DEUTSCHER MIETERBUND

Landesverband Saarland e.V.

Mietrecht

(Oktober 2012)

Falsche Wohnungsgröße

Ist die Wohnung tatsächlich mehr als 10 Prozent kleiner, als im Mietvertrag angegeben, kann der Mieter das Mietverhältnis fristlos kündigen und zu viel gezahlte Miete zurückfordern (BGH VIII ZR 142/08). Dabei macht es keinen Unterschied, ob im Mietvertrag die Wohnungsgröße exakt angeben oder eine Ca.-Fläche genannt wird (BGH VIII ZR 144/09). Der Umfang der Mietminderung oder des Rückzahlungsanspruchs richtet sich nach dem Ausmaß der Flächenabweichung. Ist die Wohnung tatsächlich 15 Prozent kleiner, kann die Miete um 15 Prozent gekürzt werden. Ist die Wohnung 20 Prozent kleiner, als im Vertrag angegeben, kann der Mieter 20 Prozent zurückfordern.
Ist die Wohnung nur genau 10 Prozent kleiner, als im Mietvertrag angegeben, oder ist der Unterschied noch geringer, hat der Mieter keine Ansprüche. Es zählt die vertraglich vereinbarte Wohnungsgröße. Das gilt selbst bei Mieterhöhungen. Mieter müssen dann für nicht existierende Quadratmeter höhere Miete zahlen (BGH VIII ZR 205/08).

Bei der Ermittlung der Wohnfläche gelten nach Angaben des DMB-Landesverbandes Saar im Regelfall die gesetzlichen Vorschriften der II. Berechnungsverordnung oder der Wohnflächenverordnung. Danach zählen alle Räume und Raumteile in der Wohnung mit, die mindestens zwei Meter hoch sind. Raumteile mit einer Höhe zwischen einem und zwei Metern werden nur zur Hälfte angerechnet. Und Raumteile mit einer Höhe von weniger als einem Meter zählen gar nicht mit. Balkone und Terrassen werden in der Regel zu einem Viertel mit berücksichtigt.