



Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.
- Die clevere Alternative für Berlin und Brandenburg -

Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.

Beratungsbüro:
Bürgerbüro Falkenhagener Feld
Westerwaldstraße 9
13589 Berlin

Pressemitteilung 68/2015

Postanschrift:
AMV - Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.
Pillnitzer Weg 35
13593 Berlin

Tel: 030 / 68 83 74 92
Handy: 0170 / 237 17 90

Mail: information.amv@gmail.com

www.mieter-verbraucherschutz.berlin

Grundsatz-Urteil zum Mietrecht: Abkehr des BGH bei Mieterhöhungen von bisheriger Rechtsprechung bei Wohnflächenabweichung!

Der Bundesgerichtshof (BGH - VIII ZR 266/14, Urteil vom 18.11.2015) hält nicht mehr an seiner bisherigen Rechtsprechung (vgl. insbesondere Urteil vom 23. Mai 2007 – VIII ZR 138/06, NJW 2007, 2626 Rn. 16 ff.) fest, wonach einer Mieterhöhung nach § 558 BGB bei einer Abweichung von nicht mehr als zehn Prozent die als Beschaffenheit vereinbarte Wohnfläche (statt der davon abweichenden tatsächlichen Wohnfläche) zugrunde zu legen ist und wonach bei einer Überschreitung der vertraglich vereinbarten Wohnfläche von mehr als zehn Prozent der (gutgläubige) Vermieter sich von seinem Irrtum nach den von den Voraussetzungen des § 558 BGB abweichenden Grundsätzen eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage lösen kann. Er stellt nunmehr allein auf die tatsächliche Wohnfläche ab. Auch bei einer Mieterhöhung bei einer Wohnflächenabweichung ist allerdings die Kappungsgrenze, die in Berlin 15 % beträgt, einzuhalten.

Näheres unter <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=pm&Datum=2015&Sort=3&nr=72854&pos=0&anz=190>

Vorstand: 1. Vorsitzender RA Uwe Piper, 2. Vorsitzender Ass. jur. Marcel Eupen

Vereinsregister: Amtsgericht Charlottenburg - VR 33611 B

Gerichtsstand: Amtsgericht Spandau, Finanzamt für Körperschaften I, St.-Nr. 27/660/64338

Bankverbindung: Postbank Berlin, IBAN: DE05100100100850579106, BIC: PBNKDEFF

Der Entscheidung liegt folgender Ausgangsfall zugrunde: Der Beklagte ist Mieter einer 5-Zimmer-Wohnung der Klägerin in Berlin. Im Mietvertrag sind die Wohnfläche mit 156,95 qm und die monatliche Miete mit 811,81 DM angegeben. Tatsächlich beträgt die Wohnfläche 210,43 qm. Die Klägerin verlangt vom Beklagten die Zustimmung zur Erhöhung der derzeitigen Bruttokaltmiete von 629,75 € auf insgesamt 937,52 €. Dies begründet sie damit, dass sie nach den allgemeinen Mieterhöhungsvorschriften zu einer Erhöhung der momentan geschuldeten Miete um 15 % (94,46 €), sowie darüber hinaus wegen einer Überschreitung der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um 33,95 % zu einer entsprechenden weiteren Anhebung berechtigt sei. Der beklagte Mieter ist mit einer Mieterhöhung nur um 94,46 € einverstanden. Die Klage der Vermieterin auf Zustimmung zur Mieterhöhung um weitere 213,31 € ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Die Revision der Vermieterin blieb trotz Anwendung der tatsächlichen Wohnfläche ohne Erfolg, da ihr Mieterhöhungsbegehren nicht die Kappungsgrenze beachtet hat.

"Zwar begrüßt der AMV - Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e. V. die Entscheidung des BGH aus rein dogmatischer Sicht, da sich die ortsübliche Vergleichsmiete nur aus den tatsächlichen Begebenheiten, hier der Wohnungsgröße, und nicht aus fälschlicherweise fiktiv angenommenen Umständen ergeben kann, jedoch wird die Abkehr des BGH von seiner bisherigen pragmatischen 10 % - Rechtsprechung in der Praxis zu vermehrten Rechtsstreitigkeiten führen und das nicht nur bei Mieterhöhungen, sondern auch bei Mietminderungen wegen Wohnflächenabweichungen sowie bei der Höhe der Betriebskosten bei Wohnflächenabweichungen," sagt der 1. Vorsitzende des AMV, RA Uwe Piper. "Da sich die nunmehrige Entscheidung des BGH ausschließlich auf Mieterhöhungen bei Wohnflächenabweichungen beschränkt und keine Aussagen zu den Problembereichen Mietminderungen wegen Wohnflächenabweichungen sowie Höhe der Betriebskosten bei Wohnflächenabweichungen trifft, wird es in Zukunft in der Instanzenrechtsprechung zu unterschiedlichen Rechtsauffassungen und damit zu einer Verunsicherung kommen," meint Piper. "Um dies zu verhindern, ist der Bundesgesetzgeber gefordert, unverzüglich zu handeln und mit eindeutigen gesetzlichen Regelungen für Rechtsklarheit zu sorgen," fordert Piper.

Berlin, den 18.11.2015

Marcel Eupen, Pressesprecher