



ANWALTSKANZLEI
FÜR IMMOBILIENRECHT

Maßgeblich bei der Betriebskostenabrechnung ist die tatsächliche Wohnfläche, nicht die vermietete Wohnfläche

Zusammenfassung des Urteils des BGH vom 30.05.2018 zu dem Aktenzeichen VIII ZR 220/17

In seiner Entscheidung hatte sich der BGH mit der Frage zu beschäftigen, welche Wohnfläche der Betriebskostenabrechnung zu Grunde zu legen ist, wenn die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche und die tatsächliche Wohnfläche zum Nachteil des Mieters voneinander abweichen.

Der Bundesgerichtshof hat dabei in Fortführung der sich abzeichnende Rechtsprechung die Fehlertoleranz für die Wohnfläche zu Lasten des Vermieters weiter eingeschränkt.

Der BGH stellt insoweit, wie bereits bei der Berechnung der Mieterhöhung, alleine auf den tatsächlichen Wohnwert für den Mieter ab und damit nicht auf die fingierte, sondern auf die tatsächliche Wohngröße.

Damit ist nach der Rechtsprechung die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich für Mieterhöhungen, Heizkosten und für Betriebskosten.

Einzug für den Fall, dass die Wohnung eine geringere Größe hat als im Mietvertrag angegeben, gilt danach aktuell noch die 10%-Regelung, wonach eine wesentliche Abweichung vorliegt und zur Mietminderung berechtigt, wenn die Ist-Wohnfläche von der vermieteten Wohnfläche um mehr als 10% abweicht.

Anmerkung 1:

Noch bestätigt der BGH regelmäßig die 10%-Rechtsprechung. Ich halte es aber für denkbar, dass der BGH hier auch irgendwann zu einer verschärften Rechtsprechung neigen dürfte.

Für Sie ist die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht der richtige und kompetente Ansprechpartner, wenn es um die Durchsetzung Ihrer Rechte bzw. der Abwehr unberechtigter Forderungen geht. Stets wird auch geprüft, ob in Ihrem konkreten Fall das vorstehende Urteil anwendbar ist oder ob die Details Ihres Falles zu einer anderen Rechtslage führen.

Der Autor dieses Artikels, Herr Dirk Salewski, ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de). Er ist daneben Vorstandsmitglied des WEG Verein Interessenvertretung für Wohnungseigentümer e.V. (www.weg-verein.de).

Hinweis:

Dieser Artikel ist ein kostenfreies, allgemeines und freibleibendes Angebot, deren Benutzung zwingend den Nutzungsbedingungen der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht unterliegt, welche auf der Internetseite www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de im Bereich Service veröffentlicht sind. Jede Haftung für die Richtigkeit und Aktualität des Inhalt muss trotz der hohen Sorgfalt bei der Erstellung dieses Artikels, auch wegen dem ständigen Wandel der Rechtslage, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Insbesondere soll er keine fachkundige Beratung durch einen Rechtsanwalt ersetzen!

© RA Dirk Salewski, Kierspe, 06/2019