



Wohnflächenabweichungen bei Mietwohnungen

Flächenabweichungen spielen bei Mietwohnungen eine große Rolle. Ob es sich um korrekte Abrechnung der Betriebskosten, um Mieterhöhungen oder Minderungsrechte des Mieters handelt, der Bundesgerichtshof bleibt seiner Rechtsprechung treu: Ein Mangel der Mietsache liegt vor, wenn die tatsächliche Wohnfläche mehr als 10 Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt - unerheblich dabei ist, ob die Wohnfläche mit dem Zusatz „ca.“ angegeben ist.

Ist die Wohnfläche im Mietvertrag vereinbart, gilt diese bis zum Nachweis der Unrichtigkeit. Bei einer Mieterhöhung oder bei der Abrechnung der Betriebskosten ist die tatsächliche Wohnfläche maßgebend. Ob jedoch zu geringe Wohnflächenangaben im Mietvertrag als Zusicherung oder als Mangel der Mietsache zu werten sind, war lange Zeit fraglich. Diesbezüglich stellt der Bundesgerichtshof (BGH) zwischenzeitlich klar, dass bei einer Abweichung um mehr als 10 Prozent der im Mietvertrag angegebenen Fläche, ein Sachmangel der Mietsache vorliegt, der den Mieter zu einer Mietminderung der Warmmiete berechtigt. „Eine zusätzliche Darlegung des Mieters, dass infolge



Der Expertentipp von Ralph Kullmann, Mitglied der Geschäftsleitung der Pflugfelder Unternehmensgruppe. *Foto: Pflugfelder*

der Flächendifferenz die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt ist, bedarf es in diesem Fall nicht mehr. Dies gilt auch, wenn die Quadratmeterzahl im Mietvertrag mit „circa“ angegeben ist“, so Ralph Kullmann, Mitglied der Geschäftsleitung der Pflugfelder Unternehmensgruppe.

Der BGH stellt in seiner Entscheidung vom 23.06.2010 (Aktenzeichen VIII ZR 256/09) klar, dass ein Mietmangel dann vorliegt, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 % unter der in der Anzeige angegebene

nen Fläche liegt. Dies gilt selbst dann, wenn im Mietvertrag die Quadratmeteranzahl mit „circa“ angegeben wurde.

Bei Abweichungen unter 10 Prozent liegt in der Regel nur eine unerhebliche Beeinträchtigung des Mietverhältnisses vor. So dass im Einzelfall Minderungsrechte nur dann ausgeübt werden können, wenn der Mieter aufzeigen kann, dass die Tauglichkeit der Räume durch die Flächendifferenz erheblich beeinträchtigt ist.

Für Mieter bedeutet dies, mit dem Vermieter klar zu vereinbaren, welche Fläche als Grundlage für das Mietverhältnis und für die Betriebskostenabrechnungen herangezogen wird. Es ist möglich, dass ausgebaute Dachräume baurechtlich gar nicht genehmigt sind, aber trotzdem durch die Nutzung bei den Betriebskosten berücksichtigt werden.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass eine individuelle Mietvertragsvereinbarung, in der auf den Unterschied zwischen Mietgegenstand beziehungsweise Zugrundelegung der Wohnflächen bei der Betriebskostenabrechnung hingewiesen wird, hier für eine gewisse Rechtssicherheit sorgt.

Ralph Kullmann