



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 167/20

Verkündet am:
7. Juli 2021
Reiter,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558a

Zu den formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558a BGB, das zur Begründung auf einen Mietspiegel (hier: Nürnberger Mietspiegel 2018) Bezug nimmt (im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573 Rn. 13 ff.).

BGH, Urteil vom 7. Juli 2021 - VIII ZR 167/20 - LG Nürnberg-Fürth
AG Nürnberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Juli 2021 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Fetzer, den Richter Dr. Büniger sowie die Richterinnen Wiegand und Dr. Matussek

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth - 7. Zivilkammer - vom 26. Mai 2020 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als im Hinblick auf das Zustimmungsbegehren der Klägerin zu ihrem Nachteil erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Beklagte ist seit dem 15. Juni 2016 Mieter einer circa 80 m² großen Dreizimmerwohnung in Nürnberg. Mit Schreiben vom 6. November 2018 forderte die Klägerin, die im August 2018 im Wege der Rechtsnachfolge auf Vermieterseite in das Mietverhältnis eingetreten war, den Beklagten auf, einer 15 %-igen Erhöhung der seit Mietbeginn vereinbarten Nettokaltmiete von monatlich 490 € um 73,50 € auf 563,50 € (dies entspricht einer Miete von 7,04 €/m²) zuzustimmen. Das Schreiben nimmt Bezug auf den Nürnberger Mietspiegel 2018 und enthält

den Hinweis, dass dieser beim Vermieter eingesehen werden könne, sowie folgende Darstellung der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

Wohnfläche ca.:	80 m ²		
Basis-Nettokaltmiete je m ²	8,01 €		
Basis-Nettokaltmiete je Monat			640,80 €
Altstadtlage	4 %		
Baujahr 1957	- 1 %		
Kein Balkon	- 3 %		
<u>Keine Sprechanlage</u>	<u>- 2 %</u>		
	- 2 %	=	- 0,16 €
		=	- 12,82 €
Vergleichs-Nettokaltmiete je m ²	7,85 €		
Vergleichs-Nettokaltmiete gesamt je Monat			627,98 €

2 Der Beklagte erteilte die Zustimmung nicht.

3 Die auf Zustimmung zu der vorgenannten Mieterhöhung ab dem 1. Januar 2019 gerichtete Klage hat das Amtsgericht als unzulässig und die auf Nachzahlung von Betriebskosten für das Jahr 2017 gerichtete Klage als unbegründet abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht - beschränkt auf die Frage der "formellen Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens durch fehlende Angabe der Mietpreisspanne" - zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Zustimmungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für
das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

6 Das Amtsgericht habe die Zustimmungsklage zu Recht als unzulässig ab-
gewiesen, da das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin den formalen Anforde-
rungen des § 558a BGB nicht gerecht werde.

7 Diese Bestimmung sei entgegen der Auffassung der Klägerin nicht verfas-
sungswidrig. Sie verstoße weder gegen die rechtsstaatlichen Grundsätze der
Normenklarheit und Justitiabilität (Art. 20 Abs. 3 GG) noch verletze sie das Ei-
gentumsrecht (Art. 14 GG) des Vermieters. Letzteres käme nur in Betracht, wenn
die Anwendung und Auslegung der Regelung durch die Gerichte dazu führe,
dass der Vermieter den ihm gesetzlich zustehenden Anspruch auf Zahlung einer
ortsüblichen Miete nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen durchsetzen
könnte. Das sei - gerichtsbekannt - nicht der Fall. Insbesondere sei nicht ersicht-
lich, dass es den Vermieter über Gebühr beanspruche, wenn ihm unter bestimm-
ten Umständen die Angabe der nach dem - zur Begründung der Mieterhöhung in
Bezug genommenen - Mietspiegel gegebenen Mietpreisspanne abverlangt
würde.

