

## **Mietrecht** VIII ZR 138/06 - Zur Mieterhöhung, wenn die vermietete Wohnung tatsächlich größer ist als vertraglich vereinbart

Im vorliegenden Fall war die Wohnfläche im Mietvertrag mit 121,49 m<sup>2</sup> angegeben. Tatsächlich beträgt sie 131,80 m<sup>2</sup>. Durch Schreiben vom 31. Mai 2005 verlangte der [Vermieter](#) – auf der Grundlage der tatsächlichen Wohnungsgröße – die Zustimmung der [Mieterin](#) zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete von 494,24 € auf 521,80 €. Die [Mieterin](#) lehnte dies ab; nach ihrer Ansicht soll es auf die im Mietvertrag angegebene Wohnungsgröße ankommen.

Das [Amtsgericht](#) hat der auf Zustimmung zur Mieterhöhung gerichteten Klage des [Vermieters](#) stattgegeben. Die Berufung der beklagten [Mieterin](#) ist ohne Erfolg geblieben.

Auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten hat der Bundesgerichtshof die Klage abgewiesen. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass es grundsätzlich auf die vertraglich vereinbarte Wohnfläche ankommt. Die Angabe der Wohnfläche von 121,49 m<sup>2</sup> im Mietvertrag der Parteien war - anders als das Berufungsgericht gemeint hat - keine unverbindliche Objektbeschreibung, sondern eine rechtsverbindliche Vereinbarung über die [Beschaffenheit](#) der [Wohnung](#). Die davon abweichende tatsächliche Wohnungsgröße ist jedenfalls dann nicht maßgebend, wenn die Wohnflächenabweichung nicht mehr als 10% beträgt. Dies hat der Bundesgerichtshof bereits für den umgekehrten Fall eines Mieterhöhungsverlangens, bei dem die tatsächliche Wohnfläche geringer war als angegeben, entschieden (Urteil vom 7. Juli 2004 - VIII ZR 192/03, NJW 2004, 3115), und Gleiches gilt auch hier. Erst bei einer Flächenabweichung von mehr als 10 % kann es dem [Vermieter](#) unter bestimmten Voraussetzungen nicht mehr zugemutet werden, an der vertraglichen Vereinbarung über die Wohnungsgröße festgehalten zu werden. Diese Grenze war im vorliegenden Fall jedoch nicht überschritten, so dass die zulässige Mieterhöhung nach der im [Vertrag](#) angegebenen Wohnfläche zu berechnen war.

BGH-Urteil vom 23. Mai 2007 - [VIII ZR 138/06](#); [BGH PM 78/2007](#)

AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg - Urteil vom 18. November 2005 – 9 C 335/05

LG Berlin – Urteil vom 20. April 2006 - 62 S 11/06