



Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

LG München I, Urteil vom 03.06.2025 – 34 O 7618/24

Keine Anwendung von Wohnraummietrecht bei Vermietung an eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), also auch keine Mieterhöhung nach § 558 BGB

1. Ist Mieterin eine Wohnungseigentümergeinschaft, findet das Wohnraummietrecht keine Anwendung.

2. Sieht eine Klausel in einem Gewerberaummietvertrag nur *"gesetzlich oder behördlich zugelassene Mieterhöhungen"* vor, so stellt die Klausel lediglich klar, dass gesetzlich zulässige Mieterhöhungen vereinbart und zahlbar sind, setzt jedoch die Existenz eines anwendbaren Gesetzes voraus.

Der klagende Vermieter verlangte von der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die Zustimmung zu einer Mieterhöhung von monatlich 950 € auf 1.090 € und berief sich dabei auf § 558 BGB (Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete).

Das Gericht wies die Klage ab, da der Kläger unter keinem rechtlichen Aspekt einen Anspruch auf eine Mieterhöhung hatte.

Nach Auffassung des Gerichts besteht kein gesetzlicher Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung gemäß § 558 BGB, da diese Vorschrift ausschließlich für Wohnraummietverhältnisse gilt. Obwohl die vermietete Einheit eine Wohnung ist und der Vertrag als „Wohnraummietvertrag“ bezeichnet wurde, kommt es für die rechtliche Einordnung auf die tatsächliche Nutzung an. Die Mieterin ist hier eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), die selbst keinen eigenen Wohnbedarf haben kann. Deshalb liegt kein Wohnraummietverhältnis, sondern ein gewerblich bzw. geschäftlich genutztes Mietverhältnis vor.

Eine analoge Anwendung des § 558 BGB lehnte das Gericht ebenfalls ab. Der Gesetzgeber habe die Regeln zur Mieterhöhung bewusst nur für Wohnraummietverhältnisse geschaffen. Es bestehe weder eine unbeabsichtigte Gesetzeslücke noch eine vergleichbare Interessenlage.

Der Kläger stützte sich außerdem auf eine Vertragsklausel, wonach gesetzlich oder behördlich zulässige Mieterhöhungen als vereinbart und zahlbar gelten. Das Gericht stellte klar, dass diese Klausel keine eigenständige Grundlage für Mieterhöhungen schafft. Sie verweist lediglich auf bereits bestehende gesetzliche Möglichkeiten. Da § 558 BGB hier nicht anwendbar ist und keine andere gesetzliche Grundlage für eine einseitige Mieterhöhung besteht, kann aus der Klausel kein Anspruch hergeleitet werden.

Die Beklagte hatte schließlich im Jahr 2015 bereits einer Mieterhöhung zugestimmt. Daraus folgt nach Ansicht des Gerichts jedoch keine dauerhafte Vereinbarung, dass künftig jede Mieterhöhung nach den Maßstäben des § 558 BGB möglich sein soll. Die damalige Zustimmung stellte lediglich eine einmalige Willenserklärung für die konkrete Mieterhöhung dar und begründet keine Verpflichtung zu weiteren Zustimmungen.