

Ausnahmsweise kann von einem Mietspiegel nach oben, aber auch nach unten abgewichen werden – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte (AG Mitte) vom 04.02.2020, 5 C 28/19

I.

Im Wohnungsmietrecht besteht für den Vermieter die Möglichkeit, die Kaltmiete zur ortsüblichen Vergleichsmiete anzupassen. Soweit ein Mietspiegel vorhanden ist, ist die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch diesen Mietspiegel sowohl für Mieter wie auch Vermieter eine handhabbare Möglichkeit, die ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen. Dabei bilden die Ober- und die Untergrenze des Mietspiegels feste Grenzen nach oben und unten. Der BGH hat aber bereits entschieden, dass ausnahmsweise bei einer erheblichen Steigerung der Mieten auch eine ortsübliche Vergleichsmiete oberhalb der Obergrenze des Mietspiegels festgestellt werden kann. Das AG Mitte hatte mit dem umgekehrten Fall zu tun, d.h. dass die ortsübliche Vergleichsmiete unterhalb der Untergrenze des Mietspiegels liegen sollte.

II.

Klägerin und Beklagte sind durch ein Wohnraummietverhältnis miteinander verbunden. Mit Schreiben vom 27.08.2018 forderte die Klägerin die Beklagten auf einer Erhöhung der monatlichen Miete zuzustimmen. Dabei bezog sie sich auf den Berliner Mietspiegel von 2017. Dieser wies die Gegend, in welcher sich die Mietwohnung befand als gute Wohnlage aus. Im Mai 2019 erschien der Berliner Mietspiegel 2019, welcher die Gegend, in welcher die Mietwohnung befindet, nur noch als mittlere Wohnlage ausweist.

Da die Beklagten die Mieterhöhung nicht akzeptierten, erhob die Klägerin Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung. Das AG Mitte hat der Klage nicht stattgegeben. Zwar sei der Mietspiegel 2019 zum Zeitpunkt der Mieterhöhung noch nicht in Kraft gewesen. Allerdings sei nach der Rechtsprechung des BGH eine Abweichung vom Mietspiegel nach oben zulässig, wenn sich eine ungewöhnliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete seit dem Stichtag des anzuwendenden Mietspiegels ergeben habe. Dies gelte auch für den umgekehrten Fall, dass die Werte des für die Wohnung maßgeblichen Rasterfeldes durch eine negative Veränderung der Wohnlage erheblich und ungewöhnlich gesunken seien.

III.

1.

Bei einem Wohnraummietverhältnis kann der Vermieter auch ohne vertragliche Vereinbarung die gesetzlich vorgesehenen Mieterhöhungsmöglichkeiten nutzen. Eine dieser Mieterhöhungsmöglichkeiten ist die Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Um diese Mieterhöhung vorzunehmen muss der Vermieter sich auf eines der vier zugelassenen Begründungsmerkmale stützen: Mietspiegel, Vergleichswohnungen, Mietdatenbank, Mietgutachten.

2.

Soweit für die jeweilige Gemeinde ein Mietspiegel vorhanden ist, ist die Bezugnahme auf den Mietspiegel in der Praxis sowohl für den Vermieter wie auch den Mieter die einfachste und sicherste Methode die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen. Dabei ist auf den Mietspiegel abzustellen, der im Zeitpunkt der Mieterhöhung gültig ist. Ist im Zeitpunkt der Mieterhöhung bereits der Nachfolgemietspiegel in Kraft getreten, kann nicht mehr auf einen älteren Mietspiegel zurückgegriffen werden. Wäre beispielsweise im Zeitpunkt der Mieterhöhung bereits der neue Mietspiegel 2019 in Kraft gewesen, hätte die Klägerin in dem vorliegenden Verfahren von vornherein nicht mehr auf den älteren Mietspiegel von 2017 abstellen können.

3.

Mietspiegel sind für maximal vier Jahre gültig. Ist die Geltungsdauer eines Mietspiegels abgelaufen und gibt es keinen Nachfolgemietspiegel kann ein Vermieter trotzdem auf die Werte des abgelaufenen Mietspiegels zurückgreifen. Je länger der Geltungszeitraum eines Mietspiegels aber zurücklegt, desto größer wird die Wahrscheinlichkeit, dass er nicht mehr als ausreichendes Begründungsmerkmal für eine Mieterhöhung akzeptiert wird (vergleiche hierzu meinen Beitrag „[Ein 20 Jahre alter Mietspiegel kann keine Mieterhöhung begründen](#)“).

4.

a)

Mietspiegel geben immer die ortsübliche Vergleichsmiete zu einem bestimmten Bewertungszeitpunkt an. Beispielsweise stellt der Berliner Mietspiegel 2019 auf den Bewertungszeitpunkt 01.09.2018 ab.

Selbstverständlich bleibt die Entwicklung der Mieten nach dem Bewertungszeitpunkt nicht stehen, sondern setzt sich fort. Solange die Mietentwicklung sich aber in einem normalen Rahmen bewegt bleiben dennoch die im Mietspiegel festgesetzten Werte maßgeblich.

Allerdings hat der BGH festgehalten, dass bei einer ungewöhnlichen Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein Zuschlag auf die Werte des Mietspiegels gemacht werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 15.03.2017, VIII ZR 295/15).

b)

Das AG Mitte hat nunmehr angenommen, dass auch in dem umgekehrten Fall, d.h. bei einer ungewöhnlichen Verringerung der ortsüblichen Vergleichsmiete seit dem Stichtag, ein Abschlag vom Mietspiegel gemacht werden könne.

Es bleibt abzuwarten, ob dies von den oberen Instanzen gebilligt wird. Allerdings ist kein vernünftiger Grund zu sehen, warum zwar im Falle einer ungewöhnlichen Steigerung ein Zuschlag auf den Mietspiegel gemacht werden kann, im umgekehrten Fall einer ungewöhnlichen Verringerung es aber keinen Abschlag geben soll.

Vermieter wie Mieter müssen daher im Auge behalten, ob gegebenenfalls seit dem Bewertungsstichtag des maßgeblichen Mietspiegels eine ungewöhnliche Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt ist.

IV.

Um eine Erhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen, kann sich der Vermieter – soweit ein solcher vorhanden ist – auf den einschlägigen Mietspiegel berufen. Ob nach dem Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete richtig gebildet wurde und ob wie im vorliegenden Fall ein Abschlag bzw. ein Zuschlag vorzunehmen ist bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.