



RECHT AM SONNTAG

mit **Wilko Wiesner**
Rechtsanwalt



Falsche Angaben zur Wohnfläche können für Vermieter teuer werden

Drei Jahre Verjährungsfrist für zurückliegende Mieten

Viele Wohnraummietverträge enthalten – gewollt oder versehentlich – fehlerhafte Angaben zur Wohnfläche. Für den Vermieter kann dies unter Umständen teuer werden. Denn schon 2004 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass ein Mangel vorliegt, wenn die tatsächliche Größe der gemieteten Wohnung mehr als 10 Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt. Der Mieter ist dann regelmäßig berechtigt, die Miete zu kürzen. Für die zurückliegenden Mieten gilt eine Verjährungsfrist von drei Jahren.

In dem zugrundeliegenden Fall war im Mietvertrag eine Wohnfläche von 110 qm vereinbart, tatsächlich betrug diese aber nur 89 qm. Liegt die Abweichung jedoch unter 10 Prozent, muss der Mieter nicht nur die Flächendifferenz nachweisen, sondern auch, dass die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt ist.

Dies kann schon schwerer fallen. Entscheidend ist der Vertragstext. So genannte Circa-Angaben (z.B. „ca. 100 qm“) sind übrigens nicht ausschlaggebend. Die Ursache für Abweichungen liegt häufig in fehlerhaften Berechnungen, insbesondere von Dachschrägen und Balkonen. Schrägen dürfen abhängig von der Höhe regelmäßig nur zu einem Teil angerechnet werden. Auch Balkone und Terrassen zählen je nach Lage und Nutzbarkeit nur zu 25 bis 50 Prozent zur Wohnfläche. Zubehörräume wie Keller, Waschküche, Trockenraum, Dachboden oder Garage zählen gar nicht.

Es gilt auch nichts anderes, wenn es sich bei dem Mietobjekt um ein Haus mit Garten handelt, da der Mieter im Garten nun einmal nicht wohnen kann.

Der BGH hat dies im Jahr 2009 bestätigt. Die Vorinstanz hatte demgegenüber noch eine 15-Prozent-Grenze für angemessen

erachtet.

Sollte die Wohnfläche tatsächlich von der im Vertrag genannten abweichen, kann es auch im Hinblick auf die Betriebskosten zu Nachforderungen kommen, weil diese in der Regel nach der Wohnfläche verteilt werden. Auch bei gewerblichen Mietverhältnissen kommt die 10-Prozent-Grenze zur Anwendung. Wer also die Fläche der Gewerbeimmobilie konkret im Vertrag beziffert, sollte hier vorher genau messen und rechnen.

Übrigens gibt es viele weitere Gründe für Mietminderungen - Ungezieferbefall, unzulängliche Isolierung oder auch Prostitution im selben Wohngebäude.

Die jeweiligen Voraussetzungen müssen allerdings im Einzelnen dargelegt und bewiesen werden.

Rechtsanwalt Wilko Wiesner ist Sozium der Kanzlei Dr. Foerster, Schäfer & Kozlowski in Langenberg.