

► Mieterhöhung

Einfacher Mietspiegel und Schätzung

| Entspricht die verlangte Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete? Diese Frage stellt sich ständig. Ihre Beantwortung obliegt nach dem BGH dem Tatrichter. Sie erfordert im Ergebnis, die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne einer Einzelvergleichsmiete konkret zu ermitteln (13.2.19, VIII ZR 245/17, Abruf-Nr. 207623). |

Nach Ansicht des LG Berlin (23.5.19, 67 S 21/19, Abruf-Nr. 211736) ist dazu aber nicht erforderlich, dass der für einen Vollbeweis nach § 286 ZPO maßgebliche Überzeugungsgrad erreicht wird. Vielmehr bestimme sich diese Frage nach § 287 ZPO. Ist diese Auffassung zutreffend?

Nein. Der BGH hat in seiner o. g. Entscheidung klargestellt: Es handelt sich um eine Frage nach § 286 ZPO. Allerdings kann der einfache Mietspiegel unter den genannten Voraussetzungen auch eine „Überzeugung“ im Sinne dieser Vorschrift begründen. Fazit: Nur weil geschätzt wird, ist § 286 ZPO nicht außen vor.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 207623

**Auch ein einfacher
Mietspiegel kann im
Sinne von § 286 ZPO
überzeugen**

► Kündigung

Aufrechterhalten der ordentlichen Kündigung nach Zahlungsverzug

| Kündigt ein Vermieter ein langjähriges Wohnraummietverhältnis wegen eines erstmaligen Zahlungsverzugs des Mieters sowohl fristlos als auch hilfsweise ordentlich, wird seine fristlose Kündigung unwirksam, wenn der Mieter den Mietrückstand binnen weniger Tage nach Zugang der Kündigung ausgleicht, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB. Hält der Vermieter die ordentliche Kündigung dennoch aufrecht, kann dies treuwidrig sein (AG Rheine 16.5.19, 10 C 234/18, Abruf-Nr. 212562). |

Das sei der Fall, wenn der Mieter während des mehr als 14 Jahre bestehenden Mietverhältnisses stets pünktlich gezahlt, den Rückstand prompt ausgeglichen und dann die Miete wieder pünktlich gezahlt hat. Gegenteilige Anhaltspunkte müsste der Vermieter vortragen.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 212562

**Hier handelt der
Vermieter treuwidrig**

► Gerichtsstand

Ausschließlicher Gerichtsstand nach § 43 Nr. 5 WEG gilt auch für Honoraransprüche eines Rechtsanwalts

| Nach § 43 Nr. 5 WEG ist für Klagen Dritter gegen Wohnungseigentümer, die sich auf das Sondereigentum beziehen, das Gericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk sich die Wohnung befindet (AG Idstein 7.8.19, 3 C 165/19, Abruf-Nr. 212563). |

Dies gilt nach Auffassung des AG auch für Honorarklagen eines Rechtsanwalts, der im Auftrag eines Wohnungseigentümers Ansprüche wegen des Sondereigentums geltend macht.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 212563