

Rundschreiben 01/2017

Thema: Bedeutung der Mietfläche in der Geschäftsraummiete / Mietrecht

1. Einleitung

In der Praxis der Vertragsgestaltung wird das Thema „Mietfläche“ nicht nur im Wohnraummietrecht, sondern auch im Geschäftsraummietrecht „stiefmütterlich“ behandelt. Dabei ist die „richtige“ Flächenberechnung ein wesentlicher Faktor für die Wirtschaftlichkeit eines Geschäftsraummietvertrages. Probleme entstehen teilweise aus Unkenntnis und/oder Übernahme von Mietflächenangaben, deren Grundlage nicht bekannt ist bzw. die nicht überprüft wurden. Den Beteiligten, gleich ob Vermieter oder Mieter, ist noch nicht einmal bekannt, dass die Berechnung der Mietfläche nach verschiedenen Normen erfolgen kann. Laienhaft zieht so mancher Vermieter oder Mieter die bloße Grundfläche in Betracht und übersieht dabei, dass es unterschiedlichste Flächenmaßstäbe gibt, die bei dem identischen Objekt angewandt, zu Differenzen bis zu 30 % führen können. Spätestens an dieser Stelle müsste den Beteiligten deutlich werden, dass das Thema „Mietfläche“ eines der zentralen Themen der Geschäftsraummietgestaltung ist. Dies gilt nicht nur bei Vereinbarung einer „Quadratmetermiete“, sondern auch beim Thema „Mietminderung“, „Kündigung“, spätestens aber bei der Nebenkostenabrechnung.

2. Vertragliche Vereinbarung der Größe der Mietfläche

2.1. Vereinbarung einer Mietfläche

Die Vereinbarung der **Größe der Mietfläche** ist von der Vereinbarung einer **Berechnungsmethode für die Größe** zu unterscheiden.

Beides kann ausdrücklich oder konkludent (stillschweigend) erfolgen.

Die Miete orientiert sich in der Praxis an einer bestimmten Mietfläche, sei es direkt durch Vereinbarung einer "Quadratmetermiete" (€/qm) oder indirekt durch eine "Pauschalmiete", deren Kalkulationsgrundlage meist die Mietfläche ist.

Die Parteien konzentrieren sich alleine auf das Verhältnis Miete zur Fläche und übersehen dabei, dass die Bestimmung der Fläche eines der komplexeren Themen bei der Vermietung einer Immobilie ist. Blindes Vertrauen auf Muster, Angaben in Plänen usw. kann nachteilige Folgen haben!

Auswirkungen (Beispiele):

- **Miethöhe**
- **Nebenkostenumlage**
- **Mängelhaftung, Kündigung**

Die Angaben von Flächen in einem Geschäftsraummietvertrag und/oder dessen Anlagen, kann rechtlich erhebliche Bedeutung haben, worüber sich die Parteien häufig nicht bewusst sind.

Flächenangaben in oder außerhalb des Mietvertrages sind keine bloße Objektbeschreibung der Mietsache.

Eine Flächenangabe ist eine **Beschaffenheitsvereinbarung** der Mietsache. Häufig anzutreffende „ca.-Zusätze“ verhindern nach der Rechtsprechung nicht die Annahme einer Beschaffenheitsvereinbarung im Mietvertrag¹.

Selbst wenn ein Geschäftsraummietvertrag keine Angaben zur Größe enthält, kann sich eine (dann konkludente) Vereinbarung ausnahmsweise auch aus externen Umständen ergeben, wenn die Parteien diese nachweisbar zum Vertragsinhalt gemacht haben. In der Regel haben solche Umstände dann aber zumindest Indizwirkung². Grundsätzlich sollten die Parteien beachten, insbesondere auf Vermieterseite, dass der Verzicht auf Angaben im Geschäftsraummietvertrag auch Risiken bergen kann, wenn im Vorfeld oder im Rahmen des Vertragsschlusses und bei den Anlagen zum Mietvertrag keine kritische Prüfung erfolgt.

Risikofaktoren:

- a) Übergabe von Plänen mit ungeprüften Flächenangaben
- b) Zeitungsinserate mit ungeprüften Flächenangaben
- c) Bezugnahme auf Pläne/Skizzen mit ungeprüften Flächenangaben
- d) Mietausbaubeschreibungen mit ungeprüften Flächenangaben
- e) Vorlage älterer Nebenkostenabrechnungen mit ungeprüften Flächenangaben

Es ist den Parteien zu empfehlen, eine bewusste Regelung zum Themenkomplex „Mietfläche“ aufzunehmen, um überraschende Auslegungsergebnisse durch Dritte, z. B. Gerichte, mit den damit verbundenen nachteiligen finanziellen Folgen, zu vermeiden.

