

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Wohnflächenberechnung nach gesetzlichen Regelungen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

Der Mieter hat einen Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Mieten, weil die tatsächliche Wohnfläche von der im Mietvertrag angegebenen um mehr als 10 % abweicht (BGH VIII ZR 33/18). Im Jahr 2007 schlossen Mieter und Vermieter einen Mietvertrag ab, in dem die Wohnfläche mit 94,48 qm angegeben war. Tatsächlich war die Wohnung gemäß einem Sachverständigengutachten aber nur 84,01 qm groß. Entscheidend war hier die Frage, ob die Fläche des zur Straße gelegenen Balkons nur zu einem Viertel auf die Wohnfläche angerechnet werden kann. Der Bundesgerichtshof bejahte diese Frage und erklärte, dass der Begriff „Wohnfläche“ auch bei frei finanzierten Wohnungen grundsätzlich anhand der für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen auszulegen ist. Damit greift die so genannte Wohnflächenverordnung und dort ist festgelegt, dass Balkonflächen in der Regel zu einem Viertel anzusetzen sind. Bei Mietverträgen, die vor dem 1.1.2004 abgeschlossen wurden, gilt demnach die II. Berechnungsverordnung, die die Balkonflächen noch nur Hälfte berücksichtigte.

Nur ausnahmsweise würden die gesetzlichen Regelungen nicht eingreifen. Voraussetzung hierfür wäre, dass Mieter und Vermieter gemeinsam dem Begriff der Wohnfläche eine abweichende Bedeutung beigemessen hätten oder dass eine andere Berechnungsmethode örtlich üblich oder nach der Art der Wohnung naheliegend sei. Eine andere, ortsübliche Berechnungsmethode könne sich nur ergeben, wenn sich vor Ort eine Verkehrssitte zur Anwendung eines anderen Regelwerks gebildet habe. Es reiche aber nicht aus, wenn Vermieter oder große Teil der Vermieter das Regelwerk „Wohnflächenverordnung“ falsch anwenden oder mit anderen Regelwerken, zum Beispiel der II. Berechnungsverordnung oder DIN-Vorschriften, vermischen würden.

In dem zu entscheidenden Fall lag die korrekt ermittelte Wohnfläche 11,08 % unter der vereinbarten Fläche. Der Mieter hatte demzufolge 39 Monate lang 49,87 Euro zu viel bezahlt. Diese 1.827,93 Euro erhält er jetzt zurück.

## Aktuelle Infos

- **Wohnungsneubau 2018:** Im letzten Jahr wurden lediglich 0,4 % mehr Wohnungen fertiggestellt als 2017. Die aus Sicht des Deutschen Mieterbundes enttäuschenden Zahlen veröffentlichte jetzt das Statistische Bundesamt. Danach wurden 2018 insgesamt 285.914 neue Wohnungen gebaut. Die Bundesregierung hatte zu Beginn der Legislaturperiode als Ziel 375.000 Fertigstellungen pro Jahr genannt. Von 285.914 neuen Wohnungen entfielen auf den Geschosswohnungsneubau 134.084 neue Wohnungen, davon waren allerdings 64.649 Wohnungen teure Eigentumswohnungen. Klassische Mietwohnungen wurden demnach im letzten Jahr lediglich 69.435 neu gebaut.
- **Sozialverbände, Gewerkschaft und DMB für sozialverträgliche CO<sub>2</sub>-Bepreisung:** In Schreiben an die CDU/CSU- und SPD-Spitzen forderten AWO, Caritas, Germanwatch, Ver.di und Deutscher Mieterbund eine sozial ausgewogene Einführung von CO<sub>2</sub>-Preisen. Soziale Gerechtigkeit und effektive Klimazielerreichung müsse in Einklang gebracht werden. Eine Option zur Vermeidung einer generellen Mehrbelastung der Verbraucher sei die Senkung bestehender Abgaben, Umlagen und Entgelte auf Strom. Die Form der Rückverteilung an die Haushalte könne kombiniert mit einer Pro-Kopf-Prämie werden, die an alle Bewohner ausbezahlt wäre. Wichtig sei darüber hinaus eine Sonderregelung für den Mietwohnungsbereich. Aufgrund des Investor-Nutzer-Dilemmas könne ein bloßes CO<sub>2</sub>-Preissignal auf Heizstoffe nicht die gewünschte Lenkungswirkung entfalten. Denkbar wäre ein Verbot, den CO<sub>2</sub>-Preiszuschlag über die Heizkostenabrechnung auf die Mieter abzuwälzen.

## Mieter-Tipp

### Achtung Lock-Miete

Setzt der Vermieter beim Abschluss des Mietvertrages die monatlichen Vorauszahlungen bewusst zu niedrig, um eine relativ günstige Gesamtmiete vorzugaukeln, rechtfertigt dies im Regelfall keine Schadensersatzansprüche des Mieters. Etwas anders gilt nur, wenn der Vermieter einen Vertrauenstatbestand geschaffen hätte, wonach die monatlichen Vorauszahlungen auskömmlich sind. Das wäre der Fall, wenn der Vermieter auf Nachfrage des Mieters ausdrücklich zugesichert hätte, die Vorauszahlungen würden ausreichen, oder der Mieter klargemacht hätte, dass er nicht mehr als die vereinbarten Vorauszahlungen zahlen kann oder will (LG Berlin 65 T 106/18).



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



**Das Mieter-Handbuch**  
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 € [mehr...](#)



**Mieterlexikon**  
2018/2019  
700 Seiten, 13,- € [mehr...](#)