

Ein 20 Jahre alter Mietspiegel kann keine Mieterhöhung begründen – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 16.10.2019, VIII ZR 340/18

I.

Mietverhältnisse sind auf lange Zeiträume angelegt. Alleine durch Inflation kommt es zu Veränderungen der Wertigkeit der Miete. Eine der Möglichkeiten für Vermieter die Miete anzupassen, ist die Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete. Will ein Vermieter diesen Weg gehen, muß er sich einer der vier zugelassenen Begründungsmethoden bedienen. Eine davon ist der Mietspiegel. Die Entscheidung des BGH beschäftigt sich mit der Frage, wie aktuell ein Mietspiegel sein muss, um als Begründungsmethode herangezogen werden zu können.

II.

Kläger und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. 2017 forderte der Kläger die Zustimmung der Beklagten zu einer Erhöhung der Kaltmiete. Zur Begründung bezog sich auf einen Mietspiegel der Stadt Magdeburg von 1998. Der Mietspiegel der Stadt Magdeburg wird seitdem nicht mehr aktualisiert.

Sowohl erst-, wie auch zweitinstanzlich ist die Klage des Vermieters auf Zustimmung abgewiesen worden. Ein 20 Jahre alter Mietspiegel basiere auf überholten Tatsachen und versetze den Mieter nicht in die Lage zu entscheiden, ob die Mieterhöhung begründet sei. Auch der BGH hat das Zustimmungsverlangen des Vermieters zurückgewiesen. Auch wenn es bei Fehlen eines aktuellen Mietspiegels erlaubt sei, auf einen älteren Mietspiegel zurückzugreifen, müsse der Mietspiegel noch genügend Informationsgehalt haben, dass der Mieter in der Lage sei die Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen.

III.

1.

a)

Eine Möglichkeit des Vermieters die Miete während eines laufenden Mietverhältnisses anzupassen ist die Erhöhung der Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Zur Begründung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Vermieter nur auf eines von vier zugelassenen Begründungsmethode zurückgreifen:

- Mietspiegel;
- Vergleichswohnungen;
- Mietgutachten und
- Mietdatenbank

b)

Im Folgenden gehe ich nur auf die Begründungsmethode „Mietspiegel“ ein.

Solange ein aktueller Mietspiegel existiert, muss der Vermieter auf diesen zurückgreifen. Mietspiegel sollen nach 2 Jahren, spätestens aber nach vier Jahren aktualisiert werden. So manche Gemeinde scheut den Aufwand und die Kosten die mit dieser Aktualisierung einhergehen und nicht alle Mietspiegel werden nach Ablauf der Aktualisierungsfrist auch wirklich aktualisiert. Daher erlaubt das Gesetz zur Begründung der Mieterhöhung auch auf einen veralteten Mietspiegel zurückzugreifen, wenn keine aktuellere Fassung vorliegt.

c)

Die Entscheidung des BGH unterstreicht aber, dass je länger die Aktualisierung des Mietspiegels zurückliegt dieser umso weniger geeignet ist, zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens herangezogen zu werden. Dies ergibt sich alleine dadurch, dass bestimmte Ausstattungsmerkmale (wie zum Beispiel ein 5 m² großer Balkon) heutzutage als werterhöhend angesehen werden, dies aber nicht in alle Zukunft so bleiben muss. Durch den Fortschritt der Technik werden Ausstattungsmerkmale die früher einmal besonders waren alltäglich und rechtfertigen dann irgendwann auch keine Werterhöhung mehr.

Durch die Entscheidung des BGH steht fest, dass Mietspiegel die 20 Jahre oder länger nicht mehr aktualisiert worden sind keine Grundlage für die Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete sein können. Dies heißt aber nicht, dass Mietspiegel die jünger als 20 Jahre sind noch zur Begründung herangezogen werden können. Maßgeblich ist, ob diese Mietspiegel immer noch so aktuell sind, dass sie die wesentlichen Faktoren welche die Miete bestimmen abbilden. Ob dies der Fall ist, kann nur im jeweiligen Einzelfall entschieden werden. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert.

IV.

Zur Begründung einer Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete wird in der Praxis am häufigsten auf Mietspiegel abgestellt. Viele Mietspiegel werden von der betreffenden Gemeinde nicht mehr aktualisiert. Ob der Mietspiegel im Sinne der Rechtsprechung des BGH die Vergleichsmiete hinreichend genau wiedergibt oder ob er nur noch eine Scheinbegründung darstellt kann nur im jeweiligen Einzelfall bestimmt werden. Hier sollte anwaltliche Beratung hinzugezogen werden. 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.