

MIETERHÖHUNG BEI FLÄCHENABWEICHUNG IN DER MIETWOHNUNG ZUM NACHTEIL DES MIETERS

BGH, Urteil vom 8.7.2009 — Aktenzeichen: VIII ZR 205/09

Bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist die vertraglich vereinbarte Wohnfläche auch dann zu Grunde zu legen, wenn die tatsächliche Wohnfläche zum Nachteil des Mieters eine geringere Größe aufweist. Dies hat der Bundesgerichtshof nun klargestellt.

Einzelheiten erfahren Sie hier.

Sachverhalt

Die Klägerin ist Vermieterin einer Wohnung, die in dem Mietvertrag mit einer Wohnfläche von 55,75 m² angegeben ist. Die tatsächliche Wohnfläche beträgt nur 51,03 m². Es liegt daher eine Flächenabweichung zu Lasten des Mieters von 4,73 m² vor. Die Klägerin forderte die Mieterin und spätere Beklagte schriftlich unter Einhaltung der Formen und Fristen zur Zustimmung einer Mieterhöhung von 360,47 € auf 432,56 € entsprechend 7,76 € je m² auf. Hierbei legte sie die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche von 55,75 m² zu Grunde. Die Mieterin verweigerte die Zustimmung unter Hinweis auf die tatsächliche Wohnfläche von 51,03 m².

Ohne Erfolg.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass bei einem Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 BGB dann die in dem Mietvertrag angegebene Wohnfläche und nicht die tatsächliche (geringere) Wohnfläche zu Grunde zu legen ist, wenn die Flächenabweichung nicht mehr als 10 % beträgt. Die Abweichung der angegebenen Wohnfläche zur tatsächlichen Wohnfläche liege innerhalb der Toleranzgrenze, die der Bundesgerichtshof auch bereits für den Fall einer zum Nachteil des Vermieters wirkenden Flächenabweichung angenommen hatte. Erst bei einer Überschreitung der Erheblichkeitsgrenze von 10 % sei es dem jeweils nachteilig betroffenen Vertragspartner nicht mehr zumutbar, sich an dieser Vereinbarung (= die in dem schriftlichen Mietvertrag angegebene Wohnfläche) festhalten zu lassen. Erst dann ist die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich.