

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete: Formelle Anforderungen an das Erhöhungsverlangen (§ 558a BGB) – ein Lehrbuchfall

BGH, Urteil vom 7. Juli 2021 – VIII ZR 167/20¹

Ein auf den ersten Blick fast alltäglicher Fall hat dem BGH Gelegenheit gegeben, praktisch seine gesamte Rechtsprechung zu den formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen (§ 558a BGB) in einer konzentrierten, aber umfassenden und sehr gut nachvollziehbaren Form darzustellen. Die wichtigen Grundsätze der notwendigen, aber auch ausreichenden Begründung des Erhöhungsverlangens des Vermieters, insbesondere bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, werden Punkt für Punkt lückenlos dargestellt. Dabei dürfte das Meiste dem Leser bekannt vorkommen, aber die Vollständigkeit der Darstellung beeindruckt. Bemerkenswert ist im Übrigen der im Leitsatz enthaltene Klammerzusatz „im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Dezember 2007 – VIII ZR 11/07...“; dort hatte der Senat unter Aufgabe seiner strengeren Rechtsprechung die Weichen in Richtung einer Reduzierung der formellen Anforderungen gestellt, an der bis heute unverändert – und mit guter Begründung – festhält.

Kurz gesagt: Man übertreibt nicht, wenn man diese Entscheidung als einen geradezu klassischen Lehrbuchfall bezeichnet.

Der Fall:

Das Mietverhältnis für die in Nürnberg gelegene, ca. 80 m² große Dreizimmerwohnung besteht seit 2016. Mit Schreiben vom 6. November 2018 forderte die Vermieterin den Mieter auf, einer 15%-igen Erhöhung der bisherigen Nettokaltmiete von 490 € um 73,50 € auf 563,50 € (7,04 €/m²) zuzustimmen. Zur Begründung hatte die Vermieterin auf den Nürnberger Mietspiegel 2018, der bei ihr eingesehen werden könne, Bezug genommen. In der konkreten Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete waren die Wohnfläche (ca. 80 m²), die Basis-Nettokaltmiete je m² mit 8,01 € bzw. je Monat mit 640,80 €, ein Abzug von insgesamt 2% (Zuschlag für „Altstadtlage“ 4 % sowie Abzüge für Baujahr 1957 (- 1%), für „Kein Balkon“ (- 3%) und „Keine Sprechanlage“ (- 2%)) und als Ergebnis die Vergleichs-Nettokaltmiete je m² mit 7,85 € bzw. je Monat mit 627,98 € angegeben. Der Mieter stimmte der Erhöhung nicht zu.

Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieterin auf Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung als unzulässig abgewiesen;² das Landgericht hat die Berufung zurückgewiesen, jedoch die Revision – beschränkt auf die Frage der „formellen Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens durch fehlende Angabe der Mietpreisspanne“ – zugelassen.

In den Gründen hat das Landgericht im Wesentlichen ausgeführt, dem Erhöhungsverlangen fehle es an einer ausreichenden Begründung i.S.d. § 558a Abs. 1, 2 und 3 BGB, da ihm weder

¹ Bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 16 Oktober 2021)

² die Klage auf Nachzahlung von Betriebskosten für 2017, die das AG als unbegründet abgewiesen hatte, kann hier ausgeklammert bleiben.

der Mietspiegel beigefügt noch die einschlägige Mietpreisspanne angegeben worden sei. Dem Mieter sei eine sachgerechte Überprüfung nicht möglich, weil ihm „suggestiert“ werde, dass es sich bei der angegebenen Vergleichsmiete um einen Punktwert handle. Diese Sichtweise widerspreche auch nicht dem Senatsurteil vom 12. Dezember 2007³, weil der dort erörterte Berliner Mietspiegel mit dem Nürnberger Mietspiegel – insbesondere im Hinblick auf die jeweilige Mietpreisspanne von +/- 20% – nicht vergleichbar sei.

