



## Flächenabweichungen als Grund für Mietminderung

Der Autor:  
Rechtsanwalt Christian Philippi  
Fachanwalt für Mietrecht und  
Wohnungseigentumsrecht

Wer Räumlichkeiten mietet, sei es zu Wohnzwecken oder für einen gewerblichen Betrieb, möchte sicher gehen, dass sich ein möglichst günstiges Verhältnis zwischen Miete und angemieteter Fläche ergibt. Ebenso ist ein Vermieter daran interessiert, dass die von ihm vermieteten Flächen ein möglichst großes Maß haben. Für Mieter und Vermieter ist die Fläche wesentliches Kriterium der Preisvorstellung bzw. -bildung. Wegen dieser gegenläufigen Interessen besteht bei Mietverträgen die Frage, wie eine Abweichung der tatsächlichen Mietfläche von einer im Mietvertrag angegebenen Flächengröße zu behandeln ist.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat hierzu für den Fall der Wohnraummiete entschieden, dass ein Mieter zur Minderung der Miete berechtigt ist, wenn die tatsächlich ermittelte Wohnfläche um mehr als 10% geringer ist als vertraglich vereinbart (Urteil vom 24. 03. 2004, VIII ZR 295/03). Das Gericht bestätigte damit eine weit verbreitete, wenn auch nicht unumstrittene, Rechtsprechung deutscher Gerichte und ging einen ersten Schritt zur gewünschten Rechtssicherheit.

Seine Entscheidung begründet der BGH damit, dass eine derartige Abweichung der tatsächlichen Beschaffenheit der Mietsache von den vertraglichen Vereinbarungen einen erheblichen Mangel der Mietsache darstellt. Der Mieter soll in diesem Fall nicht verpflichtet sein, eine Beschränkung der Gebrauchstauglichkeit nachzuweisen.

Die genannte Entscheidung betraf einen Mietvertrag, in dem die Parteien die Wohnfläche in einer konkreten Größe vereinbart hatten. Doch auch die Angabe eines „ca.“-Maßes im Mietvertrag beseitigt die Berechtigung des Mieters zur Mietminderung nicht. Der BGH hatte bereits zu einem früheren Zeitpunkt geurteilt, dass auch ein „ca.“-Zusatz eine vertragliche Flächenangabe nicht unverbindlich macht, sondern allenfalls geringfügige Abweichungen zulässt.

Offen ließ der BGH erneut, was unter dem Begriff „Wohnfläche“ zu verstehen ist. Ein allgemeiner, völlig eindeutiger Sprachgebrauch für diesen Begriff habe sich nicht entwickelt. Nach seiner Ansicht ist eine Auslegung erforderlich, was die Parteien im Mietvertrag als zur „Wohnfläche“ gehörig vereinbaren wollten. Weiterhin muss nach Ansicht des BGH auch durch Auslegung ermittelt werden, wie die Mietvertragsparteien die Größe der Fläche berechnen wollten.

Die Vermietungspraxis hat gezeigt, dass unterschiedliche Messmethoden zu teilweise beachtlichen Größenunterschieden führen. Zunächst ist zu beachten, dass bezüglich der Berechnung der Mietfläche Unterschiede zwischen preisgebundenem und preisfreiem Wohnraum bestehen.

Für preisgebundenen Wohnraum gilt seit dem 01. 01. 2004 die neu erlassene Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. 11. 2003, welche die II. Berechnungsverordnung ablöste. Für solchen Wohnraum darf die maßgebliche Wohnfläche nur nach dieser Verordnung berechnet werden. Diese Berechnungsmethode ist eher mieterfreundlich, da die zu Wohnzwecken nicht voll nutzbaren Flächen ganz oder teilweise abgezogen und so die Mietflächen gering gehalten werden.

Bezüglich preisfreiem Wohnraum sowie bei der Vermietung von Gewerberaum besteht eine solche Bindung nicht. Der BGH entschied in einem weiteren Urteil dieses Jahres zu preisfreiem Wohnraum (Urteil vom 24. 03. 2004, VIII ZR 44/03), dass hierfür ebenfalls die Regelungen der Wohnflächenverordnung Anwendung finden können. Daneben soll es den Parteien jedoch frei stehen, eine andere angemessene Methode zu vereinbaren. Das Gericht hält es auch für möglich, dass eine andere Methode „ortsüblich“ oder nach der Art der Wohnung naheliegender ist. In Betracht käme so z.B. der Ansatz der reinen Grundfläche nach der DIN 277 (DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Aus-

gabe 1973/1987). Diese Berechnungsmethode, welche häufig auf gewerblich genutzte Flächen Anwendung findet, ist eher vermietetfreundlich. Daneben könnte grundsätzlich jedoch auch jede andere Berechnungsmethode zum Ziel führen, so dass eine genaue Einzelfallprüfung des Mietvertrages und der ihm zugrundeliegenden Tatsachen unumgänglich ist.

Solange die Rechtsprechung keine abschließende Entscheidung zur „ortsüblichen“ Berechnung der Wohn- bzw. Gewerbefläche getroffen hat, sollte deshalb, wer sich hier auf sicherem Terrain bewegen will, vor Ausübung einer Mietminderung, Erhöhung der Miete oder Unterfertigung eines neuen Mietvertrages rechtliche Beratung in Anspruch nehmen.