

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0191]

Anforderungen an die Begründung des Mieterhöhungsverlangens mit einem sog. Typengutachten

1. Der Sachverständige muss eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen; dazu genügt auch ein so genanntes Typengutachten, das sich ohne Besichtigung der Wohnung des Mieters auf diese gleichförmigen Wohnungen, auch aus dem Bestand des Vermieters, stützt.

2. Eine Auseinandersetzung mit den historischen Gegebenheiten ist nicht erforderlich, da diese sich nicht auf den Mietwert der Wohnungen auswirken.

3. Die Nichtveröffentlichung der genauen Adresse der Vergleichswohnungen macht das Sachverständigen Gutachten nicht unverwertbar.

LG München I, Urteil vom 10.01.2018, 14 S 7847/17

Der Fall:

Die Mietvertragsparteien streiten um die Zustimmungspflicht der Wohnraummietlerin.

Mit Schreiben vom 26.03.2015 beehrte die Vermieterin von der Mieterin die Zustimmung zur Mieterhöhung von monatlich 234,74 EUR auf 257,74 EUR ab dem 01.06.2015, was einer Quadratmetermiete von 6,75 EUR entspräche. Dem Mieterhöhungsverlangen war ein Typengutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen S beigelegt, der einige Wohnungen in der Wohnanlage besichtigte und anhand der Kriterien des § 558 Abs. 2 BGB einen Mittelwert von 8,38 EUR/qm und einen oberen Schwellenwert von 8,70 EUR/qm ermittelte.

Das Problem:

Genügt ein solches Gutachten als Begründungsmittel? Muss der Gutachter die konkrete Wohnung besichtigt und dann bewertet haben?

Die Entscheidung des LG München I:

A. Das unter Bezugnahme auf das Gutachten der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen H erfolgte Mieterhöhungsverlangen vom 26.03.2015 entspricht den Anforderungen des § 558a Abs. 1, 2 Nr. 3 BGB. Das sehr ausführliche Typengutachten entspricht den gesetzlichen Anforderungen, denn es enthält die insofern erforderlichen Angaben. Nach der Besichtigung von sechs gleichartigen 1-Zimmerwohnungen ging der Sachverständige detailliert und ausführlich auf die Gebäude und Grundstücke, die Lage der Wohnungen, Größe und Grundriss der Wohnungen sowie die Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen ein. Ausgehend von dem richtigen Mietbegriff nahm der Sachverständige sodann eine nachvollziehbare Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Hierfür zog der Sachverständige eine Vielzahl an vergleichbaren Wohnungen in ganz München heran.

B. Der Vermieterin steht auch ein Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung zu, da die ortsübliche Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung mindestens dem geltend gemachten Mieterhöhungsverlangen von 6,75 EUR/qm entspricht, § 558 Abs. 1, Abs. 2 BGB. Dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung jedoch mindestens bei dem von der Klägerin verlangten 6,75 EUR/qm liegt, ergibt sich zwingend aus dem gerichtlichen Sachverständigen Gutachten. Dieses kommt sogar zu dem Ergebnis, dass die ortsübliche Ver-

gleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung bei 8,50 EUR/qm liegt.

Praxis-Tipp:

Preiswerter ist immer noch die Begründung des Erhöhungsverlangens mit mindestens 3 Vergleichswohnungen, die sogar aus dem eigenen Bestand sein dürfen.

Im Falle der Beifügung eines Sachverständigen Gutachtens muss dies Angaben über Tatsachen enthalten, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können.

Der Sachverständige muss eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen (BGH, Urteil vom 11.07.2018, VIII ZR 136/17). ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht