

Neues vom Bundesgerichtshof

Bei Mieterhöhungen mit Mietspiegeln ist Stichtagszuschlag möglich

Wenn zwischen dem Erhebungsstichtag des Mietspiegels und dem Zugang der Mieterhöhung des Vermieters eine ungewöhnliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete festzustellen ist, kann das Gericht auf die Mietspiegelwerte einen so genannten Stichtagszuschlag vornehmen, entschied jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 295/15).

Ein Reutlinger Vermieter hatte seine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete Ende November 2013 auf den Reutlinger Mietspiegel 2013 (Stand Mai 2013) gestützt. Die Mieter stimmten der Mieterhöhung nur teilweise zu und erlebten dann vor Gericht eine böse Überraschung. In letzter Instanz erklärte auch der Bundesgerichtshof, ein Gericht könne auf die Mietspiegelwerte einen Stichtagszuschlag aufschlagen, wenn zwischen der Erhebung der Mietspiegeldaten und dem Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhung beim Mieter die Vergleichsmiete deutlich angestiegen ist und das Gericht einen derartigen Zuschlag zur Bildung einer sachgerechten Einzelvergleichsmiete als angemessen ansieht.

Im Klartext: Das Gericht kann praktisch den Mietspiegel jederzeit aktualisieren.

Hier erschien im Laufe des Gerichtsverfahrens der Reutlinger Mietspiegel 2015 (Stand Dezember 2014). Er wies in dem für die Mieterwohnung entscheidenden Mietspiegelfeld eine Preissteigerung von 12,35 % in nur 19 Monaten aus (Mai 2013 bis Dezember 2014). Unterstellt man, wie der Bundesgerichtshof, einen gleichmäßigen linearen Mietenanstieg in diesen 19 Monaten, bedeutet das 0,65 % monatlicher Mietenanstieg und 4,55 % Mietenanstieg in den 7 Monaten zwischen Mai 2013 und November 2013. In dieser Höhe darf dann der Stichtagszuschlag auf den Mietspiegelwert aufgeschlagen werden.

Aktuelle Infos

- **Datenschützer schlagen Alarm:** Die Landesbeauftragten für Datenschutz in Nordrhein-Westfalen und Bayern haben Immobilienmakler und Wohnungsverwaltungsgesellschaften überprüft. Das Ergebnis: Bei allen 40 überprüften Unternehmen gab es Anlass zu Beanstandungen. Bei einem Drittel der Unternehmen gab es sogar auffällig viele Beanstandungen. Viele Mietinteressenten – so die Datenschützer – werden genötigt, umfassende Auskunft über sich zu erteilen. Die Auskünfte werden aufgrund der knappen Wohnraumsituation oft erteilt, da bei einer Verweigerung nicht selten anderweitig vermietet wird. So ist die undifferenzierte Forderung nach Vorlage einer Schufa-Auskunft oder Schufa-Selbstauskunft oder einer ähnlichen Bonitätsauskunft unzulässig. Erst wenn der Abschluss des Mietvertrages unmittelbar bevorsteht, dürfen von dem ausgewählten Mietinteressenten Bonitätsauskünfte bei Auskunfteien erfragt und die Vorlage einer Auskunft verlangt werden. Eine Mieterselbstauskunft muss der Wohnungsinteressent erst ausfüllen, wenn nach erfolgter Wohnungsbesichtigung auf seiner Seite ernsthaftes Interesse an der Wohnung besteht. Auch dann dürfen in dieser Mieterselbstauskunft keine Kontaktdaten aus vorangegangenen Mietverhältnissen abgefragt werden. Fragen zum Familienstand, zum Geburtstag sowie zum Verwandtschaftsverhältnis der zum Haushalt gehörenden Kinder und sonstiger Angehöriger sind nicht zulässig, genauso wie Fragen nach der Dauer der beruflichen Beschäftigung.
- **Bauministerin will Wohngeld der Preisentwicklung anpassen:** In einem Interview mit der BZ am Sonntag erklärte Bundesbauministerin Barbara Hendricks, sie wolle sich für eine regelmäßige Anpassung des Wohngeldes an die Preisentwicklung einsetzen. Eine jährliche Anpassung wäre am besten. Recht hat sie! Bei der Erhöhung des Wohngeldes 2016 hatte die letzte Anhebung 7 Jahre zurückgelegt. Außerdem forderte die Bundesbauministerin, dass sich der Bund ab 2020 weiter an der sozialen Wohnraumförderung beteiligen müsste. Dazu sei eine Grundgesetzänderung notwendig.

Mieter-Tipp

Bodenbelag

Ersetzt der Vermieter den bei Vermietung auf der Terrasse verlegten Fliesenboden durch einen Holzboden, kann der Mieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (hier Fliesenboden) verlangen (LG Berlin 63 S 315/15).

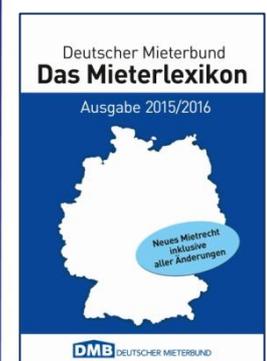


DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)