

Ein Rechtstipp von Margit Krönert

Rechtsanwältin und
Fachanwältin für Verkehrsrecht
Tel. 0355 / 22 523
info@rechtsanwalt-bk.de
www.rechtsanwalt-bk.de



Mietminderung wegen Flächenunterschreitung bei möblierter Wohnung

Der BGH hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, inwiefern eine Mietminderung wegen Flächenunterschreitung von mehr als 10 % bei einer möbliert vermieteten Wohnung in Betracht kommt, d.h. ob und in welcher Weise die Möblierung dabei zu berücksichtigen ist.

Im konkreten Fall hatte der Kläger eine vollständig möblierte und mit umfassendem Hausrat eingerichtete Wohnung gemietet. Die Größe der Wohnung im Mietvertrag wurde mit ca. 50 m² angegeben. Jedoch stellte sich eine tatsächliche Wohnfläche von lediglich 44,30 m² heraus. Aufgrund der Flächenabweichung von 11,5 % hielt der Mieter eine entsprechende Minderung der Kaltmiete für gerechtfertigt und forderte für die gesamte vergangene Mietzeit somit teilweise die Rückzahlung des Mietzinses von dem Vermieter.

Der Vermieter war jedoch der Auffassung, dass in der Kaltmiete die Möblierung der Wohnung berücksichtigt worden sei, sodass die Miete lediglich in einem geringeren Umfang als vom Mieter vorgenommen zu mindern sei.

Die Ansprüche des Mieters auf Erstattung des Differenzbetrages sind nach Auffassung des BGH berechtigt. Insbesondere hat der BGH entschieden, dass ein Mangel in der Form der Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche von mehr als 10 % den Mieter auch bei einer möbliert vermieteten Wohnung zu einer Minderung der Miete in dem Verhältnis berechtigt, in dem die tatsächliche Wohnfläche die vereinbarte Wohnfläche unterschreitet. Lediglich weil die für die Haushaltsführung benötigten Einrichtungsgegenstände trotz der geringeren Wohnfläche vollständig in der Wohnung untergebracht werden können, ist nach Auffassung des BGH die von einer Wohnflächenunterschreitung ausgehende Beschränkung die Nutzungsmöglichkeit des vermieteten Wohnraums nicht geringer zu veranschlagen.

Fazit:

Auch bei einer möbliert vermieteten Wohnung ist bei einer Flächenunterschreitung von mehr als 10 % der Mieter berechtigt, unter Zugrundelegung der konkreten Flächendifferenz die Miete entsprechend zu mindern, unabhängig davon, ob tatsächlich sämtliche für



Büro Cottbus
Berliner Straße 157, 03046 Cottbus
Tel: 0355 / 22 523
Fax: 0355 / 35 555 08

Büro Hoyerswerda
Wittichenauer Straße 8,
02977 Hoyerswerda
Tel: 03571 / 60 277 08

die Haushaltsführung benötigten Einrichtungsgegenstände in der Wohnung untergebracht sind.

Margit Krönert

Rechtsanwältin und
Fachanwältin für Verkehrsrecht

Wir beraten und vertreten Sie als Anwalt nicht nur in Cottbus, Hoyerswerda, Senftenberg, Spremberg, Kamenz oder Bautzen, sondern bundesweit z.B. in Bußgeldsachen und Strafsachen, als Strafverteidiger oder bei der Unfallregulierung bzw. Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen. Sie hat weiterhin den Kurs für den Titel Fachanwalt für Mietrecht und WEG-Recht erfolgreich abgeschlossen.

Durch Rechtsanwalt Bandmann verfügt die Kanzlei über einen weiteren Anwalt mit dem Titel Fachanwalt für Verkehrsrecht.

Dieser Beitrag ist urheberrechtlich geschützt. Der genannte Rechtsanwalt/in ist Urheber. Eine Verwendung ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung zulässig.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei Urteilen um Einzelfallentscheidungen zu einem konkreten Zeitpunkt handelt. Inwiefern diese auf Ihren Fall heute anwendbar sind, muss konkret geprüft werden. Der Beitrag wurde gewissenhaft zusammengestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit des Inhaltes wird aber nicht übernommen.



Büro Cottbus
Berliner Straße 157, 03046 Cottbus
Tel: 0355 / 22 523
Fax: 0355 / 35 555 08

Büro Hoyerswerda
Wittichenauer Straße 8,
02977 Hoyerswerda
Tel: 03571 / 60 277 08