

**Berichtigt durch
Beschluss vom
24. September 2019
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle**



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 255/18

Verkündet am:
21. August 2019
Vorusso,
Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558a Abs. 4 Satz 2

Zu den Anforderungen an die Vergleichbarkeit zweier Gemeinden, wenn der Vermieter zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens auf den Mietspiegel der Nachbargemeinde Bezug nimmt.

BGH, Urteil vom 21. August 2019 - VIII ZR 255/18 - LG Nürnberg-Fürth
AG Fürth

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 3. Juli 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Bünger und Kosziol

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth - 7. Zivilkammer - vom 3. Juli 2018 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin war Vermieterin, die Beklagte Mieterin eines großen Anwesens in der Stadt Stein, die unmittelbar an das westliche Gemeindegebiet der Stadt Nürnberg angrenzt. Die monatliche Nettokaltmiete betrug seit Mietbeginn im Jahr 2004 unverändert 3.000 €.
- 2 Mit Schreiben des Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 24. Oktober 2013 wurde die Beklagte aufgefordert, einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete auf 3.450 € ab dem 1. Januar 2014 zuzustimmen. Zur Begründung nahm die Klägerin Bezug auf den dem Schreiben beigelegten Mietpiegel der Stadt Fürth.

3 Die auf Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

I.

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

6 Die Berufung sei unbegründet. Eine Vergleichbarkeit der Gemeinden Stein und Fürth sei offensichtlich nicht gegeben, so dass das unter Heranziehung des Mietspiegels der Stadt Fürth begründete Mieterhöhungsverlangen der Klägerin nicht formell ordnungsgemäß gewesen sei (§ 558a Abs. 4 Satz 2 BGB).

7 Die Beurteilung, ob eine Vergleichbarkeit zweier Gemeinden gegeben sei oder nicht, habe aufgrund einer Zusammenschau aller relevanten Kriterien des jeweiligen Einzelfalls und einer sich daran anschließenden Abwägung zu erfolgen.

8 Bei der Stadt Fürth handele es sich um eine Großstadt, die im Vergleich zur Stadt Stein eine deutlich besser ausgebaute wirtschaftliche, kulturelle und soziale Infrastruktur aufweise. Dabei bestünden auch erhebliche Unterschiede hinsichtlich der Erschließung und der Anbindung an Versorgungszentren. Zwar gehörten beide Städte zum Verkehrsverbund des Großraums Nürnberg, allerdings befänden sich im Stadtgebiet Stein im Gegensatz zu Fürth weder eine

U-Bahn- noch eine S-Bahn-Haltestelle. Hinsichtlich des kulturellen Angebots verfügten beide Städte zwar über ein Erlebnisbad, allerdings gebe es in Stein, anders als in Fürth, weder ein Kino, noch ein Theater, sondern lediglich ein Museum. Stein verfüge auch nicht über ein Krankenhaus, während die Stadt Fürth ein Klinikum vorhalte. Die in diesem Zusammenhang seitens der Klägerin angeführte "S. -Klinik" liege bereits innerhalb der Stadtgrenze von Nürnberg. Bei der Stadt Fürth handele es sich außerdem um ein sogenanntes "Oberzentrum", während die Stadt Stein keine örtliche Versorgungsfunktion für mindestens eine andere Gemeinde wahrnehme.

9 Beide Städte hätten zudem eine unterschiedliche Einwohnerzahl. In der Stadt Fürth lebten circa 125.000 Einwohner, in Stein hingegen lediglich circa 15.000 Einwohner. Dieses Kriterium spreche entscheidend gegen eine Vergleichbarkeit im Sinne des § 558a Abs. 4 Satz 2 BGB. Hinzu komme die unterschiedliche Bevölkerungsdichte der beiden Städte. Stein habe eine Bevölkerungsdichte von 768 Personen pro Quadratkilometer, Fürth hingegen eine um das 2,5-fache höhere, nämlich 1.960 Personen pro Quadratkilometer.

