

Wohnung um ein Fünftel kleiner ...

... als vereinbart: Mieter können trotz "ca."-Zusatz die Miete kürzen

Bis Ende 2007 hatte ein Ehepaar in Aachen eine Wohnung gemietet. Im Mietvertrag war die Wohnungsgröße mit "ca. 100 qm" angegeben. Monatlich zahlten die Mieter 500 Euro Miete. Nach dem Auszug zum Jahreswechsel 2007/2008 forderten sie vom Vermieter 6.800 Euro zurück. Begründung: Sie hätten fünf Jahre lang zu viel bezahlt, denn die Wohnung verfüge lediglich über eine Wohnfläche von 81 Quadratmetern.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung berechtigt eine Abweichung nach unten um mehr als zehn Prozent die Mieter dazu, die Miete zu kürzen. Das Landgericht gestand dem Ehepaar allerdings nur eine Minderung um fünf Prozent zu: Der Kürzungsbetrag sei nicht aus einer Wohnfläche von 100 Quadratmetern zu errechnen, sondern aus einer Fläche von 95 Quadratmetern, weil schon der Mietvertrag die Angabe der Wohnfläche relativiere: "ca. 100 qm".

Dem widersprach der Bundesgerichtshof (VIII ZR 144/09). Eine Wohnung, deren Wohnfläche um über zehn Prozent kleiner sei als vertraglich vereinbart, sei mangelhaft. Die Mietkürzung solle diesen Mangel ausgleichen. Der Zusatz "ca." rechtfertige es nicht, bei der Berechnung des Kürzungsbetrags eine zusätzliche Toleranzschwelle zu Ungunsten der Mieter einzuführen.

Der Rechtsstreit wurde an das Landgericht zurückverwiesen, weil vor einer Entscheidung noch zu klären war, wie groß die Wohnung - unter Berücksichtigung der Fläche einer Terrasse - tatsächlich ist.

© 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/wohnung-um-ein-fuenftel-kleiner>