

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Flächen im Mietrecht

Vereinbarung, Abweichung und Folgen

Abendforum Bauzentrum LH München
06.04.2017

Juliana Helmstreit
Rechtsanwältin, Mediatorin, Schlichterin
München

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Juliana Helmstreit

Rechtsanwältin
Mediatorin Schlichterin
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
FAL 2016



Inhalte:

1. Fläche – Beschaffenheit der Mietsache
2. Flächenberechnung – Maßstab
3. Folgen einer Abweichung in Wohn- und Geschäftsraummiete



Fläche beachtlich - Beschaffenheit

(1) Exposé

(2) Angabe im Mietvertrag:

a. Unverbindliche Objektbeschreibung

b. Verbindliche Beschaffenheitsangabe

c. Zugesicherte Eigenschaft (Ausnahme)



Beschaffenheit der Mietsache

1. Keine gesetzliche Definition
2. Beschaffenheit ist der tatsächliche Zustand, alle Eigenschaften und jeder tatsächliche, rechtliche und wirtschaftliche Umstand, die der Sache anhaften (vgl. Palandt, Rn 9 ff zu § 434 BGB)



Maßstab vereinbarter Fläche

1. §§ 42, 43 II. BV bis 31.12.2003
2. §§ 2 ff WoFIV i. V. m. WoFG ab 25.11.2003
3. DIN 277
4. GIF MF/G, MF/H, MF/B



Vereinbart vs. Ortsüblich

1. Vereinbarung –
ausdrücklich oder konkludent
2. Ortsüblich - Verkehrssitte
3. DIN 283, DIN 277, II. BV oder WoFIV



Folgen von Flächenabweichung

1. Kündigung
2. Minderung
3. Betriebskosten
4. Mieterhöhung
5. Rückforderung Mietzahlungen

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Ausblick

Entwurf Mietrechtsänderungsgesetz

Wohnfläche - Vereinbarung, Maßstab und Folgen (Bauzentrum München 06.04.2017)

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

JULIANA HELMSTREIT

Mediatorin | Rechtsanwältin

Kanzlei für Mediation und Konfliktmanagement

Waldfriedhofstraße 78 81377 München
fon +49 89 167 835 54 fax +49 89 167 835 55
info@helmstreit.com www.helmstreit.com



**Neue Adresse:
Fürstenfelder Str. 7 (Guglhupfpassage),
80331 München**