

Bedeutung von Flächenangaben des Maklers für den Mietvertrag

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zur Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de; Internet: <http://www.drstark.de/>

Die Größenangaben in Wohnungsannoncen sind für Interessenten sowohl bereits bei der Vorauswahl der in Betracht kommenden Objekte, als auch bei dem Abschluss eines Mietvertrages ein entscheidendes Kriterium. Auch die Berechnung der Miet- und Betriebskosten basiert auf den Größenangaben des Mietobjektes, so dass Flächenabweichungen häufig zu Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter führen. Aufgrund der Risiken und Konsequenzen unrichtiger Angaben enthalten viele Mietverträge jedoch keine Flächenangaben und der Mieter verlässt sich bei der Anmietung allein auf die Angaben des Maklers. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über die Bedeutung von Flächenangaben des Maklers für den Mietvertrag und etwaiger sich daraus ergebenden Folgen.

I. Grundsätzliche Rechtslage bei Flächenabweichungen

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs im Jahre 2004 und nach mittlerweile gefestigter Rechtsprechung liegt ein Mangel vor, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Größe liegt. Der Mieter ist dann zur fristlosen Kündigung berechtigt oder darf die Bruttomiete entsprechend mindern, ohne darlegen zu müssen, dass die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung nicht unerheblich eingeschränkt ist. Vergangene Mietzahlungen können mit einer Verjährungsfrist von drei Jahren zurückgefordert werden. Die im Mietvertrag genannte Wohnfläche gilt auch, wenn der Wert im Vertrag mit dem Zusatz „ca.“ angegeben ist. Ob dem Mieter bei Flächenabweichungen unter 10 Prozent ein Minderungsrecht zusteht, ist in der Rechtsprechung umstritten. Die durch den Bundesgerichtshof festgelegte Mindestgrenze von 10 Prozent deutet zwar darauf hin, dass geringere Abweichungen unerheblich sind und dem Mieter in diesem Fall keine Minderungsrechte zustehen. Jedoch wird insoweit auch vertreten, dass ein Minderungsrecht in Betracht kommt, wenn der Mieter neben der Flächendifferenz nachweist, dass die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht bloß unerheblich beeinträchtigt ist.

II. Rechtslage bei Flächenangaben durch den Makler

Fraglich ist, wie es sich auswirkt, wenn der Mietvertrag keine Regelung enthält und sich der Mieter bei der Anmietung allein auf die Flächenangaben in der Zeitungsannonce des Maklers oder auf einer

Internetplattform verlässt. Dabei gilt als unabdingbare Voraussetzung für die Geltendmachung von Kündigungs- und Minderungsrechten, dass zwischen den Parteien eine bestimmte Wohnfläche im Sinne einer Beschaffenheitsangabe vereinbart wurde.

1. Grundsätzlich keine Zurechnung der Maklerangaben gegenüber dem Vermieter

Das Amtsgericht München hatte über eine solche Konstellation in seinem Urteil vom 16.12.2013 zu entscheiden. Die Klägerin hatte für 2450,- Euro zuzüglich Nebenkosten in München eine Wohnung angemietet. Die Wohnfläche war im Mietvertrag nicht ausgewiesen, jedoch in einem Exposé im Internet mit ca. 164 Quadratmetern beschrieben. Dieselbe Fläche gab der Makler während eines Besichtigungstermins an, wobei zudem ein Grundrissplan übergeben wurde, der die Gesamtfläche mit 156 Quadratmeter auswies. Drei Monate nach dem Einzug stellte ein Architekt fest, dass die Wohnung nur 126 Quadratmeter groß war. Die Mieterin minderte die Miete um 22 % und forderte vor dem Amtsgericht München für die bereits bezahlten Monate Rückzahlung der zu viel bezahlten Miete in Höhe von 6642,- Euro sowie für die Zukunft die Feststellung, dass nur eine geringere Miete geschuldet ist.

Das Amtsgericht München wies die Klage vollumfänglich ab, da hinsichtlich der Wohnfläche keine Beschaffenheitsvereinbarung vorläge. Das Gericht stellte in seinem Urteil klar, dass –soweit ein Mietvertrag keine Flächenangaben enthält– die Maklerangabe im Inserat keine dem Vermieter im Rahmen einer Beschaffenheitsvereinbarung zurechenbare Äußerung sei (so auch AG Frankfurt/Main, Urteil vom 19.09.2012 – 33 C 3082/12). Grundsätzlich habe insoweit der Mieter für Klarheit zu sorgen. Soweit der Mietvertrag keine Flächenangaben enthalte, sei das per se schon ein wichtiges Anzeichen dafür, dass der Vermieter keine verbindlichen Zusagen hinsichtlich der Wohnungsgröße machen wolle.

Die anders lautenden speziellen Regelungen des Kaufrechts –nach denen zur Beschaffenheit der Sache ausdrücklich auch Eigenschaften zählen, die nach Äußerungen in der Werbung erwartet werden können (vgl. § 434 Abs. 1 Satz 3 BGB)– bezögen sich aufgrund ihrer systematischen Einföugung in den Besonderen Teil allein auf das Kaufrecht und seien auf mietvertragliche Verhältnisse nicht übertragbar.

