# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## VERSÄUMNISURTEIL

VIII ZR 215/05

Verkündet am:
12. Juli 2006
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

---

BGB § 558 Abs. 1

Zur schlüssigen Darlegung des Anspruchs des Vermieters auf Zustimmung zur Erhöhung einer Bruttokaltmiete, den der Vermieter mit einem Mietspiegel begründet, der Nettomieten aufweist, bedarf es der Angabe der auf die Wohnung tatsächlich entfallenden Betriebskosten; die Angabe eines statistischen Durchschnittswerts für Betriebskosten genügt nicht (im Anschluss an Senatsurteil vom 26. Oktober 2005 - VIII ZR 41/05, NJW-RR 2006, 227).

BGH, Versäumnisurteil vom 12. Juli 2006 - VIII ZR 215/05 - LG Berlin
AG Schöneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juli 2006 durch den Richter Ball, die Richter Dr. Schlichting, Dr. Wolst und Dr. Frellesen sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 12. Juli 2005 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

## Tatbestand:

1 Die Klägerin - eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts - ist Vermieterin, der Beklagte ist Mieter einer Wohnung in Berlin mit einer Wohnfläche von 127,45 m². Die nach dem Mietvertrag monatlich zu zahlende Miete, in der die Betriebskosten mit Ausnahme der Kosten für Wärme und Warmwasser enthalten sind (Bruttokaltmiete), betrug seit Mai 2001 631,40 € (4,95 €/m²). Mit Schreiben vom 26. Februar 2004 verlangte die Klägerin, vertreten durch ihre als Hausverwalterin tätige geschäftsführende Gesellschafterin, vom Beklagten die Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete um 126,28 € auf monatlich

757,68 € (5,94 €/m²) ab dem 1. Mai 2004. Diesem Erhöhungsverlangen lag ein Betriebskostenanteil in Höhe von 1,06 €/m² zugrunde. Der Beklagte beanstandete die von der geschäftsführenden Gesellschafterin der Klägerin vorgelegte Hausverwaltervollmacht vom 27. Februar 1991 und erteilte die Zustimmung nicht.

2 Die Klägerin hat, wiederum vertreten durch ihre geschäftsführende Gesellschafterin, Klage auf Zustimmung zu der vorgenannten Mieterhöhung erhoben und den Beklagten in der Klageschrift erneut aufgefordert, der Mieterhöhung auf 5,94 €/m² zuzustimmen. Sie hat diesem Erhöhungsverlangen nunmehr einen pauschalen Betriebskostenanteil von 1,17 €/m² zugrunde gelegt und die begehrte Nettokaltmiete dementsprechend auf 4,77 €/m² beziffert. Zur Begründung hat die Klägerin auf den Berliner Mietspiegel 2003 (westliche Bezirke), der Nettokaltmieten als ortsübliche Vergleichsmieten ausweist, Bezug genommen. Der Beklagte hat auch dieses Erhöhungsverlangen zurückgewiesen.

3 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht den Beklagten verurteilt, der begehrten Mieterhöhung - entsprechend dem Erhöhungsverlangen in der Klageschrift - mit Wirkung ab dem 1. Dezember 2004 zuzustimmen; die weitergehende - auf das ursprüngliche Erhöhungsverlangen vom 26. Februar 2004 gestützte - Berufung der Klägerin hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt der Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision des Beklagten hat Erfolg und führt zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht. Über das Rechtsmittel ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden, da die Klägerin in der mündlichen Revisionsverhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht anwaltlich vertreten war. Inhaltlich beruht das Urteil indessen nicht auf der Säumnis der Klägerin, sondern auf einer Sachprüfung (vgl. BGHZ 37, 79, 81 f.).

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Das ursprüngliche Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 26. Februar 2004 sei aufgrund formeller Mängel unwirksam. Das weitere Erhöhungsverlangen in der Klageschrift sei dagegen nicht zu beanstanden, so dass der Beklagte verpflichtet sei, der Erhöhung der Bruttokaltmiete auf monatlich 757,68 € ab dem 1. Dezember 2004 zuzustimmen.

7 Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts habe die geschäftsführende Gesellschafterin der Klägerin dem Erhöhungsverlangen keine Vollmachtsurkunde aller gegenwärtigen Gesellschafter der Klägerin beifügen müssen. Die entsprechende Vollmacht der Gesellschafterin beruhe auf der ihr erteilten Hausverwaltervollmacht vom 27. Februar 1991 und auf dem Gesellschaftsvertrag.

8 Die vom Beklagten gemietete Wohnung sei in das Rasterfeld "L 2" des Berliner Mietspiegels 2003 einzuordnen; zusätzlich zu dem dort ausgewiesenen Mittelwert für Nettomieten von 4,31 €/m² sei aufgrund wohnwerterhöhender Merkmale ein Zuschlag von 0,48 €/m² gerechtfertigt. Sachliche Einwände dagegen seien vom Beklagten nicht vorgebracht worden. Ferner seien die von der

Klägerin in Höhe von 1,17 €/m² zugrunde gelegten Betriebskosten zu berücksichtigen. Die Angabe dieses pauschalen Betriebskostenanteils sei als Ansatz der durchschnittlichen Betriebskosten auszulegen, die im Rahmen der Erhebungen zum Berliner Mietspiegel ermittelt und veröffentlicht worden seien. Zur Herstellung der Vergleichbarkeit zwischen den im Mietspiegel ausgewiesenen Nettomieten und der vereinbarten Bruttokaltmiete sei der ortsüblichen Nettomiete nicht der tatsächliche Betriebskostenanteil, sondern die im Rahmen der Erhebungen zum Mietspiegel ermittelte durchschnittliche Differenz zwischen den Brutto- und Nettomieten für vergleichbare Wohnungen hinzuzurechnen.

