

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Es bleibt bei 10%

In den letzten Monaten haben wir verstärkt über die 10%-Rechtsprechung zur Flächenabweichung von Wohnflächen berichtet. Aus den letzten Entscheidungen des Bundesgerichtshofes hierzu ist festzuhalten, dass hiervon wohl keine Ausnahmen zu machen sind.

Zum einen hat er seine Rechtsprechung auch für die Wohnunflächen von Einfamilienhäusern bestätigt. Zum anderen hat er Stellung zu einer Formulierung "ca. xyz qm" in einem Mietvertrag genommen.

Im ersten Fall stritten sich die Parteien darüber, ob die vermietete Doppelhaushälfte von der vereinbarten Fläche von 145 qm mehr als 10% abwich. Die Vorinstanz hatte vertreten, dass bei Einfamilienhäusern eine Auflockerung der Grenze auf 15% anzunehmen sei, wenn auch ein Garten mitvermietet sei. Diese Auffassung teilt der BGH nicht. Aus Gründen der Praktikabilität und Rechtssicherheit ist die Grenze auch in solchen Fällen bei 10% anzusetzen.

Im zweiten Fall hat der BGH entschieden, dass auch eine "ca-Formulierung" vor der Anwendung der 10%-Regelung nicht schützt. Die Wohnungsgröße war im Mietvertrag mit "ca. 100 qm" angegeben worden. Tatsächlich lag diese nur bei 81 qm. Der BGH hat entschieden, dass die relativierende Formulierung "ca." unbeachtlich ist. Der Mieter konnte die Miete auch für den zurückliegenden Zeitraum mindern.

Für die Praxis bedeutet dies, dass man sich vermutlich mit kaum einer Formulierung um die Festlegung einer Wohnungsgröße herumwinden kann. Vor der Vermietung ist es sinnvoll jedenfalls überschlägig Angaben zur Wohnung zu überprüfen. Denn die rückwirkende Minderung kann ziemlich teuer werden. Bereits bei einer Minderung von 100 EUR monatlich kommen rückwirkend schnell 3.000-4.000 EUR zusammen.

Auch von missverständlichen Formulierungen wie "Mietraumfläche" sollte nach der Entscheidung des BGH vom 21.10.2009 (VIII ZR 244/08) abgesehen werden.

BGH vom 28.10.2009, VIII ZR 164/08 und BGH vom 10. März 2010, VIII ZR 144/09

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=1492>

Dominik Schüller
Rechtsanwalt

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Related Posts Lösung für 10%-Mietminderungs-Fälle

- Wohnung zu klein ? keine Minderung
- Wohnflächenberechnung
- 21,42 Personen
- Darf's auch ein bisschen weniger sein?