

Mieterhöhung, § 558a BGB: Formelle Anforderungen an die Begründung bei Teilinklusive Miete - BGH bestätigt seine „zurückhaltende“ Rechtsprechung

BGH, Urteil vom 16. Dezember 2020 – VIII ZR 108/20¹

Bei der Lektüre dieses Urteils ist man zunächst etwas verwirrt von den Details der Entwicklung der Miete seit Beginn des Mietverhältnisses. Die Besonderheiten des Falles erklären sich allerdings zum Teil, wenn man bereits im ersten Satz liest, dass der Mietvertrag vom 10. Dezember 1980 stammt. Lesenswert ist die Entscheidung aber vor allem deshalb, weil der Senat einmal mehr - auch für diese etwa „holprige“ Geschichte - seine klaren Grundsätze für die formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558a BGB) bestätigt.

Der Fall:

Nach dem Mietvertrag vom 10. Dezember 1980 für die 77 m² große Wohnung waren neben der Grundmiete lediglich die Kosten für Heizung, Wasser, Entwässerung, Aufzug und Treppenreinigung gesondert zu bezahlen (Teilinklusive Miete). 2006 rechnete die Vermieterin jedoch *sämtliche Betriebskosten*² ab und machte hierfür eine Nachforderung von 131,46 € geltend. Das Amtsgericht gab der entsprechenden Klage der Vermieterin mit der Begründung statt, nach dem unwidersprochenen Vortrag der Vermieterin seien die „Nebenkosten“ seit der voraus-gegangenen Umstellung der Mietstruktur so unbeanstandet abgerechnet worden.

Im August 2018 forderte die Vermieterin die Mieterin zur Zustimmung zur Erhöhung der Grundmiete von 408,56 € um 19,36 € ab dem 1. November 2018 auf. Die in dem betreffenden Schreiben angegebenen Vorauszahlungen für Heizung und Betriebskosten sollten unverändert bleiben, Die ortsübliche Vergleichsmiete ist unter Bezugnahme auf den Mietspiegel mit 8,42 €/m² und die begehrte erhöhte Grundmiete mit 5,56 €/m² angegeben. Das Amtsgericht hatte die Klage der Vermieterin auf Zustimmung der Mieterin abgewiesen, das Landgericht hatte ihr (in vollem Umfang) stattgegeben und die Revision zugelassen.³

Die Entscheidung

Der BGH hat das Berufungsurteil „jedenfalls im Ergebnis“ bestätigt.

1) Mieterhöhungsforderung vom 27. August 2018 formell ordnungsgemäß

Das Mieterhöhungsbegehren der Vermieterin vom 27. August 2018 ist formell ordnungsgemäß, weil es den Begründungsanforderungen des § 558a BGB entspricht, indem es die be-

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 20. Januar 2021);

² Im Urteil ist fast durchgehend von „Nebenkosten“ die Rede. Dieser Ausdruck passt jedoch nur für die Gewerberaummieta, weil dort - anders als in der Wohnraummieta (§§ 556 ff BGB, § 1 BetrKV) - außer den gesetzlich definierten Betriebskosten bekanntlich auch andere Kostenarten, etwa die Kosten der Verwaltung oder der Instandhaltung, auf die Mieter umgelegt werden können.

³ Das Berufungsurteil des LG Köln vom 2. April 2020 - 6 S 163/19 ist in juris veröffentlicht.

gehrte erhöhte (Grund-)Miete unter Bezugnahme auf den Mietspiegel erläutert. Insoweit kommt es nicht darauf an, ob die ursprünglich vereinbarte Teilinklusive Miete noch gegolten hat.⁴

Angangspunkt der Begründung des BGH ist der gefestigte Grundsatz, dass

die Begründung des Mieterhöhungsbegehrens dem Mieter die Möglichkeit geben soll, die sachliche Berechtigung - zumindest im Ansatz - zu überprüfen, um überflüssige Prozesse zu vermeiden.

Dazu muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter *konkrete Hinweise* geben, damit er *innerhalb der Überlegungsfrist* (des § 558b Abs. 2 BGB) entscheiden kann, ob er der geforderten Erhöhung zustimmt.⁵ Erforderlich - und ausreichend - ist insoweit die *betragsmäßige Angabe der erhöhten Miete sowie eine der Bestimmung des § 558b Abs. 2 BGB entsprechende Begründung*, insbesondere etwa durch die *Bezugnahme auf einen örtlichen Mietspiegel*.

