

Pressemitteilung

Vorsicht bei Wohnflächenangaben im Mietvertrag

Wird im Mietvertrag eine Wohnflächenangabe vorgenommen und weicht diese von der tatsächlichen Wohnfläche um mehr als 10 % ab, so ist ständige Rechtsprechung des BGH, dass dadurch dem Mieter ein entsprechender Mietminderungsanspruch zusteht.

Nun wurde dem BGH ein Fall vorgelegt, wonach eine bestimmte Wohnungsgröße im Mietvertrag angegeben war und es u.a. ebenfalls hieß:

„Wegen möglicher Messfehler dient diese Angabe nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes, der räumliche Umfang der Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.“

Die tatsächliche Wohnfläche wich zwar um mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen ab.

Der BGH meint, dass zwar ein Beschaffenheitsmangel gegeben sei, wenn die tatsächliche Wohnfläche mehr als 10 % unter der vereinbarten liegt. Im vorliegenden Fall sei aber keine Vereinbarung über die Größe der Wohnfläche getroffen worden. Die Wohnungsgröße war zwar genannt aber zugleich ausdrücklich vereinbart worden, dass diese Angabe nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes diene. Dadurch sei auch keine konkrete Beschaffenheitsvereinbarung getroffen, die zur Mietminderung berechtige.

Nach wie vor ist deshalb genau zu entscheiden, welche Angaben in einen Mietvertrag übernommen werden, so Herr Rechtsanwalt Jürgen Krause. Der Vermieter muss sich überlegen, ob er überhaupt Quadratmeterangaben zur Wohnungsgröße aufnimmt. Denn es genügt völlig, dass der Mietgegenstand „bestimmbar“ ist. Zumindest sollte eine entsprechende Einschränkung vorgenommen werden, dass die Miete in der vereinbarten Höhe unabhängig von der Quadratmeterzahl vereinbart worden ist.

Für weitere Informationen und Fragen steht hierzu der Kreisvorsitz des Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümergeverbandes in der Kanzlei

FORUM Rechtsanwälte Huber & Krause
Partnerschaftsgesellschaft
Ludwigstr. 7, 87600 Kaufbeuren,
T. 08341/9665330
Fax: 08341/96653366
E-Mail: kanzlei@forum-kf.de