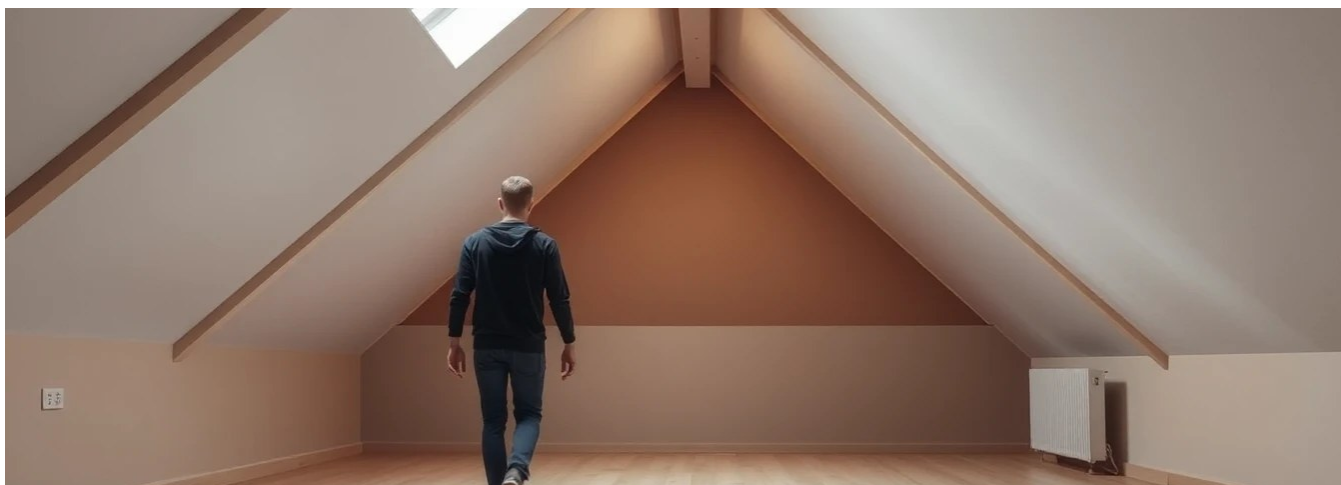


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Mietwohnung ist kleiner als vereinbart: Messgrundlage, Flächenabweichung und möglichen Anspruch auseinanderhalten

Eine auffällige Flächenabweichung ist zuerst mit der vereinbarten und fachlich ermittelten Wohnfläche zu vergleichen. Der Beitrag erklärt die Bedeutung der Zehn-Prozent-Rechtsprechung, ohne aus einer privaten Messung schon eine sichere Zahlungsänderung zu machen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Beim Einrichten fällt dir auf, dass die Räume kleiner wirken als erwartet. Eine erste Nachmessung ergibt deutlich weniger Fläche als die Zahl im Mietvertrag. Für die weitere Klärung reichen weder ein bloßer Raumeindruck noch die schnelle Aussage „Dann zahle ich ab morgen weniger“. Bei einer deutschen Wohnraummiete werden vertragliche Grundlage, richtige Berechnung und mögliche Folgen in dieser Reihenfolge untersucht.

Drei verschiedene Angaben aufbewahren

Unsere redaktionelle Empfehlung: Sichere Mietvertrag samt Anlagen, damaliges Angebot und die vorhandene Flächenberechnung. Halte daneben deine Messnotizen fest. Welche Zahl wurde wo genannt und welche Räume oder Nebenflächen sind einbezogen? Ein alter Verkaufsgrundriss und eine vertraglich bezeichnete Wohnfläche müssen nicht dieselbe Funktion haben.

Verändere die Dokumente nicht nachträglich zu einer scheinbar einheitlichen Fassung. Eine erkennbare Abweichung ist gerade die Frage, die geklärt werden soll. Bei mehreren Vertragsständen muss außerdem feststehen, welche Vereinbarung tatsächlich abgeschlossen wurde. Auch ein erläuternder Zusatz zur Fläche gehört vollständig in die Prüfung.

Eine Bodenflächenaddition ist noch keine gesicherte Wohnfläche

Für die fachliche Berechnung muss klar sein, welche Grundlage im konkreten Mietverhältnis anzuwenden ist. Die Wohnflächenverordnung nennt in § 1 ihren Anwendungsbereich und unterscheidet Ermittlung der Grundflächen und deren Anrechnung. [\[GRUNDLAGE\]](#) Daraus wird hier keine automatische Geltung jeder ihrer Regeln für jeden privaten Mietvertrag abgeleitet.

Wenn die WoFIV maßgeblich ist, sieht § 4 beispielsweise unterschiedliche Anrechnung für bestimmte Raumhöhen sowie für Balkone und Terrassen vor. [\[ANRECHNUNG\]](#) Wer jede sichtbare Bodenfläche vollständig addiert, kann daher zu einer anderen Zahl kommen als eine passende Wohnflächenberechnung. Umgekehrt darf eine geringere eigene Summe nicht ohne Prüfung als Fehler der Vermietungsseite dargestellt werden.

