

Falsche Quadratmeterfläche im Mietvertrag kann Anpassung des Mietvertrages rechtfertigen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Frankfurt/Main (AG Frankfurt/Main) vom 31.08.2017, 33 C 864/17

I.

Bei Mietverträgen ist die Quadratmeterzahl von elementarer Bedeutung. Im Rahmen von Betriebskostenabrechnungen werden Betriebskosten oftmals nach Quadratmetern umgelegt. Bei Mieterhöhungen ist die Quadratmeterzahl oftmals sowohl für die Einordnung in einen Mietspiegel entscheidend, aber auch bei der Berechnung der neuen Miete.

Eine zu niedrig angegebene Quadratmeterzahl kann Gewährleistungsansprüche auslösen. Dies aber auch nur dann, wenn zum einen überhaupt eine bestimmte Quadratmeterzahl Vertragsinhalt wurde und zum anderen die Abweichung mehr als 10% beträgt. Die Entscheidung des AG Frankfurt/Main zeigt eine weitere Möglichkeit der Vertragsanpassung auf.

II.

Beklagter und Kläger hatten 1987 einen Mietvertrag über eine 37 m² große Wohnung abgeschlossen. Der Mietvertrag hatte keine Angabe über die Quadratmeterzahl enthalten. 2011 und 2017 einigten sich die Parteien auf eine einvernehmliche Mieterhöhung. In den beiden Mieterhöhungsverlangen war jeweils eine Wohnungsgröße von 58 m² angesetzt geworden. Erst 2016 erfuhr der klagende Mieter von der richtigen Quadratmeterzahl. Er verlangte vom beklagten Vermieter die Rückzahlung überzahlter Miete.

Das AG Frankfurt/Main hat die Klage abgewiesen. Gewährleistungsansprüche wegen der fehlerhaften Wohnungsfläche seien ausgeschlossen, da die Wohnfläche nicht in die Sollbeschaffenheit der Wohnung eingeflossen sei. Auch eine Anpassung über die Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage führten nicht zu dem begehrten Rückzahlungsanspruch. Auch bei Ansatz einer Wohnfläche von 37 m² liege die tatsächlich gezahlte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, so dass eine Bereicherung des Vermieters nicht gegeben sei.

III.

1.

Weicht die tatsächliche Wohnfläche von der in Aussicht gestellten Wohnfläche ab, stellt sich die Frage welche rechtlichen Konsequenzen daraus zu ziehen sind. Es können sich Gewährleistungsansprüche ergeben. Dazu muss aber die Wohnfläche Vertragsbestandteil geworden sein. Eine solche Einbeziehung kann sich einmal durch die explizite Nennung einer Quadratmeterzahl im Mietvertrag ergeben. Unter Umständen kann aber auch eine Benennung von Quadratmeterzahlen in Werbeprospekten und ähnlichem relevant werden. Dies muss aber im jeweiligen Einzelfall entschieden werden.

2.

Darüber hinaus ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht jede Flächenabweichung relevant. Erst bei einer Abweichung von 10% können sich Gewährleistungsansprüche ergeben.

Scheidet ein Gewährleistungsanspruch aus, kann sich eventuell eine Anpassung des Vertrages über die Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ergeben. Nach der Entscheidung des Amtsgerichts Frankfurt/Main muss dann aber die weitere Frage gestellt werden, wie hoch die ortsübliche

Vergleichsmiete unter Ansatz der tatsächlichen Wohnungsgröße wäre und ob die tatsächlich gezahlte Miete darüber oder darunter liegt.

IV.

Eine falsche Wohnflächenangabe löst rechtlichen Handlungsbedarf aus. Es können Gewährleistungsansprüche bestehen oder auch ein Anspruch auf Anpassung des Vertrages. In beiden Fällen ist juristische Beratung zu empfehlen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.