

Neue Entscheidung des Bundesgerichtshofes:

Ist bei einem vermieteten Einfamilienhaus mit Garten die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10% geringer als die vereinbarten Wohnfläche, stellt dies einen Mangel dar, der zur Mietminderung berechtigt.

Liebe Mitglieder,

den interessierten Lesern unserer Mieterbriefe ist die Rechtsprechung des BGH bekannt, wonach das Abweichen der tatsächlichen Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten um mehr als 10% einen mietrechtlichen Mangel darstellt, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt. Mit der nachfolgend dargestellten Entscheidung musste sich der BGH mit der Frage befassen, ob bei einem vermieteten Einfamilienhaus mit Garten eine Anhebung des Grenzwertes wegen der mitvermieteten Gartenfläche auf 15% in Betracht zu ziehen ist.

Der Entscheidung lag der klärungsbedürftige Sachverhalt zugrunde, ob bei der Vermietung einer Doppelhaushälfte mit Außenfläche erst bei einer Wohnflächenabweichung von mehr als 15% ein erheblicher Mangel des Mietobjektes anzunehmen sei.

Der BGH entschied mit Urteil vom 28. Oktober 2009, Az.: VIII ZR 164/08, dass auch bei einem vermieteten Einfamilienhaus mit Garten eine Wohnflächenabweichung einen zur Minderung berechtigten Mangel darstellt, wenn die tatsächliche Wohnfläche von der vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10% nach unten abweicht. Eine Anhebung des Grenzwertes wegen der mitvermieteten Gartenfläche kommt nach der Ansicht des BGH nicht in Betracht.

Der BGH begründete seine Entscheidung damit, dass die Erheblichkeitsgrenze im Interesse der Praktikabilität und Rechtssicherheit bei 10% anzusetzen ist. Eine zusätzliche Toleranzschwelle läuft diesem Interesse zuwider und ist auch bei einem vermieteten Einfamilienhaus sachlich nicht gerechtfertigt.

Mit seiner Entscheidung bestätigte der BGH seine bisherige Rechtsprechung und stellte dabei klar, dass die Wohnfläche ein wesentliches Merkmal für den Nutzwert

der angemieteten Wohnung darstellt. Bereits bei der Inserierung wird in aller Regel die Wohnungsgröße der angebotenen Wohnung angegeben, um Interessenten eine Vergleichbarkeit verschiedener Wohnungen zu erleichtern und um die Miete pro Quadratmeter errechnen zu können. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um Mietraum einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus oder in einem Einfamilienhaus mit Gartenfläche handelt.

Der BGH bestätigte mit diesem Urteil seine bisherige Rechtsprechung und lieferte damit einen weiteren Beitrag zur Rechtssicherheit. Da es jedoch immer noch eine Vielzahl ungeklärter Fragen hinsichtlich der Ermittlung der Wohnfläche gibt, sind Sie, verehrte Mitglieder, weiterhin gut beraten, wenn Sie Rat bei Ihrem Mieterschutzverein, dem Interessenverband Mieterschutz e.V., einholen. Sprechen Sie Ihren Berater gerne an.

Interessenverband Mieterschutz e.V.