BGH: Mieterhöhung mit "Typengutachten" über vergleichbare Wohnungen möglich

Der Bundesgerichtshof hat heute entschieden, dass die formellen Anforderungen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens gegenüber einem Wohnungsmieter auch durch ein Sachverständigengutachten erfüllt werden können, das sich nicht unmittelbar auf die Wohnung des Mieters, sondern auf andere, nach Größe und Ausstattung vergleichbare Wohnungen bezieht.

Die Beklagte ist Mieterin einer von der klagenden Immobiliengesellschaft vermieteten Wohnung in Bad Homburg. Die Vermieterin verlangt Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Miete um 54,65 € ab dem 1. April 2008. Dem Mieterhöhungsverlangen war ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete beigefügt. Es handelt sich um ein "Typengutachten". Das heißt, das Gutachten bezieht sich nicht unmittelbar auf die Wohnung der beklagten Mieterin, sondern auf andere, nach Größe und Ausstattung vergleichbare Wohnungen. Die Mieterin stimmte der beabsichtigen Mieterhöhung nicht zu. Sie meint, das zur Begründung herangezogene Sachverständigengutachten sei mangelhaft. Dies führe zur formellen Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens. Das Amtsgericht ist dem nicht gefolgt und hat der auf Zustimmung zur Mieterhöhung gerichteten Klage der Vermieterin stattgegeben. Die dagegen gerichtete Berufung der Mieterin hat das Landgericht zurückgewiesen.

Auch die Revision der Mieterin hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass das Mieterhöhungsverlangen der Vermieterin die formellen Anforderungen des § 558a BGB* erfüllt. Mit der nach dieser Vorschrift erforderlichen Begründung eines Mieterhöhungsverlangens sollen dem Mieter die Tatsachen mitgeteilt werden, die er zur Prüfung einer vom Vermieter begehrten Mieterhöhung benötigt. Im Falle der Beifügung eines Sachverständigengutachtens ist die Begründungspflicht erfüllt, wenn der Sachverständige eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete trifft und die zu beurteilende Wohnung in das ortsübliche Preisgefüge einordnet.

Im entschiedenen Fall genügt das Gutachten den danach zu stellenden Anforderungen. Auch ein so genanntes Typengutachten versetzt den Mieter in die Lage, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise zu überprüfen. Die zur Begutachtung herangezogenen Wohnungen können auch – wie im entschiedenen Fall – aus dem eigenen Bestand des Vermieters stammen.