2.2. Berechnungsmethoden für Mietfläche

Besonders bei Geschäftsraummietsachen ist auf die Größe der Mietsache bzw. die Ermittlung der vertraglich vereinbarten Mietflächen Wert zu legen. Leider gibt es keinen gesetzlich vorgeschriebenen Weg dafür, wie die Mietfläche rechnerisch zu ermitteln ist.

Für Geschäftsimmobilien werden grundsätzlich verschiedene Berechnungsarten zur Bestimmung der Fläche angewandt:

- **DIN 277 (2005)** - Bruttogrundfläche (BGF) oder Nettogrundfläche (NGF)
- **DIN 277 (2016)** - Bruttogrundfläche (BGF) oder Nettoraumfläche (NRF)
- **MF/G (2012)** Flächenberechnungsmethode der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif). Wobei die Richtlinie genau zu bezeichnen ist (MF/G 2012)
- **IPMS (2014)** - International Property Measurement Standards for Office Buildings

In der Praxis glauben die Parteien häufig, eine klare Regelung zum Thema „Mietfläche“ getroffen zu haben, übersehen aber dabei, dass es verschiedene Berechnungsmethoden für die Mietfläche gibt. Selbst wenn in einem Vertrag ein entsprechender Zusatz, z. B. DIN 277 mit dem Titel „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ aufgenommen wurde, stellt sich die Frage, in welcher Fassung diese DIN 277 zugrunde gelegt wurde, beispielsweise

¹ BGH, Urteil vom 10.03.2010, Az.: VIII ZR 144/09

² BGH, Urteil vom 23.06.2010, Az.: VIII ZR 256/09; in diesem Fall waren die Umstände für eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung stark ausgeprägt (Wohnraum). Im konkreten Fall hatte die Maklerin sowohl in einem Zeitungsinserat als auch zusätzlich eine Grundrisskizze nebst Grundflächenberechnung übergeben.

aus dem Jahre 2005 oder 2016. Selbst wenn diese Frage geklärt ist, unterscheidet die entsprechende Vorschrift innerhalb der Norm wiederum verschiedene Flächen, beispielsweise Bruttogrundfläche (BGF), Nettogrundfläche (NGF) oder gar Nutzfläche (NF). Den Vertragsparteien sollte deshalb bekannt sein, dass der schlichte Verweis im Mietvertrag auf die DIN 277 nicht ausreichend ist, da sie zunächst nur Grundflächen und Rauminhalte des Hochbaus systematisiert.

Ein weiteres praktisches Problem ist es, dass ungeprüft Angaben aus älteren Mietverträgen und/oder Plänen übernommen werden. Es lohnt sich, die Angaben in Plänen, Exposés, Mietbeschreibungen oder ähnlichen Unterlagen vor ihrer Verwendung kritisch zu prüfen.

Die Entscheidung, bei der Mietvertragsgestaltung eine bestimmte Berechnungsmethode zugrunde zu legen, hat erhebliche Auswirkung auf den wirtschaftlichen Ertrag der Mietsache.

Grundsätzlich ist die DIN 277 für den Bau konzipiert und versucht nicht, eine Flächendefinition für die Bewirtschaftung einer Immobilie zu schaffen. Im Grunde wird die DIN 277 zweckentfremdet, bietet sich aber häufig an, da dieses Zahlenmaterial quasi als „Abfallprodukt“ des Baus bereits vorhanden ist.

Es macht – je nach gewählter Berechnungsmethode - einen Unterschied, ob man Konstruktionsflächen (z. B. also einschließlich Außenwände) bei der Berechnung berücksichtigt, leichte Trennwände übermessen werden können oder Ausbaumaßnahmen des Mieters, solange sie nicht erst den vertraglich vereinbarten Mietzweck schaffen, keinen Einfluss auf das Berechnungsergebnis haben.

