

## IMMOBILIEN-KOLUMNE 2/2014

Immobilienexperte Armin Nowak  
aus Berchtesgaden

### **Vorsicht, die Mieter rechnen nach!**

Immer wieder kommt es vor, dass der Mieter nach dem Einzug feststellt, dass seine Wohnung kleiner ist, als angenommen. Dies hat zur Folge, dass er glaubt weniger Miete zahlen zu müssen.

Als Vermieter kann man sich nur dadurch schützen indem man keine Quadratmeterangabe in den Mietvertrag einfügt. Die Einfügung einer Quadratmeterzahl ist sonst möglicherweise eine zugesicherte Eigenschaft, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Klar ist, dass in einem Mietangebot oft eine Quadratmeterzahl angegeben ist, damit der Mieter in der Lage ist die angebotenen Wohnungen miteinander zu vergleichen. Es wird die Nettomonatsmiete mit den Quadratmetern dividiert und als Ergebnis erhält man den Nettoquadratmeterpreis.

Wenn tatsächlich eine Quadratmeterzahl im Mietvertrag angegeben ist und der Mieter auf Rückzahlung der seiner Meinung zu viel entrichteten Miete besteht, ist der Ärger vorprogrammiert. Als Maßstab gilt hierbei, wenn die Wohnfläche mehr als 10 % unter der vertraglichen Fläche liegt. Hierbei muss der Mieter nicht nachweisen, dass der Mangel den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt (BGH WuM 2004, 336). Wenn der Unterschied weniger als 10 % beträgt, kann der Mieter nur mindern, wenn er den Nachweis erbringt, dass die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung beeinträchtigt wird. In einem möglichen Rechtsstreit wird dann ein vereidigter Sachverständiger damit beauftragt, die Wohnung nachzumessen.

Wie sieht nun die Lösung aus? Wenn Sie dem Mieter die Wohnung zeigen, weisen Sie darauf in, dass diese so wie sie liegt und steht vermietet wird und dass es sich bei der Quadratmeterangabe nur um eine Circa-Angabe handelt. Er solle im Zweifel vor Mietvertragsabschluss selbst nachmessen und dann entscheiden ob er die Wohnung nimmt.