

Ihre erfolgreiche Mieterhöhung mit Mietspiegel: Beachten und nutzen Sie diese wichtigen BGH-Urteile

Seit Einführung der Mietpreisbremse spielen die rund 600 Mietspiegel in Deutschland nicht mehr nur für Ihre Mieterhöhung, sondern auch für die höchstzulässige Miete bei Neuvermietungen eine zentrale Rolle. Somit ist es unumgänglich, die folgenden Entscheidungen zu kennen – und Ihren Mieter nötigenfalls darauf hinzuweisen.

Übersicht: Die wichtigsten BGH-Urteile zur Mieterhöhung mit Mietspiegeln	
Das sagt die Entscheidung	Datum und Aktenzeichen
Einfacher Mietspiegel reicht zur Begründung: Qualifizierten Mietspiegeln kommt bereits nach dem Gesetz die Vermutung zu, die ortsübliche Miete wiederzugeben. Jedoch kann ein Vermieter seine Mieterhöhung auch mit einem einfachen Mietspiegel begründen, da dessen Mietwerte ein Indiz dafür sind, dass sie die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben.	Urteil v. 13.02.19, Az. VIII ZR 245/17
Vom Mieter geschaffene Wohnwerkerhöhung bleibt unberücksichtigt: Gestattet der Mietspiegel einen Mietzuschlag für eine Einbauküche, kann dieser Zuschlag nicht verlangt werden, wenn die Küche vom Mieter auf eigene (vom Vermieter auch nicht erstattete) Kosten in die Mietwohnung eingebracht wurde.	Urteil v. 24.10.18, Az. VIII ZR 52/18
Zustimmung des Mieters nicht widerrufbar: Hat der Mieter einer Mieterhöhung mit Mietspiegel zugestimmt, kann er diese Zustimmung später nicht widerrufen.	Urteil v. 17.10.18, Az. VIII ZR 94/17
Mietspiegel einer Nachbargemeinde reicht aus: Gibt es in Ihrer Gemeinde keinen Mietspiegel, können Sie auf den Mietspiegel einer vergleichbaren Nachbargemeinde zurückgreifen. Voraussetzung ist, dass die beiden Gemeinden vergleichbar sind und sich zueinander in Nachbarschaft befinden.	Urteil v. 16.06.10, Az. VIII ZR 99/09
Großstadt und Umlandgemeinde sind nicht vergleichbar: Eine (Umland-)Gemeinde mit etwa 4.450 Einwohnern ist mit der benachbarten Großstadt mit rund 500.000 Einwohnern offensichtlich nicht vergleichbar. Die fehlende Vergleichbarkeit können Sie auch nicht dadurch ersetzen, dass Sie von den Mietspiegelwerten der Großstadt einen prozentualen Abschlag vornehmen. Ein auf diese Weise begründetes Mieterhöhungsverlangen wäre unwirksam.	Urteil v. 13.11.13, Az. VIII ZR 413/12
Mietspiegel gilt auch für Einfamilienhäuser: Zur Erhöhung der Miete eines Einfamilienhauses oder Reihenhauses dürfen Sie auf einen Mietspiegel Bezug nehmen, der nur die Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erfasst. Das gilt sogar dann, wenn der Erläuterungstext des Mietspiegels dessen Anwendung auf derartige Mietobjekte ausdrücklich ausschließt. Allerdings muss die geforderte neue Miete innerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspanne liegen.	Beschluss v. 26.04.16, Az. VIII ZR 54/15
Tatsächliche Wohnfläche ist maßgebend: Bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist immer die tatsächliche Wohnfläche Ihrer Wohnung zugrunde zu legen. Ob diese von den Angaben im Mietvertrag um mehr oder weniger als 10% abweicht, spielt keine Rolle. Die tatsächliche Fläche hat der Vermieter zu beweisen.	Urteil v. 27.02.19, Az. VIII ZR 255/17
Bruttomieterhöhung ist mit Nettomietspiegel möglich: Eine Bruttomiete kann auch unter Heranziehung eines Mietspiegels, der Nettomieten ausweist, erhöht werden. Hierzu ermitteln Sie anhand der aktuellen Rechnungen den Betriebskostenanteil, der in der Bruttomiete enthalten ist. Um diesen Betrag dürfen Sie die im Mietspiegel ausgewiesene Nettomiete überschreiten.	Urteil v. 26.10.05, Az. VIII ZR 41/05
Mieterhöhung mit veraltetem Mietspiegel ist möglich: Ihr Mieterhöhungsverlangen ist auch wirksam, wenn Sie es mit einem veraltetem Mietspiegel begründet haben – wenn der neue Mietspiegel erst seit Kurzem in Kraft ist. Einen Zuschlag mit dem Argument, die Preise oder die Mieten seien in der Zwischenzeit gestiegen, dürfen Sie dann aber nicht vornehmen.	Urteil v. 06.07.11, Az. VIII ZR 337/10
Nur der Richter darf Stichtagszuschlag einrechnen: Der Richter im Prozess darf, wenn es zwischen dem Erhebungsstichtag des Mietspiegels und dem Zugang Ihres Mieterhöhungsverlangens zu einer ungewöhnlichen Steigerung des Mietniveaus gekommen ist, einen Stichtagszuschlag zu den Mietspiegelwerten hinzurechnen, um Ihre konkrete ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln.	Urteil v. 15.03.17, Az. VIII ZR 295/15
Mietspiegel brauchen Sie nicht beizufügen: 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
Mieterhöhung trotz unveränderter Vergleichsmiete möglich: Sie dürfen Ihre Miete auch dann 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
Mieterhöhung innerhalb einer Spanne ist möglich: 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
Eine Erhöhung der Miete für eine modernisierte Wohnung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete schließt eine anschließende Modernisierungsmieterhöhung nicht aus. Allerdings ist die erste Mieterhöhung bei der höchstzulässigen Modernisierungsmieterhöhung zu berücksichtigen.	Urteil v. 16.12.20, VIII ZR 367/18