

Wichtiges Urteil für Mieter: Für die Betriebs- und Heizkosten gilt die tatsächliche Wohnfläche

Recklinghausen, September 2018 – Wer kennt das nicht? Im Mietvertrag hat der Vermieter eine Wohnfläche eingetragen, aber ob diese tatsächlich stimmt? Mieter sollten nach einem neuen Urteil des Bundesgerichtshofes einmal mehr den Zollstock auspacken, da dies für die Betriebs- und Heizkostenabrechnung von großer Wichtigkeit sein kann.

Mit Urteil vom 30.05.2018 – VIII ZR 220/17 – hat der Bundesgerichtshof für mehr Gerechtigkeit bei den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen gesorgt. Wird in der Betriebs- und Heizkostenabrechnung nach der Wohnfläche abgerechnet, muss genau wie bei einer Mieterhöhung vom Vermieter die tatsächliche Wohnungsgröße herangezogen werden. Weicht diese von der im Mietvertrag vereinbarten ab, kommt es auf die objektive tatsächliche Größe an, egal wie groß die Abweichung ist. Einzig und allein die tatsächlichen Gegebenheiten sind entscheidend. Die tatsächlich vorhandene Wohnungsgröße muss nicht mehr mindestens 10 % von der im Mietvertrag vereinbarten abweichen, um zu einer Korrektur der Betriebskostenabrechnung zu führen.

Diese Kehrtwende des Bundesgerichtshofes wird vom Mieterschutzbund begrüßt. Hierzu bestätigt Claus O. Deese, Geschäftsführer des Mieterschutzbundes e. V.: „Der Bundesgerichtshof hat mit dieser Entscheidung sicherlich den Weg zu mehr Gerechtigkeit bei der Betriebskostenabrechnung geebnet. Wir empfehlen den Mietern die Wohnflächenangaben in ihrer Betriebskostenabrechnung genau zu prüfen.“

In der Vergangenheit war es für Mieter zu recht häufig schwer verständlich, warum zum Beispiel die Grundsteuer nach einer Quadratmeterzahl abgerechnet wurde, die tatsächlich und unstrittig nicht stimmte. Häufig lagen die Flächenabweichungen unter 10 % von der im Mietvertrag vereinbarten Fläche und die Mieter hatten keine Möglichkeit vom Vermieter zu verlangen, die tatsächliche Wohnungsgröße heranzuziehen. Damit ist es jetzt vorbei. Jeder qm zählt. Einzig im Rahmen einer Mietminderung gilt zurzeit noch, dass ein Mangel, der zur Mietminderung berechtigt, i. d. R. erst dann vorliegt, wenn die tatsächliche Wohnfläche 10 % oder mehr von der im Mietvertrag vereinbarten abweicht.

Pressemitteilung



Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat ca. 41.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Herne und Wuppertal.