

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die Mietfläche ist einer der zentralen Parameter des Mietvertrags. In der Rechtsprechung hat es in der jüngeren Vergangenheit einige Entscheidungen gegeben, die Anlass dazu geben, die vielfach gängigen Vorstellungen über die Relevanz von Flächenangaben in Mietverträgen auf den Prüfstand zu stellen.

Dr. Georg Foerstner von der Kanzlei K&L Gates LLP geht in unserer neuesten Ausgabe des insiGht für Sie näher auf das Thema ein.

**Mit den besten Grüßen,**  
Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



## 15 | FLÄCHENABWEICHUNGEN IN MIETVERTRÄGEN

### ÜBERRASCHENDE ERGEBNISSE BEI FLÄCHENABWEICHUNGEN IN MIETVERTRÄGEN

Das Gesetz trifft für die Flächenermittlung bei Gewerberaummietverträgen keine Vorgabe. Die Parteien eines Mietvertrags sind also grundsätzlich frei darin zu bestimmen, auf welcher Grundlage sie die Flächen des Mietgegenstands ermitteln wollen und auch darin, ob sie die Fläche überhaupt zur Grundlage der Ermittlung der zahlbaren Miete machen wollen. Regelmäßig angewendet werden für die Mietflächenermittlung die DIN 277 und die sogenannten gif-Richtlinien der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (GIF). Diese regeln zum Beispiel Themen wie die „Übermessung“ von Innenwänden, Versorgungs- und Luftschächten, den Ansatz von Außen- oder Innenwandmaßen usw.

Durch diese Faktoren können erhebliche Unterschiede zwischen der tatsächlich für den Mieter nutzbaren „freien“ Fläche und der ermittelten Fläche entstehen, die zur Grundlage der Mietberechnung gemacht wird. Ist die Methode der Flächenermittlung festgelegt, stellt sich die Frage, wie die Parteien mit nachträglich festgestellten Abweichungen von den vorgestellten oder vereinbarten Flächen umgehen wollen. Häufig finden sich in Mietverträgen Circaangaben für die Mietfläche.

Diese Circaangaben werden von den Parteien häufig so interpretiert, dass Abweichungen innerhalb einer gewissen Toleranz nicht zu Anpassungen der vereinbarten

Miethöhe führen sollen. Legt der Mietvertrag allerdings diese Toleranzgrenze nicht eindeutig fest, soll anhand einer jüngeren Entscheidung des OLG Dresden der Circaangabe keine die Anpassung ausschließende Wirkung beigemessen werden, wenn sich die Miete rechnerisch aus der Multiplikation der Quadratmeter mit einem Mietzins pro Quadratmeter ergibt.

Das Gericht geht in diesem Fall von einer „echten“ Quadratmeter-Mietabrede aus, welche zur Anpassung der Miete bei festgestellten Flächenabweichungen führe, da die Parteien eine feste Verknüpfung zwischen Fläche und Miete gewollt hätten. Die Bedeutung der Circaangabe beschränke sich auf die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses



vorliegende Vorstellung der Parteien über die Fläche, wobei die Miete aber der nachträglichen Anpassung unterliege.

Dies gelte unmittelbar und unabhängig von der Vorstellung der Parteien über die tatsächliche Größe der Mietfläche bei Vertragsabschluss. Diese Grundsätze sollen unabhängig von der durch den BGH entwickelten „10 Prozent-Grenze“ gelten, wonach eine solche Unterschreitung der Flächen eine unwiderrufliche tatsächliche Vermutung dafür begründet, dass der Mietgegenstand mangelhaft ist und der Mieter demnach Gewährleistungsrechte geltend machen kann.

Für die Überschreitung der zum Vertragsabschluss angenommenen Fläche enthält das Gesetz in den mietrechtlichen Vorschriften keine Regelung. Lange Zeit galt der Grundsatz, dass das Risiko der fehlerhaften Flächenangabe bei Überschreitungen allein den Vermieter treffe. Diesen Grundsatz hatte der BGH mit einer Entscheidung aus dem Jahr 2007 zum Wohnraumrecht aufgeweicht und in Aussicht gestellt, dass eine Mieterhöhung bei einer Überschreitung der 10 Prozent-Grenze nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage in Betracht kommen könne. Dem Vermieter sei es ggf. nicht zuzumuten, ohne tatsächliche Beendigungsmöglichkeit des Mietvertrags an einer fehlerhaften Vorstellung über die Größe des Mietgegenstands zeitlich quasi unbegrenzt festgehalten zu werden.

