

Mietrechtstipp:

## Mieterhöhung – Wohnfläche mitentscheidend

Bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete kommt es neben dem geforderten Quadratmeterpreis vor allem auf die Wohnungsgröße an. Entscheidend ist nach Angaben von Anke Matejka, Vorsitzende des DMB-Landesverbands Sachsen, die tatsächliche Wohnfläche. Ist im Mietvertrag eine größere Wohnfläche angegeben, kann sich der Vermieter nicht darauf berufen. Auch eine sogenannte zehnzehnjährige Toleranzgrenze gibt es hier nicht. Es zählt die konkrete Wohnungsgröße (BGH VIII ZR 266/14).

Hält ein Mieter die Angaben des Vermieters im Mieterhöhungsschreiben zur Wohnfläche für falsch, reicht es laut der Mietrechtsexpertin nicht aus, die Angaben zur Wohnungsgröße ein-



Anke Matejka

fach zu bestreiten. Der Mieter muss erläutern, von welchen tatsächlichen Umständen er ausgeht, d.h. warum er die Wohnflächenangaben des Vermieters für falsch hält (BGH VIII ZR 181/16). Dem Mieter, so die Karlsruher Richter, sei es möglich und zumutbar, die Wohnfläche der ge-

mieteten 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.

Bei der Ermittlung der Wohnfläche ist Folgendes zu beachten:

■ Alle Räume innerhalb der Wohnung zählen zur Wohnfläche mit. Dagegen zählen die Flächen von Zubehörräumen, wie Keller, Waschküche, Trockenräume, Garagen usw. nicht mit.

■ Bei Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden die Grundflächen in aller Regel nur zu einem Viertel berücksichtigt (BGH, Urteil vom 17. April 2019, Az. VIII ZR 33/18). Bei älteren Mietverträgen – vor 2004 abgeschlossen – können die Flächen

bis zur Hälfte angerechnet werden. Abweichen kann die Berechnung auch, wenn ein anderer Berechnungsmodus örtlich üblich ist.

■ Grundflächen unter Dachschrägen oder Flächen mit geringer Raumhöhe dürfen nicht voll angerechnet werden. Das ist nur gerechtfertigt, soweit die Räume oder Raumteile eine lichte Höhe von mindestens zwei Metern aufweisen. Raumteile mit einer lichten Höhe von einem Meter bis unter zwei Meter werden nur zur Hälfte angerechnet und Raumteile mit einer lichten Höhe von unter einem Meter überhaupt nicht.

Bei Fragen zur Prüfung von Mieterhöhungsverlangen oder Mietverträgen stehen Ihnen die Rechtsberater der örtlichen Mietervereine gern zur Verfügung. ■

## Endlich Mietwucher verhindern!

Seit vielen Jahren kämpft der Deutsche Mieterbund für eine wirksame Mietpreisbegrenzung bei der Neu- bzw. Wiedervermietung von Wohnungen, die in vielen Regionen dringend geboten ist.

Neben der Mietpreisbremse ist der Paragraf 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) ein schon lange zur Verfügung stehendes Instrument, um überhöhte Mieten zu verhindern. Vermieter, die eine Miete fordern, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, begehen demnach eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße zu ahnden ist.

Diese Vorschrift ist aber durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes praktisch unanwendbar geworden. Der Deutsche Mieterbund hat deshalb schon mehrfach Initiativen zu seiner Reform gestartet. Auch ei-

nige Bundesländer (z. B. Berlin und Hamburg) haben ähnliche Forderungen aufgestellt und in den Bundesrat eingebracht. Die neueste Initiative hat der Freistaat Bayern gestartet. Für sie hat sich eine Mehrheit im Bundesrat gefunden, so dass nun der Bundestag darüber zu beraten und zu entscheiden hat.

Der DMB Landesverband Sach-

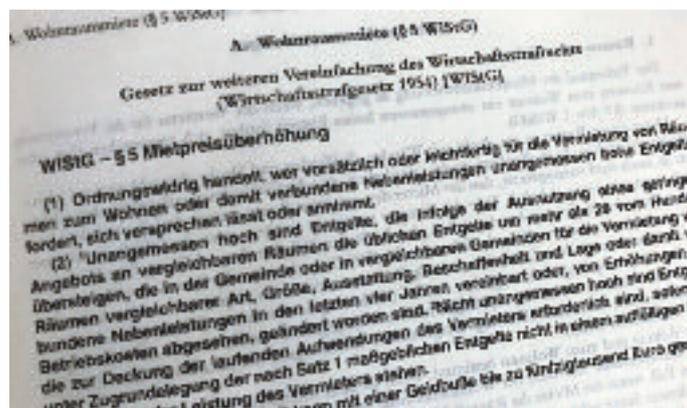
sen unterstützt diese Initiative ausdrücklich. Er hat alle sächsischen Bundestagsabgeordneten angeschrieben und auf der Grundlage einer ausführlichen Argumentation um deren Unterstützung gebeten.

So teilten z. B. Caren Lay (Die Linke) und Susann Rührich (SPD) ihre uneingeschränkte Unterstützung mit. Auch der Abgeord-

nete Christoph Neumann (AfD) sprach sich dafür aus.

Eingebrachte Gesetzesänderungen scheiterten in der Vergangenheit an der Unionsfraktion im Bundestag. Von der CDU Sachsen ging die Antwort des Abgeordneten Jens Lehmann ein. Auch er will die geschilderte Problematik im Blick behalten und in die parlamentarische Diskussion einbringen.

Es wird sich zeigen, ob die Chance eines parteiübergreifenden Konsenses ergriffen wird und es zu einer deutlichen Verschärfung des bisher zahnlosen Mietwucher-Paragrafen kommt. Es wird höchste Zeit, dass Mietwucher wieder ordnungsrechtlich verfolgt und belangt werden kann. ■



Paragraf 5 des Wirtschaftsstrafgesetzbuches regelt Strafen für Mietwucher

DMB Landesverband Sachsen e. V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden, Tel. 03 51/8 66 45 66. Verantwortlich für den Inhalt der Seite 16: Petra Becker, Dresden