

Neues vom Bundesgerichtshof

Mieterhöhung mit Mietspiegel auch bei Einfamilienhäusern

Eine Mieterhöhung bei einem Einfamilienhaus auf die ortsübliche Vergleichsmiete ist nicht schon deshalb formell unwirksam, weil sich der Vermieter auf einen Mietspiegel stützt. Das gilt auch dann, wenn im Mietspiegel ausdrücklich erklärt wird, dass er auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nicht anwendbar ist (BGH VIII ZR 54/15). An die Begründung einer Mieterhöhung dürften keine zu hohen Anforderungen gestellt werden, entschied der Bundesgerichtshof. Liegt die verlangte Miete innerhalb der Mietspiegelspanne für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, dann reicht das aus. Es entspricht ja einem Erfahrungssatz, dass die Miete in Einfamilienhäusern über den Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern lägen. Die in den Mietspiegeln genannten Mieten können dem Mieter auf jeden Fall eine Orientierungshilfe für die Einschätzung geben, ob die vom Vermieter für eine Wohnung verlangte Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Geht es aber um die inhaltliche Richtigkeit des Mieterhöhungsverlangens, möglicherweise um die Begründetheit einer Vermieterklage auf die ortsübliche Vergleichsmiete, dann kann auf den Mietspiegel bei Einfamilienhäusern nicht zurückgegriffen werden.

Aktuelle Infos

- **Wohnungsmarkt macht Sorgen:** Nach einer in der Frankfurter Rundschau veröffentlichten Umfrage bereitet die Lage auf dem Wohnungsmarkt den Frankfurtern immer größere Sorgen. 42 % der Befragten stufen dies als das größte Problem der Stadt ein. Bei Frankfurtern mit Deutschem Pass war die Unzufriedenheit mit dem Wohnraumangebot noch größer, 45 % waren unzufrieden, vor 2 Jahren waren es „nur“ 36 %. Die weiteren Probleme für die Frankfurter folgen mit deutlichem Abstand: Verkehrssituation 27 %, Kriminalität 11 %, Verhältnis Ausländer/Deutsche 10 % und öffentliche Verkehrsmittel 9 %.
- **Neubauwohnungen:** Münster, Potsdam und München an der Spitze. In Sachen Neubau liegen Münster, Potsdam und München vor allen anderen deutschen Großstädten. Hier sind im Vergleich zum Bestand seit 2000 die meisten Neubauwohnungen fertiggestellt worden. In Münster wurden 14 % neue Wohnungen geschaffen, Potsdam und München bringen es auf rund 11 %. Dahinter folgt Frankfurt/Main mit 11 %, so die Ergebnisse der Postbank Studie „Wohnatlas 2016 – Leben in der Stadt“. Nach Einschätzung der Postbank Studie besteht in Hamburg, Stuttgart, Wiesbaden, Berlin und München der prozentual größte Bedarf an neuen Wohnungen. Hier herrsche heute schon Wohnungsmangel. Am niedrigsten sei die Wohnungsversorgungsquote in Hamburg, wo für 100 Haushalte nur 92 Wohnungen zur Verfügung stehen. In Stuttgart und Berlin sind dies 93 bzw. 94 Wohnungen.
- **TTIP und CETA stoppen, Demonstration am 17. September 2016:** Rund 30 Organisationen, u.a. auch der Deutsche Mieterbund rufen zu bundesweiten Großdemonstrationen gegen CETA und TTIP auf. Am 17. September 2016 ab 12:00 Uhr starten die Demonstrationen in Berlin, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart. Weitere Informationen zum Ablauf der Demonstrationen, zum genauen Streckenverlauf, Hinweise zur Anreise und eine sog. Mitfahrbörse findet man unter www.ttip-demo.de.

Neues aus der Rechtsprechung

Zweckentfremdungsverbot gilt nicht für Zweitwohnungen

Für die zeitweise Vermietung von Zweitwohnungen für Ferienzwecke muss die Stadt Ausnahmegenehmigungen, zum Beispiel nach dem Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz erteilen entschied jetzt das Berliner Verwaltungsgericht (u.a. VG 6 K 91.16). Geklagt hatten Eigentümer aus Dänemark, Italien und Rostock, die in Berlin Zweitwohnungen besitzen. Anlässlich ihrer beruflichen oder privaten Aufenthalte in Berlin wohnten sie in diesen Zweitwohnungen, für die restliche Zeit vermieteten sie die Wohnungen an Touristen als Ferienwohnungen. Das Verwaltungsgericht argumentierte, durch die Vermietung als Ferienwohnung während der Abwesenheit der Eigentümer trete ein Wohnraumverlust gerade nicht ein. Das Leerstehenlassen einer Zweitwohnung sei keine Zweckentfremdung.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



DMB-Broschüre
Schönheitsreparaturen Mietpreisbremse und Maklerprovision
88 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



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