

Neues vom Bundesgerichtshof

Anforderungen an ein Sachverständigengutachten zur Begründung einer Mieterhöhung

Nach dem Gesetz muss der Vermieter eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete begründen. Er kann sich hierbei entweder auf einen örtlichen Mietspiegel oder mindestens drei Vergleichswohnungen oder auf ein Sachverständigengutachten stützen. Begründet der Vermieter die Mieterhöhung mit einem Sachverständigengutachten, muss er das Gutachten seinem Mieterhöhungsverlangen beilegen. Ausreichend ist es dann, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und die diese zumindest ansatzweise selbst zu überprüfen. Der Sachverständige muss im Gutachten eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen. Das Sachverständigengutachten muss keine Darstellung über die Entwicklung der Mieten in den letzten vier Jahren enthalten und es muss auch keinen ausdrücklichen Zeitpunkt benennen, für den die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt wurde. Bei einem Sachverständigengutachten zur Begründung einer Mieterhöhung dürfen keine zu hohen Anforderungen gestellt werden. Selbst kleinere Mängel des Gutachtens führen nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens aus formellen Gründen (BGH VIII ZR 69/15).

Aktuelle Infos

- **Aufruf zur Mieterhöhung:** Nachdem Niedersachsen beschlossen hat, die Mietpreisbremse in einigen Städten einzuführen, erklärte der Geschäftsführer von Haus & Grund in einem Gespräch mit NDR 1 Niedersachsen: „Erhöhen Sie bitte die Miete so hoch Sie können, damit Sie jetzt eine gute Ausgangslage haben, wenn die Mietpreisbremse im Sommer kommt.“
Die Aussage empörte nicht nur den Mieterbund Niedersachsen, der sie als stilllos und unmoralisch bewertete, sondern auch die Politik. Die zuständige Ministerin, Cornelia Rundt, sagte: „Ein Aufruf, vor der Einführung der Mietpreisbremse radikal die Mieten zu erhöhen, ist unverantwortlich – denn es geht doch gerade darum, Menschen vor unverhältnismäßig starken Mietanstiegen zu schützen.“ Der Verband müsse sich fragen, welche fatale Wirkung er mit seinem Aufruf in der Öffentlichkeit erziele.
- **Noch eine Klage gegen die Mietpreisbremse:** Jetzt klagt auch Haus & Grund Kiel vor dem schleswig-holsteinischen Verwaltungsgericht gegen die Mietpreisbremse. „Wir vertreten die Interessen unserer Mitglieder und sehen es als unseren Auftrag an, die Mietpreisbremse aus der Welt zu schaffen“, erläuterte der Geschäftsführer des Kieler Eigentümerversins.
- **Konkurrenzdruck bei der Wohnungssuche:** Insbesondere in Großstädten und Ballungszentren übersteigt die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot deutlich. Wer eine Wohnung sucht, konkurriert in Großstädten häufig mit Dutzenden von Mitbewerbern. Das Portal ImmobilienScout24 hat jetzt aufgelistet, wie viele Interessenten auf eine angebotene Wohnung kommen. An der Spitze liegt München, hier kämpft ein Wohnungssuchender mit durchschnittlich 77 weiteren Bewerbern um die richtige Wohnung. An zweiter Stelle liegt Stuttgart mit 75 Bewerbern für eine Wohnung. Es folgen Köln (53), Freiburg (51), Karlsruhe (48), Hannover (45), Augsburg (40), Braunschweig (39), Main (36) und Berlin (33).

Mieter-Tipp

Blumen auf dem Balkon

Die Dekoration des Balkons mit Blumen, auch mit einer Blumenampel, ist grundsätzlich erlaubt (AG Hannover 538 C 9949/00). Auch Blumentöpfe oder Rankepflanzen dürfen hier aufgestellt werden. Ein mietvertragliches Verbot ist unwirksam (AG Schöneberg 6 C 550/89).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)