

Ist die Wohnfläche verbindlich vereinbart ...

... wenn die Fläche im Mietvertrag nur in der Rubrik "Nebenkosten" steht?

In der Zeitungsannonce des Vermieters stand: "Vermiete im Stadtzentrum Maisonette-Wohnung, DG, 50 qm Wfl.". Als er schließlich mit einem der Interessenten einen Mietvertrag schloss, fehlte in der Beschreibung des Mietgegenstands eine Angabe zur Wohnfläche. Nur unter der Überschrift "Miete und Nebenkosten" war festgehalten, dass die Nebenkosten anteilig zur Größe von 50,60 Quadratmetern Wohnfläche berechnet würden.

Später stellte der Mieter fest, dass die Wohnung tatsächlich nicht einmal 40 Quadratmeter groß war (genau: 36,97 qm). Daraufhin klagte er auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete. Dafür sah der Vermieter überhaupt keinen Anlass: Der Mieter habe die Wohnung wie besichtigt gemietet. Die Flächenangabe im Mietvertrag sei nicht verbindlich, das sei nur eine Umlagevereinbarung in Bezug auf die Betriebskosten. Das überzeugte das Landgericht Bautzen nicht, es gab dem Mieter Recht (1 S 91/07).

Wenn der Mieter eine Wohnung besichtigt habe, sei daraus nicht abzuleiten, dass für ihn die Wohnfläche keine Rolle mehr spiele. Die Umlagevereinbarung im Mietvertrag sei schon deshalb verbindlich, weil der Vermieter die Wohnung mit der (fast) gleichen Zahl in der Zeitung annonciert habe. Daher sei eine Fläche von 50 Quadratmetern vereinbart. Davon weiche die tatsächliche Wohnfläche um mehr als zehn Prozent ab, was einen erheblichen Mangel darstelle.

© 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/ist-die-wohnflaeche-verbindlich-vereinbart>