



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 291/16

Verkündet am:
22. November 2017
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ ja

BGB § 557b Abs. 3 Satz 1, 2

Eine Mietänderungserklärung bei der Indexmiete erfordert gemäß § 557b Abs. 3 Satz 1, 2 BGB nicht die Angabe der prozentualen Veränderung der Indexdaten.

BGH, Urteil vom 22. November 2017 - VIII ZR 291/16 - LG München II
AG Weilheim i. OB

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. November 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Hoffmann

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil des Landgerichts München II - 12. Zivilkammer - vom 22. November 2016 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Weilheim vom 28. Juni 2016 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger war vom 1. August 2006 bis zum 16. Januar 2015 Mieter einer Wohnung der Beklagten. Die Kaltmiete betrug ursprünglich monatlich 655 € zuzüglich 30 € für Garage und Stellplatz. Ferner enthielt der Mietvertrag zur Höhe der Miete folgende Bestimmung:

"Die Parteien vereinbaren, dass der Mietzins durch den vom statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Zur Anpassung des Mietzinses bedarf es einer Erklärung in Textform, wobei die Änderung des Preisindexes sowie die geänderte Miete oder die Erhöhung betragsmäßig in Geld anzugeben ist. [...]"

2 Mit Schreiben vom 25. Oktober 2013 erhöhten die Beklagten die Kaltmiete ab Dezember 2013 um 85 €. Zur Begründung führten sie aus:

"Der maßgebliche Verbraucherpreisindex ist seit August 2006 von 94,2 Punkten auf 106,1 Punkte (Stand September 2013) gestiegen. [...] Dies nehmen wir zum Anlass, die bisherige Miete von 690,00 € um (abgerundet) 85,00 € auf 775,00 € zu erhöhen. [...]"

3 Der Kläger zahlte die Erhöhungsbeträge in der Folgezeit nicht. Bei Mietende zahlten die Beklagten deshalb einen Kautionsbetrag von 1.104,15 € nicht aus.

4 Die auf Rückzahlung dieses Betrages gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

7 Dem Kläger stehe in Höhe des eingeklagten Betrages ein Kautionsrückzahlungsanspruch zu. Ein Mietrückstand des Klägers, mit welchem die Beklagten hätten aufrechnen können, habe nicht bestanden, denn die Miete sei mangels ordnungsgemäßer Begründung der Mietanpassungserklärung nicht wirksam erhöht worden. Nach dem Wortlaut des § 557b Abs. 3 Satz 2 BGB sei die Darstellung der Umrechnung der Differenz zwischen dem Ausgangspreisindex und dem geänderten Preisindex in einem Prozentsatz und deren Angabe im Mieterhöhungsschreiben zwar nicht erforderlich. Nach Sinn und Zweck der Vorschrift sei die Angabe des Prozentwertes jedoch zu fordern. Denn die Angaben

im Mieterhöhungsschreiben sollten es einem durchschnittlichen Mieter ermöglichen, das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters auf dessen Plausibilität und Nachvollziehbarkeit hin zu prüfen. Das sei erst möglich, wenn der Vermieter auch angebe, von welchem Erhöhungsprozentsatz er ausgehe. Erst dann könne der Mieter nachrechnen, ob der Erhöhungswert diesem Prozentsatz entspreche.

II.

8 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts haben die Beklagten die Miete wirksam erhöht und waren deshalb berechtigt, nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kautions in Höhe der nicht gezahlten Erhöhungsbeträge einzubehalten.

9 1. Gemäß § 557b Abs. 3 Satz 1 und 2 BGB muss eine Änderung der Miete nach Absatz 1 der Vorschrift durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Diesen gesetzlichen Anforderungen wird die Erklärung der Beklagten vom 25. Oktober 2013 gerecht. Denn die Beklagten haben in diesem Schreiben den Index zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses, den aktuellen Index sowie den Betrag, um den sich die Miete erhöht sowie die künftig geschuldete Kaltmiete (inklusive Garage und Stellplatz) angegeben. Damit standen dem Kläger alle notwendigen Angaben zur rechnerischen und inhaltlichen Nachprüfung der geforderten Mieterhöhung zur Verfügung.

