

Landesverband Saarland e.V.

Februar 2020

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 des DMB-Landesverband Saarland die tatsächliche Wohnfläche. Ist im Mietvertrag eine größere Wohnfläche angegeben, kann sich der Vermieter nicht darauf berufen. Auch eine so genannte 10-prozentige Toleranzgrenze gibt es hier nicht. Es zählt die wirkliche Wohnungsgröße (BGH VIII ZR 266/14).

Hält ein Mieter die Angaben des Vermieters im Mieterhöhungsschreiben zur Wohnfläche für falsch, reicht es nicht aus, die Wohnungsgröße einfach zu bestreiten. 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, so die Karlsruher Richter, 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.

Bei der Ermittlung der Wohnfläche ist nach Darstellung des DMB-Landesverband Saarland 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. Bei älteren Mietverträgen – vor 2004 abgeschlossen – können die Flächen bis zur Hälfte angerechnet werden.
- 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 2 Metern aufweisen. Raumteile mit einer lichten Höhe von 1 Meter bis unter 2 Meter werden nur zur Hälfte angerechnet und Raumteile mit einer lichten Höhe von unter 1 Meter überhaupt nicht.