

Flächenabweichungen in der Wohnraummiete

von
Dr. Ulf Peter Börstinghaus

RiAG Ulf P. Börstinghaus, Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages, ist einer der renommiertesten Mietrechtler überhaupt, u.a. Autor in Blank/Börstinghaus, Miete (Gelbe Reihe) und in Schmidt-Futterer, Mietrecht.

1. Auflage

Flächenabweichungen in der Wohnraummiete – Börstinghaus

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht



Verlag C.H. Beck München 2012

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 63026 2

Sachregister

Die Zahlen verweisen auf Randnummern.

- 8. Senat des BGH** 69
- 10%-Grenze** 128 ff., 330, 354
- Abänderungsklage** 365
- Ahndungstatbestände** 947
- Allgemeine Geschäftsbedingungen** 205
 - Auslegung 221
 - Ca.-Zusatz 107
 - Preisvereinbarung 206
- Altbaubestand** 174
- Altbaumietenverordnung** 26
- Amtsgericht**, Anzahl der Verfahren 62
- Analogie** 277
- Anfänglicher Mangel** 522, 524
- Anfechtung**
 - arglistige Täuschung 542, 557
 - Eigenschaftsirrtrum 549, 560, 564
 - Möglichkeit nach Übergabe 557, 563
 - Rechtsfolgen 638
- Anrechnung**, der Grundfläche 39
- Anwendungsbereich**
 - Wohnflächenverordnung 115
 - Zweite Berechnungsverordnung 115
- Anzahl der Wohnungen** 10
- Anzeige** 108
- Anzeigepflicht** 466
- Äquivalenzprinzip** 157, 400, 416, 417, 425
- Arglistige Täuschung** 563
- Aufklärungspflicht** 120
- Aufwendungsersatz** 510
- Auslegung**, Willenserklärung 291
- Auslegungsregel** 275
- Ausnahmetatbestand** 338
- Ausschluss**, Beschaffenheitsvereinbarung 109
- Ausschlussstatbestand**, Schadensersatzanspruch 531
- Ausschlussvereinbarung** 739
- Balkon** 314
 - Anbau 784
 - Anrechnung 33
 - Fachwerkhäuser 122
- Bauordnung** 126
- Begründung**, Kündigung 611
- Benachteiligung**, unangemessen 185, 239
- Berechnungsverordnung** 26
 - Erste 28
 - Zweite 31
- Berechnungsvorschriften** 25 ff.
 - Änderungen 8
 - Öffentlich geförderter Wohnungsbau 26
- Bereicherungsgläubiger** 456
- Bereicherungsschuldner** 458
- Beschaffenheitsvereinbarung** 82, 101, 162
 - Ausdrückliche Vereinbarung 181
 - Ausschluss 109
 - Inhalt 180
 - Regelwerk 182
- Bescheinigung**, Flächenangabe 259
- Bestimmungsrecht** 33
- Betriebskosten**, Erhöhung Vorauszahlungen 920
- Betriebskostenabrechnung** 153, 877
 - Ermittlung der Wohnfläche 883
 - Formalien 912
 - Gestaltungserklärung 252
 - Kontrollrechte 916
 - maßgebliche Wohnfläche 889
 - Meistbegünstigungsprinzip 894
 - Minderung 428
 - Rückforderungsanspruch des Mieters 919
- Betriebskostendilemma** 429
- Beweislast** 340, 345
- Bruttomiete**, Minderung 420
- Bundesgerichtshof**
 - 8. Senat 69
 - Ausgangslage der Rechtsprechung 73

- Kongruenz der Rechtsprechung 774
- Überblick über die Rechtsprechung 62 ff., 68
- Bundessozialgericht** 380

- Ca. 99, 128, 216
- c. i. c. 514

- Dachboden** 29
- Dachgeschoss** 126
- Dachterrasse** 105
 - Anrechnung 33
- Darlegungslast** 340, 345
- DIN** 277 49
 - Formularvertragliche Vereinbarung 183
 - Vereinbarung in der Wohnraummiete 53
- DIN** 283 44, 312
- DIN-Norm** 43
- Divergierende Angaben** 212
- Doppelhaushälfte** 129
- Dritte** 298
- Durchgangsraum** 59
- Durchschnittsmiete** 452

