

» Mietrecht « von RiAG Dr. Olaf Riecke

Zustimmung zur Mieterhöhung; Mietspiegel einer Nachbargemeinde

Die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung ist unzulässig, wenn ihr kein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorausgegangen ist.

Die fehlende Vergleichbarkeit einer kleineren Gemeinde mit der Großstadt Nürnberg kann nicht durch einen prozentualen Abschlag auf die Nürnberger Mieten ersetzt werden.

BGH, Urteil vom 13.11.2013, VIII ZR 413/12

Das Problem:

Kleinere Gemeinden im Speckgürtel der Großstädte haben meist keinen (einfachen) Mietenspiegel. Vermieter wollen deshalb den Mietenspiegel der Nachbargemeinde zur Begründung ihres Erhöhungsverlangens heranziehen.

Der Fall:

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens, welches zur Begründung auf den beigelegten Mietspiegel der benachbarten Stadt Nürnberg nebst Abzug von 30% Bezug nahm.

Die Entscheidung des BGH:

Das Mieterhöhungsverlangen der Vermieterin ist mangels einer den formellen Anforderungen des § 558a Abs. 1, 2, 4 BGB genügenden Begründung unwirksam. Denn der darin herangezogene Mietspiegel von Nürnberg ist auch unter

Berücksichtigung des vorgenommenen Abschlags von 30% nicht zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens für die in der Nachbargemeinde „R.“ gelegene Wohnung geeignet.

Gemäß § 558a Abs. 1 BGB ist das Erhöhungsverlangen dem Mieter zu erklären und zu begründen, dem Mieter soll so die Möglichkeit gegeben werden, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen.

Hierfür ist erforderlich, dass die Begründung dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens gibt, damit er während der Überlegungsfrist die Berechtigung der Mieterhöhung überprüfen und sich darüber schlüssig werden kann, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmt oder nicht. Das Erhöhungsverlangen muss – in formeller Hinsicht – Angaben über die Tatsachen enthalten, aus denen der Vermieter die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung herleitet, und zwar in dem Umfang, wie der Mieter solche Angaben benötigt, um der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise überprüfen zu können (BGH v. 12.12.2007 – VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573 Rn. 12 mwN). Das ist hier nicht der Fall.

§ 558a Abs. 2 BGB mit den vier dort aufgeführten Begründungsmitteln enthält keine abschließende Regelung und unter den in § 558a Abs. 2 Nr. 1, Abs. 4 Satz 2 BGB genannten Voraussetzungen kann auch der Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde zur Begründung herangezogen werden, wenn kein Mietspiegel vorhanden

ist (vgl. BGH v. 16.6.2010 – VIII ZR 99/09, NJW 2010, 2946 Rn. 7). Die Gemeinde „R.“ mit etwa 4.450 Einwohnern ist jedoch mit der Großstadt Nürnberg mit rund 500.000 Einwohnern nicht vergleichbar.

Die fehlende Vergleichbarkeit der Gemeinde „R.“ mit der Stadt Nürnberg kann nicht durch einen prozentualen Abschlag auf die Nürnberger Mieten ersetzt werden.

Praxistipp:

Es sollte ein Mieterhöhungsverlangen grundsätzlich aus Kostengründen nicht mit einem Gutachten, aus prozessualen Gründen nicht mit einem Mietenspiegel einer Nachbargemeinde, sondern mit mindestens drei (höheren) Vergleichsmieten – ggf. aus dem eigenen Bestand – begründet werden. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht