

Wann sind Wohnungen miteinander vergleichbar – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Nürtingen (AG Nürtingen) vom 02.08.2019, 16 C 1616/19

I.

Wohnungsmietverträge sind auf unbefristete Zeiträume angelegt. Der Gesetzgeber stellt dem Vermieter daher mehrere Möglichkeiten zur Verfügung, die ursprünglich vereinbarte Miete anzupassen. Eine dieser Möglichkeiten ist die Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete. Um eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete vorzunehmen, muss der Vermieter sich auf eine der vier zugelassenen Begründungsmöglichkeiten berufen. Eine dieser Begründungsmöglichkeiten ist die Benennung von Vergleichswohnungen. Das AG Nürtingen beschäftigt sich mit der Frage, wann Vergleichswohnungen tatsächlich vergleichbar sind.

II.

Klägerin und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Unter dem 30.01.2019 verlangte die Klägerin die Zustimmung der Beklagten zu einer Mieterhöhung. Zur Begründung wurde auf drei Vergleichswohnungen Bezug genommen. Eine der drei benannten Vergleichswohnungen hatte eine Größe von 75 m<sup>2</sup>, die beiden anderen Vergleichswohnungen von jeweils ca. 55 m<sup>2</sup>. Die Wohnung der Beklagten hat eine Größe von 74 m<sup>2</sup>. Eine der Vergleichswohnungen lag im Dachgeschoss.

Das AG Nürtingen hat die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung abgewiesen. Zwei der benannten Vergleichswohnungen seien mit der streitgegenständlichen Mietwohnung nicht vergleichbar, da diese um ca. 25% kleiner seien. Außerdem liege eine der Vergleichswohnungen im Dachgeschoss und sei damit ebenfalls nicht mit der streitgegenständlichen Wohnung vergleichbar. Daher sei das Mieterhöhungsverlangen bereits formell unwirksam.

III.

1.

a)

Wird bei einer Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete zur Begründung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Vergleichswohnungen abgestellt muss der Vermieter zwei Dinge beachten:

- Zur formellen Begründung des Mieterhöhungsverlangens muss der Vermieter mindestens drei Vergleichswohnungen angeben. Die benannten Vergleichswohnungen müssen auch tatsächlich mit der streitgegenständlichen Mietwohnung vergleichbar sein;
- mit der Benennung von drei Vergleichswohnungen ist nur dem formellen Begründungserfordernis genüge getan. Um die ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen reichen drei Vergleichswohnungen nicht aus, sondern es muss ein weit größerer Bestand von Wohnungen herangezogen werden.

b)

aa)

Für die formelle Zulässigkeit des Mieterhöhungsverlangens ist daher entscheidend, dass die angegebenen Vergleichswohnungen auch tatsächlich mit der streitgegenständlichen Mietwohnung vergleichbar sind. Nicht erforderlich und in der Praxis auch nicht zu erreichen ist, dass die

Vergleichswohnungen auch tatsächlich in allen Details mit der streitgegenständlichen Mietwohnung identisch sind. Die Wohnungen müssen aber im Großen und Ganzen miteinander vergleichbar sein.

bb)

An einer Vergleichbarkeit fehlt es insbesondere, wenn eine der angegebenen Vergleichswohnungen nicht demselben Mietmarkt zuzurechnen ist wie die streitgegenständliche Mietwohnung.

**Beispiel:** Mieter M lebt in einer 30 m<sup>2</sup> Wohnung. Zur Begründung der Mieterhöhung gibt der Vermieter unter anderem eine 125 m<sup>2</sup> große Wohnung an.