II.

9 Die Entscheidung des Berufungsgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann der Klägerin gegen den Beklagten ein Anspruch aus §§ 558, 558 b Abs. 1 und 3 BGB auf Zustimmung zur Erhöhung der Bruttokaltmiete auf monatlich 757,68 € mit Wirkung ab dem 1. Dezember 2004 nicht zugebilligt werden.

10 1. Das Berufungsgericht hat allerdings mit Recht angenommen, dass das in der Klageschrift enthaltene erneute Erhöhungsverlangen der Klägerin (§§ 558 b Abs. 3 Satz 1, 1. Alt. BGB) nicht aus formellen Gründen zu beanstanden ist.

11 a) Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, dass die als Hausverwalterin tätige geschäftsführende Gesellschafterin der Klägerin wirksam bevollmächtigt war, das Erhöhungsverlangen für die Klägerin geltend zu machen. Dies wird von der Revision nicht angegriffen und lässt auch keinen Rechtsfehler erkennen.

12 b) Das Erhöhungsverlangen der Klägerin enthält auch eine den formellen Anforderungen des § 558 a Abs. 1 BGB genügende Begründung.

13 Die Begründung soll dem Mieter die Möglichkeit geben, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen, um überflüssige Prozesse zu vermeiden (Senatsurteil vom 26. Oktober 2005 - VIII ZR 41/05, NJW-RR 2006, 227 unter II 1 a m.w.Nachw.). Wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei ausgeführt hat, sind mit dem im Erhöhungsverlangen der Klägerin angegebenen pauschalen Betriebskostenanteil von 1,17 €/m² die durchschnittlichen Betriebskosten gemeint, die im Rahmen der Erhebungen zum Berliner Mietspiegel ermittelt und veröffentlicht worden sind; das ergibt sich aus der als Anlage zur Klageschrift beigefügten Tabelle über durchschnittliche "kalte" Betriebskosten. Die Revision meint, die Angabe eines pauschalen (durchschnittlichen) Betriebskostenanteils im Erhöhungsverlangen der Klägerin habe dessen Unwirksamkeit bereits aus formellen Gründen zur Folge. Dies trifft nicht zu. Der Beklagte wurde durch diese Angabe in die Lage versetzt, das Erhöhungsverlangen auf seine Richtigkeit zu überprüfen. Die Frage, ob der angegebene Betriebskostenanteil (auch im Ansatz) zutreffend ist, betrifft nicht die formelle Ordnungsmäßigkeit des Erhöhungsverlangens, sondern allein dessen materielle Berechtigung (vgl. Senatsurteil vom 26. Oktober 2005, aaO m.w.Nachw.).

14 2. Zu Recht rügt die Revision dagegen, dass das Berufungsgericht der Prüfung der materiellen Berechtigung des Erhöhungsverlangens (§ 558 Abs. 1 BGB) die Durchschnittswerte des Berliner Mietspiegels für Betriebskosten zugrunde gelegt hat. Wie der Senat nach Erlass des Berufungsurteils entschieden hat, ist der Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete, den er mit einem Mietspiegel begründet, der Nettomieten ausweist, anhand der zuletzt auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten zu beurteilen und nicht auf der Grundlage eines durchschnittlichen (pauschalen)

Betriebskostenanteils (Senatsurteil vom 26. Oktober 2005, aaO, unter II 1). An entsprechenden Angaben fehlt es in dem Erhöhungsverlangen der Klägerin.

15 Die Klägerin hat in ihrer Klageschrift unter Hinweis auf den Berliner Mietspiegel vorgetragen, sie lege ihrem Verlangen nach Zustimmung zur Erhöhung der Bruttokaltmiete auf 757,68 € (5,94 €/m²) einen pauschalen Betriebskostenanteil von 1,17 €/m² zugrunde; die verlangte Kaltmiete ohne Betriebskosten betrage daher 4,77 €/m². Hierdurch hat sie die Höhe des in der verlangten Bruttokaltmiete enthaltenen Betriebskostenanteils nicht schlüssig dargelegt. Ihrem Erhöhungsverlangen ist nicht zu entnehmen, welchen Anteil an der Bruttokaltmiete die auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten tatsächlich haben; dieser Anteil entspricht nicht ohne weiteres den statistischen Durchschnittswerten des Mietspiegels (vgl. Senatsurteil vom 26. Oktober 2005, aaO, unter II 1 b bb (2)), auf den die Klägerin Bezug genommen hat.

III.

16 Auf die Revision des Beklagten ist das Berufungsurteil daher aufzuheben, soweit das Berufungsgericht der Zustimmungsklage stattgegeben hat (§§ 562 Abs. 1, 563 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die Sache ist noch nicht zur Endentscheidung reif, weil die Klägerin in Anbetracht der bisherigen Rechtsprechung des Berufungsgerichts bis zum Erlass des Senatsurteils vom 26. Oktober 2005 (aaO) keine Veranlassung hatte, zur Höhe des in der Bruttokaltmiete tatsächlich

enthaltenen Betriebskostenanteils vorzutragen. Hierzu ist ihr im Berufungsrechtszug Gelegenheit zu geben.

Ball Dr. Schlichting Dr. Wolst

Dr. Frellesen Hermanns

Vorinstanzen:
AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 16.12.2004 - 7 C 86/04 -
LG Berlin, Entscheidung vom 12.07.2005 - 63 S 36/05 -