

Geringere Wohnfläche als Mangel der Mietwohnung

Einschlägige Normen: §§ 535, 536 I, 536 b, 556 b, 812, 389BGB

Bearbeitet von: Nadine Visser, Oliver Sanner und Marc Hadyk

Hinweis für die Fallbearbeitung:

- Im Mietrecht setzt die Minderung einen erheblichen Mangel voraus, § 536 I 3 BGB, es sei denn, es fehlt eine zugesicherte Eigenschaft, § 536 II BGB. Im Kauf- und Werkvertrag besteht ein Minderungsrecht auch bei unerheblichen Mängeln.
- Im Mietrecht mindert sich die Miete kraft Gesetzes nach § 536 BGB, ohne dass es einer rechtsgestaltenden Erklärung bedarf. Im Kauf- und Werkvertrag ist eine Minderungserklärung erforderlich.
- Eine unterlassene Mängelanzeige nach § 536 c II Nr.1 BGB kann jedoch zum Verlust des Minderungsrechts führen.
- Der Rückzahlungsanspruch bzgl. der Miete ergibt sich aus § 812 I 2 1.Alt. BGB. Im Kauf- und Werkvertrag geschieht dies über Rücktritt nach § 346 I iVm § 441 IV bzw. § 638 IV BGB.
- Das Minderungsrecht bei einem Mietverhältnis über Wohnraum kann nach § 536 IV BGB nicht rechtsgeschäftlich ausgeschlossen werden.

Leitsatz:

Der BGH hat entschieden, dass bei einer gemieteten Wohnung eine Wohnfläche, die mehr als 10% unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, einen Mangel der Mietsache darstellt. Dadurch kann der Mieter die Miete mindern, ohne dass er darlegen muss, dass in Folge der Flächendifferenz die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Vertrag gemindert ist.¹

Sachverhalt:

Am nachfolgenden Sachverhalt soll diese Entscheidung des BGH verdeutlicht werden:

M mietete von V am 01.10.2001 bis zum 30.09.2003 eine Wohnung, die laut Mietvertrag eine Wohnfläche von 126,45 qm haben sollte. Nach dem Mietvertrag erfolgte die Abrechnung der Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche. Im Dezember 2002 stellte M fest, dass die Wohnfläche aufgrund der Dachschrägen nur 106 qm beträgt. Deswegen erklärte M die

¹ BGH (24.03.2004 – VIII ZR 295/03).

Aufrechnung gegen die ab Januar 2003 fällig werdenden Mietforderungen des V für die in der Vergangenheit zu viel gezahlte Miete (für die Flächenabweichung von 16%). V entgegnet, dass M nicht dargelegt hat, dass durch die Flächendifferenz die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch vermindert sei und verlangt deswegen die Zahlung der Mietrückstände. Zu Recht?

Prüfung:

V könnte Zahlung der rückständigen Miete von M gemäß § 535 II BGB verlangen.

I. Anspruch entstanden:

Der Anspruch wäre entstanden, wenn die Parteien einen wirksamen Mietvertrag nach § 535 I 1 BGB geschlossen hätten und die Miete fällig wäre.

Laut Sachverhalt ist unstrittig ein wirksamer Mietvertrag entstanden. Gemäß § 556 b I 1 BGB ist die Miete auch bis zum 3. Werktag des jeweiligen Monats fällig, so dass die Fälligkeit der Mietrückstände auch tatsächlich vorliegt. Damit ist der Anspruch des V entstanden.

II. Anspruch erloschen:

Der Anspruch könnte jedoch durch die Aufrechnung gemäß § 389 BGB erloschen sein.

1. Aufrechnungserklärung:

Zunächst müsste eine Aufrechnungserklärung gemäß § 388 BGB abgegeben worden sein. M hat laut Sachverhalt unstrittig die Aufklärung erklärt.

2. Aufrechnungslage:

Des Weiteren müsste eine Aufrechnungslage entstanden sein. Die Aufrechnungslage verlangt nach § 387 BGB eine gleichartige durchsetzbare Gegenforderung des M. Die Gegenforderung könnte sich aus § 812 I 2 1.Alt. BGB ergeben. Dies wäre der Fall, wenn der Rechtsgrund für die von M erbrachten Leistungen (Mietzahlung) weggefallen ist. Es kommt ein Wegfall der Zahlungspflicht wegen Minderung nach § 536 I BGB als rechtsvernichtende Einwendung in Betracht.

