

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **89 (2014)**

Heft 5: **Neubau**

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

HEIKLE FLÄCHENANGABEN

Fehlerhafte Flächenangaben in Mietverträgen können zu jahrelangen Prozessen und erheblichen Rückzahlungen von Nettomietzinsen und Nebenkosten führen.

Wie lässt sich dies vermeiden?¹

In den Schweizer Gesetzen findet sich keine Anleitung, wie die Fläche einer Wohnung zu berechnen ist. Die Verordnung in Miet- und Pachtsachen spricht zwar im Zusammenhang mit quartierüblichen Mietzinsen in Art. 11 Abs. 1 von «Grösse» von Wohn- und Geschäftsräumen. Wie diese allerdings berechnet werden soll, wird nicht definiert. Auch der im Mietrecht oft verwendete Verweis auf den Ortsgebrauch hilft hier nicht weiter. Es gibt in Bezug auf die Fläche einer Wohnung keinen Ortsgebrauch. Vielmehr herrscht fast schon ein Wildwuchs von Flächenbegriffen. Da gibt es die Bruttogrundfläche und die Nettoraumfläche, die Geschossfläche, die Konstruktionsfläche. Welche Fläche wurde aber als Grundlage für den Mietzins genommen? Die Fläche innerhalb der Aussenmauern? Wie steht es mit Zwischenwänden? Inklusiv Bad/WC? Gehört der Keller mit dazu? Der Balkon?

Da es also weder eine gesetzliche Grundlage noch einen Ortsgebrauch gibt, können die Parteien die Fläche frei vereinbaren beziehungsweise auf eine Flächenangabe im Mietvertrag ganz verzichten. Legt die Vermieterin die Fläche allerdings einseitig im Mietvertrag fest, birgt dies Streitpotential und mitunter ein beträchtliches finanzielles Risiko. Dies gilt auch für Zirka-Angaben.

Anerkannte Mess- und Berechnungsmethoden

Es gibt eine Vielzahl von privaten Normen, auf die zur Berechnung der Fläche zurückgegriffen werden kann. Die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA)² dürften beispielsweise ein Begriff sein.³ Die Anwendung verschiedener privater Normen kann allerdings zu Abweichungen von bis zu dreissig Prozent führen! Wird somit im Mietvertrag nicht ausdrücklich vereinbart, dass eine bestimmte private Norm als Grundlage zur Berechnung der Fläche gilt, so kann jede Partei im Prozessfall die für sie günstigste Berechnung geltend machen. Solange sich keines der privaten Normwerke als Standard durchsetzt, liegt

es somit in der Verantwortung der Genossenschaften, Klarheit zu schaffen, um lange Prozesse zu verhindern.

Mietzinsreduktion aufgrund eines Irrtums

Wird die Fehlerhaftigkeit der Flächenangaben prozessual moniert, so muss der Kläger geltend machen, er habe sich beim Abschluss des Vertrags in einem Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR befunden. Die Flächenangabe muss allerdings als wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages angesehen werden. Dieses Kriterium hat das Bundesgericht bejaht. Zudem muss in subjektiver Hin-

gels.⁴ Es wird dann in der Regel eine zur Flächenverminderung entsprechende verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses erfolgen.

Rückerstattung der Nebenkosten

Die Nebenkostenabrechnung basiert entweder auf individueller Abrechnung oder einem Verteilschlüssel. Der Verteilschlüssel muss dabei auf sachlichen Gründen beruhen und gerecht sein.⁵ Bei verbrauchsabhängigen Kosten wird eine Umlegung nach den Flächen in der Regel als sachgerecht erachtet.⁶ Erweist sich der Verteilschlüssel als falsch und wurden deshalb zu viel oder zu wenig Nebenkosten bezahlt, können daraus Forderungsansprüche resultieren.⁷ Dieser Anspruch kann kumulativ zu einer Herabsetzung des Mietzinses geltend gemacht werden.

Was ist zu tun?

Um jahrelange Prozesse über fehlerhafte Flächenangaben in Mietverträgen möglichst zu vermeiden, lohnt es sich, bei den Vertragsverhandlungen wie auch bei der Ausgestaltung von Mietverträgen sorgfältig zu sein:

- besichtigen Sie das Mietobjekt mit dem Mieter;
- zeigen Sie dem Mieter – falls vorhanden – die Pläne;
- verzichten Sie auf Flächenangaben im Mietvertrag, nachdem beide Parteien sich einig sind, dass die Fläche kein wesentliches Merkmal für den Vertragsabschluss ist, sondern rein beschreibende Funktion hätte;
- falls Flächenangaben in Mietverträge aufgenommen werden, definieren Sie detailliert die Mess- und Berechnungsmethode. ■

MYRIAM VORBURGER, RECHTSDIENST



Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo-Do 8:30-11:30 Uhr

sicht geltend gemacht werden, dass die fehlerhafte Flächenangabe so wesentlich für eine Partei gewesen ist, dass sie im Wissen um die richtigen Angaben den Vertrag nicht abgeschlossen hätte und dies für die Gegenpartei erkennbar war. Wird ein sogenannter qualifizierter Motivirrtum bejaht, so kann ein Mieter – sofern der Mietzins anhand der Quadratmeterpreise berechnet wurde – die Anpassung des Mietzinses sowie die Rückforderung des zu viel bezahlten Mietzinses fordern.

Mietzinsreduktion aufgrund eines Mangels

Gemäss Art. 259a OR kann der Mieter die Herabsetzung des zuviel bezahlten Mietzinses verlangen, wenn am Mietobjekt während der Mietdauer Mängel entstehen. Gemäss Bundesgericht handelt es sich bei der Verminderung der Nutzfläche um einen typischen Fall eines Man-

¹ basierend auf einem Aufsatz von Dr. Christian Eichenberger, Zürich, publ. in MRA 3/1

² SIA d0165 oder SIA 416, Ausgabe 2003

³ Weitere private Normen sind die Normen des Deutschen Instituts für Normung e.V. (DIN), der deutschen Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) oder die englischen Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Bundesgerichtsurteil 4C_81/1997 v. 2. Dezember 2011

⁴ Lachat et al., Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, S. 253

⁵ SVIT-Kommentar zum Mietrecht, 3. Auflage, Zürich 2008, Art. 257-257b OR N 26d

⁶ Bundesgerichtsurteil 4C.24/2002 v. 29. April 2002