

Schlecht begründetes Mieterhöhungsverlangen:

Ist die Pflicht zu Schönheitsreparaturen bei den Vergleichswohnungen anders geregelt, ist dies offenzulegen

In einem Mietvertrag von 1979 war vereinbart, dass die Vermieterin die Schönheitsreparaturen zu tragen hatte. Das wurde im Vertrag mit einem Kostenanteil von 6,05 DM pro Quadratmeter und Jahr berücksichtigt. 2008 erhielt der Mieter von der Vermieterin ein Schreiben, in dem sie eine Mieterhöhung ankündigte (von 402,47 auf 429,27 Euro).

Sie verwies in dem Brief auf drei Vergleichswohnungen und gab deren Miete mit jeweils 5,80 Euro pro Quadratmeter an. Bei einer dieser Wohnungen war ein Aufschlag für Schönheitsreparaturen durch den Vermieter als Teil der Miete vereinbart. Bei den anderen beiden Vergleichswohnungen hatten die Mieter die Schönheitsreparaturen zu finanzieren. Aus diesem Grund erklärte das Landgericht Hannover das Mieterhöhungsverlangen für unwirksam (8 S 10/09).

Es sei nicht ausreichend begründet: In dem Schreiben werde die unterschiedliche Mietstruktur der Vergleichswohnungen nicht offengelegt. Auf unterschiedliche Regelungen in Bezug auf die Schönheitsreparaturen müsse die Vermieterin den Mieter aufmerksam machen, um diesem eine sachliche Prüfung der Kostenfaktoren zu ermöglichen.

Dem Mieterhöhungsverlangen sei nicht zu entnehmen, dass der Betrag von 5,80 Euro pro qm bei der ersten Wohnung nicht die tatsächlich gezahlte Miete darstelle, sondern das Ergebnis einer Rechenoperation sei - weil die Vermieterin den Aufschlag für die Schönheitsreparaturen abgezogen habe. Die Vergleichsmieten für die anderen zwei Wohnungen würden dagegen anders berechnet.

© 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/schlecht-begruendetes-mieterhoehungsverlangen>