In dem Beispiel bewohnt der Mieter eine Kleinstwohnung, zur Begründung wird auf eine sehr große Wohnung Bezug genommen. Die Vergleichswohnung richtet sich an einen völlig anderen Interessentenkreis als die Wohnung des Mieters. Hier wird deutlich, dass beide Wohnungen schon wegen der Wohnungsgröße nicht miteinander vergleichbar sind.

cc)

Weichen die streitgegenständliche Mietwohnung und die Vergleichswohnung daher zu sehr in der Wohnungsgröße voneinander ab, fehlt es einer Vergleichbarkeit. Als Faustformel können die vom Amtsgericht Nürtingen angesetzten 25% herangezogen werden. An einer Vergleichbarkeit fehlt es aber auch dann, wenn zwar die 25% nicht überschritten werden, die beiden Wohnungen aber trotzdem unterschiedlichen Marktsegmenten angehören.

**Beispiel:** Mieter M bewohnt eine 90 m<sup>2</sup> Wohnung. Zur Begründung der Mieterhöhung gibt Vermieter V eine 110 m<sup>2</sup> große Wohnung an.

In diesem Beispiel sind zwar die vom AG Nürtingen benannten 25% nicht überschritten, eine 90 m<sup>2</sup> Wohnung liegt aber in einem anderen Marktsegment als eine 110 m<sup>2</sup> große Wohnung.

dd)

Eine Vergleichbarkeit der Wohnungen kann auch auf anderen Gründen scheitern. In der besprochenen Entscheidung hat das AG Nürtingen darauf hingewiesen, dass eine der Vergleichswohnungen eine Dachgeschosswohnung sei. Die Auffassung des AG Nürtingen, eine Dachgeschosswohnung sei mit einer Wohnung die nicht im Dachgeschoss liege nicht vergleichbar, ist zwar nicht zwingend. Andererseits ist bei Dachgeschosswohnungen wegen der Dachschrägen eine andere Nutzbarkeit gegeben, als bei einer Wohnung im z.B. ersten Obergeschoss. Hier besteht in der Tat die Gefahr, dass auch andere Gerichte eine Vergleichbarkeit ablehnen.

Gleichfalls kann es bei einer Erdgeschoßwohnung an einer Vergleichbarkeit fehlen, insbesondere wenn die Erdgeschoßwohnung eine Gartennutzung beinhaltet. Ebenso kann eine Vergleichbarkeit fehlen, wenn die Vergleichswohnung über ein Merkmal verfügt, welches die Wertigkeit der Wohnung besonders beeinflusst. Verfügt z.B. eine Vergleichswohnung über einen Balkon, während die streitgegenständliche Mietwohnung keinen Balkon aufweist, kann ebenfalls eine Vergleichbarkeit fehlen.

ee)

Werden in der Begründung der Mieterhöhung nur drei Vergleichswohnungen angegeben, kann sich dies für Vermieter als gefährlich herausstellen. Bei nur drei Vergleichswohnungen reicht es dem Mieter aus, eine Vergleichswohnung herauszuschießen, um die gesamte Mieterhöhungserklärung unwirksam

werden zu lassen. Mieter auf der anderen Seite sollten besonderes Augenmerk auf die Vergleichbarkeit der Wohnungen richten, wenn nur drei Vergleichswohnungen angegeben sind.

b)

Hat der Vermieter wirksam drei Vergleichswohnungen benannt, ist die Mieterhöhung noch lange nicht durchgesetzt. Die angegebenen drei Vergleichswohnungen belegen nicht, dass die gewünschte Mieterhöhung auch der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Hier muss auf eine weit größere Menge von Wohnungen zurückgegriffen werden, was sich in der Praxis immer wieder als schwierig herausstellt.

IV.

Soll die Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf Vergleichswohnungen gestützt werden, müssen mindestens drei Vergleichswohnungen angegeben werden. Ob die angegebenen Vergleichswohnungen tatsächlich mit der streitgegenständlichen Mietwohnung vergleichbar sind, ist in der Praxis immer wieder umstritten. Sowohl Vermieter, als auch Mieter sollten die Frage, ob die drei Vergleichswohnungen tatsächlich mit der streitgegenständlichen Mietwohnung vergleichbar sind juristisch genau prüfen. Insbesondere wenn nur drei Vergleichswohnungen angegeben sind, sollte dies genau geprüft werden. Hierfür sollte anwaltliche Beratung in Anspruch genommen 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.