Mietminderung bei zu kleiner Wohnung

Mietminderung wegen 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.