



TYPENGUTACHTEN ZUR BEGRÜNDUNG EINER MIETERHÖHUNG

25.05.2010 Fachinformation

Der Bundesgerichtshof hat am 19. Mai 2010 entschieden, dass die formellen Anforderungen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens gegenüber einem Wohnungsmieter auch durch ein Sachverständigengutachten erfüllt werden können, das sich nicht unmittelbar auf die Wohnung des Mieters, sondern auf andere, nach Größe und Ausstattung vergleichbare Wohnungen bezieht. Im zu entscheidenden Fall hatte eine klagende Immobiliengesellschaft eine Erhöhung der Miete verlangt und dem Mieterhöhungsverlangen ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete beigelegt. Bei diesem Gutachten handelte es sich um ein "Typengutachten", was bedeutet, dass das Gutachten sich nicht unmittelbar auf die Wohnung der beklagten Mieterin, sondern auf andere, nach Größe und Ausstattung vergleichbare Wohnungen bezog. Der BGH hat entschieden, dass das Mieterhöhungsverlangen die formellen Anforderungen des § 558 a BGB erfüllt. Nach dieser Vorschrift sollen dem Mieter die Tatsachen mitgeteilt werden, die er zur Prüfung einer vom Vermieter begehrten Mieterhöhung benötigt. Im Falle der Beifügung eines Sachverständigengutachtens ist die Begründungspflicht erfüllt, wenn der Sachverständige eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete trifft und die zu beurteilende Wohnung in das ortsübliche Preisgefüge einordnet. Der BGH hat festgestellt, dass auch ein sogenanntes "Typengutachten" den Mieter in die Lage versetzt, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise zu überprüfen. Die zur Begutachtung herangezogenen Wohnungen können auch aus dem eigenen Bestand des Vermieters stammen, so der BGH. Bisher liegt zu dieser Entscheidung lediglich die Pressemitteilung des BGH vom 19. Mai 2010 vor. Sobald die Entscheidung im vollständigen Wortlaut vorliegt, wird sie in die BBU-Medien eingestellt. [Download der BGH-Pressemitteilung](#)

Downloads

1AA52E_10-10%20PM%20105-2010

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/typengutachten-zur-begrueendung-einer-mieterhoehung>