- Eigenschaft**, zugesichert 300
- Eigenschaftsirrtum** 549, 560, 564
- Einbaumöbel** 38
- Einfamilienhaus** 129
 - Flächenberechnung 375
- Einzelpreis** 1
- Empfängerhorizont** 209
- Endmiete** 451
- Ergänzende Vertragsauslegung** 730, 810
- Erhöhung**, Betriebskostenvorauszahlungen 920
- Ermessen**, billiges 853
- Erste Berechnungsverordnung** 28
- Expose** 108, 266

- Fachwerkhaus** 122
- Fahrlässigkeit** 505
- Fehlen der Geschäftsgrundlage** 149, 246, 747
 - nach Zustimmung zur Mieterhöhung 693
- Fehler** 73, 75
- Fertigmaße** 38, 310
- Feuerpolizei** 126
- Flächenabweichung**
 - Betriebskostenabrechnung 153
 - Kündigung 137
 - Mieterhöhung 140
 - Minderungsberechnung 398
 - normative 105
 - Ursachen 4, 5
 - Wirtschaftliche Bedeutung 9
- Flächenangabe**
 - außerhalb des Mietvertrages 248
 - Bedeutung 175 ff.
 - Bescheinigung 259
 - Betriebskostenabrechnung 249
 - divergierende 212
 - historische Betrachtung 165
 - Mieterhöhungsverlangen 255
 - unverbindliche 223
 - Zusätze 215
- Flächenberechnung**
 - Einfamilienhaus 375
 - Zweifamilienhaus 375
- Föderalismusreform** 41
- Formalien**, Kündigung 610
- Freifläche** 33
- Freisitz** 319
 - Anrechnung 33
 - gedeckter 122
- Freizeichnung** 240
- Fristsetzung** 590

- Galerie** 126
- Garantiehaftung** 506
- Garten** 129
- Gebrauchsbeeinträchtigung** 91, 331
 - tatsächliche Vermutung 95
- Gebrauchstauglichkeit** 77
- Generalisierende Betrachtungsweise** 342
- Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung** 54
- Gewährleistungsausschluss**, unzulässiger 231
- Gewährleistungskündigung** 574
- Gewährleistungsrecht**, System 156
- Gewerberaummiete** 133
- Gewichtung**, Wohnwertmerkmale 666
- Gif-Richtlinie** 54
- Grobe Fahrlässigkeit** 350, 463
- Grundfläche** 200
 - anrechenbare 29
 - Ermittlung 38

