INTERESSENVERBAND MIETERSCHUTZ E.V.
IHR MIETERVEREIN BUNDESWEIT

55/2010

Neue Entscheidung des Bundesgerichtshofes:

Bei der Mietminderung wegen Wohnflächenunterschreitung gibt es keine zusätzliche Toleranzschwelle bei einem „ca.“-Zusatz.

Liebe Mitglieder,

erneut musste der BGH einen Fall klären, bei dem die tatsächliche Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten um mehr als 10% abwich. Den kundigen Lesern unserer Mieterbriefe ist dabei bekannt, dass eine derartige Wohnflächenunterschreitung 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 bei der Wohnfläche vereinbarten „ca.“-Zusatz eine zusätzliche Toleranzschwelle anzunehmen ist.

Der BGH entschied mit Urteil vom 10. März 2010, Az.: VIII ZR 144/09, dass dem relativierenden Zusatz „ca.“ für die Bemessung der Mietminderung keine Bedeutung zukommt. Denn 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 10% von der angegebenen Quadratmeterzahl abweicht.

Mit dieser Entscheidung hat der BGH seine bisherige Rechtsprechung zur Wohnflächenabweichung bekräftigt und damit einen weiteren Beitrag zur Rechtssicherheit geliefert. Klargestellt ist nunmehr auch, dass der relativierende Zusatz „ca.“ auch bei der Berechnung der Mietminderung keine zusätzliche Toleranzschwelle rechtfertigt.

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.