

ZfIR 2015, A 5

BGH: Mieterhöhung bei Wohnflächenabweichung nur unter Beachtung der Kappungsgrenze

Der BGH entschied – unter teilweiser Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung –, 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; dies allerdings unter Beachtung der Kappungsgrenze. Dabei kann sowohl eine Unterschreitung als auch eine Überschreitung der Quadratmeterzahl beachtlich sein (**BGH, Urteile vom 18. 11. 2015 – VIII ZR 266/14**). Mit der Entscheidung gab der BGH seine Rechtsprechung zur 10-Prozent-Grenze auf, nach der bisher bei einer Abweichung von höchstens 10 % nach wie vor die vereinbarte Wohnfläche maßgeblich war. Nach alter Rechtsprechung war bei einer Überschreitung von mehr als 10 % auch eine Überschreitung der Kappungsgrenze möglich.

Die Klägerin in dem Verfahren ist Vermieterin einer 5-Zimmer-Wohnung in Berlin. Vertraglich vereinbart ist eine Wohnfläche von 156,95 qm. Tatsächlich beträgt die Wohnfläche 210,43 qm. Die Vermieterin verlangt vom Mieter nach den allgemeinen Mieterhöhungsvorschriften eine Erhöhung der momentan geschuldeten Miete um 15 %. Darüber hinaus verlangt sie aufgrund der Überschreitung der vertraglich vereinbarten Wohnfläche von fast 34 % eine entsprechende weitere Anhebung der Miete. Der Mieter stimmt nur der 15 %-Erhöhung zu.

Die Revision der Klägerin blieb vor dem BGH ohne Erfolg. Die Richter entschieden, dass es im Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB nur auf die tatsächliche Wohnungsgröße ankomme. § 558 BGB soll 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 können, denn sonst würden nicht die tatsächlichen, sondern vertraglich fingierte Umstände berücksichtigt.

Seine frühere Rechtsprechung, dass der Vermieter sich an einer im Mietvertrag zu niedrig angegebenen Wohnfläche festhalten lassen müsse, wenn die Abweichung nicht mehr als 10 Prozent betrage, gab der Zivilsenat damit auf.

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.

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. Insbesondere ergebe sich aus einer unzutreffenden Wohnflächenangabe im Mietvertrag noch kein Anwendungsfall eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB). Dem stehe bereits entgegen, dass die zutreffende Ermittlung der tatsächlichen Wohnfläche regelmäßig in die Risikosphäre des Vermieters falle.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 189/2015 vom 18. 11. 2015)