Die Entscheidung zu einer bestimmten Berechnungsmethode ist daher eine maßgebliche Weichenstellung für die gesamte Wirtschaftseinheit. Vermieter setzen sich tatsächlich Problemen aus, wenn sie innerhalb einer Wirtschaftseinheit für verschiedene Mietsachen unterschiedliche Flächenmaßstäbe bzw. Berechnungsmethoden vereinbart haben. Es führt auch zu Irritationen bei der Nebenkostenabrechnung, wenn bei korrekter Anwendung der DIN 277 durch diverse Umbaumaßnahmen sich in der jährlichen Abrechnung plötzlich die Flächen verändern. Es ist dem durchschnittlichen Mieter kaum erklärbar, dass die Flächenermittlung durchaus ein „dynamischer Prozess“ werden kann, wenn innerhalb des Gebäudes bauliche Maßnahmen ergriffen werden.

Den Parteien ist daher zu empfehlen, dem Prinzip der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit Vorrang einzuräumen, Berechnungsmethoden im konkreten Fall zu wählen, die leicht anzuwenden und im Streitfall auch leicht zu überprüfen sind.

Hinweis:

Eine transparente Darstellung der Problematik liefert eine im Internet kostenlos veröffentlichte pdf der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif). <https://www.gif-ev.de/filebrowser/file/view,183/2/>

Es handelt sich um die Gegenüberstellung Flächenstandard anhand eines Regelgeschosses Bürogebäude, Stand Mai 2016. In dieser Darstellung werden anhand spiegelbildlich dargestellter Flächen eines Bürogebäudes die verschiedenen Berechnungsergebnisse dargestellt, die bei Anwendung der verschiedenen Normen auftreten, beispielsweise MF/G 2012, DIN 277 (2005), DIN 277 (2016) und IPMS (2014).

2.3. Miethöhe und Mietfläche

Geschäftsraummietverträge unterliegen meist langfristigen Vertragsbindungen, so dass Fehler bei der Vertragsgestaltung sich schnell potenzieren.

Quadratmetermiete:

Die Vereinbarung einer „Quadratmetermiete“ im Mietvertrag kann bei unüberlegter/ungeprüfter Vertragsregelung schnell zu erheblichen unbeabsichtigten Schwankungen bei der Miete führen.

Beispiel:

Vereinbarung einer monatlichen Miete von 10.000 € (10 €/qm) aufgrund einer vereinbarten Mietfläche von 1.000 qm nach DIN 277 (2005) NGF aufgrund eines unüberprüften Plans, der als Anlage herangezogen wurde. Tatsächlich ermittelt ein Sachverständiger 950 qm Mietfläche.

Kalkulation des Vermieters:

12 Monate	x	10.000 €	=	120.000 € Mieteinnahme
10 Jahre	x	120.000 €	=	1.200.000 € Mieteinnahme

Realität für Vermieter:

12 Monate	x	9.500 €	=	114.000 € Mieteinnahme
10 Jahre	x	114.000 €	=	1.140.000 € Mieteinnahme

Defizit:

10 Jahre				60.000 €
----------	--	--	--	----------

Das Beispiel zeigt, dass sich selbst kleine Abweichungen, wirtschaftlich erheblich auswirken können. Eine Toleranzgrenze greift hier nicht ein.

Pauschalmiete:

Die Vereinbarung einer Pauschalmiete kann bei unüberlegter/ungeprüfter Vertragsregelung nach derzeitiger Rechtsprechung (10% Toleranz) nur bei größeren Abweichungen zu Schwankungen bei der Miete führen.

Beispiel:

Vereinbarung einer monatlichen Miete von 10.000 € (pauschal) aufgrund einer vereinbarten Mietfläche von 1.000 qm nach DIN 277 (2005) NGF aufgrund eines unüberprüften Plans, der als Anlage herangezogen wurde. Tatsächlich ermittelt ein Sachverständiger 950 qm Mietfläche.

Kalkulation des Vermieters:

12 Monate	x	10.000 €	=	120.000 € Mieteinnahme
10 Jahre	x	120.000 €	=	1.200.000 € Mieteinnahme

Realität für Vermieter:

12 Monate	x	10.000 €	=	120.000 € Mieteinnahme
10 Jahre	x	120.000 €	=	1.200.000 € Mieteinnahme

Defizit:

10 Jahre				0,00 €
----------	--	--	--	--------

Das Beispiel zeigt, dass kleinere Flächenabweichungen sich bei dieser Struktur nicht in der Miete niederschlagen. Größere Abweichungen, derzeit liegt die „Toleranzgrenze“ bei 10%, führen dagegen genauso zu Abweichungen bei der Miete.

