

## Was Mieterinnen und Mieter wissen sollten

Auszug aus der Berliner Morgenpost vom 15. August 2015

### Wie komme ich an die neuen Vermessungsergebnisse?

**Mieter:** Seit zwei Jahren wechselte unser Mietshaus mehrmals den Besitzer und die Hausverwaltung. Die jetzige Hausverwaltung ließ 2014 eine Wohnungsvermessung durchführen. Ich bat mehrmals um das Ergebnis und den ermittelten Grundriss. Die Hausverwaltung teilte mir mit, dass die Grundrisse für die Eigentümerin erstellt wurden und nicht an die Mieter weitergeben würden. Ich bin aber der Meinung, dass mir die Hausverwaltung zumindest die ermittelte Wohnfläche mitteilen muss, die als eine Grundlage für die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung gilt. Aufgrund eigener Messung gehe ich davon aus, dass meine Wohnungsgröße nicht der im Mietvertrag angegebenen entspricht.

### **Reiner Wild (Geschäftsführer des Berliner Mieterverein e.V.):**

Offenkundig ist im Mietvertrag eine Wohnfläche vereinbart. Die ist zunächst maßgeblich, unabhängig davon, ob der Vermieter eine Vermessung vornimmt. Der Vermieter muss nach der Wohnflächenprüfung dem Mieter das Ergebnis nicht bekannt machen. Wenn der Mieter Zweifel an der im Vertrag vereinbarten Wohnfläche hat, sollte er selber nachmessen oder nachmessen lassen. Die Ermittlung der Wohnfläche ist nicht ganz einfach. Eine gesetzliche Regelung gibt es es zunächst nur für öffentlich geförderten preisgebundenen Wohnraum. Für Mietverträge, die ab Januar 2004 abgeschlossen wurden, ist die Wohnflächenverordnung maßgeblich. Balkone, Terrassen oder Loggien sind danach in der Regel mit einem Viertel der Grundfläche zu berücksichtigen, maximal nur bis zur Hälfte. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass bei frei finanzierten Wohnungen die Fläche auch nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln ist, wenn nicht anderes im Mietvertrag vereinbart wurde. Wenn die vom Mieter korrekt nach der Verordnung ermittelte Wohnfläche um weniger als zehn Prozent von der im Mietvertrag vereinbarten Wohnfläche abweicht, dann muss der Mieter, so der Bundesgerichtshof im Jahre 2005, die Abweichung akzeptieren. Das ist nach Meinung des Berliner Mietervereins geradezu eine Einladung für eine unzulässige Benachteiligung des Mieters, denn die Größe ist bei Betriebskostenabrechnungen und Mieterhöhungen Maßstab.

Diese Vermieterbegünstigung muss gesetzlich beendet werden, stellt aber eben leider im Moment die Rechtslage dar. Beträgt die Abweichung über 10%, dann liegt ein Mangel vor. Gegebenenfalls kann die Miete um den vollen Abweichungsprozentsatz gemindert werden.

## **Berliner Zeitung vom 13./14.Juni 2015 – Beilage „Quartier“ Berlin/Brandenburg**

### Frage und Antwort zur Modernisierungsumlage

Von Gerhard Ostfalk, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Die nach einer Modernisierung fällige Umlage wird zum festen Bestandteil der Nettokaltmiete. Bei Mieterhöhungen nach Paragraph 558 des BGB wird damit auch die Modernisierungsumlage erhöht. Ist das zulässig?**

Der Vermieter kann nach einer Modernisierung einen Modernisierungszuschlag nach § 559 BGB verlangen und davon unabhängig eine Anpassung der Grundmiete an die ortsübliche Vergleichsmiete vornehmen.. Das kann er, wenn er bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht den modernisierten Zustand der Wohnung zugrunde legt, sondern den vorhergehenden Zustand. Dann gilt die gesetzliche Kappungsgrenze des § 558 Absatz 3 BGB nicht für den Modernisierungszuschlag. Die Modernisierungszuschläge, die innerhalb der Dreijahresfrist des § 558 Absatz 3 BGB aufgrund der Modernisierung angefallen sind, bleiben unberücksichtigt. Liegt sie länger als drei Jahre zurück, muss der Zuschlag bei der Berechnung der Kappungsgrenze mitberücksichtigt werden. Die Annahme, dass die Modernisierungsumlage Bestandteil der Grundmiete wird, ist also nicht richtig. Der Modernisierungszuschlag bleibt neben der Grundmiete bestehen bis zum Ablauf der Dreijahresfrist. Erst danach muss er für zukünftige Mieterhöhungen nach § 558 BGB in die Ausgangsmiete mit eingerechnet werden.

**Mieter-Tipp** Veröffentlicht im Newsletter 2015 / 28 des Deutschen Mieterbundes

### **Keine Betriebskosten**

Gleichgültig, was im Mietvertrag steht, nachfolgende Kostenarten dürfen in keiner Betriebskostenabrechnung auftauchen. Mieter müssen diese Kosten nicht zahlen, es sind keine Betriebskosten: Verwaltungskosten, Instandhaltungs- oder Reparaturkosten, Instandhaltungsrücklagen, Regieaufschläge, Beiträge des Vermieters zum Grundeigentümerverschein, Bankgebühren, Portokosten, Reparaturkosten-, Mietausfall- oder Rechtsschutzversicherung.