



Zu den Anforderungen an Mieterhöhungsverlangen

Von Dipl.-Komm. Günter Schulte, Beigeordneter a. D., Hagen

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat in einer Entscheidung vom 10. 10. 19781 zu den Anforderungen an Mieterhöhungsverlangen Stellung genommen. Zwar waren noch die alten Bestimmungen des ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes (1. WKSchG) vom 25. 11. 19712 Rechtsgrundlage des Verfahrens: da jedoch bedeutsame Änderungen durch das 2. WKSchG vom 18. 12. 19743 nicht eingetreten sind, gelten die vom BVerfG zum Ausdruck gebrachten Grundgedanken auch für das heute geltende Recht fort. Der Entscheidung des BVerfG lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Hauseigentümer eines Miethauses forderte durch seinen Hausverwalter mit Schreiben vom 1. 10. 1974 von dem Mieter die Zustimmung zu einer monatlichen Mieterhöhung für die Wohnung von 420,- DM auf 470,- DM ab 1. 1. 1975. Zur Begründung nannte der Hauseigentümer die allgemein gestiegenen Preise und Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung des Hauses und führte 6 Wohnungen an, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar seien. Er gab hierzu Anschrift, Geschoß und derzeitige Miete an. Danach wurden für die genannten Wohnungen zwischen 5,- DM und 6,- DM pro qm entrichtet. Der Quadratmeterpreis für die Wohnung des Mieters belief sich auf 5,10 DM. Der Mieter stimmte, nachdem er einen Teil der Wohnung besichtigt und über andere Wohnungen Informationen eingeholt hatte, der Mieterhöhung nicht zu. Der Hauseigentümer ließ daraufhin Klage erheben und bot zum Beweis der Ortsüblichkeit der verlangten höheren Miete zusätzlich ein Sachverständigengutachten an. Dieses wurde vom Amtsgericht eingeholt. Das Gutachten bestätigte die Angemessenheit der geforderten Miete. Gleichwohl wies das Gericht die Klage als unzulässig ab. Auch die Berufung hatte keinen Erfolg. Das Landgericht führte u. a. aus, das Mieterhöhungsverlangen des Hauseigentümers habe die als Prozeßvoraussetzung anzusehende Klagefrist nicht in Gang gesetzt, da das Aufforderungsschreiben nicht die erforderlichen Mindestangaben enthalte. Hierzu müssten die Vergleichsobjekte ausreichend konkretisiert sein, um dem Mieter eine genaue Nachprüfung zu ermöglichen. Erforderlich sei „die Angabe der Straße, der Hausnummer, der Etage sowie der Lage in der Etage bzw. die Angabe des Namens des Mieters, des Mietpreises und des Quadratmeterpreises oder der Quadratmeterzahl“. Darüber hinaus müsse „das Mieterhöhungsschreiben die Behauptung enthalten, dass die Wohnung des Mieters und die Vergleichsobjekte nach Lage, Art, Größe und Ausstattung (Bad, Heizung pp.) einander entsprechen“.

Rechtsgrundlage für das Mieterhöhungsverlangen bildete § 3 des 1. WKSchG4.

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



Anstelle dieser Bestimmung ist Artikel 3, § 2 des 2. WKSchG' getreten. Beiden Bestimmungen liegt die gesetzgeberische Erwägung zugrunde, die Mieten auf die ortsüblichen Entgelte für vergleichbare Wohnungen zu begrenzen, sog. Vergleichsmiete. Als materielle Kriterien für die Beurteilung der ortsüblichen Entgelte nennt das Gesetz „Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage“ der Wohnungen. Für Wohnungen, die nach diesen Gesichtspunkten vergleichbar sind, sollen gleiche Mieten gezahlt werden. Der Durchsetzung dieses gesetzgeberischen Zieles dienen die Verfahrensregelungen des § 3 Abs. 2 und 3, 1. WKSchG bzw. § 2 Abs. 2 und 3 MHG (2. WKSchG). Nach Abs. 2 beider Bestimmungen muss der Anspruch auf die zulässige Miete dem Mieter gegenüber schriftlich geltend gemacht und begründet werden. Während nach altem Recht der Vermieter in der Regel nur darauf angewiesen war, auf vergleichbare Wohnungen hinzuweisen, gibt das neue Recht (§ 2 Abs. 2 MHG) ihm jetzt die Möglichkeit, beim Erhöhungsverlangen

- Bezug zu nehmen auf sogenannte Mietspiegel', die von der Gemeinde allein oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter (Hausbesitzer- und Mietervereine) gemeinsam erstellt und anerkannt worden sind,
- sich auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen zu beziehen und
- wie bisher auf vergleichbare Wohnungen hinzuweisen, wobei das Gesetz nun ausdrücklich vorschreibt, dass hierfür in der Regel die Benennung von 3 Wohnungen anderer Vermieter genügt.

