

Mieterhöhung Für Vergleichsmiete ist Zeitpunkt der Ankündigung entscheidend

Stichtag für die Bemessung einer Mieterhöhung ist nach dem Bundesgerichtshof (BGH) nicht der Zeitpunkt, ab dem die höhere Miete gezahlt werden soll, sondern der Zeitpunkt der Ankündigung der Mieterhöhung. Wird in einem Rechtsstreit um eine Mieterhöhung später die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, ist der Zeitpunkt der Ankündigung der Erhöhung maßgeblich.

Ein Vermieter und sein Mieter stritten sich über die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung. Der Vermieter einer 81 Quadratmeter großen Wohnung hatte den Mieter zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung von 588,- € auf 655,- € ab Oktober 2017 aufgefordert. Die Erhöhung der Nettokaltmiete belief sich auf 8,10 €/m². Der Mietspiegel sah eine Nettokaltmiete von 5,52 €/m² bis 9,20 €/m² vor. Da der Mieter der Mieterhöhung nicht zugestimmt hatte, klagte der Vermieter die Zustimmung bei Gericht ein.

Das zuständige Amtsgericht wies die Klage ab, weil die ortsübliche Vergleichsmiete i.H.v. 7,27 €/m² unterhalb der vom Mieter bereits gezahlten Nettokaltmiete lag. Außerdem sei der Mietspiegel als Schätzungsgrundlage ungeeignet. Denn ein Sachverständiger hatte Vergleichswohnungen herangezogen und eine ortsübliche Vergleichsmiete i.H.v. 8,28 €/m² für angemessen erachtet. Der BGH war jedoch der Ansicht, dass der für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgebliche Stichtag falsch festgesetzt wurde. Maßgeblicher Zeitpunkt war nach Ansicht des BGH der Tag, an welchem dem Mieter das Mieterhöhungsverlangen zugeing und nicht der Tag, ab dem der Mieter die erhöhte Miete schuldete. Da dies aber unklar war, ergab sich eine Bandbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete von 6,19 €/m² bis 9,73 €/m². Der BGH wies den Rechtsstreit deshalb an das zuständige Landgericht zur erneuten Prüfung zurück (BGH, Urteil v. 28.04.21, Az. VIII ZR 22/20).