

## Information

### Mietrecht November 2010

#### **Falsche Angabe der Mietfläche im Mietvertrag: Alles halb so schlimm?**

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat mit Urteil vom 10.11.2010 entschieden, dass die Möglichkeit einer Mietminderung wegen Flächenabweichung durch Vereinbarung im Mietvertrag ausgeschlossen werden kann.

In § 1 des Mietvertrags wurde zur Wohnungsgröße vereinbart: „Vermietet werden (...) folgende Räume: 2 Zimmer, 1 Küche, Bad, Diele (...), deren Größe ca. 54,78 m<sup>2</sup> beträgt. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.“

Der Mieter hat eine Mietminderung wegen Flächenunterschreitung geltend gemacht. Das gerichtliche Sachverständigengutachten hat eine tatsächliche Wohnfläche von 42,98 m<sup>2</sup> ermittelt.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine Mietminderung nicht möglich ist. Denn die Parteien haben zum Ausdruck gebracht, dass die Angabe der Quadratmeterzahl nicht der Festlegung des Mietgegenstandes dient. Vielmehr ergibt sich der räumliche Umfang der Mietsache aus der Angabe der vermieteten Räume.

Urteil vom 10. November 2010 – V ZR 306/09

**Fazit: Die Geltendmachung einer Mietminderung wegen Flächenabweichung ist nach der Vielzahl der Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zu diesem Themenkomplex populär geworden. Mit der aktuellen Entscheidung wird eine Schutzmöglichkeit für den Vermieter bestätigt. Es ist daher in jedem Mietvertrag durch entsprechende Vereinbarung Vorsorge gegen eine solche Mietminderung zu treffen. Dies gilt natürlich auch für Gewerbemietverträge.**

#### **Zurückbehaltung der Miete wegen Mängel nur nach vorheriger Mängelanzeige**

Mit Urteil vom 3.11.2010 hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs entschieden, dass eine Mängelanzeige auch bei Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts erfolgen muss.

Die Mieter hatten u.a. für die Monate April und Juni keine Miete und für den Monat Juli die Miete nur teilweise gezahlt. Daher hat der Vermieter Mitte Juli die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausgesprochen. Dieser Kündigung widersprachen die Mieter und wiesen auf Schimmelbefall in der Wohnung hin. Die Vorinstanz hat die Räumungsklage des Vermieters abgewiesen. Dies wurde mit fehlendem Verzug begründet, da wegen des Schimmelbefalls ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete bestehe.

Der Bundesgerichtshof sieht dies anders: Ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete für einen Zeitraum vor Anzeige des Mangels besteht nicht. Das Zurückbehaltungsrecht kann erst bezüglich der nach Anzeige des Mangels fällig werdenden Mieten ausgeübt werden.

Urteil vom 3. November 2010 – VIII ZR 330/09

**Fazit: Der Vermieter kann bei Verzug mit Mieten vor Mängelanzeige die fristlose Kündigung aussprechen, ohne dass der Mieter diese durch Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts zu Fall bringen kann. Auch diese Entscheidung kann bei Gewerbemietverträgen herangezogen werden**

JuS Rechtsanwälte  
Dr. Benjamin Riedel (RA, FA f. Miet- u. WEG-Recht)  
Team Bau, Miete und Immobilien  
Ulrichsplatz 12  
86150 Augsburg  
Tel. 0821 / 34660-23  
[www.jus-kanzlei.de](http://www.jus-kanzlei.de)