



BGH: NENNUNG VON MEHR ALS DREI VERGLEICHSWOHNUNGEN SCHADET BEI MIETERHÖHUNG NICHT

09.05.2012 Fachinformation

Der BGH hat mit Urteil vom 28. März 2012 (VII ZR 79/11) entschieden, dass in dem Fall, in dem der Vermieter in einem Mieterhöhungsverlangen mehr als drei Vergleichswohnungen nennt, das Erhöhungsverlangen nicht deshalb unwirksam ist, weil die Miete einer der benannten Wohnungen unterhalb der geforderten Miete liegt. Im zu entscheidenden Fall stritten Vermieterin und Mieterin einer Wohnung über die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens. Die Miete betrug seit Oktober 2005 monatlich 472,33 Euro. Mit Schreiben vom 18. November 2008 forderte die Vermieterin die Mieterin auf, einer Erhöhung der Miete ab dem 1. März 2009 auf 507,73 Euro zuzustimmen. Zur Begründung benannte sie sieben vergleichbare Wohnungen. Die Mieten von sechs der genannten Wohnungen lagen oberhalb der verlangten neuen Miete, die Miete einer Wohnung betrug 490,00 Euro. Die Mieterin ist der Auffassung, dass das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam sei, da die Miete einer der genannten Vergleichswohnungen unter der verlangten Miete liege. Der BGH hielt das Mieterhöhungsverlangen für formell wirksam. Gemäß § 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB hat der Vermieter, der sein Erhöhungsverlangen unter Bezugnahme auf Vergleichswohnungen begründet, drei vergleichbare Wohnungen mit entsprechenden Entgelten zu benennen. Eine Erhöhung der Miete auf die verlangte Miete ist dann ordnungsgemäß begründet, wenn der Vermieter mindestens drei Vergleichswohnungen angibt, deren Miete mindestens so hoch ist, wie die verlangte Miete. Diese Voraussetzung war im zu entscheidenden Fall erfüllt. Die Vermieterin hatte nicht nur drei, sondern sechs Vergleichswohnungen benannt, bei denen die Miete höher als die verlangte Miete war. Die darüber hinausgehende siebte Wohnung, bei der die Miete darunter lag, macht das Erhöhungsverlangen weder insgesamt, noch teilweise unwirksam. Für die formelle Ordnungsmäßigkeit reicht es aus, wenn mindestens drei Vergleichswohnungen der verlangten Miete entsprechen. Ob der Umstand, dass die Miete einer der genannten Vergleichswohnungen unterhalb der geforderten Miete liegt, an der Ortsüblichkeit der verlangten Miete zweifeln lässt, ist eine Frage der materiellen Begründetheit und nicht der Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens. Download des BGH-Urteils

Downloads

18EFC9E_08-12%20Vergleichswohnungen%20-%20Anlage

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/bgh-nennung-von-mehr-als-drei-vergleichswohnungen-schadet-bei-mieterhoehung-nicht>