

► Mieterhöhung

Ausstattung des Mieters bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt

| Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache (hier: Sammelheizung) bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich auf Dauer unberücksichtigt (Anschluss an BGH 7.7.10, VIII ZR 315/09). Ein auf ein Leerfeld gestütztes Erhöhungsverlangen ist nicht prüffähig, da der Mieter nicht in die Lage versetzt wird, die Berechtigung des Verlangens auch nur oberflächlich prüfen zu können (AG Hamburg 29.10.21, 49 C 119/21, Abruf-Nr. 228410, n. rkr.). |

Vermieter und Mieter stritten über die Rechtmäßigkeit eines Mieterhöhungsverlangens. Für die 44,1 qm große Wohnung, die bis zum 31.12.18 erbaut wurde, enthält der zugrunde gelegte Mietspiegel keine Angaben (sog. Leerfeld). Der Mieter hatte zudem die Gasetagenheizung mit Gastherme (Sammelheizung) auf seine Kosten selbst eingebaut. Der Vermieter legte seinem Mieterhöhungsverlangen das benachbarte Rasterfeld C2 zugrunde und gab als Ausstattungsmerkmal „Sammelheizung“ an. Der Mieter verweigerte die Zustimmung.

Das Mieterhöhungsverlangen ist unwirksam. Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache kann dem Vermieter nicht zugutekommen. Soweit sich der Vermieter trotzdem auf eine Sammelheizung als Ausstattungsmerkmal beruft, ist dies nur möglich, wenn er entweder selbst nachträglich eine solche eingebaut hat oder Anhaltspunkte bestehen, dass die Heizung vermietetseitig gestellt worden ist (z. B. fortlaufende Übernahme der Instandhaltungen durch den Vermieter).

Die Voraussetzungen des Begründungserfordernis nach § 558a Abs. 2 BGB lagen zudem nicht vor. Soweit der Vermieter das Erhöhungsverlangen auf ein benachbartes Rasterfeld des Mietspiegels gestützt hat, wohl wissend, dass es für das eigentliche Rasterfeld der Wohnung keine Angaben gab, hat er eine bewusste Falschangabe gemacht. Diese ist vom Mieter nicht prüfbar, sodass es am Begründungserfordernis selbst fehlt. Ausnahme: Der Einstufung durch den Vermieter liegt ein nicht ohne Weiteres erkennbarer Rechtsfehler zugrunde. Hierfür gab es aber keine Anhaltspunkte.

► Innovative Fortbildung

IWW-Lehrgang „Mandat im Arbeitsrecht“

Das IWW-Institut bietet Ihnen den optimalen Einstieg für junge Kollegen und „alte Hasen“, die sich das Arbeitsrecht (neu) erschließen wollen: 8 Videos mit 12 Stunden Laufzeit, 84 Karteikarten zum Selbststudium, eine Lernerfolgskontrolle und ein Teilnehmerzertifikat. Alles entworfen und erläutert von einem Kollegen, der seit 1997 im Arbeitsrecht praktiziert. Lernen Sie den IWW-Lehrgang „Mandat im Arbeitsrecht“ jetzt kennen: www.de/s2847.

Das Beste: Sie können Lektion 1 **gratis** ansehen! So gehen Sie kein Risiko ein.



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 228410

Leerfeld im
Mietspiegel

Falschangabe des
Vermieters



SEMINAR

Lehrgang:

www.de/s2847

Lektion 1 gratis!