

Dies ist ein Werkstatt-Beitrag. Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Der Beitrag ist deshalb zunächst nur eingeschränkt zitierfähig.

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 17.02.2020)

Ordnungsgemäßes Mieterhöhungs-verlangen bedarf gleichartiger Vergleichswohnung!

Die Durchsetzung eines Mieterhöhungsverlangens gemäß den Grundsätzen der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berufung auf eine vergleichbare Wohnung hat nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn eine Gleichartigkeit der Wohnungsgröße gegeben ist und sich auch die Lage der Wohnungen im Gesamtobjekt nicht erheblich unterscheidet. Die Heranziehung von nicht unerheblich kleineren Wohnungen bzw. Dachgeschosswohnungen ist als problematisch zu bewerten.

AG Nürtingen, Urteil vom 02.08.2019 - 16 C 1616/19

BGB §§ 558a, 558b Abs. 2

Problem/Sachverhalt

Die Parteien des Rechtsstreits streiten um die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen. Der Mieter mietete von den klagenden Vermietern eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 74 qm. In der Folge wurde der Mieter von den Vermietern zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung von bisher monatlich 400 Euro netto auf 480 Euro netto aufgefordert. Zur Begründung wurde im Mieterhöhungsverlangen auf drei Vergleichswohnungen Bezug genommen, wobei zwei davon lediglich eine Größe von rund 55 qm hatten. Ferner handelte es sich bei einer der Vergleichswohnungen um eine Dachgeschosswohnung.

Entscheidung

Die Klage wurde als unzulässig abgewiesen! Das Mieterhöhungsverlangen war als formell unwirksam zu bewerten. Dies hatte zur Folge, dass die Überlegungsfrist des § 558b Abs. 2 BGB noch nicht zu laufen begonnen hatte, so dass eine besondere Sachentscheidungsvoraussetzung für die erhobene Zustimmungsklage nicht vorhanden war. Das Fehlen der erforderlichen Begründetheitserfordernisse sah das Gericht in der fehlenden Vergleichbarkeit der genannten Vergleichswohnungen. Zwar genügt es für die Vergleichbarkeit, dass die fraglichen Wohnungen ungefähr identisch sind. Das Mieterhöhungsverlangen ist allerdings dann nicht ordnungsgemäß begründet, wenn die Wohnungen bereits auf den ersten Blick ein unterschiedliches Ausmaß haben. Im zu entscheidenden Fall war hiervon auszugehen: Dies lag vor allem daran, dass zwei der drei Vergleichswohnungen eine Quadratmeterdifferenz von 25% zur streitgegenständlichen Wohnung aufwiesen. Das Gericht führte aus, dass bei entsprechend kleineren oder größeren Wohnungen sich heutzutage bereits allein aufgrund der Größe und unabhängig von den Ausstattungsmerkmalen andere Mietpreise ergeben. Ergänzend wies das Gericht darauf hin, dass es sich bei einer der Vergleichswohnungen zudem um eine Dachgeschosswohnung handelte. Bei Dachgeschosswohnungen sei von einem anderen Wohnungsmarkt auszugehen. Dachgeschosswohnungen seien aufgrund der eingeschränkten Stellfläche wegen der vorhandenen Dachschrägen nicht mit "normalen Mehrzimmerwohnungen" vergleichbar. Auch aus diesem Grund

konnten sich die Kläger nicht wirksam auf das von ihnen geltend gemachte Mieterhöhungsverlangen stützen.

Praxishinweis

Wird ein Mieterhöhungsverlangen angestrebt und ist kein Mietspiegel existent, auf den sich der Vermieter berufen kann, ist zwingend darauf zu achten, dass die drei heranzuziehenden Vergleichswohnungen eine nahezu identische Größe haben. Unterscheiden sich die Wohnungen von ihrer Größe um mehr als 25%, kommen diese von vorneherein nicht in Betracht und die Geltendmachung des Mieterhöhungsverlangens ist mit einem erheblichen Prozessrisiko verbunden. Ferner ist eine Dachgeschosswohnung als Vergleichswohnung wegen der vorhandenen Dachschrägen nicht als Vergleichswohnung geeignet. Ist weder ein Mietspiegel vorhanden noch vergleichbarer Wohnraum zu finden, ist die Einholung eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in Betracht zu ziehen.

RAin Svenja Riedling, Heidelberg

© id Verlag