

## MIETRECHT UND WEG

## MIETHÖHE

## Mieterhöhung: Auch bei einer Wohnflächenabweichung muss die Kappungsgrenze beachtet werden

| Eine Mieterhöhung hat auf der Basis der tatsächlichen Wohnfläche zu erfolgen. Das gilt unabhängig davon, ob im Mietvertrag eine abweichende Wohnfläche angegeben und wie hoch die Abweichung von der tatsächlichen Wohnfläche ist. |

Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden und damit teilweise seine bisherige Rechtsprechung aufgegeben. Betroffen war in dem Fall der Mieter einer 5-Zimmer-Wohnung in Berlin. Im Mietvertrag sind die Wohnfläche mit 156,95 qm und die monatliche Miete mit 811,81 DM angegeben. Tatsächlich beträgt die Wohnfläche 210,43 qm.

Die Vermieterin verlangt vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der derzeitigen Bruttokaltmiete von 629,75 EUR auf insgesamt 937,52 EUR. Dies begründet sie damit, dass sie nach den allgemeinen Mieterhöhungsvorschriften die momentan geschuldete Miete um 15 Prozent (94,46 EUR) erhöhen dürfe. Darüber hinaus sei sie berechtigt, die Miete entsprechend weiter anzuheben, da die vertraglich vereinbarte Wohnfläche um 33,95 Prozent überschritten sei. Der beklagte Mieter hat nur einer Mieterhöhung um 94,46 EUR zugestimmt. Die auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung um weitere 213,31 EUR gerichtete Klage der Vermieterin ist in den Vorinstanzen abgewiesen worden.

Die vom Landgericht zugelassene Revision der Vermieterin hatte keinen Erfolg. Die Richter am BGH entschieden, dass es im Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB nur auf die tatsächliche Wohnungsgröße ankommt. § 558 BGB soll es dem Vermieter ermöglichen, eine angemessene, am örtlichen Markt orientierte Miete zu erzielen. Für den Vergleich sei deshalb allein der objektive Wohnwert der zur Mieterhöhung anstehenden Wohnung maßgeblich. Etwaige Vereinbarungen der Mietvertragsparteien über die Wohnungsgröße könnten im Mieterhöhungsverfahren keine Rolle spielen. Anderenfalls würden nicht die tatsächlichen, sondern vertraglich fingierte Umstände berücksichtigt. An seiner früheren Rechtsprechung hält der BGH deshalb nicht mehr fest. Bisher musste sich der Vermieter an einer im Mietvertrag zu niedrig angegebenen Wohnfläche festhalten lassen, wenn die Abweichung nicht mehr als zehn Prozent betrug.

Für den umgekehrten Fall, dass die Wohnfläche im Mietvertrag zu groß angegeben ist, gilt nun Entsprechendes. Hier kann der Vermieter die Miete gemäß § 558 BGB ebenfalls nur auf der Grundlage der tatsächlichen (niedrigeren) Wohnfläche erhöhen.

Neben der Berücksichtigung der wirklichen Wohnungsgröße im Rahmen der allgemeinen Mieterhöhungsvorschriften (§ 558 BGB) – das heißt unter Beachtung der Kappungsgrenze – besteht für den Vermieter keine weitere Möglichkeit, die Miete einseitig anzupassen. Insbesondere ergibt sich aus einer unzutreffenden Wohnflächenangabe im Mietvertrag noch kein Anwendungsfall eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage. Dem steht bereits entgegen, dass es regelmäßig in die Risikosphäre des Vermieters fällt, die tatsächliche Wohnfläche zutreffend zu ermitteln.

**QUELLE** | BGH, Urteil vom 18.11.2015, VIII ZR 266/14, Abruf-Nr. 145948 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## KÜNDIGUNGSRECHT

## Ehrverletzende falsche Behauptungen über den Vermieter können zur fristlosen Kündigung führen

| Die unwahre Behauptung einer Mieterin gegenüber Mitmietern, der Vermieter sei geldgierig und habe sie sexuell belästigt, kann eine fristlose Kündigung rechtfertigen. |

Das musste sich eine Mieterin vor dem Amtsgericht München sagen lassen. Ihr Mietverhältnis war vom Vermieter fristlos gekündigt worden. Der Vermieter begründete das damit, dass sie über ihn als Vermieter ehrverletzende Aussagen gegenüber Dritten gemacht habe. Konkret warf ihr der Vermieter vor, dass sie sich gegenüber weiteren Mietern im Haus zu seiner Person abfällig geäußert habe. Sie soll behauptet haben, dass er so geldgierig sei, dass man das auf keinen Fall dulden dürfe. Er würde Mieter abzocken. Sie wäre entsetzt, da der Vermieter sie sexuell bei einem Besuch in der Wohnung belästigt habe.

Die Mieterin zog nach der fristlosen Kündigung jedoch nicht aus. Sie bestritt, diese Äußerungen gemacht zu haben. Daraufhin erhob der Vermieter Räumungsklage vor dem Amtsgericht München.

