

# Nutzen Sie diese erfreulichen BGH-Urteile für Ihre erfolgreiche Mieterhöhung

**Auch ohne Vereinbarung im Mietvertrag dürfen Sie gemäß den §§ 558 ff. BGB von Ihrem Mieter die Zustimmung zur Anpassung Ihrer Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Über das vergleichbare Ortsniveau geben insbesondere Mietspiegel Auskunft, sie können dies aber auch mit (mindestens drei Vergleichswohnungen begründen (§ 558a Abs. 2 BGB). Ihre Mieterhöhung dürfen Sie frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend machen (§558 Abs. 1 BGB). Wegen der sog. Kappungsgrenze darf die Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren maximal 20% betragen, vielerorts aufgrund landesgesetzlicher Regelungen auch nur 15% (§ 558 Abs. 3 BGB). Neben diesen gesetzlichen Vorschriften sind es vor allem die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs, die Sie für Ihre wirksame Mieterhöhung zu beachten haben. Die wichtigsten ersehen Sie hier.**

Das sagt die Entscheidung	Datum und Az.
<b>Mietspiegel einer Nachbargemeinde reicht aus:</b> Gibt es in Ihrer Gemeinde keinen Mietspiegel, können Sie auf den Mietspiegel einer vergleichbaren Nachbargemeinde zurückgreifen.	Urteil v. 16.10.10, Az. VIII ZR 99/09
<b>Nachbargemeinde muss vergleichbar sein:</b> Mietspiegel nicht vergleichbarer Gemeinden können Sie nicht verwenden und auch nicht durch einen pauschalen Abschlag bei der Miete „vergleichbar machen“.	Urteil v. 21.08.19, Az. VIII ZR 413/12
<b>Stark veralteter Mietspiegel:</b> Ihr Mieterhöhungsverlangen ist nicht wirksam, wenn Sie es mit einem stark veralteten Mietspiegel begründet haben.	Urteil v. 16.10.19, Az. VIII ZR 340/18 Urteil v. 06.07.11, Az. VIII ZR 33/10
<b>Mietspiegel brauchen Sie nicht beizufügen:</b> Einen Mietspiegel, der allgemein zugänglich ist, beispielsweise im Internet, brauchen Sie Ihrem Erhöhungsverlangen nicht beizulegen. Auch Mietspiegel, die von den Verbänden nur gegen eine Schutzgebühr von wenigen Euro abgegeben werden, sind allgemein zugänglich.	Urteil v. 30.09.09, Az. VIII ZR 276/08
<b>Vom Mieter geschaffene Ausstattung bleibt unberücksichtigt:</b> Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungen unberücksichtigt. Eine anderslautende Vereinbarung ist aber möglich.	Urteil v. 24.10.18, Az. VIII ZR 52/18
<b>Typengutachten reicht als Begründung aus:</b> Sie dürfen Ihr Mieterhöhungsverlangen auch mit einem sogenannten „Typengutachten“, das von einem Sachverständigen für mehrere gleichartige Wohnungen erstellt wurde, begründen.	Urteil v. 19.05.10, Az. VIII ZR 122/09
<b>Tatsächliche Wohnfläche ist maßgebend:</b> Ihrer Mieterhöhung haben Sie die tatsächliche Wohnfläche zugrunde zu legen, auch wenn die vereinbarte Wohnfläche hiervon um mehr als 10% abweicht.	Urteil v. 18.11.15, Az. VIII ZR 266/14
<b>Mietspiegel gilt auch für Einfamilienhäuser:</b> Ihre Mieterhöhung für ein Einfamilienhaus können Sie auch mit einem Mietspiegel begründen, der lediglich Angaben zu Mehrfamilienhäusern enthält. Vorausgesetzt, Sie halten sich innerhalb der dort angegebenen Spanne.	Urteil v. 17.09.08, Az. VIII ZR 58/08
<b>Mieterhöhung trotz unveränderter Vergleichsmiete möglich:</b> Sie dürfen Ihre Miete auch erhöhen, wenn sich die ortsübliche Vergleichsmiete seit Mietbeginn nicht verändert hat, Ihre Miete aber bisher unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lag.	Urteil v. 20.06.07, Az. VIII ZR 303/06
<b>Mieterhöhung innerhalb einer Spanne ist möglich:</b> Sie dürfen Ihre Miete auch dann erhöhen, wenn Ihre Miete bisher schon innerhalb der Spanne liegt, die der Mietspiegel für Ihre Wohnung als ortsüblich ausweist. Eine Mieterhöhung vom unteren zum oberen Bereich innerhalb einer Mietspiegelspanne ist also möglich.	Urteil v. 06.07.05, Az. VIII ZR 322/04
<b>Mehr als drei Vergleichswohnungen zulässig:</b> Zur Begründung der ortsüblichen Vergleichswohnung darf der Vermieter mehr als die gesetzlich verlangten drei Vergleichswohnungen (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB) angeben.	Urteil v. 28.03.12, Az. VIII ZR 79/11
<b>Mietspiegel zu Einfamilienhäusern:</b> Selbst wenn der Mietspiegel angibt, dass er nicht „auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern“ anwendbar sei, können Sie ihn in dieser Weise anwenden.	Beschluss v. 26.04.16, Az. VIII ZR 54/15
<b>Mieterhöhung nach Sachverständigengutachten:</b> Der Sachverständige muss eine Aussage über die ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen, damit auf Grundlage seines Gutachtens die Miete erhöht werden kann. Eine Besichtigung der Mietwohnung durch den Sachverständigen ist hierfür nicht nötig.	Urteil v. 11.07.18, Az. VIII ZR 190/17
<b>Einfacher Mietspiegel:</b> Auch mit einem einfachen Mietspiegel kann eine Mieterhöhung begründet werden.	Urteil v. 13.02.19, Az. VIII ZR 245/17