AG München, Endurteil v. 04.07.2025 – 421 C 4619/25

Titel:

Formelle Anforderungen und maßgeblicher Mietspiegel bei Mieterhöhungsverlangen

Normenkette:

BGB § 558, § 558a, § 558d Abs. 3

Leitsätze:

1. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens veröffentlichte qualifizierte Mietspiegel maßgeblich, sofern dessen Stichtag dem Erhöhungszeitpunkt näher liegt und gegenüber der vorhergehenden Veröffentlichung die zeitlich bessere Erkenntnisquelle zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete darstellt. (Rn. 21 – 22) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Zuschläge und Merkmale nach dem Mietspiegel sind bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mieterhöhung, Mietspiegel, Vergleichsmiete, Kappungsgrenze, Begründungserfordernis, Zuständigkeit Amtsgericht, Willenserklärung

Rechtsmittelinstanz:

LG München I, Hinweisbeschluss vom 26.08.2025 – 14 S 9164/25

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, einer Erhöhung der Miete für die im 1. OG gelegene 2-Zimmer-Wohnung im Haus … sowie für den mitvermieteten TG-Stellplatz Nr. 54 auf € 1.228,20 zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung wie bisher in Höhe von € 290,00 ab dem 01.01.2025 zuzustimmen.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist in Ziffer 2 vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

4. Der Streitwert wird auf 810,72 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt die Zustimmung der Beklagten zu einem Mieterhöhungsverlangen vom 18.10.2024.

2
Die Parteien verbindet mit der Klägerin als Vermieterin und der Beklagten als Mieterin seit dem 01.11.2011 ein mit Vertrag vom 19.10.2011 geschlossenes Mietverhältnis über eine 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG des Hauses … sowie über den mit vermieteten TG-Stellplatz Nr. 54.

3
Die Ausgangsmiete für die Wohnung und den TG-Stellplatz betrug (ohne dass der Stellplatz gesondert ausgewiesen ist) € 990,00 netto kalt zzgl. einer damaligen Betriebskostenvorauszahlung von € 200,00.

4
Vor dem streitgegenständlichen Mieterhöhungsverlangen war die Miete vermieterseits zuletzt im Jahre 2018 auf eine Nettokaltmiete in Höhe von € 1.107,60 zzgl. einer damaligen Vorauszahlung von € 290,00 angepasst worden.

5

Mit Schreiben vom 18.10.2024, welches unstreitig auch im Oktober 2024 zugegangen ist, forderte die Klägerin die Beklagte auf, einem Mieterhöhungsverlangen von bislang € 1.107,60 auf nunmehr € 1.228,20 (zzgl. einer unveränderten Vorauszahlung von € 290,00) zuzustimmen.

6
Das Mieterhöhungsverlangen war mit einer Berechnung nach dem Mietspiegel für München 2023, welche dem Mieterhöhungsverlangen beigefügt war, begründet worden.

7
Das Haus … und damit die streitgegenständliche Wohnung sind im Jahre 1984 fertig gestellt worden. Die Mietsache verfügt über eine Wohnfläche von ca. 78 qm. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, eine Glaskeramik-Kochmulde (Ceranfeld) oder Induktion, einen Kühlschrank oder eine Kühl-Gefrierkombination, eine Geschirrspülmaschine und einen guten Boden i.S.d. Mietspiegels sowie einen Balkon. Außerdem ist ein Tiefgaragenstellplatz mit vermietet.

8
Die Klägerin meint, dass jedenfalls die Höhe nach dem zwischenzeitlich veröffentlichten Mietspiegel für 2025 vollständig begründet sei.

9
Die Klägerin beantragt:

Die Beklagte wird verurteilt, einer Erhöhung der Miete für die im 1. OG gelegene 2-Zimmer-Wohnung im Haus … sowie für den mitvermieteten TG-Stellplatz Nr. 54 auf € 1.228,20 zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung wie bisher in Höhe von € 290,00 ab dem 01.01.2025 zuzustimmen.

10
Die Beklagte beantragt:

Klageabweisung.

11
Die Beklagte ist der Auffassung, dass der mit vermietete Tiefgaragenstellplatz eine Spanne nach oben nicht rechtfertige. Der Mietspiegel für 2025 sei nicht anwendbar, jedenfalls sei eine Überlegungsfrist zu gewähren, die erst mit Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang der neuen Erklärung ende.

12
Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

13
Die zulässigerweise erhobene Klage ist begründet.

A.

