

IMMOBILIEN INFO

30.11.2015

10%-Flächenrechtsprechung wackelt

BGH, Urteil vom 18.11.2015, VIII ZR 266/14

Die Vermieterin einer Wohnung will die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Die Wohnfläche ist im Mietvertrag mit 156 Quadratmetern vereinbart. Die tatsächliche Wohnfläche liegt mit 210 Quadratmetern rund 34 Prozent darüber. Die Vermieterin berechnet die Mieterhöhung anhand der tatsächlichen Wohnfläche, was eine deutliche Überschreitung der Kappungsgrenze zur Folge hätte. Der Mieter hat nur einer Mieterhöhung unter Beachtung der in Berlin geltenden Kappungsgrenze von 15 Prozent zugestimmt.

Bislang stellte sich der BGH auf den Standpunkt, dass eine Abweichung von bis 10% der im Vertrag vereinbarten Fläche keine Rolle spielt. Ist die Abweichung größer, kann sich der gutgläubige Vermieter von seinem Irrtum lösen und einer Mieterhöhung die tatsächliche Fläche zugrunde legen.

Jetzt heißt es, dass es im Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB nur auf die tatsächliche Wohnungsgröße ankomme; gleichzeitig müsse der Vermieter aber die Kappungsgrenze beachten. Etwaige Vereinbarungen der Mietvertragsparteien über die Wohnungsgröße könnten im Mieterhöhungsverfahren keine Rolle spielen, denn sonst würden nicht die tatsächlichen, sondern vertraglich fingierte Umstände berücksichtigt. An der 10%-Toleranzgrenze halte man daher hier nicht mehr fest. Entsprechendes gelte für den umgekehrten Fall, dass die Wohnfläche im Mietvertrag zu groß angegeben ist.

Für die Vermieterin im Fall brachte das dennoch nichts. Auch hier wandte der BGH – natürlich – die Kappungsgrenze an.

Wie berechnet sich die Wohnfläche?

Die BGH-Entscheidung von oben gibt mal wieder kurz Anlass zur Klärung der Frage, wie sich die Wohnfläche berechnet. Für Verträge nach 2003 – sofern keine ausdrückliche Vereinbarung zu dieser Frage getroffen worden ist – gilt die Wohnflächenverordnung (www.gesetze-im-internet.de/woflv/). Nach dem Gesetzeszweck ist sie zwar nur auf den

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:
www.hausundgrund-tuttlingen.de

sozialen Wohnungsbau anwendbar, die Rechtsprechung zieht sie aber auch ab dort für den freifinanzierten Wohnungsbau heran.

Allerdings: So einfach ist die Berechnung offensichtlich nicht. Für einen Praxistest hatte Haus & Grund Deutschland für zwei Gebäude jedenfalls drei Sachverständige mit der Vermessung beauftragt. Jeder kam auf unterschiedliche Ergebnisse, mit bis zu 16 Prozent Abweichung. Vielleicht ist also die bislang von der Rechtsprechung ins Feld geführte Toleranz doch nicht verkehrt.

Im Koalitionsvertrag wurde 2013 vereinbart, dass für alle Rechtsgebiete nur noch die tatsächliche Wohn- bzw. Nutzfläche Grundlage für Rechtsansprüche z. B. für die Höhe der Miete, für Mieterhöhungen sowie für die umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten ausschlaggebend sein solle. Der Gesetzesentwurf dazu liegt derzeit im Bundesjustizministerium.

Wenn der Keller nicht im Mietvertrag steht

LG Berlin, Urteil vom 13.03.2015, 65 S 396/14

Mieter und Vermieter verstreiten sich im Lauf des Mietverhältnisses. Zu Beginn des Mietverhältnisses hat der Vermieter dem Mieter Kellerräume übergeben (mit Strom über den Wohnungszähler). Im Mietvertrag aufgeführt wurden sie aber nicht. Der Vermieter kommt jetzt auf die Idee, diese herauszuverlangen. Sie seien ja schließlich nicht mitvermietet.

Das Landgericht Berlin stellt sich auf die Seite des Mieters. Dieser habe ein Recht zum Besitz. Die Kellerräume gehörten zur Mietsache, da sie mit jener übergeben wurden. Das zeige, dass die Räume nach dem Willen der Mietvertragsparteien nicht nur unverbindlich zur Nutzung übergeben wurden, sondern zur Mietsache gehören sollten. Einer ausdrücklichen Fixierung im Mietvertrag bedürfe es nicht.

Keine Pflicht des Eigentümers zur Teilnahme an Versammlungen

AG Neumarkt, Urteil vom 20.08.2015, 4 C 5/14 WEG

Knapp ging es in einer großen Gemeinschaft zu. Die WEG besteht aus 125 Wohnungseigentümern. In der Teilungserklärung ist (in Abweichung zum Gesetz) geregelt, dass die Eigentümerversammlung beschlussfähig ist, wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer vertreten ist. Zu Beginn der Versammlung waren 67 Eigentümer anwesend oder vertreten. Vor Beginn eines Tagesordnungspunkts verließ der spätere Kläger die Versammlung, wodurch sich die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer auf 61 bzw. später auf 62 reduzierte. Im Versammlungsprotokoll vermerkte die Verwaltung, dass dennoch weiterhin Beschlussfähigkeit bestünde. Der Kläger erklärte die Anfechtung der ohne seine Anwesenheit gefassten Beschlüsse wegen fehlender Beschlussfähigkeit.

Das Amtsgericht Neumarkt stellt sich auf seine Seite. Der Anfechtung stehe nicht entgegen, dass der Kläger selbst mit seinem Weggang die anfangs vorhandene Beschlussfähigkeit wieder aufgehoben hat. Der Kläger sei nicht

verpflichtet, an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen bzw. einer solchen bis zum Ende beizuwohnen. Das sei auch nicht treuwidrig.

Anmerkung: Die dann fehlende Beschlussfähigkeit ist ein formeller Mangel. Das bedeutet, die Beschlüsse werden nur dann auf Anfechtung aufgehoben, sofern der Beschlussmangel sich auch ausgewirkt hat. Allerdings: Es liegt an den übrigen Eigentümern darzulegen und nachzuweisen, dass die dann fehlende Beschlussfähigkeit keine Auswirkung hatte.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

