



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

LG Berlin v. 21.06.2022 - 67 S 96/22, IMR 2022, 432

Quadratmeterangabe im Mietvertrag unverbindlich?

20.02.2023

Leitsatz

Die Parteien eines Mietvertrags schließen keine Sollvereinbarung über eine vom Vermieter gemäß den §§ 535 ff. BGB zu gewährleistende Mindestfläche der Mietsache, wenn der Mietvertrag neben einer konkreten Angabe der Quadratmeter den (Formular-)Zusatz „Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Mietsache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume“ enthält.

Sachverhalt

Der klagende Mieter machte ggü. seinem Vermieter Gewährleistungsansprüche wegen einer von ihm behaupteten Abweichung zwischen tatsächlicher und vereinbarter Mietfläche geltend. Hauptstreitpunkt der Parteien war die vertragliche Vereinbarung: „Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Mietsache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume“. Das AG wies die Klage ab und führte aus, die Parteien hätten durch den Zusatz unmissverständlich zu erkennen gegeben, dass sich die Sollbeschaffenheit nach der Raumanzahl und nicht der Quadratmeterzahl richten soll. Hiergegen richtet sich die Berufung des Mieters.

Entscheidung

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung als unbegründet gem. § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO zurückzuweisen, da sie offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat.

Das Amtsgericht hat die Klage aus den im Ergebnis zutreffenden und die Berufungsangriffe bereits erschöpfenden Gründen abgewiesen. Auf diese Gründe nimmt die Kammer Bezug und geht davon aus, dass ihnen im Wesentlichen nichts mehr hinzuzufügen ist.

Die Parteien haben die Fläche der Wohnung nicht zum Gegenstand einer Sollvereinbarung erhoben, obwohl es im Mietvertrag heißt „Die Wohnfläche beträgt ca. 154,48 qm“. Denn durch den Zusatz „Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Mietsache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume“ haben die Parteien unmissverständlich zu erkennen gegeben, dass sich die Sollbeschaffenheit der Mietsache insoweit ausschließlich nach der Raum-, nicht jedoch nach der Quadratmeteranzahl richtet. Somit stehen dem Kläger keine Gewährleistungsansprüche wegen einer Flächenabweichung zu. Aus § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB oder der Unklarheitenregelung des § 305c Abs. 2 BGB folgt nichts anderes, da die Vereinbarung eindeutig ist und eine abweichende Auslegung unvertretbar wäre. Auch das hat das Amtsgericht im Ergebnis zutreffend erkannt.



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Praxishinweis

Nach der Rechtsprechung des BGH kann dem Mieter ein Rückzahlungsanspruch zustehen, wenn die vereinbarte Mietfläche um mehr als 10% von der tatsächlichen abweicht und so einen zur Minderung berechtigenden Mangel begründet. Dies gilt auch, wenn die vereinbarte Mietfläche mit einer „ca.“- Angabe versehen ist. Es kommt daher in der Praxis darauf an, durch Auslegung die vertraglich vereinbarte Mietfläche zu ermitteln. Sofern es sich bei der entsprechenden vertraglichen Regelung um AGB handelt, sind diese so auszulegen, wie verständige und redliche Vertragspartner sie verstehen würden. Erst wenn diese Auslegung zu keinem eindeutigen Ergebnis führt, findet die Zweifelsregel des § 305c II BGB zu Gunsten des Verwendungsgegner (also meist des Mieters) Anwendung. Führt die Auslegung - wie hier - aber bereits zu einem eindeutigen Ergebnis, bleibt für die Zweifelsregel kein Raum.