

Für Vermieter bergen falsche Angaben zur Wohnfläche ein hohes Risiko

13.07.2010, 16:22 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *Eimer Heuschmid Mehle, Rechtsanwälte*

Presseagentur: *Rieder Media*

(Bonn, den 13.07.2010) Vermieter müssen dringend darauf achten, dass die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche zutreffend ist. Sonst drohen ihnen Mietminderungen und -rückforderungen. Für Vermieter mit größerem Wohnungsbestand kann das Risiko unüberschaubar werden. „Bestehen Unsicherheiten über die genaue Größe, sollte die konkrete Angabe der Wohnungsgröße beim Abschluss von Mietverträgen und vor allem auch schon bei den Vertragsverhandlungen vermieden werden“, warnt Rechtsanwältin Anne Schöl von der Kanzlei Eimer Heuschmid Mehle in Bonn. Ihr Tipp: „Sobald es Zweifel an den Abmessungen gibt, kann es sinnvoll sein, das Mietobjekt durch einen Fachmann vermessen zu lassen.“

Die für Vermieter wie Mieter magische Zahl ist die Zehn. Unterschreitet die tatsächliche Wohnfläche die angegebene um mehr als 10 %, ist dies ein erheblicher Mangel der Mietsache. Der Mieter kann eine Mietminderung verlangen und zu viel gezahlte Mieten zurückfordern. Das ist seit Langem gefestigte Rechtsprechung.

„Wer glaubt, dies mit einer ca.-Angabe umgehen zu können, hat seine Rechnung ohne den Bundesgerichtshof gemacht“, stellt Schöl klar. Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht verweist auf zwei aktuelle Entscheidungen: Zum einen hat der Bundesgerichtshof (BGH) den Vermietern attestiert, dass die Toleranzschwelle dann endet, wenn eine Tauglichkeitsminderung der Mietsache nicht mehr unerheblich ist (Urteil vom 10. 03. 2010, Az.: VIII ZR 144/09). Und diese Grenze verläuft genau bei 10 % Unterschreitung. Der Zusatz „ca.“ im Vertrag bewirkt noch nicht einmal, dass die damit zum Ausdruck gebrachte Toleranz bei der Berechnung der Mietminderung berücksichtigt wird. Denn die Leistungen von Mieter und Vermieter sollen gleichwertig gegenüberstehen. Deswegen mindert der BGH die Miete trotz des Wortes ‚ca.‘ im Vertrag entsprechend der prozentualen Flächenabweichung.

Selbst, wenn im Vertrag gar keine Größenangabe steht und lediglich die Zeitungsanzeige, mit der die Wohnung beworben wurde, auf eine ca.-Größe verweist, ist dies kein Ausweg. Denn hier berücksichtigt der BGH auch die vorvertraglichen Verhandlungen: Wird in einem Inserat oder durch die Übergabe von Grundrisszeichnungen bzw. Wohnflächenberechnungen auf die Wohnfläche Bezug genommen, kann dies eine schlüssige Vereinbarung über die Wohnungsgröße sein. Wenn dann eine Wohnflächenunterschreitung von mehr als 10 % vorliegt, führt dies zu einer Mietminderung (Urteil vom 23. 06. 2010, Az.: VIII ZR 256/09)

„Angesichts dieser neuen Entscheidungen kann nur geraten werden, sehr vorsichtig mit der angegebenen Wohnfläche umzugehen“, empfiehlt Schöl. Auf der halbwegs sicheren Seite ist letztlich nur, wer das Mietobjekt durch einen Fachmann vermessen lässt. Denn oft genug sind die Größenangaben aus Bauplänen, auf die Vermieter beim Abschluss der Mietverträge gerne vertrauen, so unzutreffend, dass sich Mieter mit einer Mietminderung oder -rückforderung durchsetzen können.

Infos: www.ehm-kanzlei.de

Portrait

Eimer Heuschmid Mehle ist eine überregionale Anwaltssozietät mit Sitz in Bonn. Die Kanzlei ist interdisziplinär ausgerichtet. Ein Team versierter Fachanwälte deckt alle relevanten Rechtsgebiete ab. Die individuelle Kompetenz und ein ausgeprägter Teamgeist bilden die Grundlage für eine ganzheitliche und persönliche Betreuung. Über das internationale Kanzleinetzwerk AVRIO haben die Mandanten zudem Zugriff auf renommierte Kanzleien in Europa, im nahen und mittleren Osten, in den USA und Kanada sowie in Asien und Australien.

News-ID: 447611 • Views: 219 (Stand: 13.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/447611/Fuer-Vermieter-bergen-falsche-Angaben-zur-Wohnflaeche-ein-hohes-Risiko.html>