Dazu müsste ein Mangel der Mietsache vorliegen, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert nach § 536 BGB.

a.) Mangel:

Zunächst muss ein Mangel vorliegen.

Ein **Mangel** iSd § 536 I 1 BGB liegt vor, wenn die Ist-Beschaffenheit der Mietsache von der Soll-Beschaffenheit ungünstig abweicht.

Die vereinbarte Fläche ist Teil der vertraglich festgelegten Soll-Beschaffenheit, die vorliegend erheblich von der Ist-Beschaffenheit, abweicht, nämlich um 16%. Somit liegt ein Mangel vor.

b.) Tauglichkeit des vertragsgemäßen Gebrauch:

Fraglich ist, ob die Untauglichkeit des vertragsgemäßen Gebrauchs durch die Flächen-differenz dargelegt werden muss.

- Nach Ansicht des BGH wird, wenn es sich um einen erheblichen Flächenmangel handelt, die Untauglichkeit vermutet.
- Die Gegenmeinung vertritt die Ansicht, dass der Mieter die Untauglichkeit darlegen muss.

Die Gegenmeinung stützt sich auch den Umstand, dass es für den Mieter in erster Linie auf den Eindruck der Wohnung, die Lage, die Zimmernaufteilung, etc. ankommt und nicht auf die Flächengröße.

Der Ansicht des BGH ist dennoch Folge zu leisten. Grund dafür ist, dass die vereinbarte Fläche ein wesentliches Merkmal für den Mieter ist, um z.B. zwischen verschiedenen Wohnungen zu vergleichen, oder um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Dadurch könnte dem Mieter ein wirtschaftlicher Schaden entstehen, der auch nicht dadurch auszugleichen ist, dass er möglicherweise nachträglich eine Neuberechnung unter Berücksichtigung der geringeren Wohnfläche verlangen kann.

Folgt man also der Rspr. des BGH, muss es sich um einen erheblichen Flächenmangel handeln, damit die Untauglichkeit vermutet werden kann.

Grundsätzlich liegt ein erheblicher Flächenmangel vor, wenn die tatsächliche Fläche um mehr als 10% hinter der vertraglich vereinbarten Größe zurückbleibt. Dies wird im Kaufrecht bei der Errichtung eines Hauses, bzw. einer Eigentumswohnung als Sachmangel anerkannt, bei dem es zur Minderung kommen kann.² Gründe für eine andere Bemessung der Wesentlich-

² BGH NJW 1997, 2874.

keitsgrenze im Mietrecht liegen nicht vor.³ Für den Mieter ist die tatsächliche Wohnungsgröße ein wesentliches Merkmal für den Nutzwert der angemieteten Wohnung und für die Beurteilung der Höhe des geforderten Mietpreises.

c.) Zwischenergebnis:

Somit sind die Voraussetzungen des § 536 I BGB, das Vorliegen eines Mangels sowie die vermutete Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Wohnung wegen eines erheblichen Flächenmangels, erfüllt.

d.) Ausschluss nach § 536 b BGB:

Es könnte aber ein Ausschluss nach § 536 b BGB vorliegen, wenn der Mieter den Mangel bei Vertragsschluss kannte oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht kannte. Hier käme nur letzteres in Betracht.

Grobe Fahrlässigkeit liegt vor, wenn dasjenige unbeachtet gelassen wird, was jedem hätte einleuchten müssen oder bei der Besichtigung ohne weiteres auffällt.⁴

Es liegt aber nicht dann schon grobe Fahrlässigkeit vor, wenn dem Mieter die tatsächliche Größe der Wohnfläche nicht gesondert auffällt, bzw. er diese nicht ermittelt.

3. Ergebnis:

Die Aufrechnungslage liegt vor.

III. Gesamtergebnis:

Der Anspruch des V auf Zahlung der rückständigen Miete ist infolge der Aufrechnung des M erloschen.

³ Blank, WuM 1998, 467, 468.

⁴ Vgl. LG Saarbrücken, NJW-RR 1999, 1240.