

RECHTSANWÄLTE

Taubmann, Malz, Greißinger & Partner

Vortrag anlässlich der Jahreshauptversammlung des Haus & Grund Sulzbach-Rosenberg und Umgebung vom 22.05.2012

MIETMINDERUNG WEGEN FLÄCHENABWEICHUNG

von Rechtsanwalt Andreas Taubmann

Mietminderungen wegen Flächenabweichungen sind ein wahrer Dauerbrenner und beschäftigen die Gerichte immer wieder.

1. WANN IST DIE MINDERUNG BERECHTIGT?

Ist im Mietvertrag eine Fläche angegeben, gilt sie im Zweifel als vereinbart. Der Vermieter muss für die Richtigkeit der Fläche in gewisser Weise einstehen. Die Rechtsprechung hat den Grundsatz aufgestellt, dass der Mieter bei einer negativen Flächenabweichung von mehr als 10 % zur Minderung berechtigt ist. Die Minderung berechnet sich in diesem Fall aus dem Prozentsatz der Flächendifferenz. Ist beispielsweise eine Fläche von 100 m² vereinbart und beträgt die tatsächliche Fläche nur 80 m², darf der Mieter die Miete um 20 % mindern. Wie bei jeder Minderung ist hiervon die Gesamtmiete betroffen. Gemindert werden also automatisch auch die Vorauszahlungen auf die Nebenkosten.

Der Mieter kann sogar in der Vergangenheit zu viel bezahlte Miete zurückfordern. Das geht unproblematisch in nicht verjährter Zeit, d.h. jedenfalls für die letzten drei Kalenderjahre.

2. FOLGEN FÜR NEBENKOSTENABRECHNUNG:

Auch bei der Nebenkostenabrechnung ist die tatsächliche Fläche maßgeblich, wenn die Abweichung mehr als 10 % nach oben oder unten beträgt. Dies berechnet sich dann wie folgt:

(geminderte) Betriebskosten auf Basis der tatsächlichen Fläche
abzgl. (geminderte) Vorauszahlungen
= Nachzahlung/Guthaben

3. BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

Warum kommen Minderungen wegen Flächenabweichungen so oft vor? Dies liegt daran, dass es relativ kompliziert ist, die Wohnfläche richtig zu berechnen. Wenn man von Wohnfläche spricht, meint man die Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung (früher Zweite Berechnungsverordnung). In dieser Verordnung ist ausführlich geregelt, wie die Fläche zu berechnen ist, zum Beispiel inwieweit Balkone einzubeziehen sind (grundsätzlich zu 25 %, bis zu 50 %). Flächenabweichungen ergeben sich häufig auch deshalb, weil die Flächen an Dachschrägen nicht richtig berechnet sind. Hier gilt: bis 1 m Raumhöhe zu 0 %, 1 bis 2 m Raumhöhe zu 50 %, ab 2 m Raumhöhe zu 100 %. Wenn nichts anderes ausdrücklich vereinbart ist, wenden die Gerichte meist im Zweifel die Wohnflächenverordnung an. Es gibt jedoch noch weitere Berechnungsmethoden, zum Beispiel DIN 277. Flächenabweichungen ergeben sich häufig deshalb, weil Vermieter die Flächenangaben aus einem Plan übernehmen, die nicht nach der Wohnflächenverordnung ermittelt worden sind.

4. VERMEIDUNG DER PROBLEMATIK

Wie kann der Vermieter diese Problematik vermeiden? Zunächst hatten viele Vermieter in den Mietverträgen nur Ca.-Flächen angegeben. Dies nützt jedoch nichts. Nach der Rechtsprechung gilt auch bei Ca.-Angaben die 10%- Grenze.

Zu empfehlen ist deshalb, im Mietvertrag keine Fläche zu vereinbaren und infolgedessen auch keine Fläche anzugeben. So sieht es auch der Mietvertrag des Haus & Grund vor. Allerdings kann der Vermieter aus Versehen mündlich eine Fläche vereinbaren, indem er mit dem Mieter über die Fläche bei Abschluss des Mietvertrages spricht. Es ist ja durchaus nahe liegend, dass der Mietinteressent den Vermieter nach der Fläche fragt. Zum Teil könnten sogar Flächenangaben in einer Zeitungsanzeige zu einer Vereinbarung über die Fläche führen.

Wir empfehlen deshalb, die Mietverträge um folgenden klarstellenden Hinweis zu ergänzen:

„Vermietet werden in dem Haus (...) folgende Räume, **wie besichtigt, unabhängig von der tatsächlichen Fläche:** (...)“

(§ 1 Abs. 1 im Wohnraummietvertrag des Haus & Grund)

Da Betriebskosten häufig nach der Fläche verteilt werden (Im Bereich der Heizkostenverordnung z.T. zwingend), kann es sinnvoll sein, zu Abrechnungszwecken im Mietvertrag die Fläche festzulegen:

„**Die Betriebskostenabrechnung ist auf Basis einer Fläche von ... m² zu bemessen.**“

Dies sollte jedoch eindeutig an der Stelle im Mietvertrag eingefügt werden, an der die Betriebskostenabrechnung geregelt ist.

Das Vertragsmuster des Haus & Grund ist aus unserer Sicht ein sehr gutes Formular. Unabhängig von den vorstehenden Änderungsvorschlägen kann es das für jeden Fall passende Vertragsformular nicht geben. Wir erleben es häufig, dass Vertragsformulare nicht richtig oder nicht vollständig ausgefüllt sind, oder dass die Musterbedingungen für den vorliegenden Fall nicht passen. Dies geht meistens zu Lasten des Vermieters. Lassen Sie sich deshalb ggf. vor Abschluss des Mietvertrages beraten.

Kontakt:

Rechtsanwälte Taubmann, Malz, Greißinger & Partner

Bastei 1, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Tel: 09661/87300

www.taubmann-malz-greissinger.de

info@taubmann-malz-greissinger.de