

## **BGH: Mieterhöhung auch dann zulässig, wenn die vereinbarte Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und sich die ortsübliche Vergleichsmiete seit Vertragsabschluss nicht erhöht hat**

Gemäß §§ 558 ff. BGB kann der Vermieter vom Mieter unter bestimmten Voraussetzungen Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Der BGH hatte über die Frage zu entscheiden, ob ein solcher Anspruch des Vermieters ausgeschlossen ist, wenn die ursprünglich vereinbarte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und sich die ortsübliche Vergleichsmiete seit Vertragsschluss nicht erhöht hat.

In dem entschiedenen Fall vereinbarten die Parteien im Mietvertrag vom 19.08.2004 eine Miete von 4 €/m<sup>2</sup>. Die ortsübliche Vergleichsmiete belief sich zu dieser Zeit auf 4,60 €/m<sup>2</sup>. Mit Schreiben vom 26.09.2005 verlangte die Klägerin - bei unveränderter ortsüblicher Vergleichsmiete - Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete auf 4,26 €/m<sup>2</sup> ab dem 01.12.2005.

Der BGH gab der auf Zustimmung zur Mieterhöhung gerichteten Klage der Vermieterin statt. Nach Wortlaut und Zweck der gesetzlichen Regelung setze ein Mieterhöhungsverlangen nicht voraus, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete seit Vertragsschluss erhöht hat. Das Vergleichsmietensystem solle es dem Vermieter ermöglichen, eine am Markt orientierte, die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig sicherstellende Miete zu erzielen. Das treffe auch auf denjenigen Vermieter zu, der bei Vertragsbeginn eine für den Mieter besonders günstige, unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete vereinbart hat. Der Mieter müsse im Gegenteil von vornherein damit rechnen, dass die Miete stufenweise bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst wird, sofern die Parteien keine Vereinbarung getroffen haben, die eine Mieterhöhung ausschließt. Den Interessen des Mieters werde durch die Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete, die Jahressperrfrist, die 15-monatige Wartezeit und die Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) Rechnung getragen.

BGH, Urteil vom 20.06.2007 - VIII ZR 303/06