



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 45/20.05.2022

### Die Wohnfläche ergibt sich aus dem Mietvertrag!

BGH, Urt. v. Urt. v. 22.06.2021 – VIII ZR 26/20

#### Zum Sachverhalt:

Mieter und Vermieter hatten im Mietvertrag vereinbart, dass die Wohnung im „Erd-, Unter- und Zwischengeschoss“ vermietet werde, deren Größe „ca. 180 m<sup>2</sup>“ betrage. Der Mieter verlangt Rückzahlung bezahlter Miete mit der Begründung, dass die Miete gemindert gewesen, weil die tatsächliche Wohnfläche lediglich 144,5 m<sup>2</sup> betrage.

#### Aus den Gründen:

Ohne Erfolg! Der BGH schließt sich der Auffassung des Berufungsgerichts an. Dieses hatte einen Rückzahlungsanspruch des Mieters nach dem Bereicherungsrecht verneint. Die vom Mieter geleisteten Mietzahlungen seien nämlich insgesamt mit Rechtsgrund erfolgt, weil der von ihm geltend gemachte Mangel einer zu geringen Wohnfläche nicht bestehe und die Miete deshalb nicht gemindert sei. Zwar sei die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag regelmäßig nicht als unverbindliche Beschreibung, sondern als Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen, die bei einer Abweichung von mehr als 10 % zu einem Mangel der Mietsache führe. Dies gelte auch dann, wenn die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag mit dem Zusatz „circa“ versehen ist. Der Begriff der Wohnfläche sei aber auslegungsbedürftig. Die Auslegung ergebe, dass die Parteien mit der Formulierung, die Räume im Erd-, Zwischen- und Untergeschoss würden „zur Benutzung als Wohnraum“ vermietet, vereinbart haben, dass die Grundfläche dieser – vom Mieter auch tatsächlich genutzten – Räume in die Berechnung der im Mietvertrag vereinbarten Wohnfläche einfließen sollten. Dem Mieter half auch das Argument nicht, die Räume im Kellergeschoss seien wegen unterdurchschnittlicher Beleuchtung nicht als Wohnraum baurechtlich genehmigungsfähig. Denn zum einen liege darin mangels Einschreiten der Behörde kein zur Minderung berechtigender Mangel. Zum anderen sei es den Parteien im Rahmen der Privatautonomie unbenommen, bei der Vereinbarung der Wohnfläche auch die Anrechnung von Flächen vorzusehen, die etwa nach der II. Berechnungsverordnung oder der Wohnflächenverordnung nicht oder nicht vollständig zu berücksichtigen sind.

**Praxishinweis:**

Mieter und Vermieter sind gut beraten, Mietverträge überlegt zu formulieren und sich dazu rechtlich beraten zu lassen.

**Pressekontakt**

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)