8 Dem Erhöhungsverlangen der Klägerin fehle es an einer ausreichenden
Begründung im Sinne von § 558a Abs. 1, 2 und 3 BGB, da ihm weder der in
Bezug genommene Mietspiegel - ein qualifizierter Mietspiegel ohne Rasterfelder
- beigelegt worden sei noch in dem Schreiben die einschlägige Mietpreisspanne
mitgeteilt werde. Auf diese Weise werde dem Mieter suggeriert, es handele sich

bei der angegebenen Vergleichsmiete um einen Punktwert, weshalb eine sachgerechte Überprüfung der Berechtigung des Begehrens nicht möglich sei.

9 Diese Sichtweise widerspreche nicht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gemäß dessen Urteil vom 12. Dezember 2007 (VIII ZR 11/07). Denn Gegenstand jener Entscheidung sei ein auf den Berliner Mietspiegel gestütztes Mieterhöhungsverlangen gewesen. Der Berliner Mietspiegel, der ein Raster von Feldern enthalte, in denen für Wohnungen einer bestimmten Kategorie jeweils eine bestimmte Mietpreisspanne ausgewiesen sei, unterscheide sich in seinem Aufbau aber grundlegend von dem Nürnberger Mietspiegel, der Mietpreisspannen von jeweils +/- 20 % um einen vorab anhand bestimmter Merkmale der Wohnung zu ermittelnden Tabellenwert bilde. Anders als in dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall habe der Vermieter im Streitfall auch nicht offengelegt, dass sich aus dem Mietspiegel eine Spanne ergebe oder wie sich diese errechne. Schließlich habe der Bundesgerichtshof mit dem genannten Urteil lediglich entschieden, dass der Vermieter, der sein Erhöhungsverlangen auf einen Mietspiegel stütze, nicht in jedem Fall verpflichtet sei, die in der entsprechenden Kategorie des Mietspiegels ausgewiesene Mietpreisspanne zur Begründung seines Begehrens anzugeben; das bedeute aber nicht, dass er hierzu unter keinen Umständen verpflichtet sei.

10 Das demnach in formeller Hinsicht unzureichende Erhöhungsverlangen habe die Klägerin auch nicht im Prozess (wirksam) nachgebessert, indem sie in der Klageschrift - erstmals - die Mietpreisspanne erwähnt habe. Denn nach Maßgabe des Empfängerhorizonts sei der Klageschrift nicht der Wille der Klägerin zu entnehmen, ihr ursprüngliches Erhöhungsverlangen nachzubessern, zumal dies die für die Klägerin nachteilige Folge hätte, dass eine neue Zustimmungsfrist in Gang gesetzt würde.

II.

11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

12 1. Die Revision ist in dem Umfang, in dem die Klägerin das Berufungsurteil angreift - in Bezug auf die Abweisung ihrer Klage auf Zustimmung zu der ihrerseits begehrten Mieterhöhung - zulässig, insbesondere gemäß § 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO statthaft.

13 Dabei kann offenbleiben, ob das Berufungsgericht die Revisionszulassung nach § 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO wirksam beschränkt hat. Denn die ausgesprochene Beschränkung ("Die Revision wird zugelassen, soweit sie die formelle Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens durch fehlende Angabe der Mietpreisspanne betrifft") führte allenfalls dazu, dass eine Entscheidung des Revisionsgerichts über den Anspruch der Klägerin auf Nachzahlung von Betriebskosten für das Jahr 2017 ausgeschlossen wäre. Dieser Anspruch ist gemäß den Revisionsanträgen der Klägerin aber ohnehin nicht Gegenstand des Revisionsverfahrens (§ 557 Abs. 1 ZPO); vielmehr nimmt die Klägerin die diesbezügliche Klageabweisung durch das Berufungsgericht hin.

