

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Tatsächliche Wohnfläche entscheidend, keine 10-Prozent-Toleranzgrenze bei Mieterhöhungen

Der Bundesgerichtshof hat seine bisherige Rechtsprechung korrigiert. Für Wohnflächenabweichungen gilt nicht mehr generell eine 10-prozentige Toleranzgrenze. Bei Mieterhöhungen gilt jetzt die tatsächliche Wohnfläche – egal, welche Wohnungsgröße im Mietvertrag vereinbart ist, und egal, wie hoch die prozentuale Abweichung ist (BGH VIII ZR 266/14). Zu entscheiden hatte der Bundesgerichtshof hier einen atypischen Fall. Während im Mietvertrag eine Wohnfläche von 156,95 qm genannt wurde, war die Wohnung tatsächlich 210,43 qm groß. Der Vermieter wollte die Miete von 629,75 Euro um 15 Prozent erhöhen und zusätzlich die bisher nicht berücksichtigte Wohnfläche erstmals für eine Mieterhöhung nutzen. Zwar kann sich nach der heutigen Entscheidung des BGH der Vermieter mit seiner Mieterhöhung auf die tatsächliche Wohnfläche stützen, er muss aber immer die Kappungsgrenze einhalten. Eine Mieterhöhung von mehr als 15 Prozent bzw. 20 Prozent in drei Jahren ist nicht zulässig. Für Mieter viele wichtiger ist aber natürlich die umgekehrte Frage: Was ist, wenn die Wohnung tatsächlich kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben? Das sind die Fälle, in denen Mieter für nicht existierende Flächen zahlt, in denen er Mieterhöhungen auf diese nicht vorhandenen Wohnflächen akzeptieren sollten und die falsche Wohnungsgröße den Betriebskostenabrechnungen zugrunde gelegt wird. Gut, dass der Bundesgerichtshof zumindest in den Mieterhöhungsfällen jetzt seine Rechtsprechung korrigiert hat. Aber auch in den anderen Fällen, d.h. bei der Mietfestsetzung und der Betriebskostenabrechnung, muss die 10-Prozent-Toleranzgrenze fallen.

## Aktuelle Infos

- **Mietpreisbremse in Hessen:** Die hessische Landesregierung hat die Mietpreisbremse für 16 hessische Kommunen beschlossen: Bad Homburg, Darmstadt, Dreieich, Flörsheim, Frankfurt, Griesheim, Hattersheim, Kassen, Kronberg, Marburg, Mörfelden-Walldorf, Oberursel, Offenbach, Schwalbach, Weiterstadt und Wiesbaden. Die entsprechende Landesverordnung, die am 1.12.2015 in Kraft treten soll, klammert allerdings in Frankfurt, Wiesbaden, Bad-Homburg, Kassel und Darmstadt einzelne Stadtteile von der Mietpreisbremse aus. Angespannte Wohnungsmärkte und Wohnungsnot seien hier eben nicht im gesamten Stadtgebiet feststellbar. Dass beispielsweise der Frankfurter Planungsdezernent immer wieder eine stadtweite Geltung der Mietpreisbremse für Frankfurt gefordert hatte, änderte nichts. Die hessische Landesregierung „wusste es besser“. Rechtlich ist die Begrenzung der Mietpreisbremse auf einzelne Stadtteile bzw. das Ausklammern einzelner Stadtteile von der Mietpreisbremse möglich.
- **Mietpreisbremse in Bremen:** Die so genannte Mietpreisbremse tritt zum 1.12.2015 auch für die Stadt Bremen in Kraft. Dann darf die ortsübliche Vergleichsmiete bei Abschluss eines neuen Mietvertrages auch hier im Regelfall nur noch um 10 Prozent überschritten werden.
- **Umzugsgründe:** Wer die Wohnung wechselt, zieht meist aus privaten Gründen um. Nach einer Umfrage von ImmobilienScout24 steht an Platz 1 der Umzugsgründe mit 36 % die Verbesserung der Wohnqualität. 23 % der Befragten gaben an, wegen Platzmangels umziehen zu wollen. 19 % erwarten Eigentum und 14 % gaben als Umzugsgrund Ärger mit dem Vermieter oder Mitbewohnern an und 13 % der Befragten zogen wegen Wohnungsmängeln um. Erst dann kommt der Umzugsgrund „berufliche Gründe“, jeder 8. Umzug findet berufsbedingt statt.

## Mieter-Tipp

### Gymnastik in der Wohnung

Gymnastische Übungen in der Wohnung – Hüpfen, Springen usw. – sind verboten, wenn der Sport so intensiv betrieben wird, dass die Übungen die Nachbarn stören können. Grundsätzlich gilt, dass die Wohnung kein Sportplatz ist. Springt man beispielsweise mit dem Seil oder hüpfte auf und ab, so dass in der darunterliegenden Wohnung die Wände wackeln, hat man den Bogen eindeutig überspannt. Erlaubt ist nur, was keinen Krach macht und die gebotene Rücksicht auf die Nachbarn gewährleistet.



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

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



DMB-Broschüre  
**Die zweite Miete**  
96 Seiten, 6 €  
[mehr...](#)



**Mieterlexikon**  
2015/2016  
720 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)