ca. 100 qm“ angegebene Wohnfläche sei nur mit 95 qm anzusetzen. Der Zusatz „circa“ rechtfertige eine Abweichung von 5 %. Dem folgt der BGH nicht. Für die Feststellung des Mangels kommt es nur darauf an, ob die Abweichung mehr als 10 % beträgt. Ist dies der Fall, ist die Miete um den Prozentsatz der Flächenabweichung zu mindern. Ist etwa die Wohnfläche 15 % kleiner als die vertraglich vereinbarte, beträgt die Minderung ebenfalls 15 %.