10 An diesem Ergebnis ändere sich auch nichts dadurch, dass beide Gemeinden - Fürth und Stein - an der Stadtgrenze zu Nürnberg lägen und Nürnberg von beiden Städten aus gleich gut zu erreichen sei. Zwar sei auch die örtliche Nähe zur Großstadt Nürnberg ein Merkmal, das im Rahmen der Gesamt abwägung zu berücksichtigen sei. Allerdings komme diesem Kriterium letztlich nicht ein solcher Rang zu, dass die Vergleichbarkeit zu bejahen sei. Insbesondere könne nicht bereits deshalb davon ausgegangen werden, dass die oben angeführten wirtschaftlichen, kulturellen und infrastrukturellen Unterschiede durch eine Inanspruchnahme von Angeboten der Stadt Nürnberg aufgewogen würden.

II.

11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

12 Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei angenommen, dass der Mietpiegel der Stadt Fürth zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens für das in der Stadt Stein gelegene streitgegenständliche Mietobjekt der Klägerin nicht geeignet ist und das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 24. Oktober 2013 daher den formellen Anforderungen des § 558a Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, Abs. 4 Satz 2 BGB an eine Begründung nicht genügt.

13 1. Gemäß § 558a Abs. 1 BGB ist das Erhöhungsverlangen dem Mieter zu erklären und zu begründen. Die Begründung soll dem Mieter die Möglichkeit geben, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen, um überflüssige Prozesse zu vermeiden (vgl. Senatsurteile vom 24. April 2019 - VIII ZR 62/18, WuM 2019, 324 Rn. 25; vom 17. Oktober 2018 - VIII ZR 94/17, NJW 2019, 303 Rn. 54; vom 13. November 2013 - VIII ZR 413/12, NJW 2014, 1173 Rn. 10; vom 12. Juli 2006 - VIII ZR 215/05, WuM 2006, 569 Rn. 13). Dabei dürfen an das Begründungserfordernis im Hinblick auf das Grundrecht des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 GG keine überhöhten Anforderungen gestellt werden (vgl. insoweit BVerfGE 49, 244, 249 f.; Senatsurteile vom 13. November 2013 - VIII ZR 413/12, aaO; vom 12. November 2003 - VIII ZR 52/03, NJW 2004, 1379 unter II 2 b - noch zu § 2 Abs. 2 MHG). Allerdings muss das Erhöhungsverlangen - 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 (Senatsurteile vom 13. November

2013 - VIII ZR 413/12, aaO; vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573 Rn. 12 mwN). Diese Voraussetzungen sind hier bei dem Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 24. Oktober 2013 durch die Bezugnahme auf den Mietspiegel der Nachbarstadt Fürth nicht erfüllt.

14 2. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei angenommen, dass die Klägerin ihr Mieterhöhungsverlangen nicht formell ordnungsgemäß nach § 558a BGB begründet hat. Der Mietspiegel einer anderen Gemeinde ist gemäß § 558a Abs. 4 Satz 2 BGB nur dann ein taugliches Mittel zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens, wenn es sich um den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde handelt. Entgegen der Auffassung der Revision war die Bezugnahme auf den Mietspiegel der Nachbarstadt Fürth gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 1, Abs. 4 Satz 2 BGB zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens für die streitgegenständliche Wohnung in der Stadt Stein, für die kein Mietspiegel erstellt worden ist, nicht ausreichend. Die Städte Stein und Fürth sind, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler entschieden hat, keine vergleichbaren Gemeinden im Sinne von § 558a Abs. 4 Satz 2 BGB.

15 a) Die Beantwortung der Frage, ob es sich bei den Städten Fürth und Stein um vergleichbare Gemeinden im Sinne von § 558a Abs. 4 Satz 2 BGB handelt, obliegt in erster Linie der Beurteilung durch den Tatrichter. Die hierzu vom Tatrichter vorzunehmende Gewichtung und Würdigung ist revisionsrechtlich regelmäßig nur eingeschränkt darauf überprüfbar, ob das Berufungsgericht Rechtsbegriffe verkannt oder sonst unzutreffende rechtliche Maßstäbe angelegt hat, ob es Denkgesetze und allgemeine Erfahrungsgrundsätze hinreichend beachtet hat oder ob ihm von der Revision gerügte Verfahrensverstöße unterlaufen sind, indem es etwa wesentliche Tatumstände übersehen oder nicht vollständig gewürdigt hat (st. Rspr.; vgl. Senatsurteile vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, NJW 2017, 1474 Rn. 24; vom 25. Juni 2008 - VIII ZR 307/07, WuM

2008, 564 Rn. 21; jeweils mwN). Einer an diesem Maßstab ausgerichteten Prüfung hält die Beurteilung des Berufungsgerichts stand.