Die Entscheidung:

Nach der eingehenden Überprüfung – und Bejahung – der Zulässigkeit der von der Vermieterin eingelegten Revision⁴, die hier ausgeklammert werden kann, kommt der Senat zur Sache: Die Revision hat Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung können weder die Zulässigkeit noch die Begründetheit der Zustimmungsklage verneint werden. In diesem Zusammenhang stellt der Senat sogleich klar, dass nach seiner mit Urteil vom 29. April 2020⁵ geänderten Rechtsprechung die *Einhaltung der Förmlichkeiten des Zustimmungsverfahrens* nach § 558a BGB dem materiellen Recht zuzuordnen ist und deshalb *die Begründetheit und nicht die Zulässigkeit der Klage betrifft*.⁶

1) *Formalitäten (§ 558a BGB) und Zweck der Begründung des Erhöhungsverlangens*

Die Formalitäten des Erhöhungsverlangens (15 Monate „Sperrfrist“, Textform, Begründung) ergeben sich bekanntlich unmittelbar aus § 558a BGB. Die Einzelheiten allerdings hat der VIII. Senat in einer Vielzahl von Entscheidungen entwickelt, auf die er hier Bezug nimmt; das gilt vor allem für den Zweck der Begründung, den der Senat in etlichen Entscheidungen mit einer einprägsamen, von dogmatischem „Ballast“ freien Formulierung wie folgt überschreibt:

*Die Begründung soll dem Mieter - auch im Interesse einer außergerichtlichen Einigung zur Vermeidung überflüssiger Prozesse - die Möglichkeit eröffnen, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen und sich darüber schlüssig zu werden, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmt oder nicht.*⁷

Ausdrücklich betont der Senat sodann, dass an die Begründung *keine überhöhten Anforderungen* gestellt werden dürfen, das Erhöhungsverlangen aber – in formeller Hinsicht – es dem Mieter ermöglichen muss, die Berechtigung des Erhöhungsverlangens „*zumindest ansatzweise*“ überprüfen zu können. Nimmt der Vermieter – wie hier – auf einen Mietspiegel Bezug, müssen die Angaben zur Wohnung enthalten sein, die für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmend sind.⁸

³ VIII ZR 11/07

⁴ Rn. 12 – 17; ob die Beschränkung der Zulassung durch das Berufungsgericht wirksam war, hat der Senat ausdrücklich offen gelassen (Rn. 13)

⁵ VIII ZR 355/18, NZM 2020, 534; NJW 2020, 1947; Grundeigentum 2020, 798; DWW 2020, 212; WuM 2020, 439; ZMR 2020, 632

⁶ Rn. 19

⁷ Rn. 21 m.w.N.

⁸ Rn. 22 - 23 m.w.N.

2) Einhaltung der Formalitäten im vorliegenden Fall

a) Notwendige Angaben zu den Kriterien des Mietspiegels

Die wesentlichen Merkmale für die ortsübliche Vergleichsmiete enthält der Nürnberger Mietspiegel 2018 in drei Tabellen mit der Basismiete, bemessen nach der Wohnfläche (Tab. 1), mit konkreten Ab- bzw. Zuschlägen, bemessen nach Baujahr, Ausstattung und Lage der Wohnung (Tab. 2), und schließlich einen bestimmten Miet-Mittelwert und dem Hinweis auf eine allgemein gültige Mietpreisspanne von +/- 20% (Tab. 3).

An diesen Vorgaben hat sich die Vermieterin mit ihren detaillierten Angaben zur Wohnfläche, zu den o.g. Faktoren der Tabelle 2 einschließlich exakt genannter Zu- bzw. Abschläge orientiert und ist – mit einem Saldo-Abschlag von 2% von dem tabellarischen Mittelwert – so zu einer konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete von 627,98 € gelangt. Damit hat die Vermieterin dem Mieter die „ansatzweise“ Überprüfung der Berechtigung der Mieterhöhung ermöglicht.⁹

b) Insbesondere: Mietspiegel beifügen oder Mietpreisspanne angeben?

