BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 216/13

vom

8. April 2014

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 8. April 2014 durch den Richter Dr. Frellesen als Vorsitzenden, die Richterin Dr. Milger, sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Kosziol

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Beklagten durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

1 1. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts besteht kein Grund für die Zulassung der Revision. Die Sache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch liegt einer der weiteren in § 543 Abs. 2 ZPO genannten Revisionszulassungsgründe vor. Die an die "Vergleichbarkeit" der zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens genannten Wohnungen (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB) zu stellenden Anforderungen sind in der höchstrichterlichen Rechtsprechung seit langem dahin geklärt, dass ein großzügiger Maßstab anzulegen ist und eine Übereinstimmung oder gar "Identität" in allen wesentlichen Wohnwertmerkmalen nicht zu fordern ist (BVerfGE 53, 352, 359 ff.; BVerfG, NJW-RR 1993, 1485 f.; jeweils zu § 2 Abs. 2 MHG). Denn das Mieterhöhungsverlangen soll den Mieter lediglich in die Lage versetzen, der Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise nachzuvollziehen (Senatsurteil vom 19. Mai 2010 - VIII ZR 122/09, NZM 2010, 576 Rn. 10, 12; vom 10. Oktober 2007 - VIII ZR 331/06, NJW 2008, 848 Rn. 18).

2 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin

vom 12. April 2011 den in formeller Hinsicht zu stellenden Anforderungen genügt und materiell begründet ist.

3 Die Revision zeigt einen Rechtsfehler der tatrichterlichen Würdigung der Vorinstanzen, dass die im Mieterhöhungsverlangen genannten Vergleichswohnungen mit der Wohnung der Beklagten "vergleichbar" sind, nicht auf. Insbesondere ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht dem Umstand keine entscheidende Bedeutung beigemessen hat, dass zur Wohnung der Beklagten neben den Räumen im zweiten Obergeschoss (178 qm) noch weitere zu Wohnzwecken nutzbare Räume (62 qm Mansarde) im Dachgeschoss gehören, die nur über das Treppenhaus erreichbar sind. Diese Besonderheit der Wohnung der Beklagten ändert ersichtlich nichts daran, dass die Vergleichswohnungen, bei denen es sich ebenfalls um großzügig bemessene Altbauwohnungen vergleichbarer Lage handelt, einer ähnlichen und somit vergleichbaren Kategorie zuzurechnen sind. Soweit die Mansardenzimmer einen geringeren Wohnkomfort aufweisen, weil sie nicht so gut ausgestattet sind wie die Hauptwohnung und nur über das Treppenhaus erreichbar sind, mögen diese (nur ¼ der Gesamtwohnfläche betreffenden) Nachteile einen gewissen Abschlag rechtfertigen, wie ihn der Sachverständige später in seinem Gutachten bezüglich dieses Teils der Wohnung vorgenommen hat. Dies hindert es indes nicht, die in dem Mieterhöhungsverlangen genannten Wohnungen als "vergleichbar" im Sinne des § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB anzusehen. Denn die Angabe von Vergleichswohnungen im Mieterhöhungsverlangen dient nicht dem Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete, sondern soll dem Mieter lediglich Hinweise auf die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens geben und ihn in die Lage versetzen, dieses zumindest ansatzweise nachzuvollziehen.

4 Ob es, wie das Berufungsgericht gemeint hat, zur formellen Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens außerdem eines ausdrücklichen Hinweises der

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

Klägerin bedurfte, dass die Vergleichswohnungen nicht über außerhalb der Wohnung liegende Mansardenzimmer verfügten, kann dahinstehen, da die Klägerin diese Umstände in dem Mieterhöhungsverlangen vom 12. April 2011, das das Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat, mitgeteilt hat.

5 Entgegen der Auffassung der Revision ist das Berufungsgericht bei der Mieterhöhung auch nicht von einer unzutreffenden Wohnfläche ausgegangen, weil es nicht die im ursprünglichen Mietvertrag genannte Wohnungsgröße zugrunde gelegt hat. Bereits das Amtsgericht hat darauf abgestellt, dass die Fläche später durch Ausbau vergrößert und neu vermessen wurde. Den im Anschluss daran gewechselten Schriftsätzen hat es eine verbindliche Festlegung der Wohnfläche entnommen. Ein Rechtsfehler dieser tatrichterlichen Würdigung ist nicht erkennbar; übergangenen entscheidungserheblichen Sachvortrag der Beklagten zeigt die Revision nicht auf.

6 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Frellesen Dr. Milger Dr. Achilles

Dr. Schneider Kosziol

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Zurückweisungsbeschluss erledigt worden.

Vorinstanzen:
AG Bad Homburg, Entscheidung vom 18.07.2012 - 2 C 948/10 (23) -
LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 27.02.2013 - 2-17 S 51/12 -