

## **Aktuelles BGH-Urteil: Bei einer Mieterhöhung ist die vertraglich vereinbarte Wohnungsgröße entscheidend**

### **Mieter müssen Wohnflächenabweichungen bis zehn Prozent akzeptieren**

*Recklinghausen, September 2009* – Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass sich Vermieter bei Mieterhöhungen nicht unbedingt auf die tatsächliche Wohnungsgröße beziehen müssen. Sie können sich auf die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche beziehen, sofern die Flächenabweichung nicht mehr als zehn Prozent beträgt (BGH VIII ZR 205/08).

Viele Mieter gehen sicherlich davon aus, dass die Miete, die sie monatlich an Ihren Vermieter bezahlen, sich exakt an ihrer Wohnfläche orientiert. Wenn sich in der Vergangenheit herausstellte, dass die Wohnfläche kleiner ist, als im Mietvertrag festgehalten, wurde der Vermieter unterrichtet und in bestimmten Einzelfällen konnte eine Rückforderung geltend gemacht werden. „Durch das aktuelle BGH-Urteil ist es sehr viel schwieriger geworden, bei einer Flächenabweichung den Differenzbetrag geltend zu machen. Faktisch ist das nur noch möglich, wenn die Differenz zehn Prozent oder mehr aufweist“ weiß Claus O. Deese, Geschäftsführer des Mieterschutzbund e.V.

Ausschlaggebend für das Urteil des Bundesgerichtshofes war der Fall einer Hamburger Mieterin, deren Vermieterin die Miete um die maximal zulässigen 20 Prozent, von 360,47 Euro auf 432,56 Euro erhöht und sich dabei „auf das einschlägige Rasterfeld des Hamburger Mietspiegels“ bezogen hat. Bei der Berechnung der Mieterhöhung wurden ein Quadratmeterpreis von 7,76 Euro und eine Wohnfläche von 55,75 Quadratmeter zugrunde gelegt. Tatsächlich ist die Mieterwohnung aber nur 51,03 Quadratmeter groß, die Flächenabweichung

# Pressemitteilung



beträgt also weniger als zehn Prozent. „Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs spielt dies aber keine Rolle, da geringfügige Abweichungen bis zehn Prozent hingenommen werden müssten“, erklärt Deese. „Das bedeutet im Umkehrschluss, dass für die nicht vorhandene Wohnfläche von 4,72 m<sup>2</sup> Miete von monatlich 36,63 Euro gezahlt werden muss, obwohl die im Vertrag festgelegte Fläche tatsächlich nicht vorhanden ist“.

Untersuchungen haben ergeben, dass ein Großteil der Wohnungen in Deutschland kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben. Bei vielen wurden Flächenabweichungen von bis zu zehn Prozent festgestellt. Dazu Claus O. Deese: „Das ist bares Geld für Vermieter, die aufgrund des BGH-Urteils in den meisten Fällen nun leider nicht einmal mehr angreifbar sind. Insoweit sind Mieter gut beraten, die Wohnfläche vor der Vertragsunterzeichnung auszumessen oder eine Flächenangabe nicht zu vereinbaren“.

2.582 Zeichen

*Der Mieterschutzbund e.V. vertritt rund 18.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Herne und Bottrop.*

## **Pressekontakt/Belegexemplare:**

PRaffairs GbR

Alte Volksparkstraße 24

22525 Hamburg

T: 040/429 347 090

F: 040/429 347 091

E: [info@pr-affairs.de](mailto:info@pr-affairs.de)