14 a) Eine Beschränkung der Revision auf einzelne Rechtsfragen oder Anspruchselemente ist unzulässig (st. Rspr.; vgl. etwa BGH, Urteile vom 26. April 2016 - XI ZR 108/15, WM 2016, 1031 Rn. 11; vom 22. September 2016 - VII ZR 298/14, BGHZ 212, 90 Rn. 18; vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, NJW 2020, 1947 Rn. 16; vom 28. Oktober 2020 - VIII ZR 230/19, NJW-RR 2021, 15 Rn. 21; Beschluss vom 12. Juni 2018 - VIII ZR 121/17, WuM 2018, 723 Rn. 6; jeweils mwN). Anerkanntermaßen hat das Berufungsgericht jedoch die Möglichkeit, die Revision nur hinsichtlich eines abtrennbaren Teils des Gesamtstreitstoffs zuzulassen, der Gegenstand eines Teilurteils oder eines eingeschränkt eingelegten

Rechtsmittels sein kann. Dafür ist es erforderlich, dass der von der Zulassungsbeschränkung betroffene Teil des Streits in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Prozessstoff beurteilt werden und auch im Falle einer Zurückverweisung kein Widerspruch zu dem unanfechtbaren Teil des Streitstoffs auftreten kann (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteile vom 15. März 2017 - VIII ZR 295/15, NJW 2017, 2679 Rn. 13 f.; vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, NJW 2018, 1309 Rn. 6; vom 18. Oktober 2018 - III ZR 497/16, WM 2018, 2179 Rn. 13; vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 361/18, BGHZ 224, 195 Rn. 27; vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, aaO; vom 28. Oktober 2020 - VIII ZR 230/19, aaO Rn. 22; Beschluss vom 12. Juni 2018 - VIII ZR 121/17, aaO Rn. 6 f.).

15 b) Danach kommt hier allenfalls eine (wirksame) Beschränkung der Revisionszulassung auf den - nach § 557 Abs. 1 ZPO ohnehin einzig der Überprüfung durch das Revisionsgericht unterliegenden - selbständigen prozessualen Anspruch der Klägerin auf Zustimmung zu der ihrerseits verlangten Mieterhöhung insgesamt in Betracht. Eine weitergehende (wirksame) Beschränkung ist nämlich ausgeschlossen.

16 aa) Eine wirksame Beschränkung der Revisionszulassung allein auf die Frage, ob das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin in formeller Hinsicht die Angabe der in dem in Bezug genommenen Mietspiegel enthaltenen Mietpreisspanne erforderte, scheidet aus. Die dahingehend vom Berufungsgericht ausdrücklich formulierte Zulassungsbeschränkung zielt ihrem Wortlaut nach nämlich auf die Klärung (nur) einer bestimmten Rechtsfrage ab. Diese Rechtsfrage betrifft auch nicht etwa einen eindeutig abgrenzbaren selbständigen Teil des Streitstoffs, sondern lediglich einen Ausschnitt der - in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht in ihrer Gesamtheit zu beurteilenden - formellen Wirksamkeitsvoraussetzungen des Erhöhungsverlangens.

17 bb) Eine - je nach den Umständen des Einzelfalls wirksame (vgl. einerseits Senatsbeschluss vom 25. September 2018 - VIII ZR 121/17, NJW-RR 2018, 1357 Rn. 1 unter Bezugnahme auf den in derselben Sache zuvor ergangenen Hinweisbeschluss vom 12. Juni 2018, WuM 2018, 723 Rn. 4 ff. [zu einer Mieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB] und andererseits Senatsurteil vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, NJW 2020, 1947 Rn. 41 ff.) - Beschränkung der Revisionszulassung auf den die formellen Wirksamkeitsvoraussetzungen des Erhöhungsverlangens betreffenden Streitstoff kommt hier ebenfalls nicht in Betracht. Denn das Berufungsgericht, das von einem formell unzureichenden Erhöhungsverlangen ausgegangen ist, hat über dessen materielle Berechtigung bislang nicht entschieden, so dass sich insoweit die Frage der Revisionszulassung nicht gestellt hat. Für eine - diesen Streitstoff von der Überprüfung durch das Revisionsgericht ausschließende - Beschränkung war deshalb kein Raum.

