

# Erst messen und dann die Miete erhöhen

Vermieter, die die Miete heraufsetzen wollen, müssen nach einem Urteil des BGH die tatsächliche Wohnungsgröße zugrunde legen und die Kappungsgrenze beachten. Mieterhöhungen werden komplizierter. Außerdem drohen Rückzahlungen.

Eigentümer müssen jetzt damit rechnen, dass ihre Mieter die im Mietvertrag angegebene Quadratmeterzahl als Berechnungsgrundlage anzweifeln und die Mieterhöhung nach § 558 BGB erstmal ablehnen. „Kaum ein Mieter wird sich mit der m<sup>2</sup>-Angabe zufriedengeben. Er wird selbst nachmessen mit der Folge, dass Mieterhöhungen kontroverser werden“, sagt Michael Eggert von der Kanzlei Noerr in Frankfurt.

Eggerts Erfahrung nach sind die meisten Wohnungen kleiner, als im Mietvertrag steht. Der Größenunterschied spielte bisher selten eine Rolle, weil der Bundesgerichtshof (BGH)

dem Vermieter 10% Spielraum ließ. Im Urteil vom 18. November kippte der BGH diese Toleranzgrenze und bestimmte die richtige Wohnungsgröße zum Maß der Dinge (Az. VIII ZR 266/14). Daher sollten Vermieter sich vor der nächsten Mieterhöhung vergewissern, wie groß ihre Wohnung wirklich ist, um Ärger mit dem Mieter vorzubeugen. „Neu aufmessen“, rät Beate Heilmann von Heilmann, Kühnlein, Berlin. Dazu sind Vermieter zwar nicht verpflichtet. Aber „sie tragen ein Prozessrisiko, sollten sie es nicht tun“, sagt Heilmann. Die ermittelte Fläche wird in den bestehenden Mietvertrag übernommen, falls sich die bisherige Angabe als falsch erweist.

## Korrekte Fläche in den Mietvertrag schreiben

## Mindestlohn darf Bedingung sein

Die Vergabe öffentlicher Aufträge darf von der Zahlung des gesetzlich verordneten Mindestlohns abhängig gemacht werden. Das hat der Europäische Gerichtshof entschieden. Das Urteil trifft in- und ausländische Bieter.

Der EuGH wertet in seinem Urteil vom 17. November 2015 (Az. C-115/14) eine vom öffentlichen Auftraggeber geforderte Verpflichtung auf den Mindestlohn als „zulässige zusätzliche Bedingung“ im Vergabeverfahren. Die Bedingung darf auf Bau- und Dienstleistungen angewendet werden. In der Praxis bedeutet die Entscheidung „nicht mehr und nicht weniger, als dass öffentliche Auftraggeber den Mindestlohn zur Vorgabe machen können“, sagt Martin Dippel von Brandt Rechtsanwälte, Paderborn. Für Bieter und ihre Nachunternehmer hat das Urteil weitreichende Folgen. Sie dürfen von der Vergabe ausgeschlossen werden, wenn sie bei der Angebotsabgabe die schriftliche Erklärung verweigern, den Beschäftigten den Mindestlohn zu bezahlen.

Die Mindestlohn-Bedingung ist laut EuGH sowohl mit der Dienstleistungsfreiheit als auch mit dem Arbeitnehmer-Entsendegesetz vereinbar. Damit droht auch solchen Firmen der Ausschluss vom Vergabeverfahren, „die aus dem Ausland kommen, hier Aufträge mit eigenen Kräften ausführen wollen, denen sie nicht den Mindestlohn zahlen“, erläutert Dippel. Davon war in der Vergangenheit immer wieder am Bau die Rede. Der EuGH

stellt ausdrücklich fest: „Der in Rede stehende Mindestlohn gehört daher zum Schutzniveau, das den von Unternehmen mit Sitz in anderen Mitgliedstaaten zur Ausführung des öffentlichen Auftrags entsandten Arbeitnehmern garantiert werden muss“.

Das Urteil bezieht sich neben dem seit 1. Januar 2015 geltenden bundesweiten und branchenübergreifenden Mindestlohngesetz auch auf Tariftrübesetze der Bundesländer. In diesen Normen haben die Länder teilweise eigene vergaberechtliche Mindestlöhne verankert. Die Spanne reicht von 8,00 Euro pro Stunde in Brandenburg bis zu 9,18 Euro in Schleswig-Holstein. Nicht betroffen von der Entscheidung sind tariflich vereinbarte Mindestlöhne, wie sie z.B. für das Gebäudereinigerhandwerk vereinbart sind. „Bei tariflichen, für allgemein verbindlich erklärten Mindestlöhnen ist es bereits seit Jahren gängige Praxis, dass Bieter ausgeschlossen werden können“, sagt Michael Terwiesche von GTW Rechtsanwälte, Düsseldorf.

Terwiesche rechnet damit, dass die öffentliche Hand künftig weniger Angebote bekommen wird und für Bau- und Dienstleistungen mehr zahlen muss: „Der Bieter wird den Mindestlohn auf den Preis draufschlagen.“ hi

## Schlichten statt streiten

Von 2016 an muss auch die Immobilienbranche zentrale Stellen einrichten, die Streit mit Verbrauchern schlichten.

