

BGH: BENENNUNG DES MIETSPIEGELFELDES REICHT ZUR BEGRÜNDUNG DER MIETERHÖHUNG AUS

13.12.2007 Fachinformation

Der BGH hat am 12. Dezember 2007 entschieden, welche Begründungserfordernisse an ein Mieterhöhungsverlangen zu stellen sind, das auf einen qualifizierten Mietspiegel gestützt ist. Der BGH hielt die Benennung des Mietspiegelfeldes für ausreichend und den Hinweis auf die Spanne für entbehrlich, wenn der Mieter sie in dem vom Vermieter angegebenen Mietspiegelfeld ohne Weiteres ablesen könne. Der BGH hat mit Datum vom 12. Dezember 2007 (VIII ZR 11/07) entschieden, dass ein Mieterhöhungsverlangen, in welchem lediglich das Mietspiegelfeld benannt ist, den formellen Anforderungen an ein ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen genüge. Der BGH hat ausgeführt, dass ein Vermieter, der sein Erhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel stütze, dem Mieter die Angaben des Mietspiegels für die Wohnung mitzuteilen habe. Bei dem Berliner Mietspiegel 2003 handele es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, der ein Raster enthalte aus mit Buchstaben und Ziffern bezeichneten Feldern, in denen für bestimmte Kategorien von Wohnungen jeweils eine bestimmte Mietspanne ausgewiesen sei. In einem solchen Falle sei die genaue Angabe des für die Wohnung einschlägigen Mietspiegelfeldes erforderlich, um den Mieter auf die im Mietspiegel für die Wohnung vorgesehene Spanne hinzuweisen und ihm eine Prüfung darüber zu ermöglichen, ob die geforderte Miete innerhalb der Spanne liege. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes müsse die Spanne nicht ausdrücklich genannt werden, wenn der Mieter sie in dem vom Vermieter angegebenen Mietspiegelfeld ohne Weiteres ablesen könne. Außerdem müsse der Mietspiegel selbst dem Erhöhungsverlangen auch nicht beigelegt werden, wenn er, wie im zu entscheidenden Fall, im Amtsblatt veröffentlicht und damit allgemein zugänglich sei. Der Entscheidung lag ein Fall zugrunde, wonach der Vermieter in seinem Mieterhöhungsschreiben Folgendes mitteilte: "Bei der Wohnfläche von 136,28 qm beträgt damit die verlangte Miete je Quadratmeter monatlich nettokalt 3,43 Euro. Die ortsübliche Miete für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum wird dadurch nicht überschritten. Zur Begründung verweise ich auf den öffentlich bekannt gemachten Berliner Mietspiegel 2003 für die westlichen Bezirke. Ihre Wohnung ist in das Mietspiegelfeld J1 einzuordnen. Gemäß § 558 BGB n. F. reicht es zur Begründung des Erhöhungsverlangens aus, dass der verlangte Mietzins innerhalb der Mietzinsspanne des maßgeblichen Mietspiegelfeldes liegt. ..." Das Landgericht hatte das Mieterhöhungsverlangen für formell unwirksam angesehen, weil der Kläger nur das Mietspiegelfeld mitgeteilt habe, ohne auch die dort vorgesehene Mietspanne ausdrücklich anzugeben. Dem hat der BGH ausdrücklich widersprochen und die formellen Anforderungen für die Vermieter somit erleichtert. Die Entscheidung liegt am Bundesgerichtshof noch nicht gedruckt vor, sodass derzeit nur auf die Pressemitteilung des BGH Bezug genommen werden kann. Diese liegt im PDF-Format vor und kann von den Mitgliedsunternehmen im Online-Angebot des BBU abgerufen werden. Sobald die Urteilsgründe in gedruckter Form vorliegen, wird der BBU berichten. Pressemitteilung des BGH Nr. 191/2007

Downloads

1CA92_02-08%20ietspiegelfeld

162
PDF