18 2. Die Revision hat auch in der Sache Erfolg.

19 Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung können weder - wie vom Berufungsgericht angenommen - die Zulässigkeit der Zustimmungsklage noch deren Begründetheit - namentlich der geltend gemachte Anspruch auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung (§ 558 Abs. 1 BGB) - verneint werden. Abgesehen davon, dass gemäß der inzwischen geänderten Rechtsprechung des Senats die Einhaltung der Förmlichkeiten des Verfahrens auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung durch den Vermieter nach § 558a BGB dem materiellen Recht zuzuordnen ist und deshalb die Begründetheit und nicht die Zulässigkeit der Klage betrifft (Senatsurteil vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, NJW 2020, 1947 Rn. 18 ff.), hat das Berufungsgericht das Vorliegen der formellen Voraussetzungen des Erhöhungsverlangens nach § 558a BGB rechtsfehlerhaft verneint.

20 a) Gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen,

wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert geblieben ist. Nach § 558a Abs. 1 BGB ist das Erhöhungsverlangen dem Mieter in Textform (§ 126b BGB) zu erklären und zu begründen, wobei gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB zur Begründung auf einen Mietpiegel Bezug genommen werden kann.

21 Die Begründung soll dem Mieter - auch im Interesse einer außergerichtlichen Einigung zur Vermeidung überflüssiger Prozesse - die Möglichkeit eröffnen, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen und sich darüber schlüssig zu werden, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmt oder nicht (Senatsurteile vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, aaO Rn. 47; vom 18. Dezember 2019 - VIII ZR 236/18, WuM 2020, 86 Rn. 15; vom 24. April 2019 - VIII ZR 62/18, NJW 2019, 3142 Rn. 25; vom 17. Oktober 2018 - VIII ZR 94/17, NJW 2019, 303 Rn. 54; vom 11. Juli 2018 - VIII ZR 136/17, NJW 2018, 2792 Rn. 18, 22; jeweils mwN).

22 Hierfür ist es erforderlich, dass die Begründung dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens gibt. Zwar dürfen an die Begründung keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Das Erhöhungsverlangen muss aber - in formeller Hinsicht - Angaben über die Tatsachen enthalten, aus denen der Vermieter die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung herleitet, und zwar in dem Umfang, wie der Mieter solche Angaben benötigt, um der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachgehen und diese zumindest ansatzweise überprüfen zu können (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, aaO Rn. 48; vom 18. Dezember 2019 - VIII ZR 236/18, aaO Rn. 15 f.; vom 16. Oktober 2019 - VIII ZR 340/18, NJW-RR 2019, 1482 Rn. 13 f.; vom 11. Juli 2018 - VIII ZR 136/17, aaO Rn. 18; vom 3. Februar 2016 - VIII ZR 69/15, NJW 2016, 1385 Rn. 11; Senatsbeschluss vom 26. April 2016 - VIII ZR 54/15, NJW 2016, 2565 Rn. 5; jeweils mwN).

