



Urteil: Mieterhöhungsverlangen muss Mietspiegel nicht beigefügt werden

02.11.2021 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 7. Juli 2021 (Az.: VIII ZR 167/20) entschieden, dass ein Mieterhöhungsverlangen auch dann formell wirksam ist, wenn die Vermieterin den Mietspiegel – auf den sie Bezug nimmt – dem Mieterhöhungsverlangen nicht beigefügt hat.

In dem entschiedenen Fall ging es um ein Mieterhöhungsverlangen einer Vermieterin in Nürnberg. Die Vermieterin hatte Bezug genommen auf den Nürnberger Mietspiegel 2018 und eine Mieterhöhung von 15 Prozent verlangt. Sie hat darauf verwiesen, dass der Mietspiegel bei ihr eingesehen werden könne. Der Mieter hatte die Zustimmung verweigert. Die Vermieterin hatte Zustimmungsklage vor dem Amtsgericht Nürnberg erhoben. Dieses hat die Klage als unzulässig zurückgewiesen. Das Landgericht Nürnberg hatte die Berufung der Vermieterin zurückgewiesen.

Hiergegen hatte die Vermieterin Revision beim BGH mit Erfolg eingelegt. Die Vorinstanzen hatten sich darauf gestützt, dass das Mieterhöhungsverlangen der Vermieterin den formalen Anforderungen nach § 558a BGB nicht gerecht werde. Dem Mieterhöhungsverlangen habe der qualifizierte Mietspiegel nicht beigelegt. Außerdem sei in dem Mieterhöhungsverlangen die einschlägige Mietpreisspanne nicht mitgeteilt worden.

Der BGH hält diese Ausführungen für rechtlich nicht zutreffend. Anders als das Amts- und Landgericht Nürnberg sieht der BGH hier das Mieterhöhungsverlangen als formell zulässig an. Die Voraussetzungen des § 558a BGB seien erfüllt. Nach § 558a Abs. 1 BGB ist ein Mieterhöhungsverlangen dem Mieter in Textform (§ 126b BGB) zu erklären und zu begründen. Dabei kann gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB zur Begründung auf einen Mietspiegel Bezug genommen werden. Die Begründung soll dem Mieter die Möglichkeit eröffnen, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen. Hierfür ist es erforderlich, dass die Begründung dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens gibt.

Zwar dürfen an die Begründung keine erhöhten Anforderungen gestellt werden. Das Erhöhungsverlangen muss aber, in formeller Hinsicht, Angaben über die Tatsachen enthalten, aus denen die Vermieterin die Berechtigungen der geforderten Mieterhöhung herleitet. Im Fall der Bezugnahme auf einen Mietspiegel muss die Begründung deshalb – wie sich, sofern ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, unmittelbar auch aus der Regelung des § 558a Abs. 3 BGB ergibt – die Angaben zur Wohnung enthalten, die nach diesem Mietspiegel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmend sind.

Der Nürnberger Mietspiegel 2018 bildet die ortsübliche Vergleichsmiete ab, indem er zunächst eine – allein anhand der Wohnfläche zu bestimmende – Basismiete ausweist (Tabelle 1) sodann konkrete Merkmale betreffend Baujahr, Ausstattung und Lage benennt, die einen der Höhe nach vorgegebenen Ab- bzw. Zuschlag rechtfertigen (Tabelle 2), und schließlich von einer für alle Wohnungen gleichermaßen geltenden Mietpreisspanne von +/- 20 Prozent um den auf diese Weise ermittelten Tabellenwert (= Mittelwert) ausgeht (Tabelle 3).

Die Vermieterin hat in dem Erhöhungsverlangen alle maßgeblichen Merkmale der Wohnung benannt, um die ortsübliche Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels ermitteln zu können.

In einem solchen Fall ist es nicht erforderlich, dass dem Erhöhungsverlangen entweder der

vom Vermieter herangezogene Mietspiegel beigefügt wird oder das Schreiben die nach dem Mietspiegel gegebene Mietpreisspanne aufführt bzw. wenigstens auf das Bestehen einer solchen Spanne hinweist. Darüber hinaus verweist der BGH darauf, dass nach seiner Rechtsprechung der vom Vermieter zur Begründung seines Erhöhungsverlangens herangezogene Mietspiegel dem Schreiben nicht beigefügt werden muss, wenn es sich um einen – etwa durch Veröffentlichungen im Amtsblatt – allgemein zugänglichen Mietspiegel handelt.

Dieser Umstand ist auch in dem Fall gegeben, in dem der Mietspiegel gegen eine geringe Schutzgebühr (etwa 3,00 Euro) von privaten Vereinigungen an jedermann abgegeben wird. Es reicht aus, dass die Vermieterin, sofern im Mietspiegel Mietpreisspannen angegeben werden, dann das maßgebliche Tabellenfeld benennt. Es ist daher unschädlich, wenn der Mieter zur Überprüfung der Berechtigung der verlangten Mieterhöhung auf den maßgeblichen – ihm zugänglichen – Mietspiegel zurückgreifen muss.

Auch in Berlin ist der Berliner Mietspiegel bereits im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht und so allgemein zugänglich. Darüber hinaus ist er bei Mietervertretungen jederzeit einsehbar.

Für ein ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen ist die Beifügung des Berliner Mietspiegels somit nicht erforderlich.

Download: BGH, Urteil vom 7. Juli 2021 – VIII ZR 167/20 –, juris

Downloads

11-21_mieterhoehung_mietspiegel_bgh-urteil_aus_juris	74.68 KB
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/urteil-mieterhoehungsverlangen-muss-mietspiegel-nicht-beigefuegt-werden>