

Monatstipp Februar 2012

Median bleibt ortsübliche Miete

Dortmunds Mieter können aufatmen: das Amtsgericht hat jetzt bestätigt, dass bei einer Mieterhöhung auf Grundlage des Mietspiegels auch weiterhin der Mittelwert der Mietpreisspanne die ortsübliche Miete darstellt.

„Eine höhere Miete kann der Vermieter nur einfordern, wenn die Wohnung über Vorteile verfügt, die sie deutlich vom Durchschnitt abhebt“, erklärt Rechtsanwältin Britta Kramme vom DMB Dortmund. „Mit diesem Urteil bestätigt das Gericht die Rechtsprechung des Landgerichts Dortmund und schützt Mieter vor nahezu willkürlichen Mieterhöhungen.“

Gerade Großvermieter wie LEG, Deutsche Annington und Gagfah hatten in den vergangenen Monaten versucht, die Mieten auf den Oberwert der Mietpreisspanne zu erhöhen. Begründet wurde dies mit einem Urteil des Bundesgerichtshofs, wonach der Vermieter ohne jede Begründung den oberen Wert einer Mietpreisspanne verlangen könne. Durch dieses Urteil habe die bisherige Rechtsprechung des Landgerichts keine Geltung mehr für den seit März 2011 wirksamen Dortmunder Mietspiegel.

„Das Amtsgericht hat dieser Auffassung eine klare Absage erteilt“, stellt Rechtsanwältin Kramme fest. „Für Wohnungen, die nur dem üblichen Standard ihres Baualters und der Ausstattung entsprechen, gilt weiterhin der Mittelwert des Mietspiegels. Eine höhere Miete ist nur durchsetzbar, wenn die Wohnung über wirklich greifbare Vorteile verfügt. Zu denken ist hier z.B. an elektrische Rollläden oder hochwertige Ausstattungen des Badezimmers. Und gerade solche Vorteile gibt es in der Regel in den Siedlungswohnungen der Großvermieter nicht.“

Der DMB Dortmund bearbeitet zurzeit eine Vielzahl von Mieterhöhungen, die mit dem Mietspiegel begründet werden und eine deutlich zu hohe Forderung beinhalten. Nach den Erfahrungen der Rechtsberater des Vereins versuchen Vermieter in der außergerichtlichen Diskussion gern, ihr Mietobjekt „schön“ zu reden. „Wenn die Wohnung nichts Positives hergibt, wird gern die Lage heran gezogen“, berichtet Rechtsanwältin Kramme. „Dies führt manchmal zu abstrusen Bewertungen. So wurde eine Mieterhöhung damit begründet, dass sich die Wohnung in einer Lage mit besonders guter Infrastruktur und sehr guten Verkehrsanbindungen befinde. Dass dies in einer Großstadt wie Dortmund eher üblich ist, hat der Vermieter übersehen. Und ganz vergessen hatte er in diesem Fall auch, dass die Wohnung sich in einem offiziell als Problembezirk bekannten Stadtteil befindet. Von einer guten Lage konnte also keine Rede sein.“

Die durch das Urteil des AG Dortmund bestätigte Fortgeltung der Rechtsprechung des LG Dortmund über die Anwendung des Mietspiegels bedeutet für die Mieterschaft eine große Sicherheit. Betroffen sein können von unberechtigten Mieterhöhungen schließlich nicht nur die Mieter in großen Siedlungen, sondern alle Mieter in Mehrfamilienhäusern. Aus diesem Grunde rät Rechtsanwältin Kramme dringend, jede Mieterhöhung erst prüfen zu lassen: „Eine einmal erteilte Zustimmung kann nicht widerrufen werden. Stimmt ein Mieter zu, zahlt er auch unberechtigte Erhöhungen Monat für Monat.“