- 23 Im Fall der Bezugnahme auf einen Mietspiegel (§ 558a Abs. 2 Nr. 1, §§ 558c, 558d BGB) muss die Begründung deshalb - wie sich, sofern ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, unmittelbar auch aus der Regelung des § 558a Abs. 3 BGB ergibt - die Angaben zur Wohnung enthalten, die nach diesem Mietspiegel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmend sind (vgl. Senatsurteile vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573 Rn. 13; vom 11. März 2009 - VIII ZR 316/07, WuM 2009, 239 Rn. 8; Senatsbeschluss vom 26. April 2016 - VIII ZR 54/15, NJW 2016, 2565 Rn. 5).
- 24 b) Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht angenommen, das Mieterhöhungsverlangen werde diesen Anforderungen nicht gerecht.
- 25 aa) Der von der Klägerin in Bezug genommene Nürnberger Mietspiegel 2018 bildet die ortsübliche Vergleichsmiete ab, indem er zunächst eine - allein anhand der Wohnfläche zu bestimmende - Basismiete ausweist (Tabelle 1), sodann konkrete Merkmale betreffend Baujahr, Ausstattung und Lage benennt, die einen der Höhe nach vorgegebenen Ab- beziehungsweise Zuschlag rechtfertigen (Tabelle 2), und schließlich von einer für alle Wohnungen gleichermaßen geltenden Mietpreisspanne von +/- 20 % um den auf diese Weise ermittelten Tabellenwert (= Mittelwert) ausgeht (Tabelle 3).
- 26 bb) Die Klägerin hat in dem Erhöhungsschreiben - neben der ihrer Meinung nach zutreffenden ortsüblichen Vergleichsmiete (627,98 €) - alle danach maßgeblichen Merkmale der Wohnung benannt, um die ortsübliche Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels zu ermitteln, namentlich die Wohnfläche (hier: 80 m²) sowie die Merkmale, die aus Sicht der Klägerin Zu- beziehungsweise Abschläge in der jeweils vorgegebenen Höhe rechtfertigen (hier: Altstadtlage [+ 4 %], Baujahr 1957 [- 1 %], kein Balkon [- 3 %] und keine Sprechanlage [- 2 %]). Da die Bestimmung der konkreten Mietpreisspanne ausschließlich von

dem sich aus diesen Daten ergebenden Tabellenwert und nicht etwa von weiteren Faktoren abhängt, wird dem Beklagten durch jene Angaben die (ansatzweise) Überprüfung der Berechtigung der Mieterhöhung ermöglicht.

27 Entgegen der - bereits in einem früheren Urteil vertretenen (LG Nürnberg-Fürth, WuM 2015, 160) - Ansicht des Berufungsgerichts ist es in einem solchen Fall nicht erforderlich, dass dem Erhöhungsverlangen entweder der vom Vermieter herangezogene Mietspiegel beigelegt wird oder das Schreiben die nach diesem Mietspiegel gegebene Mietpreisspanne aufführt beziehungsweise wenigstens auf das Bestehen einer solchen Spanne hinweist.

28 (1) Nach der Rechtsprechung des Senats muss der vom Vermieter zur Begründung seines Erhöhungsverlangens herangezogene Mietspiegel jenem Schreiben nicht beigelegt werden, wenn es sich um einen - etwa durch Veröffentlichung im Amtsblatt - allgemein zugänglichen Mietspiegel handelt (Senatsurteil vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573 Rn. 15), was auch dann zu bejahen ist, wenn der Mietspiegel gegen eine geringe Schutzgebühr (etwa 3 €) von privaten Vereinigungen an jedermann abgegeben wird (Senatsurteil vom 30. September 2009 - VIII ZR 276/08, NJW 2010, 225 Rn. 10 f.; Senatsbeschlüsse vom 28. April 2009 - VIII ZB 7/08, NJW-RR 2009, 1021 Rn. 6; vom 31. August 2010 - VIII ZR 231/09, WuM 2010, 693 Rn. 2) oder der Vermieter dem Mieter eine - wohnortnahe - Einsichtsmöglichkeit anbietet (vgl. Senatsurteil vom 11. März 2009 - VIII ZR 74/08, NJW 2009, 1667 Rn. 9). Denn in einem solchen Fall ist es dem Mieter zumutbar, zur Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens auf den ihm - wenngleich unter gewissen Mühen und/oder nur gegen einen geringfügigen Kostenaufwand - zugänglichen Mietspiegel zuzugreifen (Senatsurteile vom 11. März 2009 - VIII ZR 74/08, aaO; vom 30. September 2009 - VIII ZR 276/08, aaO Rn. 11).

