

## Mieterhöhung auch bei Wohnflächenabweichung nur unter Beachtung der Kappungsgrenze

Dieser Artikel wurde bearbeitet von Herrn Helge Norbert Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Vorstand des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, Hanauer Landstr. 204, 60314 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 74 84 899, eMail: [ziegler@bvfi.de](mailto:ziegler@bvfi.de), Internet: [www.bvfi.de](http://www.bvfi.de)

### Vorbemerkung:

Der Bundesgerichtshof hat unter teilweiser Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung entschieden, dass eine Mieterhöhung nach § 558 BGB auf der Basis der tatsächlichen Wohnfläche zu erfolgen hat, unabhängig davon, ob im Mietvertrag eine abweichende Wohnfläche angegeben und wie hoch die Abweichung von der tatsächlichen Wohnfläche ist.

### Zum Sachverhalt

#### **(1) Streit um die Anpassung der Miete an tatsächlich höhere Wohnfläche**

In einem Mietvertrag sind die Wohnfläche mit 156,95 qm und die monatliche Miete mit 811,81 DM angegeben. Tatsächlich beträgt die Wohnfläche aber 210,43 Quadratmeter. Der Vermieter verlangt vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der derzeitigen Bruttokaltmiete von 629,75 Euro auf insgesamt 937,52 Euro. Dies begründet er damit, dass er nach den allgemeinen Mieterhöhungsvorschriften zu einer Erhöhung der momentan geschuldeten Miete um 15% (94,46 Euro) sowie darüber hinaus wegen einer Überschreitung der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um 33,95% zu einer entsprechenden weiteren Anhebung berechtigt sei. Der Mieter hat nur einer Mieterhöhung um 94,46 Euro zugestimmt. Die auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung um weitere 213,31 Euro gerichtete Klage der Vermieterin ist von den Vorinstanzen abgewiesen worden.

#### **(2) BGH: In Mieterhöhungsverfahren ist alleine tatsächliche Wohnfläche maßgebend**

Der BGH hat entschieden, dass es im Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB nur auf die tatsächliche Wohnungsgröße ankommt. § 558 BGB solle es dem Vermieter ermöglichen, eine angemessene, am örtlichen Markt orientierte Miete zu erzielen. Für den Vergleich sei deshalb allein der objektive Wohnwert der zur Mieterhöhung anstehenden Wohnung maßgeblich, während etwaige Vereinbarungen der Mietvertragsparteien über die Wohnungsgröße im Mieterhöhungsverfahren keine Rolle spielen könnten. Denn sonst würden nicht die tatsächlichen, sondern vertraglich fingierte Umstände berücksichtigt. An seiner früheren Rechtsprechung, dass der Vermieter an einer im Mietvertrag zu niedrig angegebenen Wohnfläche festhalten muss, wenn die Abweichung nicht mehr als 10% beträgt, hält der BGH deshalb nicht mehr fest. Entsprechendes gelte für den umgekehrten Fall, dass die Wohnfläche im Mietvertrag zu groß angegeben ist. Hier

könne der Vermieter die Miete gemäß § 558 BGB ebenfalls nur auf der Grundlage der tatsächlichen (niedrigeren) Wohnfläche erhöhen.

**(3) Auch die Kappungsgrenze ist zu beachten**

Neben der Berücksichtigung der wirklichen Wohnungsgröße im Rahmen der allgemeinen Mieterhöhungsvorschriften (§ 558 BGB) – das heißt unter Beachtung der Kappungsgrenze – bestehe für den Vermieter keine weitere Möglichkeit der einseitigen Mietanpassung.

**(4) Der Wegfall der Geschäftsgrundlage scheidet aus**

Aus einer unzutreffenden Wohnflächenangabe im Mietvertrag ergäbe sich, so der BGH, noch kein Wegfalls der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB. Dem stehe bereits entgegen, dass die zutreffende Ermittlung der tatsächlichen Wohnfläche regelmäßig in die Risikosphäre des Vermieters fällt.

Ergo

Eine Mieterhöhung nach § 558 BGB hat auf der Basis der tatsächlichen Wohnfläche zu erfolgen, unabhängig davon, ob im Mietvertrag eine abweichende Wohnfläche angegeben ist und wie hoch die Abweichung von der tatsächlichen Wohnfläche ist. Eine Erhöhung der Miete sei allerdings auch in diesen Fällen nur unter Beachtung der Kappungsgrenze möglich

BGH 18.11.2015, Az.: VIII ZR 266/14)

Quellen:

Beck-Aktuell vom 18.11.2015 und Mitteilung der Pressestelle des BGH Nr. 189/2015 vom 18.11.2015

Wirtschaftsjurist Helge Norbert Ziegler, 18.11.2015

**Rechtlicher Hinweis**

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.