BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 54/15

vom

26. April 2016

in dem Rechtsstreit

ECLI:DE:BGH:2016:260416BVIIIZR54.15.0

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 26. April 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

beschlossen:

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

Gründe:

I.

1 Die Beklagten sind seit 2007 Mieter eines Reihenendhauses der Klägerin in Berlin.

2 Unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2011 forderte die Klägerin die Beklagten mit Schreiben vom 11. April 2012 auf, einer Erhöhung der Netto-Kaltmiete auf 10,23 €/qm zuzustimmen. Die Klägerin ist der Auffassung, der Berliner Mietspiegel 2011 sei ein taugliches Begründungsmittel, weil das dem Baualter (1995) und der Fläche des Hauses entsprechende Feld L 11 des Mietspiegels bei einem Unterwert von 6,01 €/qm, einem Mittelwert von 8,19 €/qm und einem Oberwert von 10,23 €/qm geeignet sei, die ortsübliche Vergleichsmiete, die im Streitfall angesichts besonderer Ausstattungsmerkmale des Hauses sogar bei 10,53 €/qm liege, wiederzugeben. Dabei sei es ohne Bedeutung, dass im Mietspiegel ausdrücklich ausgeführt sei, dass er "auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern" nicht anwendbar sei. Die Beklagten halten hingegen das Mieterhöhungsverlangen aus vorgenannten Gründen für formell unwirksam.

3 Das Amtsgericht hat der auf Zustimmung zur begehrten Mieterhöhung gerichteten Klage stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten ist beim Landgericht ohne Erfolg geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

II.

4 Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts liegt ein Grund für die Zulassung der Revision nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Nr. 2 ZPO). Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.

5 1. Nach der gefestigten Rechtsprechung des Senats dürfen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558a Abs. 1 BGB keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Denn Zweck des Begründungserfordernisses ist es (lediglich), dem Mieter im Interesse einer außergerichtlichen Einigung Tatsachen mitzuteilen, die es dem Mieter ermöglichen, die vom Vermieter begehrte Mieterhöhung - zumindest ansatzweise - auf ihre Berechtigung überprüfen zu können (Senatsurteil vom 3. Februar 2016 - VIII ZR 69/15, WuM 2016, 219 Rn. 10 f.). So genügt es regelmäßig, wenn der Vermieter in dem Erhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete angibt und - soweit ein Mietspiegel als Begründungsmittel herangezogen wird - die nach seiner Auffassung einschlägigen Kategorien des Mietspiegels benennt. Die Richtigkeit dieser Einordnung ist keine Frage der formellen Wirksamkeit, sondern der materiellen Begründetheit des Erhöhungsverlangens (Senatsurteile vom 3. Juli 2013 - VIII ZR 269/12, GE 2013, 1133 Rn. 23; vom 28. März 2012 - VIII ZR 79/11, NJW-RR 2012, 710 Rn. 16; vom 11. März 2009 - VIII ZR 74/08, NJW 2009,

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

1667 Rn. 8; jeweils mwN). An diesen Rechtsgrundsätzen, zu deren Modifizierung der Streitfall keinen Anlass gibt, hält der Senat fest.

6 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg.

7 a) Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 11. April 2012 den vorbezeichneten formellen Anforderungen gerecht wird.

8 Entgegen der Auffassung der Revision steht der formellen Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens der Umstand nicht entgegen, dass im Berliner Mietspiegel 2011 ausdrücklich ausgeführt wird, dieser sei "auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern" nicht anwendbar.

9 aa) Wie der Senat bereits in einem den Mietspiegel der Stadt Krefeld (2002) betreffenden Fall entschieden hat, reicht zur Begründung eines Erhöhungsverlangens für die Miete eines Einfamilienhauses die Bezugnahme auf einen an sich nicht einschlägigen Mietspiegel jedenfalls dann aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Mietpreisspanne für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt, denn es entspricht einem Erfahrungssatz, dass die Miete für Einfamilienhäuser im Regelfall über der Miete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt (Senatsurteil vom 17. September 2008 - VIII ZR 58/08, NJW-RR 2009, 86 Rn. 11 f. mwN).

10 bb) Die Revision - die zur Stützung ihrer Ansicht auf zwei das vorgenannte Senatsurteil kritisch kommentierende Stimmen im Schrifttum verweist (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 12. Aufl., § 558a BGB Rn. 38a; MünchKommBGB/Artz, 6. Aufl., § 558a BGB Rn. 17) - meint, diese Entscheidung könne auf den Berliner Mietspiegel 2011 bereits deshalb nicht übertragen werden, weil im Gegensatz zu dem Krefelder Mietspiegel (2002) der Berliner

Mietspiegel 2011 die Anwendbarkeit des Mietspiegels auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern ausdrücklich ausschließe.

11 Dies trifft nicht zu. Ungeachtet des zutreffend beschriebenen Unterschieds der beiden Mietspiegel wird, wie bereits das Berufungsgericht richtig erkannt hat, das zur Begründung auf den Berliner Mietspiegel 2011 verweisende Mieterhöhungsverlangen der Klägerin den formellen Anforderungen gerecht.

12 Weder der Krefelder Mietspiegel (2002) noch der Berliner Mietspiegel 2011 enthalten Datenmaterial für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern beziehungsweise Reihenhäusern. Damit sind die für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in beiden Mietspiegeln angegebenen Entgelte zwar im Rahmen der Prüfung der Begründetheit eines auf sie Bezug nehmenden Mieterhöhungsverlangens nicht geeignet, eine Indizwirkung (vgl. hierzu Senatsurteil vom 21. November 2012 - VIII ZR 46/12, NZM 2013, 138 Rn. 16) für die gerichtliche Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen zu entfalten, die sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern beziehungsweise in Reihenhäusern befinden. Sehr wohl aber können die in derartigen Mietspiegeln genannten Entgelte dem Mieter eine Orientierungshilfe für die Einschätzung geben, ob die vom Vermieter für eine Wohnung in einem - wie hier - Reihenendhaus (neu) verlangte Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht, weil für derartige Wohnungen gezahlte Mieten erfahrungsgemäß über den Mieten liegen, die für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser mit vergleichbaren Wohnwertmerkmalen gezahlt werden. Mehr, als dem Mieter diese ansatzweise Überprüfung zu ermöglichen, muss das im Rahmen des Mieterhöhungsverlangens anzugebende Begründungsmittel nach § 558a Abs. 2 BGB nicht leisten.

13 b) Das Berufungsgericht hat sich nach Beweisaufnahme davon überzeugt, dass das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin auch materiell berechtigt

ist. Dagegen ist revisionsrechtlich nichts zu erinnern. Das Berufungsgericht hat nach alledem die Berufung der Beklagten gegen das klagezusprechende Urteil des Amtsgerichts zu Recht zurückgewiesen.

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

Dr. Milger Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Bünger

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:
AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 04.06.2014 - 5 C 182/12 -
LG Berlin, Entscheidung vom 24.02.2015 - 63 S 192/14 -