

Neues vom Bundesgerichtshof

Mieterhöhung nicht ohne weiteres bis zur Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich

Der Vermieter verlangte eine Mieterhöhung von 5,75 Euro auf 6,52 Euro/qm. Er stützt sich dabei zunächst auf Vergleichswohnungen. Der Mieter stimmte nur einer Mieterhöhung auf 6 Euro zu. Das Gericht holte ein Sachverständigengutachten ein und der Sachverständige gab unter Heranziehung von 16 Vergleichswohnungen im Stadtgebiet von Görlitz eine Preisspanne von 4,58 Euro bis 7,08 Euro/qm als ortsübliche Vergleichsmiete an. Der Argumentation des Vermieters, wenn die Vergleichsmiete sogar 7,08 Euro ergebe, dann sei eine Mieterhöhung auf 6,52 Euro auf jeden Fall begründet, erteilte der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 82/18) eine Absage.

Bei der ortsüblichen, durch ein Sachverständigengutachten ermittelten Einzelvergleichsmiete müsse es sich nicht zwingend um einen punktgenauen Wert handeln, sondern die Vergleichsmiete könne sich auch innerhalb einer kleinen Bandbreite bewegen, zum Beispiel eine Bandbreite von 0,24 Euro/qm. Kommt der Sachverständige aber zu einer großen Streubreite der gezahlten Miete, dürfe nicht ohne weiteres der obere Wert der so ermittelten Bandbreite als die vom Vermieter zu beanspruchende ortsübliche Einzelvergleichsmiete zugrunde gelegt werden. Stets müssen zunächst qualitative Unterschiede der Vergleichswohnungen zu der zu beurteilenden Wohnung berücksichtigt werden, um die Vergleichbarkeit herzustellen. Bleibt es auch danach bei einer breiten Streuung, müsse das Gericht die tatsächlich zu beanspruchende Vergleichsmiete innerhalb dieses Rahmens ermitteln. Dies könne dadurch geschehen, dass der arithmetische Durchschnittswert zugrunde gelegt wird. Bei einer auffälligen Häufung der Vergleichsmieten um einen kleinen Wert herum, kann es auch gerechtfertigt sein, die dadurch repräsentierte kleine Bandbreite als ortsübliche Vergleichsmiete anzusehen.

Es sei auf jeden Fall nicht gerechtfertigt, die Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung am oberen Wert der festgestellten Preisspanne anzusetzen. Es sei nicht sachgerecht, eine solche breite Marktstreuung, die nicht auf den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen beruht, einseitig dem Vermieter zugutekommen zu lassen.

Aktuelle Infos

- **Unterschiedliche Entwicklung bei Mietschulden:** Die rund 3.000 im GdW organisierten Wohnungsunternehmen verzeichneten im Jahr 2018 erneut einen Rückgang bei den Mietschulden. Diese sind nach Aussagen des Verbandes bundesweit um 21,3 % auf 293 Millionen Euro gesunken. Damit sind die Mietschulden seit dem Jahr 2003 (757 Millionen Euro) um 61 % zurückgegangen. Der bundesweite Gesamttrend sieht allerdings anders aus. Bezogen auf alle Vermieter in ganz Deutschland sind die Mietschulden im Jahr 2018 um 3,8 % angestiegen, von 479 Millionen Euro auf 497 Millionen Euro. Das ergibt sich aus der Überschuldungsstatistik des Statistischen Bundesamtes, in die alle Angaben von bundesweit 1.054 Schuldnerberatungsstellen einfließen. Allerdings sind Mietschulden nicht die Hauptquelle der Schuldenproblematik Überschuldeter. In Relation zu den durchschnittlichen Gesamtschulden von Ratsuchenden der Schuldnerberatungsstellen machten die Mietschulden lediglich einen Anteil von 3 % aus.
- **Wohnungsbau wichtigstes Thema für Städte in Deutschland:** Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums treibt Bürgermeister in Deutschland aktuell am meisten um. Zwei Drittel der Teilnehmer einer Bürgermeisterumfrage im Auftrag des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) nannten den Wohnungsbau als eines der wichtigsten Handlungsfelder für ihre Stadt. An der Umfrage hatten 134 Bürgermeister und Oberbürgermeister von Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern teilgenommen. Die Bedeutung des Themas Wohnen ist damit in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen. Difu-Institutsleiter Carsten Kühl stellte fest: „Die Städte benötigen dringend Unterstützung durch die Länder und den Bund, die für Mietrecht, Wohngeld und sozialen Wohnungsbau zuständig sind. Dass der Markt es nicht allein richtet, dürfte inzwischen allen klar sein.“

Mieter-Tipp

Belegeinsicht

Führt der Vermieter ein papierloses Büro, in dem Originalunterlagen regelmäßig eingescannt und diese nach drei Monaten vernichtet werden, ist es grundsätzlich ausreichend, wenn der Vermieter bei der Belegeinsicht im Rahmen der Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung Ausdrucke der Belege vorlegt - es sei denn, der Mieter kann berechnete Zweifel an der Übereinstimmung dieser Ausdrucke mit den Originalen aufzeigen (LG Berlin 63 S 192/17).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 € [mehr...](#)



Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- € [mehr...](#)