



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 220/13

vom

11. Februar 2014

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 11. Februar 2014 durch den Richter Dr. Frellesen als Vorsitzenden, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Kosziol

beschlossen:

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

Gründe:

- 1 1. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts besteht kein Grund für die Zulassung der Revision. Das Berufungsgericht hat die Zulassung damit begründet, dass es noch keine höchstrichterliche Entscheidung zu der Frage gebe, ob und auf welcher Basis dem Vermieter eines "einzigartigen" Mietobjekts ein Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung zustehe. Hieraus ergibt sich weder eine grundsätzliche Bedeutung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO noch liegt einer der weiteren in § 543 Abs. 2 ZPO genannten Revisionszulassungsgründe vor. Vielmehr betrifft der Rechtsstreit einen ungewöhnlich gelagerten Einzelfall, dessen Entscheidung keine über die Sache hinausgehende Bedeutung zukommt.
- 2 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 13. September 2007 den gemäß § 558a Abs. 2 BGB in formeller Hinsicht zu stellenden Anforderungen genügt und materiell begründet ist (§ 558 BGB).
- 3 a) Die Klägerin hat ihr Mieterhöhungsverlangen durch das der Beklagten übersandte Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständi-

gen Dr. S. vom 25. August 2007 begründet, das die Vorinstanzen als ausreichende Begründung gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB angesehen haben. Einen Rechtsfehler dieser tatrichterlichen Würdigung zeigt die Revision nicht auf. Es kann dahinstehen, ob das Gutachten, wie die Revision geltend macht, umfangreiche Mieterinvestitionen nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt hat. Denn etwaige Mängel in dieser Hinsicht hätten nicht zur Folge, dass das Mieterhöhungsverlangen bereits mangels der nach § 558a Abs. 2 BGB erforderlichen Begründung aus formellen Gründen unwirksam wäre. Das Mieterhöhungsverlangen soll den Mieter lediglich in die Lage versetzen, der Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise nachzuvollziehen (Senatsurteile vom 19. Mai 2010 - VIII ZR 122/09, NZM 2010, 576 Rn. 10, 12; vom 10. Oktober 2007 - VIII ZR 331/06, NJW 2008, 848 Rn. 18). Ob das dem Mieterhöhungsverlangen beigefügte Sachverständigen Gutachten Investitionen des Mieters ausreichend berücksichtigt hat, betrifft nicht die formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen, sondern ist eine Frage von dessen Begründetheit.

4 b) Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht auch die ortsübliche Vergleichsmiete mit Hilfe des von ihm beauftragten Sachverständigen rechtsfehlerfrei ermittelt. Es ist zutreffend davon ausgegangen, dass die vom Mieter geschaffenen Ausstattungen mangels anderweitiger vertraglicher Vereinbarung nicht bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden dürfen (vgl. Senatsurteil vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 315/09, NZM 2010, 735 Rn. 12). Entsprechend diesen Vorgaben ist der vom Berufungsgericht beauftragte Sachverständige vorgegangen und hat die Mieterinvestitionen durch Abschläge berücksichtigt.

5 Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht ferner die Vorgehensweise des Sachverständigen gebilligt, zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete den

Berliner Mietspiegel heranzuziehen, obwohl das Mietobjekt bei der gebotenen Außerachtlassung der Mieterinvestitionen angesichts des dann zugrunde zu legenden Standards nicht in eine konkrete Ausstattungsklasse des Mietspiegels eingeordnet werden kann. Der Sachverständige hat diesem Problem dadurch Rechnung getragen, dass er die schlechteste Ausstattungsklasse laut Mietspiegel als Ausgangspunkt gewählt und hiervon mit Rücksicht auf die hier noch schlechtere vermierterseitige Ausstattung Abschläge vorgenommen hat; dies ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Entgegen der Auffassung der Revision führt der Umstand, dass es (bei Außerachtlassung der Mieterinvestitionen) keine Vergleichsobjekte ähnlich schlechter Ausstattung gibt, nicht dazu, dass keine ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden könnte und dem Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 BGB daher dauerhaft verwehrt wäre.

- 6 Entsprechendes gilt für die weiteren Besonderheiten des Mietobjekts. Entgegen der Auffassung der Revision ist das Berufungsgericht auch bei der Einordnung des Mietobjekts als "Einfamilienhaus" oder "Mehrfamilienhaus" nicht von unzutreffenden Tatsachen ausgegangen. Es hat vielmehr zutreffend darauf abgestellt, dass bei dem ursprünglich als "hochherrschaftliche Villa" in G. errichteten Mietobjekt (mit einem 252,74 qm großen Erdgeschoss, einem Obergeschoss von 220,74 qm, einem 70,12 qm großen Dachgeschoss sowie einem Souterrain mit einer Größe von 109,74 qm) bereits bei dem Abschluss des Mietvertrags im Jahr 1964 "im Ansatz" eine Aufteilung in vier Wohnungen vorhanden war, auch wenn es sich dabei - mit Rücksicht auf die Gemeinschaftsküche und fehlende separate Bäder und Toiletten - nicht um Wohnungen nach heutigen Anforderungen gehandelt hat. Im Übrigen ist das Mietobjekt nach dem mieterseitigen Ausbau von der Beklagten und ihren Untermietern auch tatsächlich als Mehrfamilienhaus (mit vier abgeschlossenen Wohnungen) genutzt worden. Angesichts dieser Umstände hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei die Vorgehensweise des Sachverständigen gebilligt, der zur Ermitt-

lung der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietobjekts von den Mietspiegelwerten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ausgegangen ist und hiervon - wie ausgeführt - Abschläge wegen der dahinter zurückbleibenden vermietetseitigen Ausstattung vorgenommen hat.

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

Dr. Frellesen

Dr. Milger

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 17.11.2010 - 207 C 91/08 -

LG Berlin, Entscheidung vom 10.07.2013 - 65 S 4/11 -