

## **Mietminderung bei möblierter Wohnung BGH, Urt. v. 02.03.2011 – VIII ZR 209/10**

Auch wenn eine Wohnung möbliert vermietet ist, ist die Bruttomiete bei einer Wohnflächenabweichung um mehr als 10 % gegenüber der vereinbarten Wohnfläche im Verhältnis der Wohnflächenabweichung gemindert.

### **Darum geht es:**

Ein Mieter macht einen Anspruch auf Minderung der Miete geltend, nachdem sich herausgestellt hat, dass die von ihm gemietete, möblierte Wohnung entgegen der im Mietvertrag angegebenen 50 qm nur 44,30 qm groß ist. Die Abweichung der Wohnfläche beträgt damit 11,5%. Der Mieter forderte für den Zeitraum der letzten zweieinhalb Jahre einen Betrag in Höhe von insgesamt 1.964,20 € zurück, erhielt vom Vermieter jedoch nur 736,58 € erstattet.

Die Vorinstanzen wiesen die Klage des Mieters auf Zahlung der restlichen 1.227,62 € bis auf einen kleineren Betrag weitgehend ab. Sie begründen ihre Entscheidung damit, dass sich eine Abweichung der tatsächlichen von der vereinbarten Wohnfläche bei einer möblierten Wohnung weniger schwerwiegend auswirkt als bei einer unmöblierten Wohnung. Die hiergegen vom Mieter eingelegte Revision hat Erfolg.

### **Wesentliche Entscheidungsgründe:**

Laut BGH darf der Mieter einer möblierten Wohnung die Miete in gleicher Weise mindern wie der Mieter einer nicht möblierten Wohnung, sofern die Wohnflächenabweichung mehr als 10% beträgt. Da die Wohnfläche im zugrundeliegenden Fall um 11,5% kleiner ist als im Mietvertrag angegeben, liegt ein Mietmangel vor. Der Anspruch auf Rückzahlung ist in vollem Umfang gerechtfertigt.

Entscheidend ist für den BGH, dass die tatsächliche Größe von der vereinbarten Größe auf erhebliche Weise abweicht. Anders ist das unter Umständen nur dann, wenn die Möblierung für die Berechnung der Miethöhe von Bedeutung ist. Dies kommt etwa dann in Betracht, wenn ein eigenständiger Möblierungszuschlag erhoben wurde.

### **Folgerungen aus der Entscheidung:**

Aus der Entscheidung ergibt sich, dass Vermieter bei einer unzutreffenden Angabe im Mietvertrag hinsichtlich der Wohnfläche unter Umständen auch nach Jahren noch mit der Rückforderung bezahlter Miete seitens des Mieters rechnen müssen. Dies gilt auch dann, wenn sie die Wohnung im möblierten Zustand vermietet haben.

### **Praxishinweis:**

Rechtsanwälte sollten Vermieter im Beratungsgespräch auf die Möglichkeit der Mietminderung gem. § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB im Falle unzutreffender Wohnflächenangaben im Mietvertrag hinweisen. Das gilt jedenfalls dann, wenn die tatsächliche Wohnfläche von der vereinbarten um mehr als 10 % abweicht. Um die Geltendmachung von Rückforderungsansprüchen gem. § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB zu vermeiden, kann es sich lohnen, die Mietfläche zu überprüfen und die Angaben im Mietvertrag ggf. anzupassen.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes zeigt auf, dass die Miete bei Flächenabweichungen von über 10 % gemindert werden kann, – unabhängig davon, ob die Wohnung möbliert oder leerstehend vermietet wurde. Quelle: Assessor jur. Harald Büring vom 17.05.2011