Der Einwand des Berufungsgerichts, die Vermieterin hätte entweder den *Mietspiegel beifügen* oder die dort angegebene *Mietpreisspanne nennen* müssen, greift nicht durch. Auch insoweit kann der Senat auf seine seit langem gefestigte Rechtsprechung verweisen, nach der der vom Vermieter herangezogene Mietspiegel dem Erhöhungsverlangen *nicht beigefügt werden muss, wenn er allgemein zugänglich* ist, sei es auch durch eine Veröffentlichung im Amtsblatt oder durch den Erwerb (auch gegen eine geringe Schutzgebühr), oder wenn der Vermieter dem Mieter eine *wohnortnahe Einsichtsmöglichkeit* anbietet. Der damit verbundene Aufwand ist für den Mieter zumutbar.¹⁰

Eine im Mietspiegel ausgewiesene *Mietpreisspanne* muss der Vermieter nicht in jedem Fall angeben; entbehrlich ist sie (jedenfalls) dann, wenn der Vermieter das einschlägige Mietspiegelfeld bezeichnet und der Mieter deshalb dem Mietspiegel an der angegebenen Stelle die maßgebliche Spanne „ohne weiteres“ entnehmen kann.¹¹

c) Ergebnis in vorliegenden Fall: Beifügung des Mietspiegels entbehrlich

Danach musste die Vermieterin – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – ihrem Schreiben weder den Mietspiegel beifügen noch auf die einschlägige Mietpreisspanne hinweisen. Der Nürnberger Mietspiegel ist – unstrittig – allgemein zugänglich¹²; der Mieter konnte deshalb „ohne jede Schwierigkeit“ das Bestehen einer Mietpreisspanne feststellen und durch eine „schlichte Prozentrechnung“ ausgehend von dem „von der Klägerin mit 627,98 € angegebenen Tabellenwert (ergibt eine Spanne von 502,38 € bis 753,58 €)“ konkret bestimmen.¹³

⁹ Rn. 25 - 26

¹⁰ Rn. 27 - 28

¹¹ Rn. 29

¹² Rn. 31 - nach einer Internet-Recherche allerdings nur gegen eine Schutzgebühr von 3 €

¹³ so wörtlich in Rn. 32

Dass der Mieter zur (sicheren) Überprüfung der Mieterhöhung auf den Mietspiegel zurückgreifen muss, ist unschädlich, insbesondere etwa dann, wenn er feststellen will, ob evtl. ein (zusätzlicher) Abschlag im Hinblick auf andere Merkmale der Wohnung gerechtfertigt ist.

d) *Zuletzt: Fehlerhafte Berechnung der Miete durch die Vermieterin ist (formell) unschädlich*

Ein zusätzliches relativ kleines, aber interessantes Detail weist der Fall insofern auf, als die Vermieterin anstelle der im Mietspiegel für eine 80-m²-Wohnung genannten Basismiete von 7,80 € je Quadratmeter von einem Betrag von 8,01 € ausgegangen ist. Dies ist ein *inhaltlicher Fehler*, der die in § 558a BGB genannten *Förmlichkeiten des Erhöhungsverlangens nicht berührt*. Diese Differenzierung gilt nicht nur für Fehler bei der Einordnung der Wohnung in Kategorien (z.B. Wohnlage einfach, mittel oder gut), sondern *auch für sonstige Fehler, die dem Vermieter bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Anwendung des einschlägigen Mietspiegels unterlaufen können*, sei es, dass er von falschen Tatsachen (z.B. betreffend Baujahr, Ausstattung oder Wohnfläche) ausgeht oder dass er den Mietspiegel auf die zutreffenden Tatsachen – wie hier – fehlerhaft anwendet.¹⁴