Diese Voraussetzungen sind hier mit der *Angabe der bisherigen und der erhöhten Miete* und der *Bezugnahme auf den örtlichen Mietspiegel* einschließlich näherer Angaben zur Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung (8,42 €/m²) erfüllt.⁶

2) *Der Sonderfall Teilinklusive Miete: Möglichkeiten der Überprüfung am Maßstab der ortsüblichen Vergleichsmiete*

Besonders zu prüfen war hier allerdings die Frage der Berücksichtigung der in einer Teilinklusive Miete enthaltenen Betriebskosten. Solche Betriebskosten sind *nur dann gesondert anzugeben und* (vor dem Vergleich mit dem Mietspiegel) *herauszurechnen, wenn die geforderte erhöhte Teilinklusive Miete höher liegt als die in dem Mieterhöhungsschreiben genannte, auf reinen Nettomieten basierende ortsübliche Vergleichsmiete*.

In einem solchen Fall muss deshalb der Vermieter *Angaben zur Höhe der in der (Teilinklusive) Miete enthaltenen Betriebskosten* machen und - zur Vergleichbarkeit der Mieten - *entweder*

- *diese Betriebskosten abziehen und die derart „bereinigte“ Miete der im Mietspiegel angegebenen Vergleichsmiete*

oder - alternativ -

- *die Mietspiegelmiete um den Betriebskostenanteil erhöhen und das Ergebnis der vereinbarten Teilinklusive Miete*

gegenüberstellen.

Eines derartigen rechtlichen und rechnerischen „Umweges“ bedurfte es im vorliegenden Fall allerdings nicht, weil die *geforderte erhöhte Miete von 5,56 €/m² deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete von 8,42 €/m² lag*.⁷

⁴ Rn. 12

⁵ Rn. 13 unter Bezugnahme auf die bisherige Rspr. des Senats

⁶ Rn. 15

3) Auslegung des Mieterhöhungsbegehrens: Keine Änderung der Mietstruktur

Eine nicht ganz unwichtige „Fußnote“ fügt der Senat an: Die von der Revision angenommene Forderung der Vermieterin nach einer „Änderung der Mietstruktur“⁸ in dem Schreiben vom 27. August 2018 besteht nicht; eine solche Absicht ist dort „nicht ansatzweise erkennbar.“ Auch unter diesem Gesichtspunkt bestehen deshalb keine Bedenken gegen die Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens vom August 2018.⁹

Anmerkungen

1) Der Grundsatz: Reduzierung der formellen Anforderungen an Erklärungen einer Partei

Das Urteil vom 16. Dezember 2020 ist einmal mehr ein gutes Beispiel für die vom VIII. Senat in seiner Rechtsprechung zum Mietrecht *konsequent verfolgten Linie, Erklärungen einer Partei nicht von vornherein an formellen Anforderungen scheitern zu lassen* mit der Folge, dass dann die betreffende Erklärung insgesamt unwirksam wäre und eine materiell-rechtliche Prüfung nicht mehr in Betracht käme. Dazu neigen immer noch manche Instanzgerichte, so auch in diesem Verfahren das Amtsgericht, das das Mieterhöhungsverlangen wegen der fehlenden Angaben zu den Betriebskosten in der Teilinklusivmiete als formell unwirksam angesehen hatte, was auch das Landgericht ausdrücklich als zutreffend bezeichnet hatte.¹⁰

Demgegenüber hält es der BGH gerade bei dem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters für ausreichend (aber auch erforderlich), dass der Mieter die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung „*zumindest im Ansatz*“¹¹ (oder: „*ansatzweise*“) überprüfen kann, und das war hier angesichts der offensichtlich recht maßvollen Mieterhöhung auf 5,56 €/m² - gemessen an der zitierten Mietspiegel-Miete von 8,42 €/m² - zweifelsfrei der Fall.

Um Missverständnisse auszuschließen: In dieser Stufe der Prüfung geht es *nicht um sachliche Berechtigung der Mieterhöhung*; dafür steht dem Mieter die *gesetzliche Überlegungsfrist bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens* gem. § 558b Abs. 2 BGB uneingeschränkt zur Verfügung, und seine Belange werden damit voll gewahrt.

