

Mieten: Auf die echte Größe kommt es an

BGH Ist eine Wohnung größer als es im Mietvertrag steht, darf der Vermieter zwar die Miete erhöhen – das aber nur in Grenzen.

KARLSRUHE. Mieten dürfen nicht einfach sprunghaft erhöht werden – dies gilt selbst dann, wenn die Wohnung sehr viel größer ist als im Vertrag beschrieben. Zwar ist nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) von gestern bei Mieterhöhungen die tatsächliche Größe einer Wohnung entscheidend. Weicht diese von der im Vertrag angegebenen Fläche ab, darf die Miete auf einmal aber höchstens um bis zu 20 Prozent steigen.

Dem Urteil lag ein Fall aus Berlin zugrunde. Eine Vermieterin hatte die Kaltmiete von rund 630 Euro um 300 Euro erhöhen wollen. Sie begründete dies unter anderem damit, dass die Fünf-Zimmer-Wohnung nahe dem Savigny-Platz mehr als 50 Quadratmeter größer ist als im Mietvertrag angegeben. Der Mieter war nur mit einer Erhöhung um rund 95 Euro einverstanden. Dagegen klagte die Vermieterin erfolglos.

Nach Ansicht des Landgerichts Berlin kam eine weitere Mieterhöhung



Die Miete darf innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent erhöht werden, in Gebieten mit knappem Wohnraum nur um 15 Prozent.

Foto: dpa

nicht in Frage, weil ansonsten die gesetzliche Kappungsgrenze überschritten würde. Nach Paragraph 558 BGB können Mieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete steigen, wenn die Miete seit 15 Monaten unverändert ist. Die Miete darf innerhalb von drei Jahren aber nicht um mehr als 20 Prozent erhöht werden, in Gebieten mit knappem Wohnraum – wie in Berlin – nur um 15 Prozent.

Der BGH bestätigt die Notwendig-

keit, dass die Kappungsgrenze eingehalten werden muss. Der VIII. Zivilsenat entschied aber zugleich, dass für die Mieterhöhung die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich ist, egal wie hoch die Abweichung im Vertrag ist. Paragraph 558 solle es dem Vermieter ermöglichen, eine „angemessene, am örtlichen Markt orientierte Miete zu erzielen“. Von seiner früheren Rechtsprechung, wonach der Vermieter an der im Mietvertrag zu niedrig angege-

benen Wohnfläche festhalten muss, wenn die Abweichung nicht mehr als zehn Prozent beträgt, wich der BGH somit ab.

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) begrüßte die Klarstellung. „Mit dieser Entscheidung gibt der BGH seine Zehn-Prozent-Rechtsprechung auf“, so der Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft, Axel Gedaschko. (dpa)

KOMMENTAR

VON BERNHARD FLEISCHMANN, MZ



Ehrlich ist recht

Der Spruch des Bundesgerichtshofs war zu erwarten und ist auch klar nachvollziehbar. Vermieter sollten zu ehrlichen Flächenangaben verpflichtet sein. Schließlich ist es ebenso unstatthaft, wenn ein 500-Gramm-Päckchen Kaffee nur 450 Gramm enthält. Dem Mieter ist auch nicht zuzumuten, dass er die Fläche vor Abschluss eines Mietvertrags selbst bestimmt. Wer in Städten wie Regensburg als Interessent vor den Augen des Vermieters mit dem Meterstab durch die Wohnung robbt, kriegt sie bestimmt nicht.

Nun müssen weitere Klärungen folgen. Denn die Rechtsprechung des BGH vom Mittwoch bezieht sich lediglich auf Mieterhöhungen. Ein weiterer logischer Schritt ist es, dass auch bei der Betriebskostenabrechnung nur echte Quadratmeter angerechnet werden dürfen.