

## **Mieterhöhung bis zur ortsübl. Vergleichsmiete (§ 558 BGB):**

### **1) Unwirksamkeit des MietenWoG Berlin (BVerfG)**

### **2) Begründung des Erhöhungsverlangens (formelle Anforderungen)**

BGH, Beschl. vom 14. Juni 2022 – VIII ZR 361/20<sup>1</sup>

Der Komplex Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff BGB) gehört in der Praxis zum alltäglichen Geschäft. Dennoch gelangen immer wieder Verfahren zum BGH, die wichtige Detailfragen aufwerfen und bei denen das Berufungsgericht überzeugt ist, die Sache habe grundsätzliche Bedeutung oder eine höchstrichterliche Entscheidung sei zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich, deshalb sei die Revision zuzulassen (§ 543 Abs. 2 ZPO). Auch wenn der VIII. Senat des BGH diese Voraussetzungen im konkreten Fall verneint, sind seine Entscheidungen in aller Regel sehr lesenswert, weil sie wichtige Grundsätze in einer komprimierten Form darstellen und durch praxisrelevante Details ergänzen. Ein insoweit geradezu klassischer Fall liegt dem Beschluss vom 14. Juni 2022 zugrunde.

#### Der Fall:

Es geht um die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete für eine in Berlin gelegene 88,79 m<sup>2</sup> große Wohnung (Baujahr 1998). Die Vermieterin wollte die Nettomiete von 650,20 € um 94,13 € auf 744,33 € ab dem 1. Oktober 2019 erhöhen. Zur Begründung hatte sie in ihrem Schreiben an die Mieterin vom 17. Juli 2019 auf das Feld H 7 des Berliner Mietspiegels 2019 mit einem Mittelwert von 7,90 €/m<sup>2</sup> und einem Oberwert von 9,03 €/m<sup>2</sup> sowie drei (allerdings unbenannte) von fünf wohnwerterhöhenden Merkmalen Bezug genommen, dementsprechend einen Zuschlag von 60% der Spanne Mittelwert – Oberwert angesetzt und war so zu einer neuen Miete von 8,58 €/m<sup>2</sup> gelangt.

Nachdem das Amtsgericht die Vermieterin auf die in Berlin geltende Kappungsgrenze<sup>2</sup> von 7,21 €/m<sup>2</sup> hingewiesen hatte, hatte sie ihre Klage entsprechend reduziert. Dennoch hatte das Amtsgericht am 22. Juli 2020 die Klage mit dem zuletzt gestellten Antrag auf eine Erhöhung der Miete um 71,44 € auf 721,64 € insgesamt mit der Begründung abgewiesen, die begehrte Vertragsänderung sei wegen Verstoßes gegen § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoGBln<sup>3</sup> nichtig (§ 134 BGB).

Auf die Berufung der Vermieterin hat das Landgericht mit Urteil vom 24. November 2020 der Klage stattgegeben und die Mieterin verurteilt, der Erhöhung der Nettokaltmiete auf 721,64 € ab dem 1. Oktober 2019 zuzustimmen. Die Kappungsgrenze nach der Kappungsgrenzenverordnung des Landes Berlin sei eingehalten; die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegelfeld H 7, Wohnungsgröße 88,79 m<sup>2</sup>) liege nicht unter dem zuletzt geforderten Betrag von 8,13 €/m<sup>2</sup> (= 721,64 €). Nach § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln. sei zwar eine Miete verboten, die die am

---

<sup>1</sup>bislang nur in juris veröffentlicht (St. 27. September 2022)

<sup>2</sup> Kappungsgrenzenverordnung Berlin v. 10. April 2018 (§ 558 Abs. 3 BGB)

<sup>3</sup> Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin v. 11. Februar 2020

Stichtag 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete überschreite; dieses Verbot umfasse „*allenfalls ein Zahlungsverlangen*“ des Vermieters. Ob danach auch die *Verfolgung eines Anspruchs des Vermieters auf Zustimmung zu einer die Miethöhe betreffenden Vertragsänderung gem. §§ 558 ff BGB* – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts<sup>4</sup> – „gesperrt“ sei, werde von den Berliner Fachgerichten unterschiedlich beantwortet. Deshalb sei die Revision wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Sache und zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen, und zwar unabhängig von der vom Bundesverfassungsgericht zu klärenden Frage der Kompetenz des Landes Berlin für die Einführung des MietenWoG Bln.<sup>5</sup>

