

### Aktuelle Hinweise 11/09 – Wohnraummietrecht

**Mieterhöhung: Welche Wohnungsgröße ist maßgeblich: die tatsächliche oder die vertraglich vereinbarte.**

Der Bundesgerichtshof hatte sich im Rahmen seines Urteils vom 08.07.2009 Az.: VIII ZR 207/09 mit einer interessanten Frage beschäftigt.

Darf ein Vermieter bei einer Mieterhöhung die vereinbarte Wohnfläche zugrunde legen, auch wenn die tatsächliche Wohnfläche kleiner ist (< als 10 %).

Bisher entsprach es absolut herrschender Meinung, dass die tatsächlich kleinere Fläche maßgebend ist.

Unter diese Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof im Rahmens seines Urteils aber einen Schlusstrich gezogen.

In konsequenter Rechtsfortbildung hat er nun auch für den Bereich der Mieterhöhung entschieden, dass die tatsächliche Fläche maßgebend ist, wenn die Flächendifferenz kleiner als 10 % ist.

Begründet wurde diese damit, dass zwar die Flächenangabe im Mietvertrag eine Beschaffenheitsvereinbarung wäre, aber eine den Mieter benachteiligende Wohnflächenvereinbarung würde nicht vorliegen, wenn die Differenz kleiner als 10 % wäre.

Stuttgart, 29.09.2009

Gert-Peter Wagner  
Rechtsanwalt