



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BGH-URTEIL ZU DEN ANFORDERUNGEN EINER MIETERHÖHUNG AUFGRUND EINES QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGELS

06.02.2008 Fachinformation

Zuletzt war in den BBU-Medien (BBU-Nachrichten 2/08) auf die Entscheidung des BGH vom 12. Dezember 2007 – VIII ZR 11/07 – hingewiesen worden. Das Urteil liegt nun im Wortlaut vor. Darin hatte der BGH ausgeführt, dass es bei einem Erhöhungsverlangen aufgrund eines qualifizierten Mietspiegels ausreiche, dass der Vermieter die Angaben des Mietspiegels zur Wohnung, auf die er sein Erhöhungsverlangen stützt, dem Mieter mitzuteilen habe. Die Beifügung des Mietspiegels sei nicht erforderlich, sofern dieser allgemein zugänglich sei. Soweit der Mietspiegel Rasterfelder enthalte, in denen zur Wohnung einer bestimmten Kategorie jeweils eine bestimmte Mietspanne ausgewiesen sei, so genüge es, wenn im Erhöhungsverlangen nur die genaue Angabe des – nach Auffassung des Vermieters – für die Wohnung einschlägigen Mietspiegelfeldes erfolge, um den Mieter auf die im Mietspiegel für die Wohnung vorgesehene Spanne hinzuweisen. Auf die wesentlichen Gründe, wie sie der Pressemitteilung des BGH Nr. 191/07 zu entnehmen war, hatte der BBU bereits hingewiesen. Der BGH führt in der Urteilsbegründung eingehend aus, warum aus seiner Sicht das streitige Mieterhöhungsverlangen den formellen Anforderungen des § 558 a Abs. 1 und 3 BGB genüge. So sei es erforderlich, dass die Begründung im Mieterhöhungsverlangen dem Mieter "konkrete Hinweise" auf die sachliche Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens gebe. Allerdings dürften an die Begründung keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Vielmehr müssten in formeller Hinsicht Angaben über die Tatsachen enthalten sein, aus denen der Vermieter die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung herleite und zwar in dem Umfang, wie der Mieter solche Angaben benötigt, um der Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens nachzugehen, um diese zumindest ansatzweise überprüfen zu können. Für den Fall des qualifizierten Mietspiegels müsse der Vermieter die Angaben, die ein qualifizierter Mietspiegel für die Wohnung enthalte, dem Mieter im Mieterhöhungsverlangen auf jeden Fall mitteilen, und zwar unabhängig davon, ob der Vermieter die Mieterhöhung auf diesen Mietspiegel oder ein anderes Begründungsmittel stütze. Bei dem zu beurteilenden Berliner Mietspiegel 2003 handelt es sich nach Auffassung des BGH um einen qualifizierten Mietspiegel, der ein Raster aus mit Buchstaben und Ziffern bezeichneten Feldern enthalte, in denen für bestimmte Kategorien von Wohnungen (gegliedert nach Größenordnung, Zeitraum der Bezugfertigkeit, Wohnlage und Ausstattung) jeweils eine bestimmte Mietspanne ausgewiesen werde. In einem solchen Fall sei es im Mieterhöhungsverlangen ausreichend, das konkrete Mietspiegelfeld, das hinsichtlich Größe, Alter, Wohnlage und Ausstattung nach der Auffassung des Vermieters für die gemietete Wohnung einschlägig sei, zu benennen, um den Mieter auf die dort angegebene Spanne hinzuweisen. Es sei nicht erforderlich, den Mietspiegel beizufügen, wenn dieser im Amtsblatt veröffentlicht und damit allgemein zugänglich sei. Einer ausdrücklichen Mitteilung der Spanne bedürfe es nicht. Mehr als die Angabe des einschlägigen Mietspiegelfeldes sei nicht erforderlich, um dem Mieter eine Überprüfung zu ermöglichen, ob die geforderte Miete innerhalb der im Mietspiegel angegebenen Spanne liege. Der BGH distanziert sich (wiederum erneut) von einer älteren Entscheidung aus dem Jahr 2003, vom 12. November 2003, in dem noch gefordert war, dass der Vermieter, der sein Erhöhungsverlangen auf einen Mietspiegel stützen wolle, zur Begründung die in der entsprechenden Kategorie des Mietspiegels genannten Mietzinsspannen in jedem Fall anzugeben habe. Hieran hält der Senat nunmehr nicht mehr fest. Die Entscheidung liegt in vollem Wortlaut als PDF-Datei vor und kann von den Mitgliedsunternehmen abgerufen werden. BGH-Urteil vom 12.12.2007

Downloads

1CBB6_3-08%20Mieterhg-qualif

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/bgh-urteil-zu-den-anforderungen-einer-mieterhoehung-aufgrund-eines-qualifizierten-mietspiegels>