Gegenstand der Entscheidung des BVerfG vom 10. 10. 1978, das bereits am 23. 4. 1974 in einer ersten Entscheidung' ausgesprochen hatte, dass die Vergleichsmiete mit dem Grundgesetz in Einklang stehe, war die von einigen Gerichten – so auch im vorliegenden Fall – überspitzte Forderung hinsichtlich der Angabe von Vergleichsobjekten in dem Anforderungsschreiben an den Mieter.

Das BVerfG hat im konkreten Fall die Verfassungsbeschwerde des Hauseigentümers für begründet erachtet und festgestellt, dass die beiden Entscheidungen des Amtsgerichts und des Landgerichts das Grundrecht aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG verletzen.

In seiner Entscheidung kommt das BVerfG zu dem Ergebnis, dass die Vorschrift des § 3 Abs. 2 1. WKSchG8 nicht besagt, dass bei der Angabe von Vergleichsobjekten die in Abs. 1 generell normierten Merkmale, die für die Vergleichsmiete maßgeblich sind, im einzelnen genau belegt sein müssen. Zwar soll der Vermieter sein Begehren verständlich machen, das darf aber nicht zu einer überspitzten Anforderung führen.

Wörtlich heißt es in der Entscheidung weiter:

„Für die Meinungsbildung des Mieters wird es aber nicht entscheidend sein, ob – wie das Landgericht bereits für die Zulässigkeit einer späteren Erhöhungsklage voraussetzt – der Vermieter seine Erhöhungsforderung ausdrücklich auch auf die Behauptung stützt, „dass die Wohnung des Mieters und die Vergleichsobjekte nach

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



Lage, Art, Größe und Ausstattung (Bad, Heizung pp.) einander entsprechen". Der Mieter wird auch ohne eine solche Erklärung davon ausgehen, dass der Vermieter genau dieses vortragen will. Er wird mehr an der Nachprüfbarkeit der tatsächlichen Angaben interessiert sein. Besitzt er aber Informationen über Namen des Wohnungsinhabers, Adresse, Geschoß und Quadratmeterpreis, die ihm eine eigene Nachprüfung ermöglichen, so ist kein Grund ersichtlich, weshalb geradezu formelhaft sämtliche in § 3 Abs. 1 genannten (und einige von den Gerichten entwickelten zusätzliche) Kriterien erwähnt werden müssen, und warum es gerechtfertigt sein könnte, eine spätere Klage – sogar wenn der Mieter sich die Vergleichswohnungen angesehen hat – nur deshalb als unzulässig abzuweisen, weil nicht auch „Lage in der Etage und Größe der Wohnung“ im Erhöhungsschreiben angegeben wurden. Eine derartige formale Handhabung ist auch unter dem Gedanken des im Gesetz bewusst verankerten Mieterschutzes nicht einsichtig. Sie reduziert den sich aus § 14 Abs. 1 GG ergebenden Rechtsschutzanspruch in verfassungswidriger Weise."

Die Entscheidung des BVerfG hat für den Schiedsmann insofern eine Bedeutung, als auch er bei der Überprüfung des Aufforderungsschreibens nicht auf überspitzte Anforderungen hinsichtlich des Erhöhungsverlangens zu achten braucht. Der Schiedsmann hat demnach nur zu prüfen, ob

1. der Mietzins mindestens seit einem Jahr unverändert geblieben ist,
2. das Erhöhungsverlangen schriftlich erfolgt und
3. der Anspruch unter Bezugnahme auf den sogenannten „Mietspiegel“, auf ein Sachverständigengutachten oder unter Hinweis auf 3 Vergleichsobjekte begründet worden ist (vgl. oben unter a—c).

Sollten diese 3 Voraussetzungen vorliegen, dann kann der Schiedsmann den Sühneantrag aufnehmen und den Mieter als Antragsgegner zu einem Sühnetermin gemäß § 12 SchO bzw. § 31 SchO Rh.-Pf. laden. Wegen der Beachtung weiterer Formalien bei dem Abschluss eines Vergleichs wird auf den Aufsatz „Mietzinsstreitigkeiten vor dem Schiedsmann“ verwiesen.

1 BVerfG — 1 BVR 180/77 — in NJW 1979, S. 31.

2 BGBl. I 1971, S. 1839.

3 BGBl. I 1974, S. 3603.

4 vgl. SchsZtg. 1971, S. 102.

5 Art. 3 dieses Gesetzes enthält das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG).

6 Es werden auch die Begriffe „Mietwerttabellen“, „Mietwertspiegel“ und „Miettabellen“ verwendet.

7 veröffentlicht in NJW 1974, S. 1499.

8 jetzt: § 2 Abs. 2 MHG.

9 in SchsZtg. 1978, S. 136.

Nachdruck und Vervielfältigung

Seite 3/4

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.

-Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



Nachdruck und Vervielfältigung

Seite 4/4

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.