



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 74/08

Verkündet am:
11. März 2009
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558a Abs. 1, 2 Nr. 1

Nimmt der Vermieter zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens auf einen Mietspiegel Bezug und bietet er dabei dem Mieter die Einsichtnahme des Mietspiegels in den Räumen seines Kundencenters am Wohnort des Mieters an, bedarf es einer Beifügung des Mietspiegels nicht (im Anschluss an BGH, Urteil vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573, Tz. 15).

BGH, Urteil vom 11. März 2009 - VIII ZR 74/08 - LG Wiesbaden

AG Wiesbaden

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 20. Februar 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen sowie die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Wiesbaden vom 14. Dezember 2007 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagten haben von der Klägerin eine Wohnung in W. gemietet. Mit Schreiben vom 25. April 2006 beehrte die Klägerin von den Beklagten die Zustimmung zu einer Erhöhung der Grundmiete von 374,50 € auf 407,54 € (= 6,74 €/qm). Zur Begründung des Erhöhungsverlangens berief sich die Klägerin auf den Mietpreisspiegel der Landeshauptstadt W. - Stand 1. Januar 2006 - und erläuterte die begehrte Mieterhöhung wie folgt:

Vergleichsmietenberechnung	
Grundmerkmal	Einstufung
Baualtersklasse	bis 31.12.1960 (1954)
Lageklasse	mittel
Ausstattungs-kategorie	mit Heizung, mit Bad
Größenklasse	60,00 qm - 100,00 qm (60,50 qm)
Mietpreisspanne laut Mietspiegel	5,79 EUR/qm - 7,79 EUR/qm (Mittelwert: 6,79 EUR/qm)

Tabellenwert 6,79 EUR/qm

Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel 6,79 EUR/qm

2 Außerdem wies die Klägerin im Mieterhöhungsverlangen darauf hin, dass der Mietspiegel unter anderem beim Mieterschutzverein W. und U. e.V., in W. erhältlich sei und auch im Kundencenter der Klägerin eingesehen werden könne. Die Beklagten erteilten die erbetene Zustimmung zur Mieterhöhung nicht.

3 Die Klägerin hat Klage auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung von 374,50 € um 33,04 € auf 407,54 € ab 1. Juli 2006 erhoben. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

6 Der Klägerin stehe kein Anspruch auf Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen vom 25. April 2006 zu, weil das Mieterhöhungsverlangen nicht ausreichend begründet und deshalb gemäß § 558a BGB formell unwirksam sei. Bei einem unter Bezugnahme auf einen Mietspiegel begründeten Mieterhöhungsverlangen müsse der Vermieter den Mietspiegel beifügen, sofern dieser wie hier nicht kostenlos zugänglich sei. Dem Mieter sei es nicht zuzumuten, finanzielle Aufwendungen zu tätigen, um Kenntnis von der Begründung nehmen zu können, die der Vermieter zu erbringen habe. Es sei auch nicht ausreichend, dass dem Mieter angeboten werde, den Mietspiegel im Kundencenter des Vermieters einzusehen, selbst wenn sich dieses in örtlicher Nähe zur Wohnung des Mieters befinde. Bei einer Einsichtnahme im Kundencenter bestünden nur eingeschränkte Prüfungsmöglichkeiten für den Mieter. Der Mietspiegel stehe dem Mieter dort nur begrenzt zur Verfügung, so dass es dem Mieter nicht möglich sei, sich durch Dritte, z.B. durch einen Rechtsanwalt, umfassend über die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens beraten zu lassen. Auch sei zu berücksichtigen, dass angesichts der beschränkten Öffnungszeiten eines Kundencenters für Berufstätige eine Einsichtnahme mitunter gar nicht möglich sei. Darauf, dass sie auf Nachfrage der Beklagten auch bereit gewesen wäre, diesen kostenlos ein Exemplar des Mietspiegels zur Verfügung zu stellen, könne sich die Klägerin nicht berufen, weil sie darauf im Mieterhöhungsverlangen nicht hingewiesen habe.

II.

7 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 25. April 2006 erfüllt die formellen Voraussetzungen des § 558a BGB. Der Beifügung des Mietspiegels für die Stadt W. bedurfte es entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht.

8 1. Gemäß § 558a Abs. 1 BGB ist das Erhöhungsverlangen dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen. Mit der Begründung des Mieterhöhungsverlangens sollen dem Mieter im Interesse einer außergerichtlichen Einigung die Tatsachen mitgeteilt werden, die er zur Prüfung einer vom Vermieter gemäß § 558 BGB begehrten Mieterhöhung benötigt, also etwa die Angabe der ortsüblichen Vergleichsmiete und bei Bezugnahme auf einen Mietspiegel die Einordnung der Wohnung in die betreffende Kategorie des Mietspiegels (Senatsurteil vom 10. Oktober 2007 - VIII ZR 331/06, NZM 2008, 124, Tz. 18). Dabei dürfen nach der Rechtsprechung des Senats an die Begründung keine überhöhten Anforderungen gestellt werden; es genügt die Angabe des nach Auffassung des Vermieters einschlägigen Mietspiegelfeldes (Senatsurteil vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573, Tz. 12, 15 f.). Diesen Anforderungen wird das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin, das die Einstufung der Wohnung nach Baualter, Lage, Ausstattung sowie Größenklasse mitteilt und die dafür im Mietspiegel angesetzte Vergleichsmiete angibt, gerecht.

9 2. Zu Recht macht die Revision geltend, dass die ordnungsgemäße Begründung des Mieterhöhungsverlangens der Klägerin nicht die Beifügung des Mietspiegels erforderte. Der Senat hat bereits entschieden, dass es einer Beifügung des Mietspiegels jedenfalls dann nicht bedarf, wenn dieser allgemein zugänglich ist (Senatsurteil vom 12. Dezember 2007, aaO, Tz. 15); in einem solchen Fall ist es dem Mieter zumutbar, zur Überprüfung des Mieterhöhungs-

verlangens auf den ohne weiteres zugänglichen Mietspiegel zuzugreifen. Dasselbe gilt, wenn der Vermieter - wie hier - in seinem Mieterhöhungsverlangen die Einsichtnahme in den Mietspiegel in den Räumen seines Kundencenters am Wohnort des Mieters anbietet. Ebenso wie bei der Einsichtnahme in die Belege der Betriebskostenabrechnung (vgl. dazu Senatsurteil vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05, NJW 2006, 1419, Tz. 24) kann einem Mieter, der die Angaben des Vermieters zur Einordnung seiner Wohnung in den Mietspiegel sowie die dafür angegebene ortsübliche Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels überprüfen will, eine damit unter Umständen verbundene gewisse Mühe zugemutet werden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts bedarf es einer Beifügung des Mietspiegels auch nicht deshalb, um eine umfassende rechtliche Beratung des Mieters - zum Beispiel durch einen Rechtsanwalt - zu ermöglichen, denn die Kenntnis des örtlichen Mietspiegels ist bei einem in Mietsachen tätigen Rechtsanwalt vorauszusetzen.

III.

10 Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben; es ist deshalb aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht - vor dem Hintergrund seiner Rechtsauffassung zur formellen Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens folgerichtig - keine Feststellungen zur materiellen Berechtigung des Begehrens getroffen hat. Der

Rechtsstreit ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO).

Ball

Dr. Frellesen

Hermanns

Dr. Milger

Dr. Hessel

Vorinstanzen:

AG Wiesbaden, Entscheidung vom 05.04.2007 - 93 C 5091/06-19 -

LG Wiesbaden, Entscheidung vom 14.12.2007 - 3 S 44/07 -