- Haftungsausschluss** 509
- Hauptleistungspflicht** 228

- Heizkostenabrechnung** 879
Hobbyraum 113
- Immobilienwertermittlungsrichtlinie** 42
Individualvereinbarung 208
Inhaltskontrolle 236
Insolvenzverfahren 366
Internet 266
Internetangebot 108
Ist-Beschaffenheit 111, 135, 306
- Justizstatistik** 62
- Kalkulationsirrtum** 150, 690
Kappungsgrenze 816
Kardinalpflicht 243
Kaufrecht, Gewährleistungsrecht 274
Kaufrechtliche Vorschrift, Anwendung 274
Kautions 927
Keller 29
Kenntnis 350, 462, 505
– Verjährung 131
Kleinreparaturklausel 363
Konsensbildung 757, 767
Kontrollrechte, Betriebskostenabrechnung 916
Korrekturfaktor 59
Kündigung 137, 554
– aus wichtigem Grund 137
– außerordentliche 613
– außerordentliche durch Mieter 573
– Begründung 611
– Formalien 609
– Fristsetzung 590
– Gesundheitsgefährdung 598
– Gewährleistungskündigung 574
– ordentliche Mieterkündigung 566
– Rechtsfolgen 635
– Vermieterkündigung 613
– wichtiger Grund 574, 602, 606
Kündigungsausschlussvereinbarungen 568
Kündigungsrelevanz, Rückstand 625
- Laden** 29
Landesbauordnung 126
Landgericht, Anzahl der Verfahren 62
Lasermessgerät 199
- Leistungsstörung** 156, 499
– Überblick 387
Loggia 319
– Anrechnung 33
- Maisonettewohnung** 126
Makler 108
Mangel
– anfänglicher 522
– Begriff 523
– erheblicher 576
Mängel, nicht behebbare 102
Mangelbegriff, subjektiver 158
Marginalitätsvorbehalt 892
Mehrdeutige Vereinbarung 202
Meistbegünstigungsprinzip 894
Messfehler 240
MF.0 55
MF-G 54, 57
MF/H 55
Mietabänderungsvereinbarung 148
Mieterhöhung 643
– Flächenabweichung 140
– Größe 648
– größere Wohnung 149
– kleinere Wohnung 151
– Kongruenz zur Mietminderung 774
– Mietvertrag ohne Flächenangabe 142
– Mietverträge mit Flächenangabe 149
– Modernisierung 793
– nach Modernisierung 851
– preisfreier Wohnungsbau 140
– Wohnfläche 648
Mieterhöhungsverlangen
– Flächenabweichung 142, 662
– formeller Fehler 148
– materieller Fehler 145
– mit größerer Fläche 751
– mit kleinerer Fläche 713, 725
– Sachverständigengutachten 841
– Schadensersatzansprüche des Mieters 691
– Vereinbarung Wohnungsgröße 743
– Vergleichswohnung 832
– Verurteilung 707
Mietesenat 69
Mietpreisüberhöhung 948
Mietraumfläche 202
– Begriff 107
Mietrückstand 618

- Mietsicherheit** 927
– Höhe 102
– nicht behebbar 102
Mietspiegel
– Datenerhebung 819
– Herleitung einer Verkehrssitte 195
Mietwucher 959
Minderung
– Berechnung 390
– Betriebskostenabrechnung 428
– Bezugsgröße 420
– Nutzungsentschädigung 443
Minderungsausschluss 336, 468
Minderungsquote 130, 391
– möblierte Wohnung 408
Minderungstabellen 394
Möblierte Wohnung 408
Modernisierungsmieterhöhung 793, 851
– Kostenverteilung 854
– Wirkungszeitpunkt 373
- NADI** 43
Nettomiete, Minderung 420
Nichtzulassungsbeschwerde 67
Normative Flächenabweichung 105
Nutzungsbeschränkung 324
– öffentlich-rechtliche 126
Nutzungsentschädigung, Minderung 443
Nutzwertanalyse 395
– vereinfachte 396
- Objektbeschreibung** 73, 103, 168, 270
Öffentlich geförderter Wohnungsbau 193, 875
– Betriebskostenabrechnung 878
– Föderalismusreform 41
– Mietsicherheit 929
– Rückforderung überzahlter Miete 448
– Wohnflächenberechnung 26
Öffentlich rechtliche Nutzungsbeschränkung 126, 324
Ortsübliche Vergleichsmiete 646, 666
– Größe der Wohnung 668
Ortsüblichkeit 114
- Praktikabilität** 332, 384
Praktische Konkordanz 156
Preisfreier Wohnungsbau 307
– Mietsicherheit 929
- Preisgebundener Wohnungsbau** 193, 307, 875
– Betriebskostenabrechnung 878
Preisvereinbarung 206
Putzabzug 29, 38, 197
- Rechtsentscheid** 65
– OLG Dresden 74
Regelanrechnung, Balkone/Terrassen 39
Regelwerk
– nicht vereinbart 192
– preisfreier Wohnungsbau 194
– vereinbartes 182
Reisevertrag 370
Reißbrett, Vermietung vom 74
Relativierung 217
Risikoverteilung 759
Rohbaumaße 38, 310
Rückforderungsanspruch 131, 447
– Betriebskostenabrechnung 919
– Verjährung 469
Rückstandsrechnung 618
Rücktritt 511, 538
- Sachmangel** 79, 162
Sachverständigengutachten, Mieterhöhung 841
Schadensersatz
– statt der Leistung 504
– wegen Nichterfüllung 135
Schadensersatzanspruch 520, 522
– sittenwidrige Schädigung 708
– Umfang 526
Schätzung, Minderungsquote 393
Schriftform 377
Schuppen 29
Soll-Beschaffenheit 101 ff, 128, 135, 160
Souterrain 126
Stall 29, 115
Stufentheorie 324
System, Gewährleistungsrecht 156
- Terrasse** 39, 122, 319
Transparenzgebot 186, 230, 244
Transparenzkontrolle 363
Türnische 38
- Übergabe der Mietsache**
– Rechtslage nachher 521, 556
– Rechtslage vorher 501, 538
Übertragbarkeit, der Rechtsprechung des 8. Senats 134