3) *Die Folge: Zurück an das Berufungsgericht zur Prüfung der materiellen Berechtigung der Mieterhöhung*

Nicht nur hinsichtlich der formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen gem. §§ 558 ff BGB, auch zum Verfahrensrecht hat der Fall dem VIII. Senat Gelegenheit zu bemerkenswerten „Fußnoten“ gegeben. Da das Berufungsgericht – konsequent, aber rechtsfehlerhaft – wegen der angenommenen Unzulässigkeit der Klage zu einer materiell-rechtlichen Prüfung einschließlich der Feststellung eines unstreitigen Sachverhalts nicht kommen konnte und der Mieter nach dem entsprechenden Hinweis des Gerichts auch keinen Anlass zu einer umfassenden Stellungnahme hatte, war eine Zurückverweisung zur vollständigen Wiederholung der Berufungsverhandlung – einschließlich der Erörterung der vom Senat angesprochenen Fehler der Vermieterin bei der Berechnung der Miete – geboten.¹⁵

Der Leitsatz ist sachlich zutreffend, aber nicht sehr ergiebig:

Zu den formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558a BGB, das zur Begründung auf einen Mietspiegel (hier: Nürnberger Mietspiegel 2018) Bezug nimmt (im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573 Rn. 13 ff.).

Anmerkungen:

In der jüngeren Vergangenheit der Rechtsprechung des VIII. Senats finden sich immer wieder Entscheidungen, die zwar keine neuen dogmatische oder praxisrelevante Grundsätze aufstellen, die sich aber dadurch auszeichnen, dass sie zu einem bestimmten Komplex des

¹⁴ Rn. 35

¹⁵ Rn. 36

Wohnraummietrechts umfassend und in einer sehr lesenswerten Darstellung die seit der „Wiederbelebung“ der Zuständigkeit des Senats für das Wohnraummietrecht durch die ZPO-Reform von 2002 entwickelten Grundsätze wiedergeben und auf den jeweiligen Fall konkret anwenden. Ein solches Beispiel hat der Senat erst kürzlich mit dem Beschluss vom 22. Juni 2021¹⁶ zum Komplex *Wohnfläche, Mieterhöhung und Minderung: Flächenangabe und Beschreibung der Wohnung im Mietvertrag – was ist maßgebend?* – und nun mit dem vorliegenden Urteil vom 7. Juli 2021 geliefert. Hier drängt sich ohne Übertreibung immer wieder die Überschrift „Ein Lehrbuchfall“ auf, allerdings ohne dogmatischen „Ballast“, dafür aber mit einer konzentrierten, lesenswerten und praxisrelevanten Begründung. Im Einzelnen:

1) *Einhaltung der Förmlichkeiten des Verfahrens auf Zustimmung zur Mieterhöhung als Teil des materiellen Rechts – Bestätigung des Urteils vom 29. April 2020*¹⁷

Die in der vorliegenden Entscheidung zitierte Aussage des Urteils vom 29. April 2020 mit der Änderung der vorherigen Linie des Senats hinsichtlich der rechtlichen Einordnung der Förmlichkeiten des Verfahrens auf Zustimmung zur Mieterhöhung sind dort umfangreich und überzeugend dogmatisch begründet. Dass die Einhaltung der Förmlichkeiten des Verfahrens auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung durch den Vermieter nach § 558a BGB dem materiellen Recht zuzuordnen ist und deshalb die Begründetheit und nicht die Zulässigkeit der Klage betrifft, dürfte für die Praxis keine weitreichenden Folgen haben. Zwar hat im Allgemeinen die Rechtskraft eine unterschiedliche „Reichweite“, wenn eine Klage als *unzulässig*, also *ohne rechtskraftfähige Aussage* zur materiellen Begründetheit des geltend gemachten Anspruchs, oder als *unbegründet* abgewiesen wird, weil die materiell-rechtlichen Voraussetzungen des Klageanspruchs nicht oder jedenfalls nicht vollständig erfüllt sind. Wegen der Drei-Monatsfrist für die Erhebung der Zustimmungsklage nach dem Ablauf der Überlegungsfrist (§ 558b Abs. 2 Satz 2 BGB) und der üblichen Dauer eines gerichtlichen Verfahrens wird eine unterschiedliche Rechtsfolge für die Parteien hier aber in aller Regel ausgeschlossen sein.¹⁸