### Die Entscheidung

1) *Kein Grund für die Zulassung der Revision nach der Entscheidung des Bundeserfassungsgerichts vom 25. März 2021*<sup>6</sup>

Mit dem Beschluss in der Sache 2 BvF 1/20 (u.a.) hat das BVerfG entschieden, dass das *Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin* mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit Art. 72 Abs. 1 GG unvereinbar und *nichtig* ist. Infolgedessen stellt sich die vom Berufungsgericht genannte Rechtsfrage, ob § 3 MietenWoG Bln nach dem Stichtag (18. Juni 2019) die Verfolgung eines Anspruchs des Vermieters aus § 558 Abs. 1 BGB sperren kann, nicht (mehr).<sup>7</sup>

2) *Keine Erfolgsaussicht der Revision*

Angesichts der geklärten Rechtslage hinsichtlich des MietenWoG Bln kommt es nur noch auf die Einhaltung der in den §§ 558 ff BGB genannten Voraussetzungen einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete an.

a) *Einhaltung der formellen Voraussetzungen des Mieterhöhungsverlangens (§ 558a BGB)*

aa) *Zweck der Begründung des Erhöhungsverlangens*

Die im Gesetz (§ 558a Abs. 1 BGB) genannten Förmlichkeiten des Erhöhungsverlangens hat die Vermieterin gewahrt. Insoweit nimmt der Senat Bezug auf seine gefestigte Rechtsprechung, und zwar zunächst zum *Zweck der Begründung des Erhöhungsverlangens, die*

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

---

<sup>4</sup> Rn. 6

<sup>5</sup> Rn. 10

<sup>6</sup> Das vom BGH angegebene Datum „15. April 2021“ ist *unzutreffend*. Die in Rn. 11 zitierte Entscheidung in der Sache 2 BvF 1/20 (u.a.) ist am 25. März 2021 ergangen. Am 15. April 2021 hat das BVerfG einen einzigen Beschluss erlassen, der allerdings einen völlig anderen Sachverhalt („EU-Wiederaufbaufond“) betrifft (2 BvR 547/21)

<sup>7</sup> Rn. 11

Dabei sind *keine überhöhten Anforderungen* an die Begründung zu stellen. Vielmehr ist es

*erforderlich, aber auch ausreichend, dass der Vermieter dem Mieter Tatsachen mitteilt, die es diesem ermöglichen, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und dieses wenigstens ansatzweise überprüfen zu können.*<sup>8</sup>

Diese Anforderung hat die Vermieterin eingehalten. Unbedenklich ist insbesondere die Bezugnahme auf den *Berliner Mietspiegel, der über das Internet, gegen ein geringes Entgelt oder frei zugänglich* ist.<sup>9</sup>

bb) *Wichtig: Die ausreichende Begründung im konkreten Fall*

Nicht ganz so selbstverständlich, aber gerade deshalb bemerkenswert ist der weitere Schritt des Senats, wenn er die von der Vermieterin gegebene Erläuterung des Erhöhungsverlangens (Einordnung in des Mietspiegelfeld H 7 nach Baualter, Wohnlage und Größe, Anwendung von drei wohnwerterhöhenden Merkmalen, folglich Zuschlag von 60 % der Spanne zwischen Mittelwert von 7,90 € und Oberwert von 9,03 €, Ergebnis 8,58 €/m<sup>2</sup>) als formell ordnungsgemäß bezeichnet, und zwar mit folgender, am besten wörtlich zitierter Begründung:

*Mit diesen Angaben waren die Beklagten ohne weiteres in der Lage, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und dieses wenigstens ansatzweise überprüfen zu können. Eine ausdrückliche Benennung der in Anspruch genommenen wohnwerterhöhenden Merkmale im Mieterhöhungsverlangen ist ... nicht erforderlich. Denn als Bewohner der Wohnung konnten die Beklagten erkennen, welche drei von der Klägerin in Anspruch genommenen wohnwerterhöhenden Merkmale der in den fünf Merkmalgruppen des Mietspiegels genannten Merkmale in ihrer Wohnung vorhanden sein sollen.*<sup>10</sup>

Als wohnwerterhöhende Merkmale nennt der Senat in diesem Zusammenhang die Einbauküche und den abschließbaren Fahrradkeller.<sup>11</sup>

2) *Ergebnis: Rücknahme der Revision.*

Nach dem Hinweisbeschluss vom 14. Juni 2022 hat die Mieterin ihre Revision zurückgenommen.

