

Mietminderung wegen Wohnflächenunterschreitung: Keine zusätzliche Toleranzschwelle bei „ca.“ Zusatz

Der Bundesgerichtshof hat am 10. März 2010 entschieden, dass bei der Berechnung der Mietminderung wegen Unterschreitung der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche auch dann keine zusätzliche Toleranzschwelle zu berücksichtigen ist, wenn die Wohnflächenangabe im Vertrag einen „ca.“-Zusatz enthält.

Die Kläger waren bis Ende 2007 Mieter einer Wohnung des Beklagten in Aachen. Die Wohnungsgröße ist im Mietvertrag mit „ca. 100 m²“ angegeben. Die monatlich zu zahlende Miete betrug zuletzt rund 500 €. Im Januar 2008 forderten die Mieter den Vermieter zur Rückzahlung von in den Jahren 2002 bis 2007 überzahlter Miete auf und begründeten dies damit, dass die Wohnung lediglich über eine Wohnfläche von 81 Quadratmetern verfüge. Das Amtsgericht hat der auf Rückzahlung von rund 6.800 € gerichteten Klage teilweise stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Die Berufung der Mieter hat das Landgericht zurückgewiesen und dabei die Auffassung vertreten, dass die Minderung nicht aus einer Wohnfläche von 100 Quadratmetern, sondern im Hinblick auf die „ca.“-Angabe im Vertrag lediglich aus einer Fläche 95 Quadratmetern zu berechnen sei.

Die dagegen gerichtete Revision der Mieter hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass dem relativierenden Zusatz „ca.“ für die Bemessung der Mietminderung (§ 536 Abs. 1 BGB*) keine Bedeutung zukommt. Die Minderung soll die Herabsetzung der Gebrauchstauglichkeit ausgleichen. Daraus folgt, dass die Höhe des Minderungsbetrages dem Umfang der Mangelhaftigkeit zu entsprechen hat. Die Mangelhaftigkeit liegt aber darin, dass die Wohnfläche mehr als zehn Prozent von der angegebenen Quadratmeterzahl abweicht.

Damit hat der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung bekräftigt, dass die Abweichung von einer als Beschaffenheit vereinbarten Wohnfläche um mehr als zehn Prozent zum Nachteil des Mieters einen zur Minderung berechtigenden Sachmangel darstellt. Das gilt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch dann, wenn der Mietvertrag zur Größe der Wohnfläche nur eine „ca.“-Angabe enthält (vgl. z.B. Urteil vom 22. April 2009 – VIII ZR 86/08, Pressemitteilung Nr. 85/2009). Mit der jetzigen Entscheidung wird klargestellt, dass der relativierende Zusatz „ca.“ auch bei der Berechnung der Minderung keine zusätzliche Toleranzschwelle (wie hier vom Landgericht angenommen: fünf Prozent) rechtfertigt.

Die Sache ist an das Landgericht zurückverwiesen worden, weil weitere Feststellungen zur tatsächlichen Wohnungsgröße unter Berücksichtigung einer Terrassenfläche zu treffen sind.

***§ 536 BGB: Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln**

Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs Karlsruhe, 10. März 2010