

Der Info M Jahresrückblick:

## Meine Entscheidung des Jahres 2010!



**RA Dr. Joachim Wichert, Frankfurt/M.:** Ich möchte zwei Entscheidungen des BGH zu Flächenabweichungen herausheben, die gleichermaßen für das Wohnraum- wie für das Gewerbemietrecht wichtig sind: Vollkommen zu Recht hat der BGH in seinem Urteil vom 23.6.2010 – VIII ZR 256/09 – Info M 2010, 263 entschieden, dass schon eine falsche m<sup>2</sup>-Angabe in Inserat oder Maklerexposé verbindlich sein kann (nicht muss). Das sollte eigentlich selbstverständlich sein, schließlich stellen m<sup>2</sup>-Angaben schon bei der Auswahl möglicher Mietobjekte ein bedeutendes Kriterium dar. Hier gibt es also kein Recht

zur Unwahrheit oder Ungenauigkeit. Darauf wird sich die Praxis einstellen müssen. Aber ebenfalls richtig ist die Entscheidung des BGH vom 10.11.2010 – VIII ZR 306/09 – Info M 2010, 523 (in dieser Ausgabe), wonach der (Formular-)Mietvertrag die genannte m<sup>2</sup>-Angabe für unverbindlich erklären darf. Der Mieter, der damit einverstanden ist, zeigt ja gerade, dass die m<sup>2</sup>-Angabe für den Vertragsschluss nicht den Ausschlag gibt. An dieses Einverständnis sind auch die Gerichte gebunden, sonst mutiert AGB-Recht zur staatlichen Bevormundung. Praktisch bedeutet dies: Die Flächenproblematik lässt sich künftig vertraglich in den Griff kriegen. Allerdings: Der sicherste und fairste Weg ist immer noch, die Mieträume fachmännisch vermessen zu lassen und die so ermittelte zutreffende m<sup>2</sup>-Angabe nebst Berechnungsmethode in den Mietvertrag aufzunehmen.



[www.info-m.de](http://www.info-m.de)