

## Minderung: Kann der Formularmietvertrag die Haftung des Vermieters für die Größe der Mietfläche ausschließen?

**Eine Minderung wegen eines Flächendefizits im Vergleich zur m<sup>2</sup>-Angabe im Mietvertrag kommt nicht in Betracht, wenn eine Formulklausel diese Angabe für unverbindlich erklärt und zur Festlegung des Mietgegenstands stattdessen auf die Anzahl der vermieteten Räume verweist.**

BGH, U. v. 10.11.2010 – VIII ZR 306/09 – www.bundesgerichtshof.de

**Der Fall:** Es geht um eine Wohnung in Potsdam. Zur Wohnungsgröße enthält der Formularmietvertrag in § 1 folgende Angaben:

„Vermietet werden [...] folgende Räume: Die Wohnung im Dachgeschoß, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, Bad, Diele zur Benutzung als Wohnraum, deren Größe ca. 54,78 m<sup>2</sup> beträgt. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.“

In § 6 des Formularmietvertrags ist geregelt, dass die Betriebskosten, soweit nicht eine Berechnung nach Verbrauch erfolgt, nach der „Wohnfläche von 54,78 m<sup>2</sup>“ berechnet werden. Die tatsächliche Wohnungsgröße nach Wohnflächenverordnung beträgt nur 42,98 m<sup>2</sup>. Der Mieter mindert deswegen die Miete um 24 %. Der Vermieter erhebt Zahlungsklage.

**Hintergrund:** Nach gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung berechtigt ein Flächenminus von mehr als 10 % den Mieter regelmäßig zur Minderung, vgl. *BGH*, 24.3.2004 – VIII ZR 295/03 – *Info M* 2004, 8; *BGH*, 24.3.2004 – VIII ZR 133/03 – *Info M* 2004, 9; *BGH*, 10.3.2010 – VIII ZR 144/09 – *NJW* 2010, 1745; ebenso für das Gewerbemietrecht: *BGH*, 4.5.2005 – XII ZR 254/01 – *Info M* 2005, 145. Dies gilt in erster Linie, wenn der Mietvertrag die Größe der Mietfläche nennt. Darüber hinaus kann selbst dann, wenn der Vertrag selbst auf jegliche Flächenangabe verzichtet, schon eine falsche Angabe in Inserat oder Maklerexposé eine entsprechende Haftung des Vermieters begründen, vgl. *BGH*, 23.6.2010 – VIII ZR 256/09 – *Info M* 2010, 264 f.

**Die Entscheidung:** Der BGH gibt dem Vermieter Recht. Zwar stelle es einen Mangel dar, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 % unter der mietvertraglich vereinbarten Fläche

liege. Die Parteien hätten hier aber „keine Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Wohnfläche treffen“ wollen:

Zunächst stellt der BGH fest, dass die unterschiedliche Terminologie in § 1 („Größe“) und § 6 („Wohnfläche“) keine maßgebliche Rolle für die Auslegung spiele, ob eine Wohnflächenvereinbarung getroffen wurde oder nicht. Dann wendet er sich den AGB-rechtlichen Gesichtspunkten zu. Allgemeine Geschäftsbedingungen seien nach ihrem objektivem Inhalt und typischen Sinn so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden würden, wobei die Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen seien. Für die Auslegung von § 1 des Mietvertrags ergebe sich danach:

- Die m<sup>2</sup>-Angabe beschreibe keine Beschaffenheit der Wohnung. Dies belegten die beiden Sätze, die der Quadratmeterangabe folgen. Daraus werde deutlich, dass der räumliche Umfang der Wohnung nicht aus der Quadratmeterangabe, sondern aus der Anzahl der gemieteten Räume folge.
- Daran ändere auch der Zusatz „wegen möglicher Messfehler“ nichts. Denn an einer Wohnflächenvereinbarung fehle es auch dann, wenn die Parteien nur wegen möglicher Messfehler davon abgesehen hätten, die Quadratmeterzahl als Beschaffenheit zu vereinbaren.
- Dieser Auslegung stehe auch § 6 des Mietvertrags nicht entgegen. Denn diese Regelung betreffe ausschließlich die Umlage der Betriebskosten und nicht die Festlegung der Wohnfläche.

**Kommentar:** Der Entscheidung ist zuzustimmen. Es muss den Parteien möglich sein, Vereinbarungen über die Verbindlichkeit oder Unverbindlichkeit von Quadratmeterangaben des Mietvertrags zu treffen. Das hat der BGH nun erstmals für die Wohnraummiete entschieden, und das gilt erst recht für die Gewerbemiete. Mit welchen weiteren vertraglichen Formulierungen das möglich ist, ist höchstrichterlich bislang nicht geklärt, vgl. dazu *Schul/Wichert*, *ZMR* 2002, 633 (635 f.).

**Praxishinweis:** Machen Inserat oder Maklerexposé Angaben zur Größe der Mietsache, sollten bereits sie einen Unverbindlichkeitsvorbehalt aufweisen. Sonst besteht die Gefahr, dass

schon im Vorfeld des Vertragsschlusses eine (konkludente) individuelle Flächenvereinbarung getroffen wird, welche gemäß § 305b BGB der Formulklausel vorgeht.



RA Dr. Joachim Wichert  
Aclanz, Frankfurt/M.  
www.aclanz.de

**INFO M**  
Das page-Fachinformationssystem für Mietrecht und Immobilien

7. Jahrgang **12/10**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120