

## Aktuelle Hinweise 05/09 -Wohnraummietrecht

### **Mieterhöhungsverlangen und Mietspiegel**

Immer wieder beschäftigen sich Gerichte damit, ob es in der Praxis erforderlich ist, dem Mieterhöhungsverlangen den in Bezug genommenen Mietspiegel beizufügen.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes (NZM 2008, 164) reicht es aus, wenn der Mietspiegel allgemein zugänglich ist, wofür auch die Veröffentlichung im Amtsblatt ausreichen würde.

Was versteht man interessanterweise unter dem Wortlaut allgemein zugänglich.

Das LG Krefeld hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob es ausreicht, wenn im Internetauftritt der Stadt Krefeld auf den Verein der Haus- und Wohnungs- und Grundeigentümer verwiesen wird und es wörtlich zusätzlich heißt,

„ausschließlich dort käuflich zu erwerben; Mitglieder haben 3 Euro und Nichtmitglieder 4 Euro zu zahlen.“

Das LG Krefeld (Urteil vom 20.02.2008 2 S 28/08=NZM 2009, 197) hat das Mieterhöhungsverlangen aus formellen Gründen abgelehnt, da der Mietspiegel nur gegen Entgelt vom Mieter besorgt werden kann.

Eine ähnliche Auffassung vertrat das Amtsgericht Nürnberg (AG Nürnberg Urteil vom 17.06.2008 Az.: 29 C 1192/08=NZM 2009, 197)

In dem dortigen Fall war der Mietspiegel jedoch kostenfrei in einem Kundencenter des Vermieters einsehbar, worauf der Mieter im Mieterhöhungsverlangen hingewiesen wurde.

Dies reiche für ein ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen aus, so das Amtsgericht.

Zusammengefaßt lässt sich sagen, dass es wohl stets auf die örtliche Situation ankommt, ob der Mietspiegel allgemein zugänglich ist.

Zur Vermeidung dieser Frage, sollte daher stets darauf geachtet werden, den Mietspiegel im Rahmen des Mieterhöhungsverlangens beizufügen.

Stuttgart, 24.04.2009  
Gert-Peter Wagner