Die vorstehenden Ausführungen belegen, dass die Vereinbarung der Mietstruktur, gleichgültig ob sie an die Fläche gekoppelt ist oder nicht, Auswirkung auf die Einnahmesituation hat. Wird im Beispielsfall die Abweichung, was leicht möglich ist, größer als 10 % gewählt, schlägt selbst bei der „Pauschalmiete“ die Fläche auf die Miethöhe durch.

Empfehlenswert ist es, wenn man Mietfläche und Miethöhe entkoppeln will, ausdrücklich im Vertrag zu vereinbaren, dass für die Bestimmung der Miethöhe die tatsächliche Fläche nicht entscheidend ist. Man könnte also eine „negative Beschaffenheitsvereinbarung“ treffen.

Beispiel:

Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume³.

Die vorstehend genannte Entscheidung ist zum Wohnraummietrecht ergangen, dürfte also auch insoweit auf das Geschäftsraummietrecht übertragbar sein. Dennoch kann die Entwicklung der Rechtsprechung nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Es wären Individualvereinbarungen empfehlenswert. Spätestens beim Thema „Nebenkostenumlage“ wird sich die Problematik stellen.

Eine vergleichsweise Problematik stellt sich auch bei der „Vermietung vom Reißbrett“. Mangels einer bereits bestehenden Mietsache gibt es durch den Bau gewisse Risiken, die man versucht, über eine vertragliche „Toleranzklausel“ zu begrenzen.

Beispiel:

Flächenänderungen von +/- 5 % gegenüber der ursprünglichen Flächenangabe haben keinen Einfluss auf die Höhe der Miete.

In Rechtsprechung und Literatur ist umstritten, welche Toleranzspannen möglich sind. Empfehlenswert scheint es zu sein, die derzeitige Rechtsprechung von 10 % keinesfalls auszureizen, jedenfalls bei einer formularmäßig gestellten Bestimmung. Toleranzklauseln im Bereich von +/- 3 % bis +/- 5 % erscheinen tragbar.

Auch hier gilt es, die Berechnungsmethode festzulegen, um keine unliebsamen Überraschungen zu erleben. Wenn eine Prozentklausel vereinbart wird, muss man auch den Anknüpfungspunkt der Berechnung fixieren, da ansonsten bei unklarer Festlegung, d.h. nur Nennung der Flächengröße ohne Berechnungsmethode, die Abweichung nicht rechnerisch exakt ermittelt werden kann.

Des Weiteren sollte geklärt werden, was bei Überschreitung des vereinbarten Prozentsatzes geschieht. Bleibt der Prozentsatz zwischen vereinbarter und tatsächlicher Mietfläche in der gewählten Prozenzhöhe bei der Miethöhe außen vor, d. h. wird nicht berücksichtigt, oder führt eine Überschreitung zu einer vollen Berücksichtigung der Abweichung. Dieser Regelungspunkt in Mietverträgen wird gerne übersehen. Wird beispielsweise eine Abweichung von 3 % als Toleranzgrenze vereinbart, stellt sich die Frage bei einer Abweichung von 3,5 %, ob die Miethöhe nun um 0,5 % oder 3,5 % anzupassen ist.

³ BGH, Urteil vom 10.11.2010, Az.: VIII ZR 306/09

Entscheidend bei der Vertragsgestaltung ist es, diese Umstände zu berücksichtigen, damit keine nachteiligen finanziellen Forderungen eintreten. Gerade bei länger dauernden Verträgen, wie es Geschäftsraummietverträge sind, wirken sich Fehler bei der Vertragsgestaltung noch über Jahre hinweg aus.

2.4. Nebenkostenumlage

Die Angabe der Mietfläche hat nicht nur Auswirkungen auf die Miethöhe. Sie spielt auch eine Rolle bei der Nebenkostenumlage. Es ist alleine schon aufgrund der häufig geltenden Heizkostenverordnung das Problem gegeben, dass ein gewisser Anteil in Fläche bei dem verbrauchsunabhängigen Teil der Umlage der Heizkosten- und Warmwasserkosten zu berücksichtigen ist. Unabhängig davon erfreut sich der Flächenmaßstab bei der Abrechnung der Nebenkosten als Umlageschlüssel einer großen Beliebtheit.

