

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Bei Betriebskostenabrechnungen zählt die tatsächliche Wohnfläche

Werden die „kalten“ Betriebskosten oder die Heizkosten (teilweise) nach Wohnfläche abgerechnet, ist immer die tatsächliche Wohnfläche entscheidend und nicht die ggf. abweichende, im Mietvertrag genannte Wohnungsgröße (BGH VIII ZR 220/17).

Damit änderte der Bundesgerichtshof jetzt seine mehr als 10 Jahre alte Rechtsprechung. 2007 hatte er noch erklärt, es komme auf die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche an, es sei denn, die Flächenabweichung betrage mehr als 10 Prozent (BGH VIII ZR 261/06).

Jetzt gilt nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der gleiche Grundsatz wie für Mieterhöhungen: Die tatsächliche Wohnfläche zählt, nicht die im Mietvertrag aufgeführte. Null Toleranz und ohne Ausnahme. Auf die Frage, wie stark die tatsächliche und die vereinbarte Wohnungsgröße voneinander abweichen, kommt es nicht mehr an. Es gibt keine 10-prozentige Toleranzgrenze mehr.

Lediglich bei der Frage, ob der Mieter die Miete mindern kann, wenn die tatsächliche Wohnungsgröße von der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche abweicht, bleibt es bei der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs: Erst wenn die Wohnung mehr als 10 Prozent kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben, kann die Miete gemindert werden.

## Aktuelle Infos

- **Unzufrieden mit Arbeit der Bundesregierung:** Auf die Frage: „Wie bewerten Sie die Arbeit der Bundesregierung bei den folgenden 12 Themengebieten?“, liegt das „Wohnen“ ganz am Ende. Nur 22 % - ebenso, wie beim Thema Zuwanderung - bewerten hier die Arbeit der Bundesregierung mit sehr gut oder eher gut. Dem steht die Wichtigkeit des Themas gegenüber. 87 % der Befragten gaben an, ihnen sei das Thema Wohnen sehr wichtig bzw. eher wichtig. Das ist Platz 4 hinter „Sozialstaat“ (90 %), „Gesundheit und Pflege“ (89 %) und „Innere Sicherheit“ (88 %).
- **Mietschulden sinken weiter:** Die rund 3.000 im GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) organisierten Wohnungsunternehmen verzeichnen im Jahr 2017 erneut einen Rückgang bei den Mietschulden. Diese sind im letzten Jahr bundesweit um 9,6 % gesunken. Noch beeindruckender sind die Vergleichszahlen zum Jahr 2003. Seit dieser Zeit sind die Mietschulden um rund 51 % gesunken. Die westdeutschen GdW-Unternehmen beziffern zum Jahresende 2017 ihre Außenstände mit 192 Millionen Euro. In den ostdeutschen Bundesländern waren es 180 Millionen Euro.
- **Vonovia-Chef findet Wohnungsbauziele der Bundesregierung „zu ambitioniert“:** Der Vorstandsvorsitzende des größten deutschen Wohnungsunternehmens Vonovia, Rolf Buch, zweifelt an dem Ziel der Bundesregierung, binnen 4 Jahren 1,5 Millionen neue Wohnungen zu bauen. Diese 1,5 Millionen neuen Wohnungen seien sehr ambitioniert, vielleicht zu ambitioniert. Es gebe zu wenige Bauplätze, auch seien die Kapazitäten in vielen Bauämtern zu gering. Dieses Thema werde zunehmend Brisanz haben. Jedes Jahr fehlten 100.000 Wohnungen mehr. Kritisch äußerte sich Buch auch zum von der großen Koalition beschlossenen Baukindergeld. Mit dem Baukindergeld könne man das Problem nicht lösen. Mehr Geld im System helfe gar nichts. Die Immobilienpreise und die Mieten würden so zusätzlich steigen.

## Mieter-Tipp

### Kündigungssperrfrist

Wird die Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und dann an einen Dritten verkauft, kann der auch dann nicht sofort kündigen, wenn er einen Kündigungsgrund, wie z. B. Eigenbedarf, hat und die Kündigungsfrist einhält. Es gilt eine Kündigungssperrfrist. Der Käufer der Eigentumswohnung darf diese 3 Jahre lang nicht wegen Eigenbedarf oder wirtschaftlicher Verwertung kündigen.

Diese Kündigungssperrfrist kann von den Bundesländern für Städte mit erhöhtem Wohnungsbedarf auf bis zu 10 Jahre verlängert werden. In Baden-Württemberg gilt in 44 Städten und in Hessen in 28 Städten eine 5 jährige Kündigungssperrfrist. In Berlin, Hamburg und 133 Städten Bayerns beträgt sie 10 Jahre. In Nordrhein-Westfalen haben 4 Städte eine 8-jährige und 33 Städte eine 5-jährige Kündigungssperrfrist.



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre  
**Die zweite Miete**  
96 Seiten, 6 €  
[mehr...](#)



Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**  
Ausgabe 2018/2019  
Aktuelles Mietrecht und neueste Rechtsprechung  
**DMB DEUTSCHER MIETERBUND**  
**Mieterlexikon**  
2018/2019  
700 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)