



Pressemitteilung

Messen vor Mieten

Enthält der Mietvertrag keine Angaben zur Wohnungsgröße, ist das ein wichtiges Indiz dafür, dass der Vermieter keine verbindlichen Zusagen hinsichtlich der Wohnungsgröße machen will. Es müssen besondere Umstände vorliegen, wenn daneben eine konkludente Vereinbarung über die Wohnungsgröße zustande kommen soll.

Zum 1. Dezember 2011 mietete die Klägerin in der Georgenstraße in München eine Wohnung an. Im Mietvertrag wurde keine Wohnfläche ausgewiesen. Als Mietzins wurden monatlich 2450 € zuzüglich Nebenkosten vereinbart. Die Mieterin wurde durch eine Internetanzeige auf die Wohnung aufmerksam. Die Wohnungsgröße war dort mit ca. 164 Quadratmetern beschrieben. Der Makler gab während eines Besichtigungstermins die Wohnfläche mit 164 Quadratmetern an. Außerdem übergab er einen Grundrissplan, nach dem die Gesamtfläche 156 Quadratmeter beträgt. Nach dem Einzug beauftragte die Mieterin einen Architekten, der zum Ergebnis kam, dass die Wohnfläche nur 126 Quadratmeter beträgt. Die Mieterin erhob nun Klage zum Amtsgericht München. Sie war der Meinung, dass sie nur eine geminderte Miete wegen der Wohnflächendifferenz schulde und forderte für die bereits bezahlten Monate Rückzahlung der zu viel bezahlten Miete in Höhe von 6642 € sowie für die Zukunft die Feststellung, dass nur eine geringere Miete geschuldet ist. Der Richter wies die Klage in vollem Umfang ab.

Grundsätzlich hat ein Mieter einen Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete, wenn die tatsächliche Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 % nach unten abweicht, da dann ein zur Minderung führender Mangel gegeben ist. Voraussetzung ist aber, dass zwischen den Mietvertragsparteien eine Vereinbarung über die Größe der Wohnung zustande gekommen ist. Hierfür reicht nicht, dass eine bestimmte Wohnungsgröße in einer Annonce des Maklers angegeben wird. Wenn im Mietvertrag keine Wohnungsgröße angegeben ist, müssen besondere Umstände hinzukommen, die darauf schließen lassen, dass die Parteien eine Vereinbarung über die Wohnungsgröße treffen wollten. Allein die Angaben des Maklers, dass die Wohnung mindestens die in seinem Inserat ausgewiesene Größe aufweise, sei keine der Vermieterseite zurechenbare

(Verfasserin der Pressemitteilung:
Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -)

Äußerung im Hinblick auf die Vereinbarung einer bestimmten Wohnungsgröße. Es sei grundsätzlich Sache des Mieters hier für Klarheit zu sorgen. Wenn der Mietvertrag selbst keine Angaben enthalte, sei das per se schon ein wichtiges Anzeichen für den Mieter dafür, dass der Vermieter hier keine verbindlichen Zusagen hinsichtlich der Wohnungsgröße machen will. Es müssten besondere Umstände vorliegen, wenn daneben eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung zustande kommen soll. Anders als im Kaufrecht würden die Angaben in einem Inserat oder einem Prospekt grundsätzlich nicht dazu führen, dass diese Angaben ohne weiteres Vertragsgegenstand werden.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Urteil des Amtsgerichts München vom **16.12.13**, **Aktenzeichen 424 C 10773/13**