

Neues vom Bundesgerichtshof

Mieterhöhung: Vermieter muss tatsächliche Wohnfläche nachweisen

Gestützt auf den Mietspiegel wollte ein Mainzer Vermieter die Miete von 738 Euro auf 798,62 Euro anheben. Statt 7,97 Euro/qm verlangte er 8,63 Euro/qm. Dabei ging er von einer Wohnfläche von 92,54 qm aus. Amt- und Landgericht wiesen die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung ab. Der Bundesgerichtshof hob die Entscheidung des Landgerichts auf und verwies die Sache erneut an das Landgericht.

In diesem Verfahren präsentierte der Mieter eine neue Wohnflächenberechnung. Danach ist die Wohnung nur 80,764 qm groß. Das Landgericht wies daraufhin die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung erneut ab und der Bundesgerichtshof bestätigte diese Entscheidung (BGH VIII ZR 255/17). Die Beweislast für die in Ansatz zu bringende, tatsächliche Wohnungsgröße liege nach allgemeinen Grundsätzen beim Vermieter der Wohnung, der eine Mieterhöhung verlangt. Den Beweis für die vorgetragene Wohnfläche von 92,54 qm habe der Vermieter aber nicht erbracht. Nachdem der Mieter mit seiner eigenen Wohnflächenberechnung die Angaben des Vermieters substantiiert bestritten habe, hätte der Vermieter den Beweis für die Richtigkeit der von ihm behaupteten Größe der Wohnung antreten müssen. An diesen Grundsätzen ändere sich auch nicht deshalb etwas, weil der Mieter erstmals in dem neuen Verfahren vor dem Landgericht die eigene Wohnflächenberechnung vorgelegt hat. Das Gericht sei auch nicht gezwungen gewesen, von Amts wegen ein Sachverständigengutachten zu beauftragen, um die korrekte Wohnfläche zu ermitteln.

Aktuelle Infos

- **Grundsteuer aus Betriebskostenkatalog streichen:** Die Grundsteuer soll nicht länger über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieterinnen und Mieter abgewälzt werden dürfen. Die Forderung des Deutschen Mieterbundes hat jetzt die Bundestagsfraktion der Linken aufgegriffen und einen entsprechenden Gesetzesantrag im Deutschen Bundestag eingebracht (Drucksache 19/8358).
- **Klimakabinett eingesetzt:** Deutschland wird die vereinbarten Klimaschutzziele 2020 verpassen. Ob die Ziele im Jahr 2030 erreicht werden können, ist fraglich. Jetzt soll ein Klimaschutzgesetz erarbeitet werden, mit dem die Klimaschutzziele 2030 verbindlich vorgegeben werden und der Klimaschutzplan aus dem Jahr 2016 umgesetzt wird. Der bisherige Entwurf eines Rahmengesetzes für den Klimaschutz, den Bundesumweltministerin Svenja Schulze vorgelegt hat, ist bei CDU und CSU auf viel Widerstand gestoßen. Diese Probleme soll nun das Klimakabinett lösen und ein Klimaschutzgesetz erarbeiten, das noch 2019 verabschiedet werden kann. Das Klimakabinett besteht aus Kanzlerin Angela Merkel, dem Vizekanzler und Finanzminister Olaf Scholz, Bauminister Horst Seehofer, Verkehrsminister Andreas Scheuer, Agrarministerin Julia Klöckner, Wirtschaftsminister Peter Altmaier, Umweltministerin Svenja Schulze, Kanzleramtschef Helge Braun sowie Staatssekretär Steffen Seibert.
- **Wohnungsbaugenehmigungen:** Im Jahr 2018 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt rund 347.000 Wohnungen genehmigt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren das 0,2 % bzw. 800 Baugenehmigungen weniger als im Vorjahr. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden im Jahr 2018 rund 302.800 Wohnungen genehmigt - 0,7 % oder 2.100 mehr als im Vorjahr. Dieser Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückzuführen. Hier wurden mit 180.667 Wohnungen gegenüber 172.630 Wohnungen im Vorjahr 4,7 % mehr neue Wohnungen genehmigt.

Mieter-Tipp

Eigenbedarf und Sozialklausel

Auch gegenüber einer berechtigten Eigenbedarfskündigung kann der Mieter noch Widerspruch einlegen. Gestützt auf die sogenannte Sozialklausel kann er sich auf Härten berufen, die für ihn die Räumung der Wohnung unzumutbar machen.

Jetzt hat das Landgericht Berlin (67 S 345/18) entschieden, dass allein das Alter der gekündigten Mieter - hier 84 und 87 Jahre - eine Härte sein kann. Auf konkrete gesundheitliche Umstände bzw. Folgen einer Räumung oder die langjährige Verwurzelung in der Wohngegend komme es nicht mehr an. Wegen der Härte „hohes Alter“ stehe den Mietern eine zeitlich unbestimmt Fortsetzung des Mietverhältnisses zu.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



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



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