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

*Ein kleiner „Lehrbuchfall“*

1) *Eine Vorbemerkung*

Nicht ganz verständlich erscheinen die Erwägungen des Berufungsgerichts zur Bedeutung

<sup>8</sup> Rn. 15 unter Bezugnahme u.a. auf das Urteil vom 7. Juli 2021 - VIII ZR 167/20, NJW-RR 2021, 1379 Rn. 21 und 22

<sup>9</sup> Rn. 17 unter Bezugnahme u.a. auf das Urteil vom 7. Juli 2021 aaO, Rn.28

<sup>10</sup> Rn. 18; Unterstreichungen hinzugefügt.

<sup>11</sup> Die fünf Merkmalgruppen mit zahlreichen Details sind in der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (S.19 – 21 des Mietspiegels) aufgeführt

des Stichtages des § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln für die Frage, ob diese Bestimmung (ihre Wirksamkeit vorausgesetzt) die Verfolgung eines Anspruchs aus § 558 Abs. 1 BGB nach dem Stichtag verbiete.<sup>12</sup> Wenn eine höhere Miete als die am Stichtag wirksam vereinbarte Miete „verboten“ ist, ist nicht recht einzusehen, dass es dem Mieter dennoch erlaubt sein soll, im Wege des Mieterhöhungsverlangens nach § 558 BGB eine solche höhere Miete anzustreben, und dass nur ein entsprechendes Zahlungsverlangen verboten sein soll. Dagegen spricht auch die Vorschrift des § 558 Abs. 6 BGB, die unmissverständlich und ohne Einschränkung bestimmt, dass „eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam“ ist, und zwar einschließlich der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB i.V.m. einer Kappungsgrenzenverordnung.

### 2) *Bestätigung der Grundsätze der einschlägigen Senatsrechtsprechung*

Trotz seines relativ geringen Umfangs eignet sich der Beschluss für eine *kompakte Darstellung insbesondere der Grundsätze für die Prüfung der formellen Voraussetzungen eines Mieterhöhungsverlangens* nach den Bestimmungen der §§ 558 ff BGB. Die Schlagworte „*keine überhöhten Anforderungen*“ und die Möglichkeit einer „*wenigstens ansatzweisen Überprüfung*“ sind nicht neu, aber einprägsam und für die Praxis wichtig. Sie entsprechen der *eindeutigen Tendenz des Senats, Formalitäten nicht überzubewerten und eine Forderung der einen oder anderen Seite nicht bereits wegen eines formellen Mangels scheitern zu lassen*. Dieser Gesichtspunkt ist besonders deshalb wichtig, weil die Instanzgerichte erfahrungsgemäß häufig zu einer solchen Entscheidung neigen; demgegenüber legt der VIII. Senat in aller Regel Wert auf eine Entscheidung in der Sache, was letztlich auch dem Rechtsfrieden dient.

### 3) *Konsequente Fortsetzung der „großzügigen“ Rechtsprechung: Eigenverantwortliche Überprüfung unbenannter Wohnwertmerkmale durch den Mieter – ein neuer Aspekt*

Soweit ersichtlich *neu* – und deshalb auch ohne „Beleg“ aus der Senatsrechtsprechung – ist dagegen die Aussage zur „*eigenverantwortlichen Feststellung bestimmter, im Erhöhungsverlangen nicht konkret bezeichneter wohnwerterhöhender Merkmale durch den Mieter*“. Damit dürfte jedoch die Grenze der formellen Mindestanforderungen an die Begründung des Erhöhungsverlangens erreicht sein; betrachtet man beispielsweise in der Merkmalgruppe 4 des Berliner Mietspiegels (S. 20) das wohnwerterhöhende Merkmal „*Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum*“ können durchaus Zweifel angebracht sein, ob bei einer derartigen, auslegungsbedürftigen Umschreibung dem durchschnittlichen Mieter zumindest eine „*ansatzweise*“ Überprüfung möglich ist.

Dennoch bleibt für die Praxis des Vermieters – in seinem eigenen Interesse – nur die Empfehlung, im Zweifel besser ein Detail zu viel als zu wenig anzugeben

---

<sup>12</sup> Rn. 10