



Wann darf ein Mieter bei vom Mietvertrag abweichender Quadratmeterzahl mindern?

Für den Mieter sind die im Mietvertrag angegebenen Quadratmeter maßgeblich. Das hat allerdings nicht zwangsläufig zur Konsequenz, dass dieser bei jeder Abweichung von der vereinbarten Quadratmeterzahl mindern kann, denn Ursache solcher Abweichungen sind schlicht unterschiedliche Berechnungsmethoden.

So rechnen beispielsweise Bauunternehmer nach DIN-Normen ab, während für die Vermieter die Wohnflächenverordnung, sowie regionale Berechnungsmethoden ausschlaggebend sind.

Mindern kann der Mieter erst dann, wenn die Abweichung gravierend ist, wobei eine gravierende Abweichung, nach Auffassung des BGH (Az.: VIII ZR 205/08) erst dann gegeben ist, sofern diese mehr als 10 Prozent beträgt.

Dies gilt jedoch auch im umgekehrten Fall: Sollte die Wohnung größer sein, als im Mietvertrag festgelegt, darf der Vermieter die Miete erst ab einer Abweichung von 10 Prozent anheben. Sollte also die Quadratmeterzahl um mehr als 10 Prozent zum Nachteil des Mieters von der im Mietvertrag festgehaltenen Quadratmeterzahl abweichen, hat er nach Ansicht des BGH (Az.: VIII ZR 142/08) unter Umständen sogar die Möglichkeit fristlos zu kündigen und die über Monate, wenn nicht sogar Jahre, zuviel gezahlte Miete zurückzuverlangen.