Der Vollständigkeit halber ist an dieser Stelle der Hinweis veranlasst, dass die *Klagefrist des § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB im unmittelbaren Anschluss an die zweimonatige Überlegungsfrist des § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB zu laufen beginnt*, und zwar auch dann, wenn der Mieter bereits vorher die Zustimmung endgültig verweigert hat.¹⁹

2) Wichtig: *Die konsequente neuere Linie des Senats bei der Bewertung von Förmlichkeiten*

Das Urteil vom 7. Juli 2021 zeigt einmal mehr die Linie, die der VIII. Senat bei der Bewertung von Förmlichkeiten in allen möglichen Bereichen des Mietrechts seit längerem konsequent verfolgt; an einem formellen Detail soll ein Anspruch des Vermieters oder des Mieters i. Zw.

¹⁶ VIII ZR 26/20 (hier bereits besprochen), bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 1. Oktober 2021),

¹⁷ VIII ZR 335/18 aaO (oben Fußn. 5)

¹⁸ vgl. auch Börstinghaus, aaO.; Staudinger/V. Emmerich (2018), BGB § 558b, Rn. 17a

¹⁹ Schmitt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 14. Aufl., § 558b Rn. 83

nicht scheitern. Kennzeichnend ist die – auch jetzt wieder verwendete – Formulierung, die Begründung des Erhöhungsverlangens müsse es dem Mieter ermöglichen, die Berechtigung der Mieterhöhung „*mindestens ansatzweise*“ zu überprüfen. Die ausführlichen Gründe des Urteils machen aber ebenso deutlich, wie ausgewogen der Senat die Interessen der Beteiligten bewertet. Die im Tatbestand (Rn. 1) wiedergegebene präzise Darstellung der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in dem Erhöhungsverlangen der Vermieterin, die Beschreibung des Nürnberger Mietspiegels (Rn. 25) und die eingehend dargelegten Grundsätze der Senatsrechtsprechung (Rn. 27 – 34) zeigen dies sehr anschaulich. Ergänzt werden diese Ausführungen durch den Hinweis, dass inhaltliche Fehler bei der Berechnung der ortsüblichen Miete die Förmlichkeiten des Erhöhungsverlangens nach § 558a BGB nicht berühren.²⁰

Auswirkungen für die Praxis

Für die *Vertreter der Mietervereine* gibt das Urteil eine *wertvolle Handreichung bei der Beratung der Mitglieder*. Mit der umfangreichen Begründung der Entscheidung hat der VIII. Senat einen *praktikablen Maßstab für die Beurteilung der Berechtigung einer Mieterhöhung* im konkreten Fall geliefert. Die Lektüre der Entscheidung kann deshalb nur nachdrücklich empfohlen werden.

Für die Seite der *Vermieter* gilt im Grunde nichts anderes, ergänzt lediglich durch die Empfehlung, im Zweifel lieber ein Detail zu viel als zu wenig im Erhöhungsverlangen anzugeben. Im vorliegenden Fall hätte die Angabe der Mietpreisspanne das Bild der sorgfältigen Berechnung der Miete noch abgerundet; angesichts der in der Begründung des Erhöhungsverlangens genannten exakten Zu- und Abschläge lag die Annahme einer überhöhten Miete allerdings eher fern. Kurz gesagt: Der Fall liefert geradezu eine *Vorlage für die Begründung einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete*.

²⁰ Rn. 35