BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 413/12

Verkündet am:
13. November 2013
Ring
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558a Abs. 1, 2, 4

Die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung ist unzulässig, wenn ihr kein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorausgegangen ist.

BGH, Urteil vom 13. November 2013 - VIII ZR 413/12 - LG Nürnberg-Fürth
AG Hersbruck

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis 8. Oktober 2013 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten werden das Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 11. Dezember 2012 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Hersbruck vom 8. August 2012 abgeändert.

Die Klage wird als unzulässig abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten um die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens.

2 Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte Mieterin einer in R. belegenen Wohnung. Die monatliche Grundmiete beträgt seit Mietbeginn im Juni 2000 unverändert 271,50 €. Mit Schreiben des Prozessbevollmächtigten

der Klägerin vom 19. Dezember 2011 wurde die Beklagte aufgefordert, mit Wirkung ab 1. März 2012 eine monatliche Kaltmiete von nunmehr 324,50 € zu zahlen. Zur Begründung wurde auf den beigefügten Mietspiegel der Stadt Nürnberg unter Berücksichtigung eines Abzugs von 30 % Bezug genommen.

3 Das Amtsgericht hat durch Zwischenurteil die Zulässigkeit der Klage bejaht. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Das Mieterhöhungsverlangen sei formell wirksam; die Bezugnahme auf den Nürnberger Mietspiegel unter Abzug von 30 % hinsichtlich einer Wohnung in R. werde den nicht zu hoch anzusetzenden Anforderungen an die Begründung des Mieterhöhungsverlangens gerecht. Die Aufzählung in § 558a Abs. 2 BGB sei nicht abschließend. Zugelassen seien alle Begründungsmöglichkeiten, wenn sie nur geeignet seien, dem Mieter die für seine Entschließung erforderlichen Informationen zu geben.

7 Es könne dahinstehen, ob die Anwendung des Nürnberger Mietspiegels unter Abzug von 30 % auf § 558a Abs. 1 BGB als sonstiges Begründungsmittel gestützt werde oder ob § 558a Abs. 4 BGB heranzuziehen sei und die Ver-

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

gleichbarkeit der Gemeinden über den Abschlag erreicht werde. Die Heranziehung des Nürnberger Mietspiegels sei für das von der Nürnberger Stadtgrenze etwa fünf Kilometer entfernte R. unter Vornahme eines Abzugs von 30 % nicht offensichtlich unbegründet, da vom Stadtgebiet unterschiedliche Gemeindeteile umfasst seien.

II.

8 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

9 Die Klage auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung ist unzulässig, weil ihr kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen ist. Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 19. Dezember 2011 ist mangels einer den formellen Anforderungen des § 558a Abs. 1, 2, 4 BGB genügenden Begründung unwirksam. Denn der darin herangezogene Mietspiegel von Nürnberg ist auch unter Berücksichtigung des vorgenommenen Abschlags von 30 % nicht zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens für die in der Gemeinde R. belegene Wohnung der Beklagten geeignet.

10 Gemäß § 558a Abs. 1 BGB ist das Erhöhungsverlangen dem Mieter zu erklären und zu begründen. Die Begründung soll dem Mieter die Möglichkeit geben, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen, um überflüssige Prozesse zu vermeiden (Senatsurteil vom 12. Juli 2006 - VIII ZR 215/05, WuM 2006, 569 unter II 1 b). Hierfür ist erforderlich, dass die Begründung dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens gibt, damit er während der Überlegungsfrist die Berechtigung der Mieterhöhung überprüfen und sich darüber schlüssig werden kann, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmt oder nicht. Dabei dürfen an das Begründungserfordernis im Hinblick auf das Grundrecht des Vermieters aus Art. 14 GG zwar keine überhöhten Anforderungen gestellt werden (vgl. insoweit

BVerfGE 49, 244, 249 f.; Senatsurteil vom 12. November 2003 - VIII ZR 52/03, NJW 2004, 1379 unter II 2 b - noch zu § 2 Abs. 2 MHG). Allerdings muss das Erhöhungsverlangen - in formeller Hinsicht - Angaben über die Tatsachen enthalten, aus denen der Vermieter die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung herleitet, und zwar in dem Umfang, wie der Mieter solche Angaben benötigt, um der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachgehen und diese zumindest ansatzweise überprüfen zu können (Senatsurteil vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573 Rn. 12 mwN). Das ist hier nicht der Fall.

11 Zwar stellt das Berufungsgericht noch zutreffend darauf ab, dass § 558a Abs. 2 BGB mit den vier dort aufgeführten Begründungsmitteln keine abschließende Regelung enthält und unter den in § 558a Abs. 2 Nr. 1, Abs. 4 Satz 2 BGB genannten Voraussetzungen auch der Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde zur Begründung herangezogen werden kann, wenn kein Mietspiegel vorhanden ist (vgl. Senatsurteil vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 99/09, NJW 2010, 2946 Rn. 7). Die Gemeinde R. mit etwa 4.450 Einwohnern ist jedoch mit der Großstadt Nürnberg mit rund 500.000 Einwohnern nicht vergleichbar. Dass in ruhigeren Randgebieten Nürnbergs die Wohnqualität mit derjenigen der nahe gelegenen Gemeinde R. vergleichbar sein mag, ist für die Vergleichbarkeit beider Gemeinden unerheblich. Denn über die dort ortsübliche Miete gibt der für das gesamte Stadtgebiet Nürnbergs erstellte Mietspiegel keine Auskünfte (vgl. LG Heidelberg WuM 2012, 205).

12 Die fehlende Vergleichbarkeit der Gemeinde R. mit der Stadt Nürnberg kann entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht durch einen prozentualen Abschlag auf die Nürnberger Mieten ersetzt werden. Gemäß § 558a Abs. 4 BGB ist der Mietspiegel einer anderen Gemeinde nur unter der Voraussetzung ein taugliches Mittel zur Begründung des Mieterhöhungsver-

langens, dass es sich um einen Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde handelt.

III.

13 Hiernach kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es keiner weiteren Feststellungen bedarf (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Abänderung des erstinstanzlichen Urteils und zur Abweisung der Klage als unzulässig. Denn die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung ist unzulässig, wenn ihr - wie hier - kein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorausgegangen ist (Senatsurteile vom 12. Mai 2004 - VIII ZR 234/03, NZM 2004, 581 unter II 4; vom 19. Juli 2006 - VIII ZR 212/05, NJW-RR 2006, 1305 Rn. 6; vom 10. Oktober 2007 - VIII ZR 331/06, NJW 2008, 848 Rn. 18).

Ball Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Hersbruck, Entscheidung vom 08.08.2012 - 1 C 367/12 -
LG Nürnberg-Fürth, Entscheidung vom 11.12.2012 - 7 S 6880/12 -