



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 316/07

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

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 3. Februar 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Wiechers und die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin vom 5. November 2007 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Zustimmung zur Mieterhöhung in Anspruch.
- 2 Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte Mieterin einer Wohnung in Berlin. Die Nettokaltmiete für die 67,35 qm große Wohnung betrug zuletzt 306,44 €. Mit Schreiben vom 13. Juli 2006 verlangte die Klägerin von der Beklagten unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2005 und das dort bezeichnete Mietspiegelfeld H 7 eine Mieterhöhung um 18,76 € auf 325,20 € ab dem 1. Oktober 2006. Die Beklagte stimmte nicht zu. Nach ihrer Auffassung ist die Wohnung in

das Mietspiegelfeld H 6 einzuordnen und innerhalb der Spanne des Mietspiegelfeldes ein Aufschlag von lediglich 20 % auf den Mittelwert gerechtfertigt.

3 Das Amtsgericht hat die Beklagte verurteilt, der beantragten Mieterhöhung zuzustimmen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin das Mieterhöhungsverlangen weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht (LG Berlin, GE 2007, 1635) hat, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, ausgeführt:

6 Die Zustimmungsklage sei - unabhängig von der materiellen Begründetheit des Mieterhöhungsverlangens - unzulässig. Das Erhöhungsverlangen vom 13. Juli 2006 entspreche nicht den formellen Anforderungen des § 558a BGB, weil es wegen falscher Einordnung der Wohnung in die Mietspiegelkategorie H 7 bereits formell unwirksam sei. Dies gelte jedenfalls dann, wenn der Mieter - wie hier - die Fehlerhaftigkeit der Angabe nicht habe erkennen können.

II.

7 Diese Beurteilung hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 13. Juli 2006 formell ordnungsgemäß begründet worden (§ 558a Abs. 1 und 3 BGB). Die Klage hätte nicht als unzulässig abgewiesen werden dürfen.

8 Wie der Senat (Urteil vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573) - nach Erlass des Berufungsurteils - entschieden hat, ist bei Bezugnahme auf einen qualifizierten Mietspiegel - wie im vorliegenden Fall - nicht mehr als die Angabe des für die Wohnung nach Auffassung des Vermieters einschlägigen Mietspiegelfelds erforderlich, um dem Mieter eine Überprüfung zu ermöglichen, ob die geforderte Miete innerhalb der im Mietspiegel angegebenen Spanne liegt. Der Mieter kann dann ohne Weiteres prüfen, ob die vom Vermieter vorgenommene Einordnung der Wohnung in dieses Mietspiegelfeld zutrifft und ob die für die Wohnung geforderte Miete innerhalb der Spanne liegt (Senat, aaO, Tz. 16 m.w.N.). So ist es hier. Ob die Mietwohnung der Beklagten in das Mietspiegelfeld H 7 oder, wie die Beklagte meint, in das Feld H 6 einzuordnen ist, ist keine Frage der Wirksamkeit, sondern der materiellen Begründetheit des Mieterhöhungsverlangens und bedarf hier deswegen keiner Entscheidung.

9 Danach ist das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 13. Juli 2006 in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden.

III.

10 Da die Revision begründet ist, ist das Berufungsurteil aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht entscheidungsreif, weil das Berufungsgericht sich in seiner summarischen Prüfung der materiellen Begründetheit des Erhöhungsverlangens - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - nicht mit den von der Beklagten in der Berufungsbegründung vorgebrachten Angriffen auseinan-

dergesetzt hat. Die Sache ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Ball

Wiechers

Hermanns

Dr. Milger

Dr. Hessel

Vorinstanzen:

AG Berlin-Pankow/Weißensee, Entscheidung vom 18.04.2007 - 2 C 472/06 -

LG Berlin, Entscheidung vom 05.11.2007 - 62 S 205/07 -