

Bei Mieterhöhung: Nicht Äpfel mit Birnen vergleichen!

Bei der Anwendung eines Mietspiegels muss die Mietstruktur stimmen

Eine Berliner Vermieterin wollte im Februar 2003 die Miete anheben und bezog sich auf den Berliner Mietspiegel 2000. Mittlerweile war bereits der Berliner Mietspiegel 2003 erschienen, der "Netto-Kaltmieten" aufführte (= Mieten ohne alle Nebenkosten). Erhöht werden sollte aber die vereinbarte "Brutto-Kaltmiete", die alle Betriebskosten mit Ausnahme der Heizungs- und Warmwasserkosten umfasst.

Beim Kammergericht in Berlin unterlag die Vermieterin mit ihrem Verlangen nach Mieterhöhung (8 U 127/04). Hier fehle der passende Vergleichsmaßstab, meinten die Richter. Um die vertraglich vereinbarte Bruttomiete mit dem (auf Nettomieten beruhenden) Mietspiegel überhaupt vergleichbar zu machen, hätte es zwei Möglichkeiten gegeben: entweder die Bruttomiete in eine Nettomiete umzurechnen oder aber die im Mietspiegel aufgeführte Nettomiete in eine Bruttomiete. In letzterem Fall hätte man zur Nettomiete die aktuellen Betriebskosten dazurechnen müssen. Da die Vermieterin diese Anforderungen nicht erfüllt hatte, muss sie nun ein neues Mieterhöhungsverlangen auf den Weg bringen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/bei-mieterhoehung-nicht-aepfel-mit-birnen-vergleichen>