Fehler in der Vertragsgestaltung und unbewusste Übernahme nicht geprüfter Flächenangaben können deshalb – unabhängig von der Frage der Miethöhe - zum nächsten Problem für die Vertragsparteien werden. Die Umlage nach Mietfläche ist durchaus für die Parteien des Mietvertrages empfehlenswert. Sie stellt einen Kompromiss zwischen Genauigkeit und Praktikabilität dar. Bei bewusster Regelung des Umlagemaßstabes „Mietfläche“ können in einem Geschäftsraummietvertrag Konflikte vermieden werden. Ein weiterer Vorteil des Flächenmaßstabes ist es, dass dieser nötigenfalls im Streitfall durch einen Sachverständigen nachprüfbar aufgemessen werden kann.

Empfehlenswert ist es, falls man beim Umlageschlüssel „Mietfläche“ eine entsprechende Fläche als Mieteranteil vereinbart und die Berechnungsmethode dieser Fläche als Umlagemaßstab der Nebenkostenumlage gewählt hat, diesen Umlageschlüssel innerhalb der Wirtschaftseinheit in allen Mietverträgen auch deckungsgleich umzusetzen. Ansonsten führt dies zu jährlich wiederkehrenden praktischen Problemen bei der Erstellung der Abrechnung.

Hinweis:

Vermieter sollte sich bei der Nebenkostenumlage nicht nur Gedanken über die einzelnen umzulegenden Positionen machen, sondern auch über den Umlageschlüssel.

Welcher Umlageschlüssel existiert bereits in der Wirtschaftseinheit?

Welcher Umlageschlüssel ist - außerhalb zwingender Vorgaben, wie Heizkostenverordnung – zweckmäßig?

Welcher Umlageschlüssel ist im Streitfall leicht prüfbar, damit nachweisbar?

2.5. Mängelhaftung, Kündigung

Eine Flächenabweichung von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit von mehr als 10 % ist ein Mangel.⁴

Folge einer derartigen Abweichung ist es, dass der Mieter künftig – orientiert an der Bruttomiete – nur eine um die Mietminderung reduzierte Miete schuldet. Darüber hinaus setzt sich der Vermieter auch etwaigen Rückforderungsansprüchen gemäß § 812 BGB des Mieters aus. Es besteht sogar die Gefahr einer außerordentlich fristlosen Kündigung nach §§ 543 Abs. 2 Nr. 1, 578 Abs. 2 BGB (Entzug des vertragsgemäßen Gebrauchs).

⁴ BGH vom 04.05.2005, XII ZR 254/01

- Flächenabweichung > 10 %:
gilt unwiderleglich als erhebliche Beeinträchtigung des Mietgebrauchs (Beweiserleichterung)
- Flächenabweichung < 10 %:
Raum für Sachmangel? (strittig.); Mieter muss konkret darlegen, wie Abweichung seinen Mietgebrauch beeinträchtigt; Vermieter kann Unerheblichkeit einwenden.

Die Entscheidung des BGH hat dazu geführt, dass sich immer mehr Mieter kritisch mit ihrer angemieteten Fläche auseinandersetzen und diese gegebenenfalls auch fachmännisch durch Dritte (Sachverständige) prüfen lassen. Es lohnt sich für den Mieter, die Fläche zu überprüfen.

Schwierigkeiten bereiten auch hier die Vertragsgestaltungen, bei denen eine Vereinbarung zur Mietfläche fehlt oder die Berechnungsmethode zweifelhaft ist. Gegebenenfalls ist die Fläche bzw. die Berechnungsmethode durch Auslegung nach den §§ 133, 145 BGB zu ermitteln. Dabei können auch Umstände eine Rolle spielen, selbst wenn diese außerhalb des Mietvertrages angelegt sind. So kann im Rahmen der Auslegung des Geschäftstraummietvertrages auf Schriftverkehr, Pläne oder Verhandlungsprotokolle zurückgegriffen werden.

Sofern auch die Auslegung zu keinem Ergebnis führt, muss man auf die „ortsübliche Berechnungsmethode“ zurückgreifen. Eine solche wird aber in der BRD kaum flächendeckend festgestellt werden können. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Berechnungsmethoden in der Praxis dürfte eine allgemein verbindliche Flächenberechnungsmethode schwerlich zu finden sein.

Kann selbst mit Hilfe eines Sachverständigen diese nicht ermittelt werden, so wird ein Gericht nach Beweislast entscheiden müssen. Die Darlegungs- und Beweislast liegt bei demjenigen, der einen von der bisherigen vertraglichen Handhabung abweichenden Anspruch behauptet.

Empfehlenswert ist es, deshalb bei der Vertragsgestaltung das Thema „Mietfläche“ und dessen Berechnung bewusst zu regeln. Prophylaxe ist der beste Schutz!

