

Mietminderung bei zu kleiner Wohnung



Ist die Wohnfläche kleiner als im Mietvertrag angegeben, kann sich daraus für den [Mieter](#) die Möglichkeit ergeben, die Miete zu mindern. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat dazu Grundsätze aufgestellt.

Grundlage für die Minderung ist das Vorliegen eines Mangels an der [Wohnung](#). Rechtliche Grundlage dafür ist § [536 Abs. 1 BGB](#). Der Mietmangel ist gegeben, wenn die Mietfläche erheblich von der vertraglich vereinbarten Mietfläche abweicht. Die Abweichung muss mindestens 10% betragen. (OLG Dresden, MDR 1998, 643; OLG Karlsruhe, NZM 2002, 218; Kammergericht Berlin, GE 2002, 257; OLG Frankfurt, GE 2003, 284; Weidenkaff in Palandt, [BGB](#), 64. Aufl., § 536 Rz. 22). Eine Abweichung unterhalb der Grenze ist unerheblich. Das gilt auch für möblierte Zimmer (BGH Urteil [VIII ZR 209/10](#)).

Die Wohnungsfläche ist regelmäßig Berechnungsgrundlage für einen großen Teil der Nebenkosten. Ergeben sich im Laufe eines Mietverhältnisses Anzeichen für eine [falsch](#) berechnete Wohnungsfläche sollte der [Mieter](#) einen Fachmann mit der Berechnung der Fläche beauftragen. Entsprechende Sachverständige oder Architekten sind geeignete Ansprechpartner. Steht fest, dass die [Wohnung](#) zu kleiner ist, als vereinbart, braucht der [Mieter](#) nicht nachzuweisen, dass die Tauglichkeit der [Wohnung](#) eingeschränkt ist. Das eine entsprechende Beeinträchtigung vorliegt, wird vermutet.

Zuviel gezahlte Miete kann zurückgefordert werden gem. § [812 BGB](#).