- Unerheblichkeit** 97, 336
Unmöglichkeit
– Begriff 502
– teilweise 503
Unmöglichkeitsericht 501
Unterschrift 610
Urkundsverfahren 351
- Veränderung der Wohnfläche** 793
Verbrauchsgüterkaufrichtlinie 280
Vereinbarung
– formularvertraglich 183
– individualvertraglich 183
– mehrdeutig 202
Vergleichbarkeit, Wohnungsgröße 670
Vergleichswohnung 832
Vergrößerung des Wohnfläche 784
Verjährung 131, 469
– Mietsicherheit 936
Verjährungsbeginn 480
Verkehrssitte 114, 196
– Mietspiegel 195
Verkehrsübung 119
Verkehrswert 357
Verkleinerung der Wohnfläche 788
Vermietung, vom Reißbrett 74
Vermutung, tatsächliche 95
Verschulden 506
Verschulden bei Vertragsschluss 514
Vertrag zu Lasten Dritter 898, 903
Vertragsauslegung, ergänzende 405
Vertragserfüllungsbürgschaft 369
Vertragsgemäßer Zustand 160
– nach Modernisierung 803
Vertragsstrafeversprechen 368
Verwirkung 492
Vorauszahlung, Betriebskosten 920
- Wegfall der Geschäftsgrundlage** 145, 404
Werbeanzeige 266
Werkstatt 29
Wertermittlungsforum 58
Wertermittlungsrichtlinie 42
Wertermittlungsverordnung 42
Wesentlichkeitsgrenze 96, 418
Wichtiger Grund 574, 606
Willenserklärung, Auslegung 291
- Wintergarten** 39, 323
Wirtschaftliche Bedeutung 9 ff.
Wirtschaftlichkeitsberechnung 449
Wohnfläche 309
– als Multiplikator der Quadratmetermiete 678
– Bedeutung bei Mieterhöhung 648
– Begriff 4
– Definition 85
– Geschichte 1
– nach WoFIV 37
– Vereinbarung 672
– Verhältnis zur Miete 655
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie 58
Wohnflächenberechnung 24 ff
Wohnflächenrelativierungsklausel 109, 226
Wohnflächen-Rettungsklausel 109, 226
Wohnflächenveränderungen 784
Wohnflächenvergrößerungen 116
Wohnflächenverordnung 35, 311
– Anwendungsbereich 115, 198
Wohnraummietrecht, Teil des Verbraucherrechts 4
Wohnungen, Anzahl 10
Wohnungsgröße
– durchschnittliche 10
– Vergleichbarkeit 670
Wohnungsgrundriss 105
Wohnwert 59
Wohnwertmerkmal, Größe 650
- Zahlungsverzugskündigung** 613
– Flächenabweichung 628
Zeitmietvertrag 567
ZPO-Reform 65
Zugesicherte Eigenschaft 73, 76, 300
Zulassungsrevision 66, 67
Zumutbarkeitsabwägung 578, 581
Zustimmung, Verurteilung zur 707
Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen, Anfechtung 685
Zweifamilienhaus, Flächenberechnung 375
Zweite Berechnungsverordnung 31, 310
– Anwendungsbereich 115, 198

beck-shop.de