

## Qualifizierter Mietspiegel gilt auch für Zwei-Familien-Haus mit drei Wohnungen!

Besteht für die Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB, dann ist dieser auch bei einem Zwei-Familien-Haus anzuwenden, wenn das Dachgeschoss als Wohnung ausgebaut ist; mithin das Haus über insgesamt drei eigenständige Wohnungen verfügt.

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 18.03.2015 – 41 C 941/14, Volltext: IMRRS 2015, 0584  
BGB § 558d

### Problem/Sachverhalt

Der Kläger als Vermieter beehrte die Zustimmung zur Erhöhung der Nettomiete für sein Zwei-Familien-Haus. Zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens nutzte der Vermieter Mietpreisangaben von Vergleichswohnungen. Die Mieter stimmten der Erhöhung nicht zu. Im Haus befindet sich neben zwei Wohnungen noch eine im Dachgeschoss ausgebauten Wohnung mit Küchenecke und Bad. Die Dachgeschosswohnung ist zum Treppenhaus hin durch eine Tür abgeschlossen, so dass durch den Aus- und Umbau des Vermieters das Zwei-Familien-Haus tatsächlich über **drei Wohnungen** verfügt. Der Vermieter ist der Ansicht, dass der qualifizierte Mietspiegel auf die Wohnung der Mieter nicht anwendbar sei, da es sich nach den Bauunterlagen weiter um ein Zwei-Familien-Haus handeln würde.

### Entscheidung

Das Amtsgericht gibt dem Antrag des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhungsforderung nicht statt, da diese formal unwirksam ist. Nach § 558a Abs. 3 BGB muss das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters, sofern ein **qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB vorhanden** ist und dieser **Angaben über die betreffende Wohnung** enthält, **diese Angaben enthalten**. Dabei ist der Vermieter **auch zur Mitteilung der Angaben verpflichtet**, wenn er die Mieterhöhung **auf ein anderes Begründungsmittel als den Mietspiegel stützt** (BGB § 558a Abs. 3). Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam (BGB § 558a Abs. 5). Da der Vermieter die **Dachgeschosswohnung ausgebaut** und mit einer **Küchenecke** und einem **Bad** versehen hat, und diese auch **zum Treppenhaus hin durch eine Tür abgeschlossen** ist, fällt das Haus bereits nach dem Wortsinn nicht mehr unter den Begriff eines Zwei-

Familien-Hauses. Insoweit unterfällt die von den Mietern gemietete Wohnung dem Geltungsbereich des Mietspiegels. Der Vermieter ist danach verpflichtet, auch **die im Mietspiegel enthaltenen Daten mitzuteilen**. Selbiges ist nicht geschehen. Damit entspricht das Mieterhöhungsverlangen nicht den gesetzlichen Vorgaben, so dass die Klage abzuweisen ist.

### Praxishinweis

Der Entscheidung ist zuzustimmen. Das Mieterhöhungsverlangen orientiert sich nicht an den (veralteten) Bauunterlagen, sondern den **tatsächlichen Gegebenheiten**. Durch den Ausbau der Dachgeschosswohnung (vgl zum Wohnungsbegriff: BGH, IMR 2015, 178) ist aus dem Zwei-Familien-Haus ein Drei-Familien-Haus geworden. Insoweit ist der Mietspiegel zu berücksichtigen. Der Vermieter hat dies unterlassen, so dass das Mieterhöhungsverlangen formal unwirksam und die darauf gestützte Klage als unbegründet abzuweisen ist.

*RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
FA für Familienrecht  
Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*