29 Auch die sich aus dem Mietspiegel ergebende Mietpreisspanne muss der Vermieter zur Erfüllung der formellen Voraussetzungen des § 558a BGB nicht in jedem Fall angeben. Als entbehrlich hat der Senat diese Angabe ausdrücklich angesehen, wenn der Vermieter, der sein Erhöhungsverlangen auf einen Mietspiegel stützt, der in Form von Tabellenfeldern für Wohnungen einer bestimmten Kategorie jeweils eine bestimmte Mietpreisspanne ausweist, das seiner Auffassung nach einschlägige Mietspiegelfeld mitteilt. Denn in diesem Fall kann der Mieter die maßgebliche Mietpreisspanne dem betreffenden Mietspiegel ohne weiteres entnehmen (Senatsurteil vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07, aaO Rn. 16 [unter Aufgabe der strengeren Rechtsprechung des Senats im Urteil vom 12. November 2003 - VIII ZR 52/03, NJW 2004, 1379 unter II 2 b]).

30 (2) Nach diesen Grundsätzen musste die Klägerin ihrem Erhöhungsverlangen hier - anders als vom Berufungsgericht angenommen - weder den ihrerseits herangezogenen Mietspiegel beifügen noch in dem betreffenden Schreiben die einschlägige Mietpreisspanne oder jedenfalls angeben, dass der herangezogene Mietspiegel Spannen enthält.

31 Dass der Nürnberger Mietspiegel 2018 zu dem insoweit maßgeblichen Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens im obigen Sinne allgemein zugänglich war, steht nicht im Streit; das Berufungsgericht ist davon ersichtlich ebenfalls ausgegangen.

32 Den ihm zugänglichen Mietspiegel zur Überprüfung des Erhöhungsbegehrens heranzuziehen, war dem Beklagten zuzumuten, und er konnte diesem Mietspiegel - dessen dritte der insgesamt drei in ihm enthaltenen, jeweils eine Seite umfassenden Tabellen die Spanne aufzeigt und erläutert - ohne jede Schwierigkeit das Bestehen und die Größenordnung der Mietpreisspanne entnehmen. Deren konkrete Bestimmung erforderte lediglich eine schlichte Prozentrechnung (+/- 20 %) unter Zugrundelegung des von der Klägerin mit 627,98 € angegebenen

Tabellenwerts (ergibt eine Spanne von 502,38 € bis 753,58 €). Vor diesem Hintergrund bedurfte es zur Erfüllung der Voraussetzungen des § 558a BGB auch weder der konkreten Bezifferung dieser Spanne noch - zumindest - eines ausdrücklichen Hinweises auf das Vorliegen einer Spanne in dem Erhöhungsschreiben selbst.

33 Denn es ist nach den oben aufgeführten Grundsätzen unschädlich, wenn der Mieter zur Überprüfung der Berechtigung der verlangten Mieterhöhung auf den maßgeblichen - ihm zugänglichen - Mietspiegel zurückgreifen muss, die Prüfung also nicht schon allein anhand der Angaben in dem Erhöhungsschreiben selbst (abschließend) vornehmen kann (vgl. Senatsurteil vom 18. Dezember 2019 - VIII ZR 236/18, WuM 2020, 86 Rn. 23, zur Begründung einer Mieterhöhung unter Bezugnahme auf Vergleichswohnungen). Aus diesem Grund ist es entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts auch nicht zu beanstanden, wenn der Vermieter in dem Erhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete - wie hier - als Einzelbetrag angibt und der Mieter, um erkennen zu können, dass dieser Betrag den Mittelwert einer - für alle Wohnungen in gleicher Weise zu berechnenden - Mietpreisspanne darstellt, Einsicht in den Mietspiegel nehmen muss. Eine Einsichtnahme ist nämlich ohnehin erforderlich, wenn der Mieter die Berechtigung der verlangten Mieterhöhung (ansatzweise) überprüfen will; so lässt sich hier beispielsweise nur unter Zuhilfenahme des Mietspiegels feststellen, ob die Wohnung (weitere) - vom Vermieter nicht berücksichtigte - Merkmale aufweist, die nach dem Mietspiegel einen Abschlag rechtfertigen.

