

»» Minderfläche: Bei einer „echten“ Quadratmetermieta schadet jede Flächenabweichung!

Vereinbaren die Parteien explizit, dass sich die Höhe der Mieta aus der Multiplikation der qm-GröÙe des Mietobjekts und einem qm-Mietpreis ergibt („echte“ Quadratmetermieta), so führt jede Flächenabweichung zu einer Änderung der Mieta.

OLG Dresden, Beschl. v. 1.7.2014 – 5 U 1890/13
(LG Chemnitz – 1 O 1237/12)
BGB § 535

Das Problem

Es geht um einen Mietvertrag über ein Altenwohnheim. Zur Mieta enthält er folgende Regelungen:

§ 1: „Der Vermieter beabsichtigt, auf diesem Grundstück ein ... zu errichten. Die Nutzfläche wird nach DIN 277 ca. 1.450 qm Wohn-/Nutzfläche betragen. Der Mietzins ergibt sich nach Abzug der Flächen für Flure, Aufzugschächte, Treppenhäuser und Haustechnikräume.“ § 4: „Der Mietzins basiert auf folgender Berechnung: ca. 1.450 qm x DM 23,50 = DM 34.075,00.“

Anlässlich einer vom Vermieter angekündigten Mieterhöhung lässt der Mieter die Fläche nachmessen und zahlt die Mieta seitdem unter Vorbehalt. Es wird unstrittig, dass die maßgebliche Bruttonutzfläche tatsächlich 1.334,45 qm beträgt, diese also 115 qm kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben. Auf dieser Grundlage fordert der Mieter überzahlte Mieta von Juli 2008 bis September 2012 zurück. Der Vermieter beruft sich u.a. darauf, dass die Minderfläche, da geringer als 10 %, unbeachtlich sei. Das LG Chemnitz gibt dem Mieter Recht.

Die Entscheidung des Gerichts

Das OLG Dresden weist die Berufung des Vermieters zurück. Dem Mieter stehe ein Rückforderungsanspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung zu. Denn er habe von Juli 2008 bis September 2012 ohne Rechtsgrund auch für die fehlenden 115 qm Mieta gezahlt.

Das OLG Dresden wertet die vertragliche Regelung, wonach sich die Mieta durch eine Multiplikation der qm-GröÙe des Mietobjekts und einem qm-Mietpreis ergibt, als „echte“ Quadratmetermieta. In einem solchen Fall bräuchten die Vertragsparteien zum Ausdruck, in welcher Relation die GröÙe der vermieteten Räume zur Höhe der Mieta stehen soll. Es gehe also nicht um eine bestimmte

Größe der Mieträume. Maßgeblich sei vielmehr, dass einen bestimmten Berechnungsmodus der Miete festgeschrieben sei. Dieser Berechnungsmodus gelte aber auch dann, wenn es zu Abweichungen der Mietfläche kommt (Verweis u.a. auf KG v. 25.1.2001 – 8 U 9675/99; OLG Düsseldorf v. 17.11.2011 – 24 U 56/11). Daher hätte der Mieter für die fehlenden 115 qm ohne Rechtsgrund Miete gezahlt.

In einer Hilfsbegründung legt das OLG Dresden dar, dass der Rückzahlungsanspruch auch gerechtfertigt sei, wenn es sich nicht um eine „echte“ Quadratmetermieta handelte. Dann gelte zwar die BGH-Rechtsprechung zur Minderfläche als Mangel, wonach eine Flächenabweichung von mehr als 10 % beachtlich sei (Verweis u.a. auf BGH v. 4.5.2005 – XII ZR 254/01, MietRB 2005, 259 = MDR 2005, 975). Es gebe dann eine Vermutung für den Mangel und es bedürfe keiner weiteren Darlegungen für eine konkrete Gebrauchsbeeinträchtigung. Daraus ergebe sich aber nicht, dass bei einer Flächenabweichung von weniger als 10 % ausnahmslos kein beachtlicher Mangel vorliege. Vielmehr sei gerade im Umkehrschluss zu folgern, dass eine Flächenabweichung auch dann ein Mangel sein kann. Das müsse dann aber vom Mieter konkret dargelegt und nachgewiesen werden. Dieser Nachweis sei hier aber schon durch die Regelung in § 4 des Mietvertrags erbracht. Denn dadurch hätten die Vertragsparteien die Gleichwertigkeit von Miete und Gebrauchsüberlassung festgelegt. Werde diese Gleichwertigkeit durch eine Flächenabweichung zu Lasten des Mieters gestört, so führe die entsprechende Minderung der Miete dazu, dass die Störung wieder ausgeglichen werde.

Konsequenzen für die Praxis

Im Gewerbemietrecht wird häufig eine Quadratmetermieta vereinbart. Aber wann handelt es sich (schon) um eine „echte“ und wann (noch) um eine „unechte“ Quadratmetermieta? Das ist noch nicht ausreichend geklärt. Eine verbindliche Definition gibt es nicht, der BGH hat darüber noch nicht entschieden. Dieser Unsicherheit ist durch entsprechende Vertragsgestaltung zu begegnen.

Beraterhinweis

Der Vermieter, der wegen der Mietfläche tricksen will, muss nicht nur die 10 %-Rechtsprechung des BGH, sondern auch die obergerichtliche Rechtsprechung zur „echten“ Quadratmetermieta beachten. Der informierte Mieter sollte sich aber nicht auf diese Rechtsprechung verlassen und in den Vertragsverhandlungen schweigen, denn späterer Streit erschwert das Verhältnis der i.d.R. langfristig gebundenen Parteien. Vorzuziehen sind transparente Verhandlungen und eine ausgewogene Vereinbarung über die Mietfläche.

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M., www.aclanz.de