

Mieterhöhung trotz unveränderter ortsüblicher Vergleichsmiete?

Mieter müssen von vornherein mit Anpassung rechnen

Im Sommer 2004 hatten Mieter und Vermieterin einen Mietvertrag abgeschlossen und eine Miete von vier Euro pro Quadratmeter vereinbart. Seinerzeit betrug die (in Halle) ortsübliche Vergleichsmiete 4,60 Euro pro Quadratmeter. Ein Jahr später forderte die Vermieterin den Mieter auf, einer Mieterhöhung auf 4,26 Euro pro Quadratmeter zuzustimmen. Die ortsübliche Vergleichsmiete hatte sich in der Zwischenzeit nicht verändert.

Damit argumentierte nun der Mieter und widersetzte sich der Mieterhöhung. Ein Mieterhöhungsverlangen setze nicht notwendig voraus, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht habe, erklärte der Bundesgerichtshof (VIII ZR 303/06). Die Vergleichsmiete solle es Vermietern ermöglichen, eine am Markt orientierte Miete zu erzielen. Vermieten müsse sich wirtschaftlich rechnen.

Dieser Grundsatz gelte auch dann, wenn ein Vermieter zu Vertragsbeginn eine für den Mieter besonders günstige Miete vereinbare, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liege. Der Mieter müsse von Anfang an damit rechnen, dass die Miete stufenweise bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst werde (außer, die Parteien hätten im Mietvertrag ausdrücklich jede Mieterhöhung ausgeschlossen).

© 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/mieterhoehung-trotz-unveraenderter-ortsuebl-icher-vergleichsmiete>