

## **Wohnfläche zu klein?**

### ***Ohne genaue Angaben im Mietvertrag gibt es keinen Maßstab für Abweichungen***

Eine Frau mietete 1997 für 1.090 DM monatlich ein kleines Reihenhaus. Vor dem Einzug schloss man einen Vertrag, der sich zur Wohnfläche gänzlich ausschieg. Einige Monate nach ihrem Einzug ersetzten Mieterin und Vermieter diesen Vertrag durch einen zweiten, in dem handschriftlich hinzugefügt wurde: Quadratmeterpreis 13,67 DM. Jahre später rechnete die Frau nach. Ergebnis: Bei diesem Quadratmeterpreis käme man auf eine Wohnfläche von 78 qm, in Wirklichkeit betrage die Wohnfläche des Hauses jedoch nur 63 qm, also 19% weniger.

Sie habe jahrelang zu viel Miete gezahlt, teilte die Frau dem Vermieter mit, und werde deshalb von nun an gar nichts mehr zahlen. Das war im April 2001, gleichzeitig kündigte sie den Mietvertrag zum Jahresende. Als es so weit war, rückte der Vermieter im Gegenzug die Kautions nicht heraus und es kam zum Rechtsstreit. Beim Landgericht Gießen hatte der Vermieter die besseren Karten (1 S 243/03). Er könne die Kautions behalten, so die Richter, weil die Mieterin kein Recht darauf hatte, die Mietzahlungen einzustellen. Zwar gehe die Rechtsprechung davon aus, dass eine erhebliche Abweichung der Wohnfläche einen Mangel der Mietsache darstelle, räumten die Richter ein. Doch Abweichung wovon?

Eine Einbuße an Wohnraum könne man dem Vermieter nur vorhalten, wenn der Mietvertrag eindeutige Angaben zur Wohnfläche enthalte. Es gebe hier jedoch nicht einmal eine "Circa"-Angabe. Wahrscheinlich sei bei der Anmietung des Hauses für die Mieterin die Zahl der Quadratmeter gar nicht so wichtig gewesen, sonst hätte sie darauf bestanden. Auch der Quadratmeterpreis im zweiten Vertrag sei zu unbestimmt, um daraus die Wohnfläche (und die behauptete Abweichung) zu erschließen. Denn so bleibe immer noch offen, nach welcher Methode die Grundfläche zu berechnen sei: Mit Nebenräumen, Dachschrägen und Balkon (so der Vermieter)? Oder ohne Nebenräume, Dachschrägen und Balkon (so die Mieterin)?

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

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/wohnflaeche-zu-klein>