

Ist die Mietwohnung mangelhaft, wenn sie kleiner ist als angegeben? Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 22.12.2020, 25a C 312/20

I.

Für einen Mieter ist die Größe einer Mietwohnung wichtig. Nach Abschluss des Mietvertrages kann sich die Wohnung kleiner als vom Vermieter angegeben herausstellen. Es stellt sich dann die Frage, ob dies einen Mangel darstellt. Auch das AG Hamburg hatte sich mit dieser Frage zu beschäftigen.

II.

Der Kläger hatte 2018 an die Beklagte eine Wohnung vermietet. Nach dem Mietvertrag sollte die Wohnung ca. 66 m² groß sein. In dem Mietvertrag hieß es aber auch, dass diese Angabe nicht zur Festlegung der Mietsache diene, sondern sich diese allein aus der Angabe der Mieträume ergebe. Tatsächlich war die Wohnung lediglich 53,88 m² groß. Der Mieter verlangte die Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von knapp EUR 5.000,00. Das AG Hamburg hat die Klage abgewiesen. Der vom Vermieter geschuldete Zustand der Mietwohnung ergebe sich aus der Angabe der Räume im Mietvertrag und nicht aus der Größe.

III.

1.

Die Größe einer Wohnung ist für den Mieter wichtig. In der Praxis wird die Miete nicht selten durch die Wohnungsgröße in ganz erheblichem Maße bestimmt. Stellt sich nachträglich heraus, dass die Mietwohnung kleiner ist, als angegeben stellt sich für den Mieter die Frage, ob er Gewährleistungsrechte deswegen geltend machen kann.

Ob ein Mangel der Mietsache vorliegt, bestimmt sich durch einen Vergleich zwischen der nach dem Vertrag geschuldeten Sollbeschaffenheit der Mietwohnung und der tatsächlichen Situation (Istbeschaffenheit). Weicht die Istbeschaffenheit negativ von der Sollbeschaffenheit ab, liegt ein Mangel vor.

Daher muss in einem ersten Schritt die nach dem Vertrag geschuldete Sollbeschaffenheit bestimmt werden. Wird im Mietvertrag eine Quadratmeterzahl angegeben, bestimmt diese Quadratmeterzahl die Sollbeschaffenheit. Ist die Wohnung tatsächlich kleiner, ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entscheidend, wie groß die Abweichung ist. Beträgt die Abweichung mehr als 10 % liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwiderleglich ein Mangel vor.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Abweichung 1:1 als Minderungsquote anzusetzen. In der besprochenen Entscheidung betrug die Abweichung 18,36 %, sodass der Mieter um 18,36 % hätte mindern können. Beträgt die Abweichung weniger als 10 % ist durch den Bundesgerichtshof noch nicht entschieden, ob dann unwiderleglich kein Mangel vorliegt oder ob der Mieter den Mangel noch durch Nachweis einer Beeinträchtigung begründen kann.

2.

In der besprochenen Entscheidung hatte das Gericht aber angenommen, dass die Sollbeschaffenheit der Mietwohnung nicht durch die Angabe der Quadratmeterzahl bestimmt worden sei. Im Mietvertrag war auch geregelt, dass der räumliche Umfang der Mietsache sich allein aus der Angabe der Mieträume ergeben soll. Ob der Vermieter durch eine solche Formulierung einen Mangel wegen negativer Abweichung der Wohnungsgröße von den Angaben im Mietvertrag vermeiden kann, ist wieder stärker in der Diskussion. Es bleibt abzuwarten, ob dies auch weiterhin möglich bleibt. Für Mieter die Ansprüche wegen negativer Abweichung der Wohnungsgröße von den Angaben im Mietvertrag

geltend machen wollen ist es aber wichtig, anwaltlich prüfen zu lassen, ob Ansprüche deswegen ausgeschlossen sind.

Wichtig: Die Größe der Wohnung spielt nicht nur für die Bestimmung der Miete eine wesentliche Rolle, sondern auch bei der Umlage von Betriebskosten. Haben die Mietvertragsparteien keinen besonderen Umlageschlüssel vereinbart und handelt es sich um eine Kostenposition die nicht nach Verbrauch abzurechnen ist (etwa Niederschlagswasser) greift die Umlage nach Quadratmetern als gesetzlicher Auffangtatbestand ein. Oftmals werden Quadratmeter auch explizit als Umlagemaßstab vereinbart. Bei der Umlage nach Quadratmetern ist immer die tatsächliche Größe der Wohnung anzusetzen. Stellt sich die Wohnung als zu klein heraus ist immer die tatsächliche Größe anzusetzen und nicht die im Mietvertrag vereinbarte Größe. Auch wenn wie in der besprochenen Entscheidung die Sollbeschaffenheit durch die Angabe der Räume bestimmt wird, ist die tatsächliche Größe der Wohnung entscheidend.

IV.

Stellt sich heraus, dass die tatsächliche Größe der Wohnung negativ von der im Mietvertrag angegebenen Größe abweicht, muss genau juristisch geprüft werden, ob dies Gewährleistungsansprüche des Mieters auslöst. 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.