

Pressemitteilung

Stuttgart, den 14. Dezember 2006

Mi(e)t Recht Geld zurück!

Anspruch des Mieters auf Rückzahlung von Miete
wegen Wohnflächenabweichung

Nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) kann der Mieter einer Wohnung bei einer Wohnflächenabweichung von mehr als 10 Prozent die überzahlte Miete vom Vermieter zurückfordern. Die Ursachen einer Divergenz des Wohnraumes sind vielfältig und reichen von Fehleinschätzungen durch den Vermieter, über den fehlenden Abzug von Dachschrägen bis zur fehlerhaften Berücksichtigung von Terrassen- und Balkonflächen.

In vielen Mietverträgen ist die Wohnfläche der Mietsache explizit angegeben. Häufig stimmen diese Angaben jedoch mit der tatsächlichen Größe nicht überein. Nach der früheren Rechtsprechung stand dem Mieter wegen einer Wohnflächenabweichung nur dann ein Anspruch auf Mietminderung zu, wenn der Mieter nachweisen konnte, dass der geringere Wohnraum die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch einschränkt. „Diesen Nachweis zu führen“, betont Simone Scholz, Rechtsanwältin aus Stuttgart, „ist nach der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr die Aufgabe des Mieters.“

Nach Auffassung des BGH besteht bei einer erheblichen Flächendifferenz die Vermutung für eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung: „Erheblich“ bedeutet mindestens 10 Prozent. In diesem Fall steht dem Mieter ein Anspruch auf Mietminderung zu und die Miete ist entsprechend der prozentualen Abweichung zu mindern. „Ist im Vertrag beispielsweise eine Miete von 1.000 Euro für 100 Quadratmeter vereinbart und die tatsächliche Wohnfläche beträgt

nur 88 Quadratmeter, so kann die Miete um 120 Euro reduziert werden“, erläutert Rechtsanwältin Scholz die Einsparpotentiale.

Dies hat weitreichende Folgen für Vermieter: Der Mieter kann den künftigen Mietzins dauerhaft um den Minderungsbetrag kürzen und zudem auch noch die in der Vergangenheit gezahlten Mieten entsprechend dem Minderungsbetrages zurückverlangen. Dem Vermieter bleibt laut Scholz lediglich zu prüfen, ob der Rückzahlungsanspruch – die bereits bezahlten Mieten betreffend – eventuell verwirkt oder verjährt ist.

Wurden im Mietvertrag keine Angaben zur Wohnfläche gemacht, so kommt der Mieter nur dann in den Genuss der Mietminderung, wenn der Mieter auf Verlangen des Vermieters einer Mieterhöhung zugestimmt hat und in dem Mieterhöhungsschreiben eine zu große Mietfläche als Berechnungsgrundlage angegeben wurde.

Pressekontakt

Birgit Krause . jd&p kommunikationsagentur .

Tel: (06131) 90622-44 . E-Mail: krause@jd-p.de . www.jd-p.de