Diese Rechtsprechung hat der BGH allerdings im Hinblick auf die speziellen Mieterhöhungsregelungen für das Wohnraummietrecht im November 2015 aufgegeben. Hier stand eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete im Raum. Die tatsächliche Mietfläche war größer als die vertraglich vereinbarte Mietfläche.

Es stellte sich die Frage, welche Größe die für den Vergleich heranzuziehende Wohnung haben sollte. Hier hat der BGH unter Abänderung seiner bisherigen Rechtsprechung entschieden, dass die tatsächliche Größe der Wohnung für den Vergleich anhand der gesetzlichen Regelungen zu berücksichtigen sei, und zwar auch für Abweichungen unterhalb der 10 Prozent-Grenze.

Damit wird dem Mieter die Berufung auf fehlerhafte Annahmen bei der Größenangabe einer Wohnung nicht uneingeschränkt zugesprochen. Diese Rechtsprechung kann als Auslegungsgrundsatz auch für Gewerberaummietverhältnisse erhebliche Bedeutung erlangen, etwa, wenn in einem Mietvertrag zum Zeitpunkt einer

Spezialregelung fehlt, die der BGH in seiner Entscheidung aus dem November 2015 ausdrücklich als Ausschlussgrund für die Anwendung der Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage heranzieht. Es stellt sich nämlich die Frage, ob dem Vermieter angesichts des Fehlens einer gesetzlichen Regelung zugemutet werden soll, für bis zu 30 Jahre an einer zur Aufnahme des Vertrags fehlerhaft begründeten Vorstellung über die Mietfläche festgehalten zu werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Rechtsprechung hier wieder auf die Grundsätze des Wegfalls zur Geschäftsgrundlage zurückgreift und einen Vertrag zukünftig an die tatsächliche Mietfläche anpassen würde.



Optionsausübung für die Miethöhe auf die marktübliche Vergleichsmiete oder vergleichbare Flächen abgestellt wird.

Offen bleibt zunächst noch, inwieweit sich die Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung auch auf Gewerberaummietverhältnisse erstreckt, da hier eine gesetzliche

## FAZIT

Aus den Entscheidungen wird deutlich, dass den tatsächlichen Verhältnissen der Mietsache spätestens im Streitfall möglicherweise eine größere Bedeutung zukommt, als dies den Vertragsparteien beim Abschluss des Vertrags und der Formulierung ihrer Annahmen zur Mietfläche bewusst war. Dies sollte bei der Vertragsgestaltung sorgfältig berücksichtigt werden.

Die skizzierten Entscheidungen sind zum Teil für Wohnraummietverträge ergangen. Die Rechtsprechung für Wohnraummietverträge ist in der Vergangenheit allerdings häufig auf Gewerberaummietverträge erstreckt worden. Daher gehen wir davon aus, dass die Entscheidungen für das Wohnraummietrecht auch für Gewerberaummietverträge Relevanz erlangen können.

## blackolive

black olive advisors GmbH, Mitglied von German Property Partners, ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle 3 Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters mit einer Sammlung an Fachinformationen für Mieter von Büroflächen.

IMPRESSUM:  
black olive advisors gmbh  
fon +49 69 9074487-0 || fax +49 69 9074487-10  
info@blackolive.de || www.blackolive.de

### GERMAN PROPERTY PARTNERS

German Property Partners ist ein deutschlandweiter Zusammenschluss von Immobiliendienstleistern aus dem Gewerbesegment. Als Partner können wir nicht nur den Frankfurter Markt, sondern auch den der anderen deutschen Großstädte bedienen. German Property Partners besteht aus 5 Partnern, verfügt damit über 370 Immobilienspezialisten und deckt die Städte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart, München, Köln, Bonn und Frankfurt ab.