

Wann ist im Rahmen einer Mieterhöhung der Mietspiegel einer Gemeinde auf eine Nachbargemeinde anwendbar? Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 21.08.2019, VIII ZR 255/18

I.

Wohnungsmietverträge sind regelmäßig auf eine unbestimmte Laufzeit angelegt. Vermieter sind daran interessiert, die ursprünglich vereinbarte Miete im Laufe eines Mietverhältnisses anpassen zu können. Ein Mietanpassungsanspruch ist die Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Eines der hierbei eingesetzten Mittel zur Begründung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Mietspiegel. Die Entscheidung des BGH beschäftigt sich mit der Frage, wann der Mietspiegel einer Gemeinde für eine Wohnung herangezogen werden kann die in einer Nachbargemeinde liegt.

II.

Kläger und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Wohnung liegt in der Stadt Stein, die an Nürnberg angrenzt. 2013 beehrte die Klägerin eine Erhöhung der Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete und nahm zur Begründung auf den Mietspiegel der Stadt Fürth Bezug. Auch diese grenzt an Nürnberg. Sowohl das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht, wie auch das mit der Berufung angerufene Landgericht haben die Klage abgewiesen. Der Mietspiegel der Stadt Fürth könne nicht auf das Stadtgebiet der Stadt Stein übertragen werden. Hierbei handele es sich nicht um vergleichbare Nachbargemeinde. Dies folge schon aus der vollkommen unterschiedlichen Einwohnerzahl der beiden Städte (Fürth 125.000 Einwohner, Stein 15.000 Einwohner). Hinzu käme noch eine unterschiedliche Bevölkerungsdichte in den beiden Städten und andere Unterschiede zwischen beiden. Der BGH hat diese Entscheidungen bestätigt.

III.

1.

Eine der Möglichkeiten des Vermieters, die Miete für eine Wohnung anzupassen, ist die Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Um die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen, kann nur eines von vier Begründungsmöglichkeiten herangezogen werden:

- Mietspiegel (einfach oder qualifiziert)
- Vergleichswohnungen
- Mietdatenbank
- Mietsachverständigengutachten

In der Praxis am häufigsten benutzt wird der Mietspiegel. Dies setzt aber voraus, dass in der Gemeinde, in welcher die Wohnung liegt, ein Mietspiegel – entweder als einfacher oder als qualifizierter Mietspiegel – existiert. Gibt es - wie in der besprochenen Entscheidung für die Stadt Stein – für die Gemeinde in welcher die Wohnung liegt, keinen Mietspiegel, wohl aber für eine Nachbargemeinde kommt unter Umständen in Betracht diesen Mietspiegel zu übertragen. Dies setzt aber voraus, dass die beiden Gemeinden miteinander vergleichbar sind. Dies ist z.B. für die Gemeinden Berlin und Hamburg oder Leverkusen und Dormagen bejaht worden.

Ob die betreffenden Gemeinden miteinander vergleichbar sind, ist durch eine Gesamtbetrachtung aller aktueller Umstände des Einzelfalles, z.B. die Einwohnerzahl, zu ermitteln. Das Beispiel Berlin und Hamburg zeigt, dass die beiden Gemeinden nicht notwendigerweise tatsächlich nebeneinander liegen müssen. Je weiter voneinander entfernt die beiden Gemeinden liegen, desto weniger werden sie aber miteinander vergleichbar sein.

2.

Kann der Mietspiegel einer Nachbargemeinde übernommen werden, ist anhand der Vorgaben dieses Mietspiegels die Wohnung einzugruppieren und die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Viele Mietspiegel verwenden auch dabei Begriffe, die mit Wertungen ausgefüllt werden müssen, zum Beispiel ob in der Wohnung ein hochwertiger Bodenbelag existiert. Um hier keine Fehler zu machen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert.

3.

Existiert für eine Gemeinde kein Mietspiegel muss auf eine der drei anderen Begründungsmöglichkeiten zurückgegriffen werden, um eine Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erreichen. In der Praxis kommt hierfür nur die Vergleichswohnung in Betracht. Mietdatenbanken haben sich in der Praxis nicht durchgesetzt und Mietsachverständigengutachten sind teuer und beinhalten viele Fehlerquellen. Auch bei der Mieterhöhung anhand von Vergleichswohnungen sind viele Möglichkeiten gegeben, Fehler zu machen, zum Beispiel bei der Auswahl der vergleichbaren Wohnungen. Zu berücksichtigen ist auch, dass nach dem Gesetz es zwar ausreicht in der Mieterhöhungserklärung drei Vergleichswohnungen anzugeben, zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete aber auf eine weit größere Zahl von Wohnungen zurückgegriffen werden muss.

Fehlt es daher an einem Mietspiegel, sollte bei Begründung des Mietverhältnisses überlegt werden, auf eine alternative Möglichkeit die Miete anzupassen zurückzugreifen, etwa die Staffelmiete oder die Verwendung einer Indexklausel. Um hierbei keine Fehler zu machen, ist auch hier anwaltliche Beratung empfehlenswert.

IV.

Im Lauf eines Mietverhältnisses kann die Miete für eine Wohnung angepasst werden, u.a. durch Erhöhung der Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann u.a. durch einen Mietspiegel bestimmt werden. Existiert für das Gebiet der Gemeinde, in welchem sich die Mietwohnung befindet, kein Mietspiegel kann u.U. der Mietspiegel einer vergleichbaren Nachbargemeinde herangezogen werden. Ob im Einzelfall eine vergleichbare Nachbargemeinde vorliegt, ist durch eine Gesamtbetrachtung zu entscheiden. Ob im Sinne der Rechtsprechung eine vergleichbare Nachbargemeinde vorliegt, sollte durch anwaltliche Beratung bestimmt werden. GGfls. ist es vorteilhafter bei Begründung des Mietverhältnisses auf eine alternative Möglichkeit der Mietanpassung zurückzugreifen. Für eine entsprechende Beratung 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.