

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

Wohnflächenangaben außerhalb des Mietvertrages: verbindlich oder unverbindlich?

BGH, U. v. 23. Juni 2010 – VIII ZR 256/09 (Teil 1)

Der Fall: Der Vermieter bietet in einem Zeitungsinserat eine Dachgeschosswohnung mit folgender Beschreibung an: „... 3 ZKB-DG, Balkon, ca. 76 m², Parkett, EBK, DM 890,- + NK“. Vor Abschluss des Mietvertrages werden der späteren Mieterin eine Skizze der Wohnung und eine Wohnflächenberechnung nach der II. BV übersandt, in der die Gesamtfläche der Wohnung mit 76,45 m² und zusätzlich die Größe der einzelnen Zimmer angegeben sind. In dem sodann abgeschlossenen Formularmietvertrag sind keine Flächenangaben enthalten und auch nicht vorgesehen. Gut fünf Jahre nach dem Einzug stellt die Mieterin fest, dass die Wohnung wesentlich kleiner als 76 m² ist – nach ihrer Behauptung nur 53,25 m². Sie mindert deshalb rückwirkend die Miete und verlangt rd. 10.000 € überzahlter Miete zurück. Der Vermieter hält die Minderung für unbegründet, weil eine bestimmte Wohnfläche nicht vereinbart worden sei.

Die Entscheidung: Ein im Prozess eingeholtes Gutachten ergibt eine Wohnfläche von 51,44 m². Das Berufungsgericht weist die Rückforderungsklage der Mieterin dennoch ab, und zwar mit folgender Begründung: Das Schweigen des Mietvertrages über die Wohnfläche sei ein gewichtiges Indiz dafür, dass sich der Vermieter durch die vorvertraglichen Flächenangaben nicht habe binden wollen und die Mieterin auf die Aufnahme der Wohnfläche in den Mietvertrag letztlich keinen Wert gelegt habe. Unter diesen Umständen dienten die vorvertraglichen Angaben nur der Beschreibung der Wohnung, eine vertragliche Bindung scheide daher aus. Auch eine Vertragsanpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage komme nicht in Betracht.

Mit ungewohnt deutlichen Worten korrigiert der BGH die Entscheidung des Landgerichts: Sie lasse die dem Abschluss des schriftlichen Mietvertrages vorausgegangenen Geschehnisse ebenso unberücksichtigt wie den Umstand, dass das verwendete Vertragsformular Angaben zur Wohnungsgröße (überhaupt) nicht vorsehe. Vor diesem Hintergrund komme dem Schweigen des Mietvertrages die vom LG an genommene Indizwirkung nicht zu. Es spreche „nichts für die Annahme des Berufungsgerichts, das Fehlen einer... Wohnflächenangabe im schriftlichen Mietvertrag indiziere, dass der Beklagte sich nicht habe binden wollen und die Klägerin auf eine Vereinbarung... der Wohnfläche keinen Wert gelegt habe, obwohl es ihr nach eigenem Bekunden auf die Wohnfläche ankam“ – wofür insbesondere auch die Übergabe der Grundriss-skizze mit einer detaillierten Wohnflächenberechnung spreche. Angesichts der übereinstimmenden Vorstellungen der Parteien von der angegebenen Wohnungs-

größe sei und der Gesamtumstände sei vielmehr diese Wohnfläche als konkludent vereinbart anzusehen. Zweifel könnten allenfalls dann bestehen, wenn der formularmäßige Vertragstext Angaben zur Wohnfläche vorsähe und die betreffende Textpassage gestrichen oder bewusst nicht ausgefüllt worden sei, was hier jedoch nicht der Fall sei.

Auswirkungen für die Praxis: Seit den ersten Wohnflächenurteilen des BGH vom März 2004 (VIII ZR 44, 133 u. 295/03) werden immer wieder Überlegungen angestellt, wie das Vermieter-Risiko einer Mietminderung wegen Flächenunterschreitung (von mehr als 10%) ausgeschlossen oder zumindest minimiert werden kann. Eines der „Patentrezepte“ besteht in der Empfehlung, im Mietvertrag auf jegliche Flächenangabe zu verzichten. Dass dies aus verschiedenen Gründen ein in aller Regel untaugliches Mittel ist, zeigt der vorliegende Fall in aller Deutlichkeit. Im Übrigen: Spätestens bei der ersten Betriebskostenabrechnung und bei einer Mieterhöhung (bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 BGB) muss der Vermieter ohnehin „die Karten auf den Tisch legen“.

Zu Recht betont der BGH die Bedeutung vorvertraglicher Flächenangaben, mit denen der Vermieter dem Bedürfnis eines Mietinteressenten an der Kenntnis der zutreffenden Wohnfläche Rechnung trägt und die dem Interessenten zusätzlich die Beurteilung der Angemessenheit der Miete und einen Preisvergleich mit anderen Objekten ermöglichen. Die Umstände des vorliegenden Falles – Inserat mit Flächenangabe, Übergabe einer Grundrisskizze mit genauen Flächenangaben und „Entbehrlichkeit“ einer Flächenangabe im Mietvertrag – wiegen in ihrer Gesamtheit so schwer, dass ihre Behandlung als rechtlich bedeutungslos schlicht verfehlt ist.

Das Urteil hat weitreichende Bedeutung für die Praxis; es darf nicht als bloße Einzelfallentscheidung missverstanden werden. Wenn der Eindruck nicht täuscht, wird der BGH in Zukunft einen sehr strengen Maßstab anlegen, wenn es um die angebliche Unverbindlichkeit vorvertraglicher Wohnflächenangaben – in welcher Form auch immer – geht.