Zudem setzten sich die Angaben in Werbeanzeigen zu Mietwohnungen üblicherweise aus zwischen den Parteien verhandelbaren Angaben, wie der Höhe der Miete, der Betriebskostenvorauszahlung und der Kautiön, sowie nicht verhandelbaren durch objektive Merkmale bestimmte Positionen, wie der Wohnfläche und anderen Wohnungsbeschreibungen (u. a. Anzahl der Zimmer, Garten, Balkon) zusammen. Die verhandelbaren Angaben machten die Anzeige insgesamt zu einer unverbindlichen Angebotsaufforderung, so dass mit der Annonce des Maklers keine bindende Offerte vorläge und die Angaben im Inserat nicht Vertragsbestandteil wöürden.

2. Zurechnung von Flächenangaben des Maklers unter besonderen Voraussetzungen

In besonderen Konstellationen kann durch die Angabe des vom Vermieter beauftragten Maklers eine verbindliche Flächenvereinbarung getroffen werden. Wie oben dargelegt, reicht eine bloße Äußerung des Maklers bei Ausübung seiner Maklertätigkeit hierfür jedoch nicht aus. Eine für den Vermieter

verbindliche Angabe kann aber dann vorliegen, wenn der Makler bei Vertragsschluss als Erfüllungsgelhilfe des Vermieters fungiert. Dies gilt jedoch nur, soweit der Makler mit dem Willen seines Auftraggebers Aufgaben übernimmt, die typischerweise dem Vermieter obliegen, so dass er in dessen Pflichtenkreis tätig wird. Der Makler ist dann zugleich Hilfsperson seines Auftraggebers. Ob dies der Fall ist, wird in der Rechtsprechung einheitlich aufgrund einer Gesamtwürdigung der konkreten Maklertätigkeit beurteilt (BGH, Urt. v. 24.11.1995 – V ZR 40/94, WuM 1996, 223; KG Berlin, Urt. v. 25.6.2007 – 8 U 208/06, ZMR 2007, 963).

3. Konkludente Flächenvereinbarung

Zudem kann bei Fehlen einer ausdrücklichen Flächenvereinbarung im Mietvertrag in bestimmten Fällen eine Vereinbarung über die Wohnfläche dennoch konkludent zustande gekommen sein, wenn besondere Umstände vorliegen. Dies ist nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs aus dem Jahre 2010 (BGH, Urt. v. 23.06.2010, Az.: VIII ZR 256/09) der Fall, soweit die Parteien in der beiderseitigen, dem jeweiligen Vertragspartner erkennbaren Vorstellung einen schriftlichen Mietvertrag schließen, die Wohnung weise die zuvor angegebene Wohnfläche auf, auch wenn dies in dem schriftlichen Vertrag nicht erwähnt wird. In dem vom Bundesgerichtshof mit Urteil vom 23.06.2010 entschiedenen Fall hatte die Klägerin hierzu im Vorfeld seitens des Beklagten und der von ihm beauftragten Maklerin konkrete Maße insbesondere durch die ihr überlassene Grundrisskizze und eine detaillierte Wohnflächenberechnung angegeben.

Praxishinweis

Unrichtige Flächenangaben können Minderungsansprüche und Kündigungsrechte des Mieters auslösen. Die Wohnungsgröße ist kein zwingender Bestandteil des Mietvertrages, so dass der Vermieter darauf achten sollte, dass diese Werte nur vertraglich festgehalten werden, wenn sichergestellt ist, dass die Zahlen der tatsächlichen Wohnfläche entsprechen. Soweit Flächenmaße für die Berechnung der Betriebskosten angegeben werden, ist die Aufnahme einer Ausschlussklausel in den Mietvertrag zu empfehlen, die einen Anspruch auf Mietminderung bei Abweichungen der angegebenen Flächenzahl ausschließt. Diesbezüglich kann folgende Formulierung empfohlen werden:

„Für die Betriebskostenabrechnung wird eine Wohnfläche mit ca. XX qm vereinbart. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume. Es besteht Einigkeit darüber, dass Abweichungen der Fläche zu der hier vereinbarten Fläche nicht zur Mietminderung berechtigt.“

Zu beachten ist, dass die Rechtsprechung auch ohne eine Flächenangabe im schriftlichen Mietvertrag bei eindeutigen mündlichen Absprachen eine Vereinbarung annimmt, wenn die Parteien dabei erkennbar von einer bestimmten Wohnfläche ausgehen. Daher ist auch bei mündlichen Angaben während der Vertragsverhandlungen Vorsicht geboten. Auch sollte die Übergabe von Wohnflächenberechnungen vermieden werden, um den damit verbunden rechtlichen Konsequenzen und insbesondere Schadensersatzforderungen zu entgehen. Dem Mieter ist zu raten seinen Mietvertrag auf Flä-

chenangaben zu überprüfen, um bei Abweichungen über 10 % von der tatsächlichen Wohnfläche ein entsprechendes Minderungsrecht geltend machen zu können.

Dr. Ralf Stark, 08.02.2015

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