Die zuständige Richterin gab ihm recht. Sie verurteilte die Mieterin, die Wohnung mit einer Frist von fünf Wochen zu räumen.

Das Gericht hat die Mieter vernommen, denen gegenüber sich die Mieterin abfällig geäußert hat. Diese Zeugen bestätigten, was der Vermieter vorträgt. Die Richterin glaubt ihnen. Aus ihren Aussagen wurden auch die näheren Umstände deutlich. So hat die Mieterin wohl versucht, die Zeugen dazu zu bringen, sich mit dem Vermieter wegen einer erstellten Betriebskostenabrechnung zu streiten, ohne dass diese dies selbst wollten. Sie hat ein Schreiben aufgesetzt, in dem sie sich bemühte, andere Mieter derart vom Fehlverhalten des Vermieters zu überzeugen, dass diese sich mit ihrer Unterschrift dem von ihr verfassten Schreiben anschließen.

Die Anschuldigungen der Mieterin sind nach Ansicht des Gerichts derart massiv, dass dem Vermieter nicht zugemutet werden könne, das Mietverhältnis fortzusetzen. Der Vermieter habe die Mieterin nicht provoziert oder sich sonst falsch verhalten. Die Mieterin habe völlig ohne Anlass die falschen Behauptungen gegenüber den Mitmietern aufgestellt. Die Behauptungen sind geeignet, die Ehre des Vermieters nachhaltig zu beschädigen.

Obwohl die Mieterin keine Mietrückstände hatte, gewährte das Gericht nur eine kurze Räumungsfrist zur Organisation des Umzugs. Der Mieterin sei zuzumuten, übergangsweise die Möbel einzulagern bis sie anderen Wohnraum gefunden habe. Das Gericht hat dabei berücksichtigt, dass sich die Mieterin seit dem Ausspruch der Kündigung am 2.12.14 bis zum Tag des Urteils am 19.3.15 nicht um eine neue Wohnung gekümmert hat. Nach eigenen Angaben der Mieterin würde diese über eine weitere kleine Wohnung in München verfügen. Das Gericht weiter: Dass überhaupt eine Kündigungsfrist gewährt wurde liegt daran, dass der Kläger nicht mit im streitgegenständlichen Anwesen wohnt.

**QUELLE** | Amtsgericht München, Urteil vom 19.3.2015, 412 C 29251/14, Abruf-Nr. 145949 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## RUHESTÖRUNG

## Klavierspiel im Mietshaus: Was der Künstler darf und was nicht

| Wird dem Mieter im Mietvertrag erlaubt, täglich bis zu fünf Stunden Klavier zu spielen, bezweckt dies in erster Linie, Unterlassungsansprüche der Mitbewohner auszuschließen, die sich durch das Klavierspiel gestört fühlen. |

Diese Klarstellung traf das Landgericht (LG) Saarbrücken im Streit um Ruhestörung in einem Mietshaus. Die Richter machten weitergehend deutlich, dass eine solche Regelung nicht spiegelbildlich die Befugnis des Mieters zum Inhalt habe, die übrigen Mitbewohner des Hauses in ihrem eigenem Wohnverhalten zu beschränken. Die Vertragsklausel soll dem Musiker also nicht ein möglichst ungestörtes Klavierspiel ermöglichen. Er müsse vielmehr Geräusche etc. der Nachbarn hinnehmen.

Den Mitbewohnern schrieb das Gericht allerdings ins Stammbuch, dass die Grenze zur vertragswidrigen Lärmentwicklung überschritten werde, wenn unter Verstoß gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zielgerichtet Lärm verursacht wird, der allein dem Zweck dient, den Mieter am Klavierspiel zu hindern.

**QUELLE** | LG Saarbrücken, Urteil vom 17.7.2015, 10 S 203/14, Abruf-Nr. 145835 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## WEG

## Gemeinschaftsantenne der WEG verstößt nicht gegen Urheberrechte

| Überträgt eine Wohnungseigentümergeinschaft über Satellit ausgestrahlte und mit einer Gemeinschaftsantenne der Wohnanlage empfangene Fernseh- oder Hörfunksignale zeitgleich, unverändert und vollständig durch ein Kabelnetz an die angeschlossenen Empfangsgeräte der einzelnen Wohnungseigentümer weiter, handelt es sich nicht um eine öffentliche Wiedergabe im Sinne des Urheberrechts. |

Mit dieser Klarstellung entschied der Bundesgerichtshof (BGH) einen Rechtsstreit um Urheberrechte zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft. In der Sache selbst bedeutet das, dass Urheber, ausübende Künstler, Sendeunternehmen oder Filmhersteller keine Schadenersatzansprüche oder Wertersatzansprüche gegen die Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen können. Es bestehen auch keine Vergütungsansprüche der ausübenden Künstler.

**QUELLE** | BGH, Urteil vom 17.9.2015, I ZR 228/14, Abruf-Nr. 182143 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).