

Neues vom Bundesgerichtshof

Streit über Wohnfläche im Mieterhöhungsverfahren

Im laufenden Mietverhältnis kann der Vermieter die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen. Maßgeblich für die Berechnung der Mieterhöhung ist der zum Beispiel im Mietspiegel genannte Quadratmeterpreis für vergleichbare Wohnungen und die tatsächliche Größe der vermieteten Wohnung. Der Vermieter, der eine Mieterhöhung verlangt, trägt die Darlegungs- und Beweislast auch für die in Ansatz zu bringende tatsächliche Wohnfläche. Trägt der Vermieter im Mieterhöhungsschreiben eine bestimmte Wohnfläche vor, ist das das zunächst ausreichend. Hält der Mieter diese Angaben für falsch, reicht es nicht aus, dass er die angegebene Wohnungsgröße einfach nur bestreitet. Der Mieter muss erläutern, von welchen tatsächlichen Umständen er ausgeht, warum er die Wohnflächenangaben des Vermieters für falsch hält (BGH VIII ZR 181/16). Dem Mieter sei es möglich und zumutbar, die Wohnfläche der gemieteten Wohnung überschlägig zu vermessen und ggf. abweichende Flächenwerte vorzutragen. Es genüge, wenn der Mieter dem Vermieter das Ergebnis einer laienhaften, im Rahmen seiner Möglichkeiten liegenden Vermessung entgegenhält. Die einfache Behauptung, die Wohnung sei kleiner, als vom Vermieter angegeben, reiche aber nicht aus.

Aktuelle Infos

- **Wohnungsbautag 2017:** Das Verbändebündnis „Impulse für den Wohnungsbau“, dem neben dem Deutschen Mieterbund und der IG BAU auch Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft angehören, hat zum Wohnungsbautag 2017 ein neues Gutachten vorgelegt. Danach ist Wohnungsnot und Wohnungsmangel nicht nur das Problem der 7 größten deutschen Städte. Mittlerweile fehlen in Deutschland eine Million Wohnungen. Wohnungsknappheit besteht in 138 Städten und Kreisen. Die Bezahlbarkeit von Wohnraum sei für mehr als die Hälfte der Bevölkerung eine finanzielle Herausforderung, Mieter könnte sich immer weniger Wohnfläche leisten. Haushalte mit mittlerem Einkommen, die 35 % ihres Einkommens für die Warmmiete zahlen, könnten sich beispielsweise in Berlin, München oder Hamburg nur noch eine knapp 60 Quadratmeter große Neubauwohnung leisten.
- **Martin Schulz für mehr Sozialwohnungen:** Der SPD-Kanzlerkandidat Martin Schulz forderte auf dem Wohnungsbautag 2017 mehr bezahlbare, das heißt mehr Sozialwohnungen. Er sprach sich dafür aus, die Bundesmittel zu erhöhen und sicherzustellen, dass sich auch nach 2019 der Bund an den Kosten für den Bau von Sozialwohnungen beteiligt.
- **Angela Merkel für steuerliche Förderung der Gebäudesanierung:** Bundeskanzlerin Angela Merkel kündigte auf dem Deutschen Verbrauchertag, einer Veranstaltung des Verbraucherzentrale Bundesverbandes, an, sie wolle nach der Bundestagswahl einen neuen Anlauf für eine steuerliche Förderung der energiesparenden Gebäudesanierung machen. Profitieren werden hiervon die Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern.
- **Mietpreisbremse auf der Kippe:** Die neue CDU/FDP-Landesregierung in Nordrhein-Westfalen hat in ihrem Koalitionsvertrag angekündigt, die Mietpreisbremsen-Verordnung für Nordrhein-Westfalen abzuschaffen. Auch die neue CDU/Grüne/FDP-Landesverordnung in Schleswig-Holstein will die entsprechende Landesverordnung in Schleswig-Holstein streichen. Zwei Amtsrichter aus Hamburg und München wenden die Mietpreisbremse nicht an, weil die Verordnungen in Hamburg und Bayern nicht ordnungsgemäß zustande gekommen und begründet seien. DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten: „Die Mietpreisbremse muss nachbessert und reformiert werden. Sie muss bundesweit und einheitliche gelten.“

Mieter-Tipp

Brandschutz und Wärmedämmung

Der Hochhausbrand in London wirft Fragen zum Brandschutz, insbesondere im Zusammenhang mit Fassaden, d.h. Wärmedämmungen, auf. Nach einer ersten Stellungnahme des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit kann es bei Einhaltung der in Deutschland bestehenden Brandschutzvorschriften nach menschlichem Ermessen nicht zu einer derartigen Katastrophe kommen. In Hochhäusern, Gebäuden höher als 22 m – dürfen nur nicht brennbare Bauprodukte verwendet werden, insbesondere bei Fassaden. In Gebäuden ab 7 m und bis zu 22 m Höhe müssen zugelassene Fassadensysteme schwer entflammbar sein. Diese Voraussetzung erfüllen auch Polystyrol-Dämmstoffe. Werden hier nicht brennbare Mineralwollen-Dämmstoffe eingesetzt, muss mit Mehrkosten beispielsweise bei energetischen Gebäudesanierungen von etwa 7 % gerechnet werden. Zusätzlich werden in Gebäuden zwischen 7 m und 22 m Höhe zumindest seit Januar 2016 so genannte Brandriegel eingebaut. Bei älteren sanierten Bestandsbauten muss der Zustand der Fassade regelmäßig von Seiten des Vermieters überprüft werden. Putzschäden müssen zeitnah beseitigt werden.



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...](#)



Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2015/2016
Mieterlexikon
2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)