



Pressemitteilung 85 / 19.10.2018

Mietpreischeck

Die Begründung eines schriftlichen Mieterhöhungsverlangens mit dem Mietpreischeck von Immobilienscout24 erfüllte die formalen Anforderungen an ein solches Schreiben nicht.

Das Amtsgericht München wies am 21.02.2018 die Klage der Vermieterin auf Erhöhung der Kaltmiete ab 1.9.2017 von 1.189,20 € auf 1.367,58 € als unbegründet ab.

Der Beklagte ist seit 01.12.2012 Mieter einer Wohnung von 98,43 qm im Münchner Stadtteil Obergiesing. Die Miete beträgt seit Vertragsbeginn unverändert 1.189,20,- € netto kalt bzw. 1.824,20 € brutto warm.

Die Klägerin meint, dass ihr Mieterhöhungsverlangen vom 12.06.2017 der gesetzlichen Form genüge. Den Mietspiegel für die Landeshauptstadt München könne man aufgrund fehlender Nachvollziehbarkeit nicht heranziehen. Da für München auch keine Mietdatenbank existiere und aufgrund der städtebaulichen Verfehlungen der Landeshauptstadt München auch keine Vergleichswohnungen gefunden werden könnten, sei die Klägerin gezwungen gewesen, für die Begründung ihres Mieterhöhungsverlangens auf private Datenbanken zurückzugreifen. Die nunmehr verlangte Kaltmiete sei überdies auch ortsüblich und angemessen.

Der Beklagte trägt vor, dass das Mieterhöhungsverlangen wegen der unzulässigen Bezugnahme auf den MietpreisCheck unwirksam sei.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München gab dem Beklagten Recht.

Der aus dem Internetportal von Immobilienscout 24 gewonnene vorgelegte MietpreisCheck könne nach den gesetzlichen Regelungen nicht zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens herangezogen werden: „Der Auszug des „MietpreisChecks“ aus dem Internetportal www.immobilienscout24.de wird dem in mehrerlei Hinsicht nicht gerecht:

a) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird (...) aus den üblichen Mieten in der jeweiligen Gemeinde gebildet, die in den letzten 4 Jahren vereinbart wurden. Vorliegend ist der „MietpreisCheck“ bereits mit dem Zusatz überschrieben „Auf Basis Deutschlands größter Immobilien-

Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -

datenbank“, so dass die in Bezug genommenen Vergleichsmieten keinesfalls auf die Gemeinde München beschränkt sind, sondern vielmehr den gesamten deutschen Mietmarkt abdecken dürften. Schon deshalb ist das gewählte Begründungsmittel nicht formell ausreichend.

b) Bei dem Internetportal www.immobilienscout24.de handelt es sich gerichtsbekannt um eine Plattform, auf der Miet- und Kaufangebote angeboten werden, wobei es sich bei Wohnangeboten jeweils um Mietangebote handelt, die mit einer einseitigen Preisvorstellung der Vermieterpartei verbunden sind. Das Internetportal wertet daher lediglich einseitige Preisvorstellungen der Vermieterseite aus, die naturgemäß zu einem höheren Quadratmeterpreis gelangen. Zudem ist nicht sichergestellt, dass die Mietverträge auch tatsächlich mit den eingestellten Preisvorstellungen abgeschlossen wurden. Auch dies spricht eindeutig gegen die formelle Wirksamkeit des gewählten Begründungsmittels.

c) Schließlich bietet der „MietpreisCheck“ nur die gegenwärtigen Vermietervorstellungen hinsichtlich der Miethöhe ab und nicht wie (...*das Gesetz*...) eindeutig voraussetzt, die tatsächlich vereinbarten Mieten innerhalb der letzten 4 Jahre. Da die Wohnungsmieten gerichtsbekannt im Gemeindebereich der Landeshauptstadt München in den letzten 4 Jahren erheblich gestiegen sind, ist auch deswegen das gewählte Begründungsmittel von vornherein ungeeignet, dem Mieter eine auch nur annähernde Hilfestellung dafür zu geben, ob die darin verlangte neue Nettomiete ortsüblich (...) ist. Auch deswegen ist das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 07.03.2018

Aktenzeichen 472 C 23258/17

Das Urteil ist nach Zurückweisung der Berufung vom 03.09.2018 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst