

ERHÖHUNG VON MIETEN, DIE INNERHALB DER BANDBREITE DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE LIEGEN

13.09.2005 Fachinformation

Ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB setzt nicht voraus, dass sich die Ausgangsmiete unterhalb der festgestellten örtlichen Vergleichsmiete befindet. Der BGH hat durch Urteil vom 6. Juli 2005 (Az: VII ZR 322/04) entschieden, dass ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB nicht deshalb unwirksam ist, weil sich die Ausgangsmiete innerhalb der vom gerichtlichen Sachverständigen festgestellten Vergleichsmiete befindet. In dem entschiedenen Fall betrug die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses 5,90 Euro pro Quadratmeter. Im Jahr 2002 machte die Vermieterin mit einem Mieterhöhungsverlangen die Zustimmung zur Erhöhung der Kaltmiete auf 6,22 Euro pro Quadratmeter geltend. Da die Mieter die Zustimmung verweigerten, erhob die Vermieterin Klage auf Zustimmung. Im Rahmen des Verfahrens holte das Gericht ein Sachverständigengutachten ein. Dieses ermittelte für die örtliche Vergleichsmiete eine Bandbreite von 5,75 Euro bis 6,23 Euro pro Quadratmeter. Das Landgericht Lübeck als Berufungsinstanz hatte das Mieterhöhungsverlangen für unwirksam gehalten, da die Ausgangsmiete nicht unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, sondern bereits innerhalb des Spannungsbereiches gelegen habe. Dem widersprach der BGH und stellte fest, dass das Mieterhöhungsverlangen ausreichend erläutert und begründet und damit formell wirksam gewesen sei. Es sei nicht richtig, dass ein wirksames Mieterhöhungsverlangen nach § 558 Abs. 1 S. 1 BGB voraussetze, dass die bisher gezahlte Miete unter der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete liege. Der BGH schließt sich insofern der herrschenden Meinung in der Literatur an. Auch im Wortlaut des § 558 BGB befinde sich keine Stütze für die abgelehnte Auffassung. Nach § 558 Abs. 1 S. 1 BGB sei lediglich die verlangte Miete der Höhe nach durch die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt. Zur Höhe der Ausgangsmiete enthalte das BGB keine Vorgaben. Das Urteil liegt im Internet im pdf-Format vor und kann abgerufen werden. Dazu wird das Acrobat-Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 06.07.2005

Downloads

66FE_17-05%20vergleichsmiete

162

PDF

<https://bbu.de/beitraege/erhoehung-von-mieten-die-innerhalb-der-bandbreite-der-ortsueblichen-vergleichsmiete-liegen>