

Übersendung des Mietspiegels bei Mieterhöhungsschreiben nicht notwendig

Der Bundesgerichtshof hatte sich in seinem Urteil vom 07.07.2021 (Az. VIII ZR 167/20) mit der Frage auseinanderzusetzen, ob der Mietspiegel einem Mieterhöhungsschreiben beigelegt werden muss, wenn die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden soll. Der BGH entschied im genannten Urteil, dass dem Mieterhöhungsverlangen der Mietspiegel nicht beigelegt werden muss, wenn der Vermieter sich auf einen für die Wohnanlage bestehenden, allgemein zugänglichen Mietspiegel bezieht.

Eine Vermieterin hatte im Jahr 2018 den Mieter ihrer Nürnberger Wohnung angeschrieben und um Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 15 % (73,50 € monatlich) gebeten. Begründet hatte die Vermieterin die Erhöhung mit der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Dabei bezog sie sich auf den allgemein zugänglichen Nürnberger Mietspiegel – ohne diesen jedoch dem Schreiben beizufügen. Der Mieter verweigerte seine Zustimmung zu der Mieterhöhung, weshalb die Vermieterin ihn auf Zustimmung verklagte.

Sowohl das Amtsgericht Nürnberg als auch das Landgericht Nürnberg-Fürth gaben dem Mieter Recht und sahen die Zustimmungsklage als unzulässig an. Die Vermieterin zog vor den BGH – und dies mit Erfolg. Entgegen der Ansicht des Landgerichts genügte laut BGH das Mieterhöhungsverlangen der Vermieterin den formellen Anforderungen des § 558a BGB. Die Zustimmungsklage war zulässig.

Die Begründung des Erhöhungsverlangens solle dem Mieter die Möglichkeit eröffnen, die sachliche Berechtigung zu überprüfen und sich darüber schlüssig zu werden, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmt oder nicht. Der Mietspiegel müsse dem Mieterhöhungsschreiben nicht beigelegt werden, wenn dieser – wie im vorliegenden Fall – allgemein zugänglich ist. Insofern sei es dem Mieter zuzumuten, selbst Einsicht in den Mietspiegel zu nehmen, um zu überprüfen, ob die Forderung berechtigt ist. Allgemein zugänglich sei der Mietspiegel im Übrigen auch dann, wenn dieser gegen eine geringe Schutzgebühr erhältlich ist.

Außerdem müsse das Mieterhöhungsverlangen auch keine konkrete Berechnung und Darstellung der Mietpreisspannen des Mietpreisspiegels enthalten, um formell wirksam zu sein. Vielmehr genüge es, wenn der Vermieter – sofern ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d BGB) vorliegt, der die Wohnungskategorien in Tabellenform ausweist – konkret das Feld benenne, auf welches er sich bezieht und das nach seiner Ansicht das Mieterhöhungsverlangen stützt.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 07.07.2021 – Az. VIII ZR 167/20

Mietrecht



David Malm
Rechtsanwalt

T +49 911 76675-0
info@rk-rechtsanwalte.de
www.rk-rechtsanwalte.de