

Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

Mietrecht

Nicht behebbare Mängel sind für die Ermittlung der Kappungsgrenze nicht berechnungsrelevant

Weist die Wohnung einen irreparablen Mangel, wie einen Wohnflächenmangel auf, war bislang umstritten, ob für die Kappungsgrenze bei einer Mieterhöhung die geminderte Miete gilt oder ob sie allein von der Ausgangsmiete bzw. der zuletzt vereinbarten Miete zu berechnen ist. Diese Frage musste nunmehr der BGH ebenso entscheiden, wie die Frage, welche Kriterien für den Begriff der Wohnfläche gelten.

Im Einzelnen:

1.

Der BGH hat entschieden, dass sich bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 Abs. 1 BGB die der Berechnung der Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) zugrundezulegende Miete im Fall einer Mietminderung wegen eines nicht behebbaren Mangels in Form einer nicht unerheblicher Wohnflächenabweichung nach der vertraglich vereinbarten Miete bestimmt.

Dies bedeutet, dass Mietminderungen gem. § 536 Abs. 1 BGB bei der zur Berechnung der Kappungsgrenze maßgebenden Miete unberücksichtigt bleiben. Bei erheblichen Wohnflächenabweichungen gilt somit nichts anderes. Auch kommt es insbesondere nicht darauf an, ob derartige Mängel unbehebbar sind oder nicht.

Die zwischen Vermieter und Mieter vereinbarte Miete ist wichtig, um die Kappungsgrenze zu berechnen. Diese ist eine zweite, selbständig einzuschaltende Obergrenze für Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dient dem Schutz des Mieters in wirtschaftlicher Hinsicht. Dieser Schutz vor einem zu raschen Anstieg seiner Zahlungspflichten orientiert sich jedoch an der Miete, die zu zahlen sich der Mieter vertraglich verpflichtet hat. Für diese anfänglich oder während des laufenden Mietverhältnisses neu vereinbarte Miete hat sich der Mieter entschieden und sie für sich als wirtschaftlich tragfähig angesehen.

Die Miete durch eine Minderung zu verringern, steht der dazu unterschiedlichen Zielsetzung und Rechtsfolge des Mieterhöhungsverfahrens entgegen. Während die vertragliche Hauptleistungspflicht des Mieters durch das Mieterhöhungsverfahren modifiziert wird, betrifft die Minderung Sekundärrechte des Mieters. Die Minderung wirkt sich auf den Vertragsinhalt nicht aus. Sie soll die von den Vertragsparteien festgelegte Gleichwertigkeit zwischen den Leistungen des Vermieters – der Bereitstellung einer vertragsgemäßen Mietsache – und der Leistung des Mieters – der Mietzahlung – bei einer Störung auf der Vermieterseite wiederherstellen.

Das heißt:

Bei einer Flächenabweichung wird diese Störung des vertraglichen Äquivalenzverhältnisses ausschließlich über das Gewährleistungsrecht ausgeglichen und ist im Mieterhöhungsverfahren nicht zu berücksichtigen.

2.

Der Begriff der Wohnfläche ist im Wohnraummietrecht auch bei frei finanziertem Wohnraum anhand der für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen auszulegen und aufgrund der im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltenden Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn die Parteien dem Begriff der Wohnfläche eine abweichende Bedeutung beigemessen oder ein anderer Berechnungsmodus örtlich üblich oder nach der Art der Wohnung naheliegend ist.

Ein ortsüblicher Berechnungsmodus meint hierbei eine bestehende örtliche Verkehrssitte zur Wohnflächenberechnung. Eine solche maßgebliche Verkehrssitte als eine die beteiligten Verkehrskreise untereinander verpflichtende Regel verlangt, dass sie auf einer gleichmäßigen, einheitlichen und freiwilligen tatsächlichen Übung beruht. Ihr liegt eine einheitliche Auffassung sämtlicher beteiligter Kreise an dem betreffenden, ggf. räumlich beschränkten Geschäftsverkehr zugrunde.

Das heißt:

Der Vorgehensweise müssen Mieter und Vermieter zugestimmt haben.

Dies bedeutet somit, dass in dem Bereich, wo die Mietwohnung liegt, der für die Wohnflächenberechnung ortsübliche Berechnungsmodus angewandt wird, wie z. B. die II. Berechnungsverordnung, die DIN 283 oder die DIN 277, wobei die Mietvertragsparteien diesen Berechnungsmodus auch der Berechnung der Wohnfläche der betreffenden Wohnung zugrunde gelegt haben müssen. Ist dies nicht der Fall, so richtet sich die Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung.

Sollten Sie zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei gleichzeitiger Mietminderung durch den Mieter wegen Mängel Fragen haben oder sich deswegen bereits in Rechtsstreit befinden sollten, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll