

Wohnung zu klein?

Wohnfläche ist nicht verbindlich vereinbart, wenn im Mietvertrag dazu nichts steht

Für stattliche 2.450 Euro Monatsmiete plus Nebenkosten mietete Frau B im Dezember 2011 eine Wohnung in München-Schwabing. Sie war durch die Internetanzeige eines Maklers auf die Wohnung aufmerksam geworden. In der Anzeige war die Wohnfläche mit 164 Quadratmetern (qm) angegeben.

Die Zahl bestätigte der Makler bei der Besichtigung. Allerdings gab er bei diesem Termin der Mietinteressentin einen Grundriss, demzufolge die Wohnung nur 156 qm groß war. Frau B unterschrieb schließlich einen Mietvertrag, in dem zur Wohnfläche überhaupt nichts stand. Ein paar Monate nach dem Einzug ließ sie die Wohnung renovieren und beauftragte einen Architekten. Der maß genau nach und kam auf eine Wohnungsgröße von 126 qm.

Nun forderte die Mieterin vom Vermieter 6.642 Euro überzahlte Miete zurück. Angesichts der beträchtlichen Differenz zwischen der im Internet angegebenen und der tatsächlichen Wohnfläche schulde sie eine weit geringere Miete, fand Frau B.

Doch das Amtsgericht München wies ihre Klage ab (424 C 10773/13). Prinzipiell könnten Mieter zwar die Miete herabsetzen und zu viel gezahlte Miete zurückfordern, wenn die tatsächliche Wohnfläche über zehn Prozent kleiner sei als die vertraglich vereinbarte Wohnfläche. Aber eben nur dann, wenn überhaupt eine bestimmte Größe vertraglich vereinbart sei.

Das treffe hier nicht zu. Angaben in Annoncen von Maklern bzw. deren mündliche Zusagen seien unverbindlich und keinesfalls Bestandteil des Mietvertrags. Mietinteressenten müssten genau nachfragen, um in diesem Punkt für Klarheit zu sorgen. Wenn im Mietvertrag keine Wohnfläche angegeben sei, gelte das erst recht.

Denn das sei ein Anzeichen dafür, dass der Vermieter in Bezug auf die Wohnungsgröße keine verbindliche Zusage geben wolle. Getrennt vom Mietvertrag komme eine so genannte "Beschaffensvereinbarung" über die Wohnfläche nur ausnahmsweise zustande. Da müssten aber besondere Umstände vorliegen, die eindeutig darauf schließen lassen, dass die Parteien doch eine bestimmte Größe vereinbaren wollten.

© 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-zu-klein>