Manche Vermieter ignorieren die Gefahr und wägen sich in der trügerischen Sicherheit, dass beim Entdecken einer Flächenabweichung maximal drei Jahre Rückforderung im Raum stehen. Dies ist so nicht zutreffend.

Einerseits spielt bei zeitnaher Prüfung der Fläche nach Mietbeginn die Frage der Rückforderung nur eine untergeordnete Rolle. Für die drohende lange Restlaufzeit bis Mietende sind die Mindereinnahmen Fakt. Andererseits werden die Verjährungsregeln verkannt. Es wird nur die Dauer der Verjährungsfrist betrachtet, ohne zu erkennen, dass der Beginn dieser Frist an ein subjektives Element geknüpft ist.

Für die Verjährung gilt eine Höchstfrist von zehn Jahren (§ 199 Abs. 4 BGB). Die Regelverjährung von drei Jahren beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Mieter Kenntnis der Flächenabweichung hat oder diese kennen muss (§§ 199 Abs. 1, 195 BGB)⁵.

Folglich beginnt die Frist von drei Jahren erst, wenn dieses subjektive Element gegeben ist. Der Mieter kann deshalb zeitlich weiter zurückgreifen!

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass eine Flächenunterschreitung von mehr als 10 % auch zu einem außerordentlich fristlosen Kündigungsrecht des Mieters nach § 543 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB führt. Dieses Kündigungsrecht erfordert weder eine Abmahnung, noch die Darlegung einer Unzumutbarkeit der Erheblichkeit der Flächenabweichung⁶.

⁵ BGH, Urteil vom 24.03.2004, Az.: VIII ZR 44/03 wonach optischer Eindruck nicht ausreichend für Kenntnis bzw. kennen müssen ist.

⁶ BGH, Urteil vom 29.04.2009, Az.: VIII ZR 142/08

Der Vermieter könnte auch bei Abmahnung, nicht mehr Fläche innerhalb des angemieteten Bereichs „schaffen“.

Im Ergebnis droht dem Vermieter sogar ein Mietausfall nicht nur eine Mietminderung, falls der Mieter von seinem Kündigungsrecht Gebrauch macht.

Hinweis:

Fehlende Sorgfalt bei der Vertragsgestaltung beim Thema „Mietfläche“ und „Berechnungsmethode“ können sich fatal auf das laufende Mietverhältnis auswirken und sogar zu einem vorzeitigen Ende des Vertrages führen. Die damit verbundenen Konsequenzen, wenn ein Mieter den Vertrag vorzeitig beendet, liegen auf der Hand. Es droht ein massiver finanzieller Verlust, da sich die Investitionskosten nicht amortisieren werden.

3. Zusammenfassung

Die Darstellung belegt, dass die Parteien eines Geschäftsraummietvertrages sich intensive Gedanken über das Thema „Mietfläche“ und deren „Berechnung“ machen sollten. Ein Verzicht auf Flächenangaben im Mietvertrag birgt das Risiko konkludenter Beschaffenheitsvereinbarungen. Ob und inwieweit die Rechtsprechung des BGH langfristig prognostizierbar ist, sei dahingestellt. Gerade bei der Geschäftsraummieta, die auf eine Mietdauer von meist mehr als 10 Jahren ausgelegt ist, sollten die Parteien individuelle Regelungen treffen, um so etwaigen konkludenten Beschaffenheitsvereinbarungen oder Rechtsprechungsänderungen vorzubeugen.

Empfehlenswert ist es aus der Perspektive des Vermieters, die Mietfläche nebst deren Berechnungsmethode zu vereinbaren, die Mietfläche nach der beabsichtigten Vereinbarung durch Fachleute vorab prüfen zu lassen und abweichende Anlagen (z. B. Pläne mit alten Flächenangaben/Berechnungsmethoden) zu vermeiden.

Empfehlenswert ist zudem auch für einen Erwerber einer vermieteten Immobilie, vorhandene Bestandsmietverträge unter dem Gesichtspunkt Mietfläche/Berechnungsmethode einer kritischen Prüfung zu unterziehen.

Der Vermieter einer Wirtschaftseinheit sollte im Eigeninteresse zumindest beim Themenkomplex „Nebenkostenumlage“ trotz verschiedener Einzelmietverträge auf Deckungsgleichheit des Umlageschlüssels achten, was beim Umlageschlüssel „Fläche“ häufig übersehen wird.