

Neues vom Bundesgerichtshof

Mieterhöhung darf nicht mit 20 Jahre altem Mietspiegel begründet werden

Vermieter dürfen eine Mieterhöhung nicht mit einem 20 Jahre alten Mietspiegel begründen. Dem Mieter sei es so nicht möglich, nachzuvollziehen, ob die Erhöhung berechtigt ist oder nicht, entschied der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 340/18). Eine Mieterin aus Magdeburg wurde zur Zustimmung einer Erhöhung der Kaltmiete um 60 Euro von 300 Euro auf 360 Euro aufgefordert. Begründet wurde die Mieterhöhung mit einem Mietspiegel für die Stadt Magdeburg aus dem Jahr 1998. Die Mieterin stimmte der Mieterhöhung nicht zu. Zu Recht, wie sowohl die Instanzgerichte als auch der BGH entschieden.

Grundsätzlich dürfen Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Diese Erhöhung muss jedoch nachvollziehbar begründet werden. Der Mietspiegel ist dabei eine Begründungsmöglichkeit. Das Gesetz sieht vor, dass Mietspiegel alle 2 Jahre aktualisiert werden sollen. Ausnahmsweise darf der Vermieter auch einen veralteten Mietspiegel zur Begründung der Mieterhöhung heranziehen, wenn ein aktualisierter Mietspiegel nicht vorhanden ist. Voraussetzung für die Bezugnahme auf einen alten Mietspiegel ist laut BGH jedoch, dass diesem (noch) ein gewisser Informationsgehalt zukomme. Dies sei jedenfalls bei einem - wie hier - zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens fast 20 Jahre alten Mietspiegels nicht mehr der Fall. Denn im Laufe der Zeit änderten sich nicht nur die Wohnwertmerkmale, nach denen sich die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung richtet, sondern auch die Bewertung der Lage könne durch strukturelle Veränderungen beeinflusst werden. Entsprechende Veränderungen könnten bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand eines - wie hier fast 20 Jahre lang - nicht aktualisierten Mietspiegels aber naturgemäß keine Berücksichtigung finden. Dies führe dazu, dass es dem Mietspiegel insoweit am notwendigen Informationsgehalt fehle und der Mieter daher nicht nachvollziehen könne, ob das Erhöhungsverlangen berechtigt ist. Der Vermieter muss seine Mieterhöhung dann entweder mit drei Vergleichswohnungen oder einem Sachverständigen Gutachten begründen.

Aktuelle Infos

- **Bundestag beschließt Klimagesetz:** Große Teile des erst vor zwei Monaten im Kabinett beschlossenen Klimapakets hat jetzt der Bundestag beschlossen. Ab 2021 wird es einen CO₂-Preis für das Heizen und den Verkehr geben. Diesel und Benzin, Heizöl und Erdgas werden dann teurer. Ziel ist es, dass Bürger und Industrie klimafreundliche Technologien kaufen und einsetzen. 2021 wird pro Tonne CO₂ ein Preis von 10 Euro fällig. Dieser Preis erhöht sich bis zum Jahr 2025 auf 35 Euro pro Tonne. Ab 2026 sollen dann über einen Zertifikatenhandel Angebot und Nachfrage über den Preis entscheiden. Vereinbart ist aber eine Obergrenze von 60 Euro pro Tonne. Auch das Fliegen wird teurer. Ab April 2020 wird die Luftverkehrssteuer für Flüge im Inland und in EU-Staaten um mehr als 5 Euro auf 13 Euro pro Ticket angehoben. Für längere Flüge steigt die Luftverkehrssteuer um 10 Euro auf 33,01 Euro. Bei Flügen über 6.000 km verteuert sich die Steuer um 18 Euro auf 59,43 Euro. Steuerliche Förderung wird es ab 2020 für selbstnutzende Eigentümer geben, die ihr Haus oder ihre Eigentumswohnung energetisch modernisieren. 20 % der Kosten, max. 40.000 Euro je Haus oder Wohnung, können über 3 Jahre verteilt von der Steuerschuld abgezogen werden.
- **Änderungen bei der Vergleichsmiete:** Der Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages hat den Gesetzentwurf der Bundesregierung beraten, mit dem der Betrachtungszeitraum bei der Vergleichsmiete verlängert werden soll. Bisher wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den Vertragsabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten 4 Jahre gebildet. Künftig sollen es Vertragsabschlüsse und Mieterhöhungen der letzten 6 Jahre sein. Erwartet wird hierdurch eine gewisse Dämpfung des Mietenanstiegs. Die Sachverständigen des Deutschen Mieterbundes, des Berliner Mietervereins und des Deutschen Instituts für Urbanistik sprachen sich eindeutig für eine entsprechende Änderung des Gesetzes aus, kritisierten allerdings, dass die Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf 6 Jahre nicht ausreiche. Grundsätzlich müssten alle Mieten, mindestens aber die Mieten der letzten 10 Jahre in die Vergleichsmiete einbezogen werden.
- **Persönlicher Eindruck zählt:** Für 44 % der privat inserierenden Vermieter zählt bei der Auswahl der Mieter vor allem der persönliche Eindruck. Die Kommunikation und das Auftreten beim Besichtigungstermin sind für den größten Teil der Vermieter ausschlaggebend. Nur 25 % der Befragten achten vor allem auf den Einkommensnachweis. Für 14 % sind Bonitätsauskunft und für 13 % die Mieterselbstauskunft die entscheidenden Kriterien. Das sind Ergebnisse einer Umfrage unter privaten Vermietern auf ImmobilienScout24. Bei dem Thema Nachmieter sind 37 % der Vermieter damit einverstanden, dass der aktuelle Mieter diesen vorschlägt. Zwei Drittel der Befragten suchen sich hingegen ihre Mieter selbst aus. In Sachen Tierhaltung erlaubt die Hälfte (53 %) der Befragten ausschließlich die Haltung von Kleintieren. 33 % erlauben auch größere Tiere, wie Hunde und Katzen.

Mieter-Tipp

Sperrmüll

Wenn mehrere Mietshäuser in verschiedenen Straßen zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst sind, können die Kosten für die Entsorgung von Sperrmüll nicht auf den Mieter umgelegt werden, dessen Wohnung 300 m vom Ablageort entfernt liegt. Das ist eine unzulässige Benachteiligung (AG Münster 6 C 1967/18).



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...](#)