Lass eine erhebliche Unsicherheit durch eine geeignete sachkundige Person untersuchen. Der Auftrag benennt die Wohnung, den tatsächlichen Zustand, die verwendete Grundlage und die offenen Vergleichsfragen. Eine private Skizze kann helfen, ersetzt diese Zuordnung aber nicht.

Was die Zehn-Prozent-Rechtsprechung aussagt

Der BGH hat im Urteil VIII ZR 295/03 vom 24. März 2004 erläutert: Liegt die tatsächliche Wohnfläche mehr als zehn Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche, liegt grundsätzlich ein zur Mietminderung berechtigender Mangel vor. Eine zusätzliche konkrete Gebrauchseinbuße musste in diesem Fall nicht dargelegt werden. [\[BGH\]](#)

Die Aussage heißt „mehr als zehn Prozent“, nicht jede beliebige kleine Differenz. Sie ersetzt außerdem nicht die Prüfung der tatsächlich vereinbarten Beschaffenheit und richtigen Berechnung. § 536 BGB bildet den gesetzlichen Rahmen der Minderung bei relevanten Mängeln. [\[MIETMANGEL\]](#) Der Beitrag behauptet daraus keine allgemeine Zehn-Prozent-Toleranz für sämtliche Flächenfragen, Betriebskosten oder Mieterhöhungen.

Den Bezugswert in der Rechnung sichtbar machen

Ein vollständig fiktives Beispiel geht von vereinbarten 100 Quadratmetern und fachlich passend ermittelten 88 Quadratmetern aus. Die Differenz beträgt zwölf Quadratmeter. Bezogen auf die vereinbarten 100 Quadratmeter sind das zwölf Prozent.

Es wäre eine andere Rechnung, die zwölf Quadratmeter durch 88 zu teilen. Für die beschriebene Unterschreitung ist der vereinbarte Ausgangswert der Bezug. Das Beispiel enthält keine tatsächlich geprüfte Wohnung und legt keine konkrete Mietzahlung oder Rückforderung fest. Es zeigt nur die nachvollziehbare Verhältnisrechnung, die einer weiteren Beurteilung zugrunde gelegt werden kann.

Die Vermietungsseite mit einer konkreten Frage ansprechen

Legen die vorliegenden Angaben und die Berechnungsgrundlage sachlich nebeneinander. Bitte um Erläuterung der vertraglichen Flächenangabe und um die dazugehörigen Unterlagen. Eine begründete Rückfrage ist hilfreicher als ein pauschaler Täuschungsvorwurf, solange die tatsächliche Ursache noch offen ist.

Halte Antworten und neue Unterlagen beim selben Vorgang. Wenn sich eine Unterschreitung bestätigt, werden Anspruch, Zeitraum, mögliche Rückforderung und der weitere Zahlungsablauf individuell eingeordnet. Eine ungesicherte eigenmächtige Zahlungsverrechnung kann eine zusätzliche Auseinandersetzung erzeugen. Der Artikel liefert dafür kein universelles Musterschreiben.

Das Ziel ist weder, jede Wohnung vorsorglich zum Streitfall zu machen, noch eine belegte Abweichung wegzuerklären. Eine belastbare Klärung verbindet die richtige Vergleichszahl mit nachvollziehbaren Unterlagen. Erst dann lässt sich fachlich beurteilen, welche Konsequenz im konkreten Mietverhältnis tatsächlich daraus folgt.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Fläche laut Vertrag

Trage die im Mietvertrag genannte Wohnfläche und die Fundstelle ein.

02 / Weitere Flächenangaben

Notiere Zahlen aus Angebot, Grundriss oder Flächenberechnung, jeweils mit Quelle.

03 / Eigene Messung

Liste deine gemessenen Raumflächen auf, mit Datum und Messweise.

04 / Besondere Flächen

Halte Dachschrägen, niedrige Raumhöhen, Balkone oder Terrassen fest, die anders angerechnet werden könnten.

05 / Fachliche Messung

Notiere, wer die Fläche sachkundig ermittelt, mit welcher Grundlage und welchem Ergebnis.

06 / Abweichung berechnet

Trage die Differenz ein und rechne den Anteil bezogen auf die vertraglich vereinbarte Fläche.

07 / Rückfrage an Vermietung

Notiere Datum, deine Bitte um Erläuterung und Unterlagen sowie die erhaltene Antwort.

08 / Nächster Schritt

Trage ein, bei welcher Beratung du die Folgen prüfen lässt, bevor du Zahlungen änderst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[GRUNDLAGE] § 1 WoFIV – Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[ANRECHNUNG] § 4 WoFIV – Anrechnung der Grundflächen

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[BGH] BGH, Urteil vom 24. März 2004 – VIII ZR 295/03

Bundesgerichtshof. Abruf am 17.10.2026.

[MIETMANGEL] § 536 BGB – Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-02-DE-019-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.