



Probleme der Wohnflächenangabe

von Schiedsman Franz Rustige, Eitorf/Sieg

In den Mietverträgen ist neben anderen Angaben zur Mietwohnung auch die Angabe zur Wohnflächengröße vermerkt. Dies hat in der Vergangenheit und wird auch zukünftig zu manchem Streit zwischen Mieter und Vermieter führen, wenn der Mieter beim Vermessen der Mietwohnung eine Abweichung gegenüber der Größenangabe im Mietvertrag feststellt.

Vielfach fordert dann der Mieter unter Hinweis auf die durch ihn festgestellte Wohnungsgröße eine Reduzierung der Kaltmiete und dies auch noch für die Vergangenheit.

Falls der/die Schiedsamtsinhaber/in wegen vermögensrechtlicher Ansprüche des Mieters gegenüber dem Vermieter aus der Größendifferenz der Mietwohnung in Anspruch genommen wird, sollte die Kenntnis der Rechtsgrundlage dazu dienen, die streitenden Parteien sachgerecht zu informieren und somit einen dem Rechtsfrieden dienenden Vergleich vorzuschlagen.

Gemäß § 537 Abs. 2 S. 2, 580 BGB steht zwar bei der Wohnraummiete die Zusicherung einer bestimmten Wohnungsgröße der Zusicherung einer Eigenschaft gleich. Die Rechtsfrage, ob alleine die bloße Flächenangabe im Mietvertrag genügt, eine Eigenschaftszusicherung anzunehmen, wird sowohl in der Rechtsprechung als auch in der Literatur überwiegend verneint und die Wohnflächenangabe als bloße Objektbeschreibung und damit nicht als Zusicherung der Wohnungsgröße angesehen.

Es bedarf daher der Prüfung, ob es sich nur um eine Objektbeschreibung oder um eine tatsächliche Zusicherung der Wohnungsgröße handelt. Nach der Rechtsprechung des BGH sei die Erklärung des Vermieters erforderlich, für die Beschaffenheit auch ohne Verschulden einzustehen und Schadenersatz bei ihrem Fehlen leisten zu wollen. Hierfür würde eine bloße Flächenangabe im Mietvertrag alleine noch nichts hergeben, da sie schon von ihrem Wortlaut her sich in einer reinen Beschreibung der Mietsache erschöpfe.

Da die zutreffende Flächenberechnung schwierig und vielfach nur unter Zuhilfenahme eines Sachverständigen möglich sei, könne der Mieter auch ohne weiteres nicht annehmen, dass der Vermieter für die Richtigkeit der Größenberechnung der Mietwohnung notfalls auch verschuldensunabhängig Schadenersatz leisten wolle.

Nachdruck und Vervielfältigung

Seite 1/2

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



Dies gelte erst recht, weil der allgemeine Sprachgebrauch mit dem Begriff der Wohnfläche nicht eine bestimmte Art der Berechnung verbinde.

Anders dagegen ist es zu beurteilen, wenn die Vertragsparteien ausdrücklich eine Quadratmeterpreisangabe vereinbart haben oder besondere Umstände vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Wohnungsgröße für den Mieter von besonderem Belang sei (LG München, LG Mannheim, OLG Dresden).

Nachdruck und Vervielfältigung

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.