

Wohnfläche – wer muss was beweisen

Wohnfläche und Zustimmung zur Mieterhöhung

Der Fall: Der Vermieter verlangt die Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete. Im Mietvertrag ist eine Wohnfläche nicht vereinbart. Bei der Abrechnung der Betriebskosten wird eine Wohnfläche von 92,54 m² als Verteilungsgrundlage angenommen. Der Mieter stimmt der Mieterhöhung nicht zu und bestreitet die angegebene Wohnfläche (stimmt nicht!). Er fordert vom Vermieter geeignete Nachweise zur Größe der Wohnung.

In der ersten und zweiten Instanz obsiegt der Mieter, weil sowohl das AG Mainz als auch das LG Mainz das einfache Bestreiten des Mieters als ausreichend angesehen haben. Nicht so der BGH (BGH Urteil vom 31.05.2017 – VIII ZR 181/169)

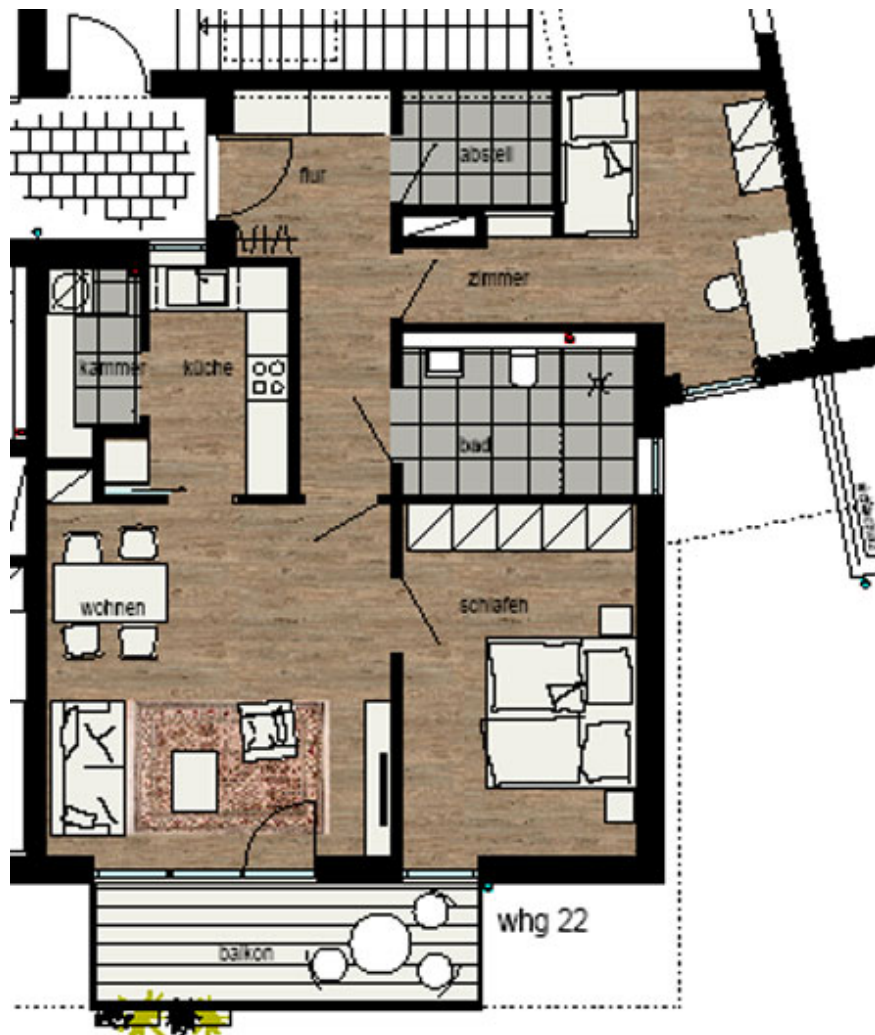
Leitsatz zur Wohnflächenbehauptung

Ein einfaches Bestreiten der vom Vermieter vorgetragene Wohnfläche der gemieteten Wohnung ohne eigene positive Angaben genügt im Mieterhöhungsverfahren nicht den Anforderungen an ein substantiiertes Bestreiten des Mieters.

Die Begründung zur Wohnflächenentscheidung

Der BGH bezieht sich auf seine Entscheidung vom 22.10.2014 (VIII ZR 41/14). Das Berufungsgericht habe zu Unrecht angenommen, der Vermieter sei für die von ihm behauptete

Wohnfläche beweisfällig geblieben. Mangels substantiierten Bestreitens (einfach sagen, stimmt nicht ohne selbst eine bestimmte Wohnfläche vorzutragen) der vom Vermieter behaupteten Größe der Wohnung gelte dies gemäß § 138 Abs. 3 ZPO als zugestanden.



Zum Bestreiten der Wohnfläche muss ein Mieter schon mal nachmessen

Der Vermieter trage zwar grundsätzlich die Beweislast für die in Ansatz zu bringende tatsächliche Wohnfläche. Wenn er aber eine bestimmte Wohnfläche vortrage, genüge das den Anforderungen. Es sei dann Sache des Mieters, diese Angabe substantiiert zu bestreiten. Die Wohnfläche verwirkliche sich im Wahrnehmungsbereich des Mieters. Es sei dem Mieter in aller Regel daher selbst möglich, die Wohnfläche der gemieteten Wohnung überschlägig zu vermessen und seinerseits einen

bestimmten abweichenden Flächenwert vorzutragen. Das gelte selbst bei einer Wohnung mit Dachschrägen. Zwar sei es hier schwierig, die Wohnflächenverordnung anzuwenden. Aber es gilt: „Um die vom Vermieter vorgetragene Quadratmeterzahl wirksam zu bestreiten, genügt es .. , wenn ihm der Mieter das Ergebnis einer laienhaften, im Rahmen seiner Möglichkeiten liegenden Vermessung entgegenhält. (Rz. 16)“