

MIETERHÖHUNG ÜBER MIETSPIEGELOBERWERT IST NUR TEILUNWIRKSAM

05.02.2004 Fachinformation

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 12. November 2003 -VIII ZR 52/03- entschieden, dass, sofern die verlangte Miete oberhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Mietspanne liege, das Erhöhungsverlangen nur insoweit unbegründet sei, als es über den im Mietspiegel ausgewiesenen Höchstbetrag hinaus gehe. Nach Auffassung des BGH liegt ein formell wirksames Mietverhältnis dann vor, wenn der Vermieter unter zutreffender Einordnung der Wohnung in die entsprechende Kategorie des Mietspiegels, die dort vorgesehene Mietspanne richtig nennt und die erhöhte Miete angibt. Sofern durch das Erhöhungsverlangen die Mietspiegelobergrenze überschritten wird, begründet dies nach Auffassung des Gerichtes nur eine Teilunwirksamkeit. Im zu entscheidenden Fall galt laut Mietspiegel eine Mietzinsspanne von 10,00 – 14,00 DM/Quadratmeter. Seitens der Hausverwaltung wurde eine Mieterhöhung auf 14,04 DM/Quadratmeter monatlich gefordert. Die Überschreitung der Mietzinsspanne wurde seitens der Hausverwaltung nicht begründet. Die Mieterin stimmte der Mieterhöhung nicht zu, da sich der verlangte Mietzins außerhalb der Mietspiegelspanne bewegte. Da das Erhöhungsverlangen noch vor dem 1. September 2001 gestellt wurde, waren noch die Vorschriften des § 2 MHG (jetzt § 558 ff. BGB) anzuwenden. Das Gericht stellte dar, dass in Literatur und Rechtssprechung streitig sei, welche rechtliche Folge es habe, wenn der Vermieter zwar auf einen Mietspiegel Bezug nehme, jedoch einen Mietzins verlange, der außerhalb der dort vorgesehenen Mietzinsspanne liege. Es gibt Auffassungen, die besagen, dass in einem solchen Fall das Mieterhöhungsverlangen insgesamt formell unwirksam ist. Nach anderer Auffassung ist das Erhöhungsverlangen hingegen nur in Bezug auf den außerhalb der vom Mietspiegel gewährten Spanne liegenden Teil unwirksam. Der BGH vertrat die Auffassung, dass die Mieterhöhung bis zur im Mietspiegel angegebenen Obergrenze wirksam ist. An das Begründungserfordernis für eine Mieterhöhung dürften keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Daraus sei zu folgern, dass der Vermieter, der sein Mieterhöhungsverlangen auf einen Mietspiegel stützen will, zur Begründung seines Begehrens unter zutreffender Einordnung der fraglichen Wohnung in die entsprechende Kategorie des Mietspiegels die dort genannten Mietzinsspannen anzugeben habe. In einem solchen Fall sei es dem Mieter ohne weiteres möglich, durch Vergleich der im Mietspiegel benannten Spanne mit dem vom Vermieter verlangten erhöhten Mietzins die Berechnung des Mieterhöhungsbegehrens zu überprüfen. In formeller Hinsicht reicht es somit, sich lediglich auf die Mietzinsspanne zu berufen, um die Mietzinsenerhöhung zu begründen. Die Mietzinsspanne wurde im zu entscheidenden Fall auch richtig benannt und ebenso wurde die erhöhte Miete angegeben, sodass die beklagte Mieterin ohne jede Schwierigkeit in der Lage war, die Rechtmäßigkeit des Erhöhungsverlangens zu überprüfen. Damit lag ein formell wirksames Erhöhungsverlangen vor. Die Überschreitung der Mietspiegelobergrenze ist eine Frage der materiellen Berechtigung und nicht der formellen Wirksamkeit. Daraus ergibt sich, dass für den Fall des Vorliegens eines formell wirksamen Erhöhungsverlangens die erhöhte Miete vom Gericht auf den nach § 2 MHG in Verbindung mit dem Mietspiegel zulässigen Betrag zu reduzieren war. Das Urteil kann von unseren Mitgliedsunternehmen auf unserem Faxabrufserver abgerufen werden. Es liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil Mieterhöhung lt. Mietspiegel

Downloads

DCBA_03-04%20Mieterh%C3%B6hung%20laut%20Mietspiegel

162

PDF

<https://bbu.de/beitraege/mieterhoehung-ueber-mietspiegeloberwert-ist-nur-teilunwirksam>