



Wer geht mit dem Zollstock durch die Wohnung, bevor er einer Mieterhöhung zustimmt? Künftig kann das ratsam sein. Es zählt die tatsächliche Wohnfläche.

## Wohnung zu groß? Pech für den Vermieter

BGH: Er darf Miete nicht drastisch erhöhen, wenn Fläche viel größer ist als im Mietvertrag angegeben

**Karlsruhe.** (dpa) 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 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 bestätigte die Notwendigkeit, dass die Kappungsgrenze eingehalten werden muss. Der VIII. Zivilsenat entschied aber zugleich, dass für die Mieterhöhung die tat-

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

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) begrüßte die Klarstellung. „Mit dieser Entscheidung gibt der BGH seine sogenannte Zehn-Prozent-Rechtsprechung auf“, sagte der Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft, Axel Gedaschko. Daher erledige sich auch die Umsetzung eines

Koalitionsbeschlusses, wonach künftig nur die tatsächliche Wohnfläche Grundlage aller Ansprüche im Mietrecht sein solle.

Die Anwältin des Berliner Mieters hatte zuvor in der BGH-Verhandlung betont: „Recht ist Recht und soll Recht bleiben.“ Das Risiko für die Angaben zur Wohnfläche müsse ein Vermieter tragen. „Er hat es in der Hand; er kann das ja ausmessen.“ Der Anwalt der Vermieterin hatte hingegen darauf verwiesen, es könne nicht sein, dass diese „für alle Ewigkeit“ an den Irrtum gebunden sei – und nur in „Trippelschritten“ die Miete erhöhen dürfe. Nach Schätzungen des Deutschen Mieterbunds stimmt bei zwei von drei Wohnungen die im Mietvertrag genannte Quadratmeterzahl nicht mit der Realität überein.