

Bundesgerichtshof entschied: Wohnung zu klein – Miete zurück

Mieter haben Rückforderungsansprüche in Millionenhöhe

(dmb) „Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofes sollten Mieter jetzt ihre tatsächliche Wohnungsgröße überprüfen lassen“, rät Dr. Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB). „Es geht um Rückforderungsansprüche in Millionenhöhe.“

Der Bundesgerichtshof (VIII ZR 133/03) hat entschieden, dass ein Wohnungsmangel vorliegt, wenn die tatsächliche Wohnungsgröße der gemieteten Wohnung mehr als 10 Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt. Der Mieter ist dann berechtigt, die Miete zu kürzen, auch rückwirkend. In dem zu entscheidenden Fall hieß es im Mietvertrag: „Wohnfläche ca. 96 m²“, tatsächlich war die Wohnung nur 85,91 Quadratmeter groß. Für die Zeit von Juni 1998 bis Mai 2002 forderten die Mieter anteilig Miete zurück, insgesamt 2.040,24 Euro.

Zu Recht, wie der BGH jetzt entschied. Ist die Wohnung kleiner als im Mietvertrag angegeben, kann der Mieter die Miete kürzen. Zu berücksichtigen ist lediglich eine so genannte Erheblichkeitsgrenze von 10 Prozent. Eine darüber hinaus gehende Maßtoleranz hält der BGH nicht für notwendig. Liegt die Flächenabweichung unter dieser Erheblichkeitsgrenze, handelt es sich um eine nur unerhebliche Minderung der Tauglichkeit der Wohnung. Größere Differenzen dagegen stellen eine erhebliche Minderung der Tauglichkeit dar. Die zu viel gezahlte Miete – im vorliegenden Fall von 42,08 Euro pro Monat (4,17 Euro mal 10,09 Quadratmeter) – kann der Mieter zurückfordern.

Mieterbund-Direktor Dr. Franz-Georg Rips erklärte, dass die Fläche der Mietwohnung exakt berechnet werden kann. „Gemessen werden müssen alle Räume der Mietwohnung, also auch Küche und Flur. So genannte Zubehörräume, wie Keller, Waschküche, Trockenraum, Dachboden oder Garage, zählen nicht mit. Bei den eigentlichen Wohnräumen wird die Grundfläche voll angerechnet, wenn die Räume oder Raumteile zumindest 2 Meter hoch sind. Die Grundfläche wird nur zur Hälfte angerechnet, wenn die Räume oder Raumteile zwischen 1 und 2 Meter hoch sind. Räume oder Raumteile, die weniger als 1 Meter hoch sind, zählen bei der Wohnflächenberechnung überhaupt nicht mit. Bei der Fläche von Balkon oder Loggia kommt es in erster Linie auf den Wohnwert an. Sie zählen in der Regel zu einem Viertel mit.“