So will es das geplante Verbraucherstreitbeilegungsgesetz, kurz VSBG genannt. Es geht zurück auf eine Vorgabe der EU und soll im kommenden Jahr in Kraft treten. Das Gesetz muss zwar noch durch den Bundestag, aber die Grundzüge sind klar: „Es verlangt von jeder Branche, themen- und flächendeckend Schlichtungsstellen einzurichten, an die sich Verbraucher bei Vertragsproblemen mit Unternehmen wenden können“, sagt Niklas Langguth von Grooterhorst und Partner Düsseldorf. Unter das VSBG fallen unter anderem Mietverträge mit Wohnungsbau- und Immobilienkaufverträgen sowie Ärger zwischen WEGs und Hausverwaltungen. Die Kosten für das außergerichtliche Verfahren sollen die Unterneh-

men tragen. Ihnen wird freigestellt, an der Schlichtung teilzunehmen oder nicht. Ganz neu ist diese Idee nicht: Neben Banken und Versicherungen hat z.B. auch der IVD bereits Ombudsleute installiert, an sich die Verbraucher wenden können.

Beim Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) löst das VSBG ein geteiltes Echo aus. „Unsere Erwartung ist eine spürbare Entlastung der Gerichte bei Bagatellstreitigkeiten wie Mieterhöhung oder Betriebskosten“, sagt Justiziar Thomas Kasper. Er fürchtet jedoch, dass „das VSBG-System wegen der Kostenregelung über Gebühr belastet wird“. Der ZIA plädiert für eine für die gesamte Immobilienbranche zuständige Schlichtungsstelle. Der IVD will den Ombudsmann beibehalten. hi



Wie groß ist die Wohnung? Wie zählen Nischen und Balkone? Vermieter sollten es genau nehmen, bevor sie die Miete erhöhen. Bild: Pixabay

Die Miete wird aufgrund der neuen m<sup>2</sup>-Zahl erhöht. Die Flächenmessung richtet sich bei Mietverträgen ab 1. Januar 2004 nach der Wohnflächenverordnung, davor nach der Berechnungsverordnung.

Steht eine falsche Zahl im Vertrag, kann es passieren, dass Mieter vom Eigentümer Geld zurückfordern, wenn frühere Mieterhöhungen auf der unrichtigen Angabe fußen. „Ich halte solche Forderungen nach dem BGH-Urteil für sehr wahrscheinlich, weil mehr Erhöhung verlangt wurde als im Gesetz vorgegeben“, sagt Eggert. Konsequenz: Der Vermieter wird die Überzahlung erstatten, die alten Erhöhungen müssten abgeschmolzen werden, die Miete würde sinken – langfristig betrachtet wird der Mietspiegel beeinflusst.

In Regionen mit Mietpreisbremse dürfte das Rückzahlungsrisiko besonders hoch sein. Dort gilt nicht die sonst übliche dreijährige Verjährungsfrist, in der Mieter ihre Forderung geltend machen können, sondern eine fast unbegrenzte Frist. „Gerechnet wird ab der Rüge des Mieters praktisch unbeschränkt rückwärts“, erläutert Eggert. Hinzu kommt, dass „der Mieter alles zurückerhält, was über der rechtlich zulässigen Miete liegt. Das ist eine neue Dimension.“ Einen Ausweg für Vermieter gibt es Eggert zufolge nur in Regionen ohne Mietpreisbremse: keine m<sup>2</sup> in den Mietvertrag schreiben, sondern lediglich „3 Zimmer wie besichtigt“.

Der BGH hat in seinem Urteil nichts dazu gesagt, ob auch die Nebenkosten nach der

realen Fläche zu berechnen sind. Trotzdem geht Eggert davon aus, dass sich die Entscheidung auf die Kalkulation auswirken wird. Vor allem, wenn im Mietvertrag steht, dass die Kosten auf die Fläche umgelegt werden. Vorsorglich sollten Vermieter deshalb die reale Fläche zugrunde legen, wenn das Größenverhältnis als Umlageschlüssel vereinbart ist, empfiehlt er. Der Verteiler sollte entsprechend angepasst werden. hi

ANZEIGE

Wenn Sie denken, Sie kennen  
Facility Management:

Konzentrieren Sie sich  
einfach auf Ihr Kerngeschäft.

**Nur tun, was man am besten kann.** Das ist der Faktor, der Unternehmen erfolgreich macht. Deshalb lagern zunehmend auch mittelständische Firmen ihr Facility Management an professionelle Anbieter aus. So haben Sie **Kosten und Betrieb Ihrer Immobilien voll im Griff.** Und den Rücken frei, um sich in Ruhe Ihren eigentlichen Kompetenzen zu widmen.



[www.fm-die-moeglichmacher.de](http://www.fm-die-moeglichmacher.de)

Eine Initiative von:



**FACILITY MANAGEMENT**  
DIE MÖGLICHMACHER