34 c) Der Erfüllung der formellen Voraussetzungen nach § 558a BGB steht schließlich nicht der Umstand entgegen, dass die Klägerin gemäß ihrem Erhöhungsverlangen die auf der Grundlage der Wohnfläche zu bestimmende Basisrente insofern fehlerhaft ermittelt hat, als sie anstelle des in der Tabelle 1 des

Mietspiegels für eine - wie hier - 80 m² große Wohnung ausgewiesenen Quadratmeterpreises von 7,80 € einen Quadratmeterpreis von 8,01 € zugrunde gelegt hat, was - rein rechnerisch - zu einer fehlerhaften Angabe (des Mittelwerts) der ortsüblichen Vergleichsmiete geführt hat.

35 Denn hierbei handelt es sich um einen inhaltlichen Fehler, der die Wahrung der Förmlichkeiten des Erhöhungsverlangens nach § 558a BGB nicht berührt (vgl. Senatsurteile vom 11. März 2009 - VIII ZR 316/07, WuM 2009, 239 Rn. 8; vom 3. Juli 2013 - VIII ZR 263/12, NZM 2012, 612 Rn. 24; Senatsbeschluss vom 26. April 2016 - VIII ZR 54/15, NJW 2016, 2565 Rn. 5). Das betrifft nicht nur etwaige Fehler bei der Einordnung in Kategorien, die eine Bewertung der Wohnung voraussetzen - wie etwa die Einstufung der Wohnlage in die Kategorien einfach, mittel oder gut -, sondern auch sonstige Fehler, die dem Vermieter bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Anwendung des einschlägigen Mietspiegels unterlaufen können, sei es, dass er von falschen Tatsachen (z.B. betreffend Baujahr, Ausstattung oder Wohnfläche) ausgeht oder dass er den Mietspiegel auf die zutreffenden Tatsachen - wie hier - fehlerhaft anwendet.

III.

36 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang keinen Bestand haben; es ist insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist, da es tatsächlicher Feststellungen zur materiellen Berechtigung der geltend gemachten Mieterhöhung bedarf, nicht entscheidungsreif und daher im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

37

Soweit die Revision demgegenüber - unter Hinweis auf das Fehlen von Einwendungen des Beklagten gegen die materielle Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens - eine abschließende Entscheidung des Senats zu ihren Gunsten für möglich erachtet, übersieht sie, dass das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - auch einen etwa unstreitigen Sachverhalt betreffend die materiellen Voraussetzungen des geltend gemachten Zustimmungsanspruchs nicht festgestellt hat. An der erforderlichen Entscheidungsreife im Sinne von § 563 Abs. 3 ZPO fehlt es hier im Übrigen auch deshalb, weil der Beklagte in den Tatsacheninstanzen bislang keinen (zwingenden) Anlass hatte, zu der materiellen Berechtigung der Mieterhöhung Stellung zu nehmen, nachdem das Amtsgericht bereits im Zuge der Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens darauf hingewiesen hatte, dass die Zustimmungsklage aus seiner Sicht mangels Erfüllung der formellen Anforderungen an das Erhöhungsverlangen erfolglos sein würde, und auch das Berufungsgericht dieser Ansicht gefolgt ist. Seine vorläufige Auffassung, die Klageschrift enthalte eine Nachbesserung des Erhöhungsverlangens im Sinne von § 558b Abs. 3 BGB, hat das Berufungsgericht in der mündlichen Verhandlung ausdrücklich wieder aufgegeben. Nicht zuletzt ist den Parteien auch noch Gelegenheit zu einer Stellungnahme im Hinblick auf den oben aufge-

zeigten Fehler zu geben, welcher der Klägerin bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unterlaufen ist.

Dr. Milger

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Wiegand

Dr. Matussek

Vorinstanzen:

AG Nürnberg, Entscheidung vom 08.08.2019 - 244 C 2296/19 -

LG Nürnberg-Fürth, Entscheidung vom 26.05.2020 - 7 S 5510/19 -