

## Aktuelle Hinweise 13/09 -Wohnraummietrecht

### **Wohnflächenabweichung von mehr als 10 %**

Höchstrichterlich ist die Frage geklärt, dass die Abweichung der tatsächlichen von der im Mietvertrag angegebenen Fläche von mehr als 10 % ein Mangel ist, der zur Mietminderung berechtigt (BGH 24.03.2004 VII ZR 295/03; circa-Angabe BGH 24.03.2004 VIII ZR 133/03)

Nach Auffassung des BGH 29.04.2009 VIII ZR 142/08 hat der Mieter daneben aber auch das Recht zur fristlosen Kündigung während des laufenden Mietverhältnisses.

Begründet wird damit, der Vermieter habe den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache teilweise nicht rechtzeitig gewährt und könne regelmäßig auch keine Abhilfe während der Mietzeit schaffen.

In einem solchen Falle sei auch die Abmahnung oder eine Fristsetzung zur Mängelbeseitigung entbehrlich und der Mieter könne unverzüglich fristlos kündigen.

Stuttgart, 01.10.2009

Gert-Peter Wagner  
Rechtsanwalt