

Dachwohnung mit Schrägen zu klein?

Mit "ca."-Angabe in einem Zeitungsinserat wird keine Wohnfläche vereinbart

Für 515 Euro monatlich hatte eine Frau 2007 in München eine Wohnung unter dem Dach gemietet. In einer lokalen Wochenzeitschrift hatte sie das Inserat entdeckt. Darin stand, die Wohnfläche betrage "ca. 36 qm". Im Mietvertrag wurde allerdings keine Größe festgehalten.

Ein Jahr später beanstandete die Mieterin in einem Schreiben an die Vermieterin, die Wohnung sei viel kleiner als vereinbart. Auf Grund der Dachschrägen in der Wohnung sei sie höchstens 24 qm groß. Wo die Zimmerhöhe keine zwei Meter erreiche, sei die entsprechende Fläche nur teilweise als Wohnfläche anzurechnen. Die Vermieterin konterte, vereinbart sei gar nichts - die Mieterin habe die Wohnung "gemietet wie besichtigt".

Das Amtsgericht München gab der Vermieterin Recht und verurteilte die Mieterin dazu, die volle Miete zu zahlen (424 C 7097/09). Nur wenn eine bestimmte Wohnfläche schriftlich im Mietvertrag vereinbart sei, dürften Mieter die Miete kürzen, falls die Wohnfläche tatsächlich über zehn Prozent kleiner sei.

Im konkreten Fall sei aber vertraglich nichts vereinbart. "Ca."-Angaben in einer Annonce stellten keine verbindliche Vereinbarung dar, wichtige Punkte müssten im Vertrag stehen. Außerdem entsprächen die angegebenen 36 qm der Grundfläche.

Die Mieterin habe die Wohnung vor Vertragsschluss besichtigt und die Dachschrägen gesehen. Dass sie die Gebrauchstauglichkeit des Raums einschränkten, sei von Anfang an klar gewesen. Also hätte die Mieterin - vor der Unterschrift unter den Mietvertrag - von der Vermieterin verlangen müssen, die Wohnungsgröße anders zu berechnen. Und vor allem: Das hätten die Mietparteien vertraglich fixieren müssen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/dachwohnung-mit-schraegen-zu-klein>