2) Änderung der Mietstruktur? - Zur Auslegung des Mieterhöhungsverlangens

Dieselbe Linie verfolgt der Senat im Übrigen - mit umgekehrten „Vorzeichen“ - bei der Prüfung, ob das konkrete Mieterhöhungsbegehren der Vermieterin zusätzlich auf eine Änderung des Mietvertrages hinsichtlich der Mietstruktur - konkret: einer Umstellung von einer Teilinklusivmiete auf eine reine Nettomiete - ausgerichtet war mit der Folge, dass dann die bislang in der Miete enthaltenen Betriebskosten gesondert (und zusätzlich) umgelegt werden könn-

⁷ Rn. 17

⁸ in Richtung einer Nettomiete anstelle der bisherigen Teilinklusivmiete

⁹ Rn. 18, 19

¹⁰ Rn. 8

¹¹ Rn. 13

ten. Diese „großzügige“ Auslegung verneint der BGH zu Recht; irgendwelche Anhaltspunkte in dieser Richtung lassen sich dem Schreiben vom 27. August 2017 in der Tat nicht entnehmen - im Gegenteil: dort ist lediglich von der Grundmiete und von den Vorauszahlungen für Heizung und Betriebskosten die Rede, die unverändert bleiben, also weiterhin dem Teilinklusiv-Schema des Mietvertrages vom 10. Dezember 1980 entsprechen sollten.

Auswirkungen für die Praxis

Für die Praxis ergibt sich aus diesem Urteil die nachdrückliche Empfehlung, die Mietstruktur im Mietvertrag eindeutig und praktikabel zu regeln.¹² Die Teilinklusivmiete hat naturgemäß für beide Seiten den Vorteil, dass die Betriebskostenabrechnung „gestrafft“ werden kann, sofern - wie hier - jedenfalls die Kosten für Heizung und Warmwasser entsprechend der (für den Regelfall zwingenden) Vorschrift des § 2 HeizkostenV ausgenommen bleiben und gesondert abzurechnen sind.¹³ Ob eine solche Miete auf Dauer den Interessen der Beteiligten besser gerecht wird als der „Normalfall“ einer Nettomiete und einer Umlegung und Abrechnung der gesamten anfallenden Betriebskosten, erscheint allerdings fraglich.

Für die *Vergleichsberechnung einer Teilinklusivmiete mit der ortsüblichen Vergleichsmiete* hat der Senat, wie erwähnt, zwei Möglichkeiten dargelegt. Für die Praxis dürfte sich die erste Alternative in Gestalt eines Abzugs der in der Teilinklusivmiete enthaltenen Kostenpositionen („Bereinigung“ der Teilinklusivmiete¹⁴) empfehlen, weil sie einfacher und insbesondere für den rechtsunkundigen Mieter besser nachvollziehbar ist.

Formulierungsvorschlag Betriebskostenklausel (Mietvertrag mit Nettomiete):

§ 5 Betriebskosten

(1) *Die Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV werden auf die Mieter umgelegt; der Vermieter kann angemessene monatliche Vorauszahlungen verlangen. Eine Aufstellung der Betriebskosten (§ 2 Nr. 1 - 17 BetrKV) ist dem Mietvertrag als Anlage beigelegt.*

(2) *Folgende sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV) können umgelegt werden:
(z.B. Wartungskosten Rauchwarnmelder)¹⁵*

(3) *Der Vermieter ist berechtigt, im Laufe des Mietverhältnisses neu anfallende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen und angemessene Vorauszahlungen festzusetzen.¹⁶*

(4) *Die Kosten für eine beim Auszug des Mieters fällig werdende Zwischenabrechnung trägt der Mieter; dies gilt nicht, wenn das Mietverhältnis aus einem vom Vermieter zu vertretenden Grund beendet wird.¹⁷*

¹² näher hierzu *Eisenschmid* in Mietrecht, 14. Aufl., § 556 Rn 7 ff

¹³ s. dazu z.B. *Blank/Börstinghaus*, *Miete*, 6. Aufl., § 556 BGB, Rn. 122

¹⁴ Rn. 17

¹⁵ hier sind vorsorglich auch solche sonstigen Betriebskosten anzugeben, die aktuell noch nicht anfallen, deren Entstehung aber für die Zukunft nicht auszuschließen ist.

¹⁶ An sich ist diese „Öffnungsklausel“ entbehrlich, wenn der Katalog des § 2 BetrKV insgesamt einbezogen ist; sie ist jedoch vorsorglich zu empfehlen wegen der insoweit nicht ganz eindeutigen Rechtsprechung des BGH, im Übrigen aber auch als nicht ganz unwichtige Information für den Mieter.

¹⁷ Näher dazu *Beyer, Grundeigentum 2020*, 298