14
Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist das Amtsgericht München sachlich und örtlich gem. § 23 Nr. 2 lit. a) GVG, § 29 a Abs. 1 ZPO zuständig.

B.

15
Die Klage ist begründet. Der Klagepartei steht der Anspruch auf Zustimmung zur geltend gemachten Mieterhöhung aus § 558 Abs. 1 S. 1 BGB zu.

16
I. Das Schreiben enthält ausreichende Angaben zur konkreten Einordnung der Wohnung in die Mietspiegelkriterien, § 558 a Abs. 3 BGB. Die Form und Begründung des Mieterhöhungsverlangens entspricht den Voraussetzungen des § 558 a BGB; die Klagefrist wurde eingehalten, § 558 b Abs. 2 BGB.

17

II. Die ortsübliche Vergleichsmiete im Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens liegt bei 16,11 €/qm, § 558 Abs. 1 BGB.

18
a) Die ortsübliche Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung ist unter Verwendung des Mietspiegels für die Landeshauptstadt München 2025 gemäß § 558 d Abs. 3 BGB zu ermitteln, da die Wohnung vom Mietspiegel für die Landeshauptstadt München erfasst wird und es sich bei dem Mietspiegel um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne der zitierten Vorschrift handelt.

19
Gemäß § 558 d Abs. 3 BGB kommt dem Mietspiegel 2025 eine Vermutungswirkung dahingehend zu, dass die nach ihm berechnete Miete die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt.

20
b) Der Mietspiegel für 2025 ist anzuwenden. vgl. LG München I Endurteil v. 16.5.2018 – 14 S 19531/1, Rn 30:

21
Zunächst ist für das streitgegenständliche Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom Februar 2017 nach der ständigen Rechtsprechung der Kammer der Mietspiegel für München 2017 anzuwenden. Zwar wurde dieser erst nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens im März 2017 veröffentlicht und vom Stadtrat beschlossen, die Datenerhebung des Münchner Mietspiegels für 2017 beruht aber auf dem maßgeblichen Stichtag Januar 2016 und stellt damit gegenüber Januar 2014 (Mietspiegel 2015) die zeitlich bessere Erkenntnisquelle zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Die Kammer ist daher befugt, die Daten eines erst später veröffentlichten Mietspiegels im Prozess bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde zu legen.

22
Im vorliegenden Fall wurde das Mieterhöhungsverlangen auf den Mietspiegel 2023 gestützt, nach Zugang wurde der Mietspiegel 2025 veröffentlicht. Dieser ist aufgrund der Sachnähe (Stand Januar 2024) für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblich.

23
c) Nach dem unstreitigen Sachvortrag der Parteien und der Überzeugung des Gerichts ist die streitgegenständliche Wohnung folgendermaßen in die Mietspiegelkriterien einzuordnen:

24
Nach Tabelle 2 des Mietspiegels beträgt der Grundpreis 11,17 €/qm, da das Baujahr des Anwesens mit 1984 unstreitig geblieben ist und die Wohnfläche mit 78 qm anzusetzen ist.

25
Unstreitig sind im Hinblick auf Tabelle 3 Zuschläge pro Quadratmeter für folgende Kriterien gerechtfertigt: gute Lage 0,43 €, Fußbodenheizung 1,00 €, Glaskeramik-Kochmulde (Ceranfeld) oder Induktion 0,53 €, Kühlschrank oder Kühl-Gefriekombination 0,53 €, Geschirrspülmaschine 0,53 €, guter Boden 1,37 €, Balkon 0,55 €.

26
Es ergibt sich damit folgende Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel:

11,17 € + 0,43 €+ 1,00 € + 0,53 € + 0,53 € + 0,53 €+ 1,37 € + 0,55 € = 16,11€

Bei einer Wohnfläche von 78 qm ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 1.256,58 €.

27
Die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB wurde nicht überschritten.

C. Nebenentscheidungen

28
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

29

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO. Das Urteil ist in der Hauptsache nicht für vorläufig vollstreckbar zu erklären, da es sich um ein Leistungsurteil auf Abgabe einer Willenserklärung handelt, welches gemäß § 894 Abs. 1 ZPO dadurch vollstreckt wird, dass die Willenserklärung mit Rechtskraft des Urteils als abgegeben gilt. Eine vorläufige Vollstreckbarkeitserklärung war deshalb nur hinsichtlich Ziffer 2 des Tenors zu erklären.

30
Die Entscheidung über den Streitwert ergibt sich aus § 41 Abs. 5 S. 1 GKG.