



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

VIII ZR 275/10

vom

5. April 2011

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 5. April 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bürger

beschlossen:

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

Gründe:

- 1            1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht (mehr) vor. Das Berufungsgericht hat die Revision wegen Divergenz zugelassen, weil es die Frage, ob ein Mieterhöhungsverlangen in Schriftform abgefasst sein muss, wenn der Mietvertrag eine Schriftformklausel für Vertragsänderungen enthält, anders beantwortet hat als eine andere Kammer des Landgerichts Frankfurt am Main. Diese Rechtsfrage ist - nach Erlass des Berufungsurteils - durch das Senatsurteil vom 10. November 2010 (VIII ZR 300/09, NJW 2011, 295 Rn. 14) in dem auch vom Berufungsgericht entschiedenen Sinne geklärt worden.
- 2            2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat zutreffend entschieden, dass das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 24. April 2009 begründet war.
- 3            a) Das Berufungsgericht ist verfahrensfehlerfrei davon ausgegangen, dass der Beklagte das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 24. April 2009 einschließlich des beigefügten Typengutachtens des Sachverständigen S. vom 16. Januar 2008 erhalten hatte. Denn der Beklagte hat nicht den Erhalt des Mieterhöhungsverlangens in Abrede gestellt, sondern (lediglich) gel-

tend gemacht, dass er das Mieterhöhungsverlangen mit einem Widerspruch gegen die Mieterhöhung zurückgesandt habe und deshalb ohne Akteneinsicht nicht sagen könne, ob es sich bei dem Gutachten um das nunmehr im Gerichtsverfahren vorgelegte, seinem Prozessbevollmächtigten aus anderen Verfahren bekannte Typengutachten vom 16. Januar 2008 gehandelt und ob das Mieterhöhungsverlangen vom 24. April 2009 datiert habe. Die Möglichkeit, dass dem Mieterhöhungsverlangen ein anderes Gutachten als das von der Klägerin speziell für die Mieterhöhungen der Wohnungen im U. weg in B. H. , zu denen auch die Wohnung des Beklagten gehört, erstellte Typengutachten beigelegt war, war angesichts der Gesamtumstände nicht in Betracht zu ziehen. Soweit die Revision auf das nicht von der Klägerin, sondern von der A.

GmbH verfasste Erinnerungsschreiben vom 16. Juni 2009 verweist, führt auch das zu keiner anderen Beurteilung, denn dieses Schreiben ist ausdrücklich im Namen der Klägerin verfasst und nimmt auf das Mieterhöhungsverlangen vom 24. April 2009 Bezug.

- 4 b) Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass das vorgelegte Typengutachten zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens der Klägerin vom 24. April 2009 gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 2 BGB ausreichte, steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Senats (vgl. Senatsurteil vom 19. Mai 2010 - VIII ZR 122/09, NZM 2010, 576).
- 5 c) Jedenfalls im Ergebnis zutreffend hat das Berufungsgericht auch angenommen, dass das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin (materiell) begründet war. Denn der Beklagte hat die Behauptung der Klägerin, dass sich die von ihr begehrte Miete von 6,78 € je qm im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete hielt, nicht bestritten, sondern ausschließlich geltend gemacht, dass ihr Mieterhöhungsverlangen aus formellen Gründen unwirksam sei, weil das zur Begründung beigelegte Typengutachten den Anforderungen des § 558a Abs. 2

Nr. 2 BGB nicht genüge. Auf das vom Berufungsgericht im Zusammenhang mit der ortsüblichen Vergleichsmiete erwähnte (in einem anderen Verfahren eingeholte) Gutachten kam es deshalb nicht an, so dass es auch nicht entscheidungserheblich ist, ob dieses Gutachten dem Beklagten zur Verfügung gestellt und ihm Gelegenheit zur Stellungnahme dazu gegeben worden ist.

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

Ball

Dr. Frellesen

Dr. Milger

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

**Hinweis:**

**Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.**

Vorinstanzen:

AG Bad Homburg, Entscheidung vom 29.01.2010 - 2 C 2167/09 (10) -

LG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 05.10.2010 - 2-17 S 13/10 -