

Mieterhöhung muss gut begründet sein

Berlin – Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete muss der Vermieter immer begründen. Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes (DMB) kann er sich auf einen örtlichen Mietspiegel berufen, aus dem die Durchschnittsmiete vor Ort für vergleichbare Wohnungen abgelesen werden kann. Alternativ kann er sich auf ein Sachverständigengutachten berufen oder auf mindestens drei Vergleichswohnungen, wenn für diese Wohnungen bereits eine so hohe Miete gezahlt wird, wie er mit seiner Mieterhöhung fordert.

Das Gesetz nennt als weitere mögliche Begründungsvariante

auch sogenannte Mietdatenbanken. Eine derartige, von der Stadt oder von Eigentümer- und Mietervereinen gemeinsam geführte Datenbank, aus der Auskünfte über die ortsübliche Vergleichsmiete entnommen werden können, existiert in Deutschland aber nicht.

Alle anderen Arten von Preisübersichten – egal, ob von der Stadt, von Industrie- und Handelskammern, von Maklern oder Banken – sind dem DMB zufolge nicht geeignet, eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu begründen. Stützt ein Vermieter seine Mieterhöhung auf ein derartiges Zahlenwerk, sei die

Mieterhöhung unwirksam, so der Mieterbund. Nach Informationen des Mieterbundes gilt das auch für Preisübersichten oder Mietpreis-Checks auf Internetportalen. Das bestätigte das Amtsgericht München (Az.: 472 C 23258/17). Mietspiegel werden nicht von Internetportalen erstellt, sondern nur von Städten oder von den Interessenorganisationen der Mieter und Eigentümer. Die auf den Seiten der Portale ausgewiesenen Mieten sind zudem aktuelle Marktmieten beziehungsweise aktuelle Angebotsmieten von Vermietern, aber keine Vergleichsmieten, die in bestehenden Mietverhältnissen gezahlt werden. *dpa*