10 2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts erfordert ein wirksames Mieterhöhungsbegehren bei der Indexmiete nicht, dass der Vermieter - über den eindeutigen und abschließenden Wortlaut des § 557b Abs. 3 BGB hinaus - zusätzlich angibt, welche prozentuale Veränderung sich aus den im

Erhöhungsschreiben mitgeteilten Indexdaten ergibt (ebenso Staudinger/J.Emmerich, BGB, Neubearb. 2018, § 557b Rn. 26; Both in Herrlein/Kandelhard, Mietrecht, 4. Aufl., § 557b Rn. 36; vgl. auch MünchKommBGB/Artz, 7. Aufl., § 557b Rn. 9; Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl., § 557b Rn. 25; aA ohne nähere Begründung Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 13. Aufl., § 557b Rn. 42; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. IV 38).

11 Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Sinn und Zweck der Regelung. Es liegt vielmehr - auch für den durchschnittlichen Mieter - auf der Hand, dass sich eine Indexmiete im gleichen Verhältnis ändert wie der Index. Die gegenteilige Auffassung des Berufungsgerichts liefe darauf hinaus, dass der Vermieter dem Mieter einzelne (einfache) Rechenschritte "vorzurechnen" hätte. Dafür gibt das Gesetz keine Grundlage. Im Gegenteil hat der Gesetzgeber im Rahmen der Mietrechtsreformgesetze bei der Indexmiete eine Erweiterung der schon nach der Vorgängerregelung (§ 10a Abs. 3 MHG) erforderlichen Angaben - aus Gründen der Rechtssicherheit - nur insoweit für erforderlich gehalten, als über die eingetretene Indexänderung hinaus nunmehr auch die geänderte Miete oder der Erhöhungsbetrag angegeben werden muss (vgl. BT-Drucks. 14/4553 S. 53). Dem wird das Mieterhöhungsverlangen der Beklagten aber - wie ausgeführt - gerecht.

12 3. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung haben die Beklagten nicht etwa einen im Gesetz nicht vorgesehenen Preisindex zugrunde gelegt. Der in § 557b Abs. 1 BGB genannte Preisindex wird lediglich vom Statistischen Bundesamt seit Januar 2003 als "Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI)" bezeichnet (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO Rn. 2).

III.

13 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, weil es keiner weiteren Feststellungen bedarf und die Sache deshalb zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Miete ist durch die Mieterhöhung der Beklagten vom 25. Oktober 2013 ab Dezember 2013 um 85 € erhöht worden. Soweit in dem Mieterhöhungsschreiben nicht die Ursprungsmiete von 685 €, sondern ein um 5 € höherer Betrag (690 €) zugrunde gelegt wurde, hat sich dies nicht ausgewirkt. Denn die Veränderung des Indexes von 94,2 Punkten auf 106,1 Punkte entsprechend einem Prozentsatz von 12,63 % rechtfertigte eine Mieterhöhung von 685 € um 86,51 € und somit die von den Beklagten begehrte Erhöhung um 85 €. Für die Zeit von Dezember 2013 bis zum Mietende ergab sich daraus im Ergebnis sogar ein etwas höherer Mietrückstand als der von den Beklagten von der Kautionsinsoweit - zu Recht - einbehaltene Be-

trag. Dies führt unter Aufhebung des Berufungsurteils zur Abänderung der Entscheidung des Amtsgerichts. Die Klage ist abzuweisen.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Hoffmann

Vorinstanzen:

AG Weilheim i. OB, Entscheidung vom 28.06.2016 - 1 C 29/16 -

LG München II, Entscheidung vom 22.11.2016 - 12 S 3183/16 -