



## Wohnflächenabweichung

Welche Folgen die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag haben kann

### Kurzübersicht des Artikels

- Viele Vermieter sind sich über die tatsächliche Wohnungsgröße im Unklaren
- Bei einer Abweichung von > 10 % gemäß Mietvertrag kann die Miete gemindert werden
- Vermieter sollten daher auf Angabe der Wohnungsgröße im Mietvertrag verzichten

Welche Wohnfläche hat eigentlich Ihre Wohnung? Stimmt die Angabe im Mietvertrag mit der tatsächlichen Größe der Wohnung überein? Falls die Fläche im Mietvertrag angegeben ist, haben Sie diese nachgemessen und mit der Angabe im Mietvertrag verglichen?

Viele Vermieter sind sich über die tatsächliche Größe Ihrer Wohnung nicht eindeutig im Klaren. Oft wird die Wohnfläche nur geschätzt, weil keine entsprechende Berechnung verfügbar ist, oder, weil der Vermieter die Größe bisher falsch eingeschätzt hat. Dieser Irrtum kann letztendlich zu einem Bumerang für den Vermieter werden, wenn dieser im Mietvertrag Angaben zur Wohnungsgröße gemacht hat.

Fakt ist, dass Vermieter besser keine Angaben zur Wohnfläche im Mietvertrag machen sollten. Kann der Mieter nämlich durch Nachmessung eine Differenz der Wohnfläche von mehr als 10 % gegenüber der im Mietvertrag angegebenen Fläche nachweisen, so stellt dieser Umstand grundsätzlich einen Mangel der Mietsache gemäß § 536 Abs. 1 S. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dar, welcher den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt. Enthält der Mietvertrag hingegen keine Aussagen zur Wohnfläche, gilt in diesen Fällen die Regel: gemietet wie gesehen.

Vermieter sollten daher grundsätzlich auf die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag verzichten, wenn keine fundierten Unterlagen (z.B. Wohnflächenberechnung) verfügbar sind. Doch Vorsicht! Der Bundesgerichtshof (BGH) hat 2010 entschieden, dass eine fehlende Flächenangabe nicht den Schluss zulässt, dass die Parteien die Größe der Wohnung nicht vereinbaren wollten. In dem vorliegenden Fall hatte der Vermieter dem Mieter eine Flächenberechnung und Skizze der Wohnung vorab zukommen lassen. Der BGH sah hierin eine stillschweigende Vereinbarung über die Wohnfläche. In diesem Fall sollte die Wohnfläche im Mietvertrag genannt und für unverbindlich erklärt werden.

### Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

### Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

**Harling oHG - Immobilien und Treuhand**  
Marktallee 64  
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750  
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms  
www.harling.ms