

Wohnfläche kleiner als vertraglich vereinbart

Bei einer Abweichung um mehr als zehn Prozent ist das ein Mietmangel

Ein Berliner Ehepaar mietete eine 3-Zimmer-Wohnung, die laut Mietvertrag eine Wohnfläche von "ca. 96 qm" haben sollte. In dem Paragraphen des Vertrages, der die Umlage der Betriebskosten regelte, stand es sogar ganz genau: 96,00 qm Wohnfläche. Tatsächlich betrug die Wohnfläche allerdings nur 85,91 qm. Im Jahr 2002 verlangten die Mieter vom Vermieter den Anteil der Miete zurück, den sie zwischen Juni 1998 und Mai 2002 zu viel gezahlt hatten.

Während die Vorinstanz ihre Klage mit dem Argument abwies, die geringfügige Abweichung beeinträchtige die Wohnqualität nicht, setzten sich die Mieter beim Bundesgerichtshof durch (VIII ZR 133/03). Begründung: Im Interesse der Rechtssicherheit müsse man eine Grenze ziehen, bis wann eine Flächenabweichung "unerheblich" und ab wann sie "erheblich" sei. Und die anerkannte Grenze liege bei zehn Prozent. Sei die Abweichung geringer, sei sie zu tolerieren. Größere Differenzen aber seien als "erhebliche Minderung der Wohnqualität" anzusehen und berechtigten den Mieter, die Miete zu kürzen.

Im konkreten Fall sei die Wohnung 10,09 qm kleiner als im Mietvertrag angegeben. Damit sei die Toleranzgrenze überschritten. Jeden Monat hätten die Mieter 42,08 Euro zu viel überwiesen, insgesamt 2.019,84 Euro. Diesen Betrag müsse der Vermieter zurückzahlen.

© 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/wohnflaeche-kleiner-als-vertraglich-vereinbart>