

Bundesgerichtshof erleichtert Mieterhöhungen – für Mieterhöhung kein qualifizierter Mietspiegel notwendig.

Der BGH hat Vermietern die Möglichkeit eröffnet, leichter die Miete zu erhöhen. Zur Begründung der Mieterhöhung reicht laut BGH ein sogenannter einfacher Mietspiegel, der nicht nach wissenschaftlichen Standards erstellt wird. Der BGH hat es sogar gebilligt, dass die Wohnpreise der Nachbargemeinde als Vergleichsgrundlage genommen werden.

Ein Mieter aus Baden-Württemberg hatte sich gegen eine Mieterhöhung von 76,69 Euro pro Monat gewehrt. Sein Vermieter hatte die Miete für seine Wohnung in Backnang erhöht und sich dabei auf den Mietspiegel der Nachbargemeinde Schorndorf gestützt. Beide Gemeinden haben keinen qualifizierten Mietspiegel.

Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht Stuttgart sahen darin eine ausreichende Grundlage für die geforderte Mieterhöhung. Das Amtsgericht hatte zudem durch einen Sachverständigen bestätigen lassen, dass die Kommunen Backnang und Schorndorf vergleichbar seien.

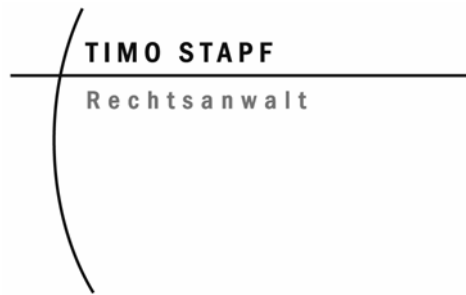
Der Mieter wollte dagegen den einfachen Mietspiegel nicht anerkennen und lehnte auch die Vergleichbarkeit der Nachbargemeinde ab. Doch seine Revision blieb vor dem BGH ohne Erfolg.

Der örtliche Mietspiegel sei gerade dann ein wichtiges Indiz für die Ortsüblichkeit der Miete, wenn er - wie im aktuellen Fall - sowohl von den Mieter- als auch von den Vermieterverbänden erstellt wurde, sagte der BGH.

Einen qualifizierten Mietspiegel, der nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde, halten die Richter nicht unbedingt für nötig. Somit dürfen auch einfache Mietspiegel als Orientierung für Mieterhöhungen dienen, die nicht mit einem Sachverständigengutachten untermauert sind. Wenn für die eigene Stadt keine Übersicht vorliegt und die Nachbargemeinde vergleichbar ist, könne sogar deren Mietspiegel herangezogen werden.

Bei einem einfachen Mietspiegel müssten die Gerichte allerdings begründeten Einwendungen gegen dessen Richtigkeit nachgehen, betonte der BGH. Der Mieter hingegen habe aber im konkreten Fall keine qualifizierten Argumente vorgetragen, wieso die angegebenen Mietpreise überhöht seien.

Der deutsche Mieterbund als Vertreter der Mieterinteressen sieht in dem Urteil eine Gefahr für Mieter. Diese Rechtsprechung kann Mieter benachteiligen, wenn das Mietniveau in der Nachbarstadt höher ist.



Die Vermieter-Vertreter, der Eigentümerverband Haus & Grund sowie der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, begrüßten dagegen die Entscheidung, weil der BGH damit ein weiteres Stück Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter schaffe.

Diese Rechtsprechung kann aber auch dem Mieter nützen. Der Mieter kann auch umgekehrt unter gleichen Voraussetzungen einen Nachbar-Mietspiegel nutzen, um eine Mieterhöhung abzuwehren.

Rechtsanwalt
Timo Stapf
Schulstr. 41
68199 Mannheim
Tel 0621 855651
Fax 0621 861105
<http://www.rechtsanwalt-stapf.de>

Zweigstelle:
Seestr. 22
74653 Künzelsau
Tel 07940 138238
Fax 07940 57885
<http://www.rechtsanwalt-kuenzelsau.de>