

Mandanten-Information 1/2011

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Mandanten

Neues zur Mietminderung bei Wohnflächenunterschreitung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat bereits mit seinem Urteil vom 10.03.2010 – VIII ZR 144/09 – entschieden, dass die Abweichung von einer als Beschaffenheit vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10% zum Nachteil des Mieters einen zur Minderung berechtigten Sachmangel darstellt. Darüber hinaus hat er mit Urteil vom 23.06.2010 – VIII ZR 256/09 – erkannt, dass der relativierende Zusatz “ca.“ auch bei der Berechnung der Mietminderung keine zusätzliche Toleranzschwelle rechtfertigt.

Mit Urteil vom 10.11.2010 – VIII ZR 306/09 – hat der BGH nunmehr entschieden, dass eine Mietminderung wegen Abweichung der tatsächlichen von der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche um mehr als 10% dann nicht in Betracht kommt, wenn die Parteien im Mietvertrag ausdrücklich bestimmt haben, dass die Angabe der Quadratmeterzahl nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes dient, sondern sich der räumliche Umfang der Mietsache vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume ergeben soll.

Im Mietvertrag vereinbarten die Parteien folgende Formalklausel:

„Vermietet werden . . . folgende Räume: Die Wohnung im Dachgeschoss rechts bestehend aus zwei Zimmern, einer Küche, Bad, Diele zur Benutzung als Wohnraum, deren Größe rund 54,78 qm 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.“

Als der Mieter feststellte, dass die Wohnung deutlich kleiner als angegeben ist (42,98 qm), minderte er die Miete.

Der BGH verurteilte den Mieter jedoch zur Zahlung der vollen Miete. Zwar darf eine Minderung vorgenommen werden, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10% von der vereinbarten abweicht. Vorliegend fehlt es jedoch an einer Vereinbarung. Denn die Regelung des Mietvertrags ist dahin auszulegen, dass die Parteien keine Vereinbarung treffen wollten.

Den Vermietern kann daher nur empfohlen werden, im Mietvertrag keine feste Größenangaben zu einer Wohnung zu machen und darin darauf hinzuweisen, dass sich der Mietgegenstand nicht über die angegebene Fläche, sondern über den tatsächlichen Zustand der Wohnung, insbesondere ihre Raumzahl bestimmt.

Selbstbehalt des Unterhaltsverpflichteten

Das Thüringer Oberlandesgericht (OLG Jena) hat zum 01.01.2011 unter anderem die Selbstbehaltsätze dem gestiegenen Verbraucherpreisindex und den Veränderungen im Bereich der Gesetzgebung und Rechtsprechung angepasst.

Der Unterhaltsverpflichtete ist leistungsfähig, wenn ihm der Selbstbehalt verbleibt. Das Gesetz unterscheidet zwischen dem notwendigen und dem angemessenen Selbstbehalt.

Der notwendige Selbstbehalt gilt gegenüber minderjährigen unverheirateten und ihnen gleichgestellten volljährigen Kindern. Er beträgt

- | | |
|---|-------------|
| - für nicht erwerbstätige Unterhaltsverpflichtete | 770,00 Euro |
| - für erwerbstätige Unterhaltsverpflichtete | 950,00 Euro |

Darin enthalten sind 290 Euro Kaltmiete bzw. 360 Euro für Unterkunft einschließlich umlagefähiger Nebenkosten und Heizung (Warmmiete).

Verursacht der Umgang des Unterhaltspflichtigen mit den minderjährigen Kindern besondere Kosten, die er nur unter Gefährdung seines Selbstbehalts aufbringen könnte, kommt eine maßvolle Erhöhung in Betracht.

Der angemessene Selbstbehalt gilt gegenüber volljährigen Kindern, die minderjährigen Kindern nicht gleichgestellt sind, dem Ehegatten, der Mutter oder dem Vater eines nicht ehelich geborenen Kindes sowie den Eltern des Unterhaltsverpflichteten. Er beträgt

- gegenüber volljährigen Kindern, die nicht privilegiert sind 1.150,00 Euro

Darin enthalten sind 370 Euro Kaltmiete bzw. 450 Euro für Unterkunft einschließlich umlagefähiger Nebenkosten und Heizung (Warmmiete).

- gegenüber dem getrennt lebenden und geschiedenen Ehegatten sowie der Mutter oder dem Vater eines nicht ehelich geborenen Kindes 1.050,00 Euro

Darin enthalten sind 330 Euro Kaltmiete bzw. 430 Euro für Unterkunft einschließlich umlagefähiger Nebenkosten und Heizung (Warmmiete).

- gegenüber den Eltern des Unterhaltspflichtigen mindestens 1.500,00 Euro

Darin enthalten sind 370 Euro Kaltmiete bzw. 480 Euro für Unterkunft einschließlich umlagefähiger Nebenkosten und Heizung (Warmmiete).

Mit freundlichen Grüßen

Pfob
Rechtsanwalt