

Zum Thema: Flächenabweichung als Mangel

Durch Umbauarbeiten in einem Anwesen verringerte sich die vermietete Fläche um ca. 8%. Der Mieter fordert deshalb eine entsprechende Mietminderung. Frau Ludke fragt nun, ob eine Minderung gerechtfertigt ist.

Antwort:

Flächenabweichungen spielen immer wieder eine Rolle im Rahmen von Mietverhältnissen. Sei es, dass sich durch Neuvermessungen, An- und Umbauten oder durch unterschiedliche Wertung von Freiflächen andere Maße ergeben. Fraglich ist in diesem Zusammenhang, ob die Flächenabweichung einen Mangel darstellt, der den Mieter zur Minderung berechtigt, § 536 BGB.

Wie so oft kommt es immer auf die Umstände des Einzelfalls an. Bereits 2004 entschied der BGH, dass bei einer Flächenabweichung zu Lasten des Mieters um weniger als 10 % ein Mangel nicht vorliegt, eine Minderung daher nicht gerechtfertigt ist (U.v. 24.3.2004, VIII ZR 295/03). In einem Fall, den der BGH erst kürzlich zu entscheiden hatte, nahm ein Vermieter nach Abschluss des Mietvertrags aber vor Übergabe der Mieträume bauliche Veränderungen vor, die dazu führten, dass sich die vermietete Fläche zwar um weniger als 10% verringerte, aber der Mieter gleichwohl eine Minderung verlangte. Er gab an, dass die Mieträume nun nicht mehr im ursprünglichen Sinne nutzbar seien. Der BGH folgte in dieser Entscheidung (U.v. 25.11.2020, XII ZR 40/19) zwar seiner Auffassung aus dem Jahre 2004, ergänzte jedoch, dass auch bei einer Abweichung von weniger als 10 % ein Mangel gegeben sein kann. Allerdings muss der Mieter konkret und nachweisbar darlegen, warum die Flächenabweichung zu einer tatsächlichen Beeinträchtigung führt. Hierzu muss der Mieter substantiiert vortragen, abstrakte Behauptungen genügen nicht.

Vorliegend muss der Mieter von Frau Ludke daher genaue Angaben zu den bestehenden Beeinträchtigungen machen.



RAIN Martina Westner

Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

