

Mandanten-Information

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

Thema der Woche:

Mietrecht

Mieter muss Wohnflächenangabe des Vermieters substantiiert bestreiten

Maßgebend für die nach § 558 BGB zu beurteilende Mieterhöhung ist nach der Rechtsprechung des BGH nicht die im Mietvertrag angegebene, sondern die tatsächliche Größe der Wohnung. Streiten die Parteien hierüber, trifft den Vermieter grundsätzlich die Beweislast. Der BGH hat nunmehr in seinem Urteil vom 31.05.2017 geklärt, wann über die behauptete Wohnungsgröße Beweis zu erheben ist. Ein schlichtes Bestreiten des Mieters hierzu genügt nicht. Der Mieter muss vielmehr qualifiziert bestreiten.

Ein Vermieter, der eine Mieterhöhung verlangt, trägt nach allgemeinen Grundsätzen zwar die Darlegungs- und Beweislast für die in Ansatz zu bringende tatsächliche Wohnfläche. Wenn er jedoch in seinem Mieterhöhungsverlangen eine bestimmte Wohnfläche vorträgt, genügt dies den Anforderungen an eine substantiierte Darlegung. Der dann erklärungsbelastete Mieter muss auf die Behauptung des Vermieters grundsätzlich substantiiert erwidern. Er muss erläutern, von welchen tatsächlichen Umständen er ausgeht. Mit einem bloßen Bestreiten kann er sich nur bei pauschalem Vorbringen des Vermieters begnügen.

Hat allerdings der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen eine bestimmte Wohnfläche angegeben, ist der Mieter als erklärungsbelastete Partei nur dann zu einem substantiierten

Gegenvortrag verpflichtet, wenn ihm ein solches Vorbringen möglich und zumutbar ist. Der BGH geht davon aus, dass dies auf den Mieter durchaus zutrifft, d. h. unabhängig davon, ob die Größe der gemieteten Wohnung im Mietvertrag angegeben ist oder nicht, ist es dem Mieter in aller Regel selbst möglich, die Wohnfläche der gemieteten Wohnung überschlägig zu vermessen und seinerseits einen bestimmten abweichenden Flächenwert vorzutragen. Nach Ansicht des BGH ist dem Mieter eine solche Vermessung selbst bei einer Wohnung mit Dachschrägen und/oder einer Loggia zuzumuten.

In gleicher Weise hat der BGH bereits eine Entscheidung zur Wohnungsgröße bzgl. einer vom Vermieter geltend gemachten Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung getroffen. In diesem Urteil hat der BGH schon festgestellt, dass es nicht auf die im Mietvertrag angegebene Wohnungsgröße ankommt, sondern auf die tatsächliche Wohnungsgröße und dass der Mieter, soweit er mit der Wohnflächenangabe des Vermieters nicht einverstanden ist, substantiiert, also durch eigenes Vermessen, die tatsächliche Größe der Wohnung darzulegen hat.

Hierbei ist allerdings zu beachten, dass das substantiierte Bestreiten des Mieters hinsichtlich der vom Vermieter im Mieterhöhungsverlangen angegebenen Wohnungsgröße nicht verlangt, dass der Mieter sich an eine bestimmte Berechnungsmethode (z. B. den Vorgaben der Wohnflächenverordnung) orientiert, da dies insbesondere bei Schrägen oder Winkeln sehr schwierig sein kann. Für ein wirksames Bestreiten der vom Vermieter behaupteten Wohnflächengröße genügt es, wenn hier der Mieter das Ergebnis einer laienhaften, im Rahmen seiner Möglichkeiten liegenden Vermessung entgegenhält.

Liegt in diesem Sinn ein substantiiertes Gegenvortrag des Mieters vor, so muss der Vermieter, soweit er sich schon mit dem Mieter in einem gerichtlichen Rechtsstreit befindet, einen entsprechenden Beweisantritt, am besten durch Sachverständigenbeweis, über die Größe der Wohnung erheben.

Legt somit der Mieter nicht spätestens im gerichtlichen Verfahren eine eigene Vermessung der Wohnung vor, sondern bestreitet oder

bezweifelt lediglich die vom Vermieter im Mieterhöhungsverlangen angegebene Wohnungsgröße, gilt die vermierterseits behauptete Größe der Wohnung als vom Mieter zugestanden. Der Vermieter ist auch nicht verpflichtet, einen verfügbaren Wohnflächennachweis dem Mieter trotz dessen Bitte vorzulegen. Der Vermieter verstößt damit weder gegen seine prozessuale Wahrheitspflicht, noch verhält er sich hierbei treuwidrig.

Sollten Sie zu einem Mieterhöhungsverlangen Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen, .Rechtsstand: 18.09.2017
