

Mieterhöhung angemessen?

Umstände, die laut Mietspiegel zu einem Abschlag führen, muss der Mieter belegen

Man kann Mietern nur raten, bei Vertragsschluss den Zustand der Räume durch Fotos zu dokumentieren und/oder zu protokollieren, wie die Wohnung ausgestattet ist. Wird das Protokoll von beiden Vertragsparteien unterschrieben, ist der Mieter auf der sicheren Seite. Wenn nicht, gerät er womöglich in einem Rechtsstreit in Beweisnot — so wie ein Münchner Mieter.

Als er seine Wohnung 1980 mietete, hatte die damalige Vermieterin die Ausstattungsmerkmale "Zentralheizung" und "Warmwasserversorgung" im Mietvertrag durchgestrichen. 2011 kam es zum Streit mit der neuen Eigentümerin, welche die Miete von 410 Euro auf 492 Euro erhöhen wollte. Nach dem Münchner Mietspiegel sei dieser Betrag angemessen, meinte sie.

Das sah der Mieter anders: Angesichts der miesen Ausstattung komme eine Miete von 492 Euro nicht in Frage. Die Wohnung habe kein warmes Wasser, keine Zentralheizung. Die Elektroleitungen habe er auf eigene Kosten unter Putz legen lassen. Diese Umstände führten zu Abschlägen von den Beträgen im Mietspiegel.

Die Vermieterin zog vor Gericht, um den höheren Mietzins durchzusetzen. Beim Amtsgericht München erreichte sie nur einen Teilerfolg (424 C 19813/11). Prinzipiell müssten Mieter die Umstände beweisen, die gegen eine Mieterhöhung sprächen, betonte der Amtsrichter. Werde die Mieterhöhung mit dem Mietspiegel begründet, gelte das auch für die im Mietspiegel angeführten Umstände, die zu einem Abzug führten.

Zum Glück für den Mieter hatte die frühere Vermieterin die strittigen Punkte Zentralheizung und Warmwasserversorgung im Mietvertrag gestrichen. Das genügte dem Gericht als Beleg, zumal die ehemalige Eigentümerin auch bei der letzten Mieterhöhung vor dem Verkauf der Wohnung diese zwei Punkte berücksichtigt und Abschläge vorgenommen hatte.

Ob die Elektroinstallation auf Putz oder unter Putz gewesen sei, stehe jedoch nicht fest, so der Amtsrichter: Dafür habe der Mieter keinen Beweis vorlegen können, also sei in diesem Punkt kein Abschlag vom Erhöhungsbetrag möglich. Resultat insgesamt: Die Vermieterin kann künftig 456 Euro Miete kassieren.

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

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/mieterhoehung-angemessen>