16 b) Das Berufungsgericht hat die wesentlichen Beurteilungsgrundlagen in rechtlich zutreffender Weise herausgearbeitet, gewichtet und gewürdigt. Es hat insbesondere beachtet, dass die Beurteilung der Frage, ob eine Vergleichbarkeit zweier Gemeinden gegeben ist oder nicht, aufgrund einer Gesamtbetrachtung aller Kriterien des jeweiligen Einzelfalls und deren anschließender Gewichtung und Abwägung zu treffen ist. Damit hat es die rechtlich erforderlichen Prüfungspunkte zutreffend erfasst und umgesetzt. Soweit die Revision demgegenüber meint, das Berufungsgericht habe einen unzutreffenden rechtlichen Maßstab angelegt und gewichtige Kriterien übersehen, gelingt es ihr nicht, einen Rechtsfehler aufzuzeigen. Vielmehr setzt sie lediglich ihre eigene Würdigung an die Stelle derjenigen des Berufungsgerichts; dies ist revisionsrechtlich unbehelflich.

17 aa) Das Berufungsgericht ist von einem zutreffenden rechtlichen Maßstab ausgegangen, indem es unter Berücksichtigung aller wesentlichen Umstände des Einzelfalls geprüft hat, ob die Gemeinden Fürth und Stein vergleichbar sind. Anders als die Revision unter Bezugnahme auf einen älteren Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Stuttgart (NJW 1982, 945) und eine im Anschluss daran auch in der Literatur vertretene Auffassung (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 14. Aufl., § 558a BGB Rn. 45 mwN) meint, ist dieses Erfordernis nicht schon dann erfüllt, wenn die Auffassung des Vermieters, es handele sich um vergleichbare Gemeinden, nicht "offensichtlich unbegründet" ist. Denn mit einem solchen Maßstab könnte der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen auch mit dem Mietspiegel einer nicht vergleichbaren Gemeinde begründen, solange die fehlende Vergleichbarkeit nicht "offensichtlich"

ist. Für eine dahingehende Absenkung der ohnehin nicht hohen Anforderungen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens besteht kein Anlass.

- 18 bb) Bei der Anwendung dieses Maßstabes hat das Berufungsgericht zutreffend insbesondere darauf abgestellt, dass in der Stadt Fürth etwa 125.000 Einwohner leben, während die Stadt Stein, in der das streitgegenständliche Mietobjekt liegt, nur circa 15.000 Einwohner hat. Auch stellt die Stadt Fürth ein sogenanntes Oberzentrum im Sinne des bayerischen Landesentwicklungsprogramms dar, in dem über die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung hinaus für die Einwohner ihres Nahbereichs auch weitere Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorgehalten werden. Demgegenüber handelt es sich bei der Stadt Stein nicht um einen solchen zentralen Ort mit überörtlich relevanten Einrichtungen (etwa Theatern, Kinos, Krankenhäusern). Zudem befinden sich im Stadtgebiet von Stein im Gegensatz zu Fürth weder eine U-Bahn- noch eine S-Bahn-Haltestelle, was für die Erreichbarkeit der infrastrukturellen Angebote sowohl innerhalb der Stadt als auch in der Gesamtregion für die Einwohner von Bedeutung ist.

- 19 In hinreichender Weise hat das Berufungsgericht dabei - entgegen der Auffassung der Revision - beachtet und gewürdigt, dass die beiden Gemeinden Fürth und Stein jeweils an der Stadtgrenze zu Nürnberg liegen und Nürnberg mit seinem vielfältigen kulturellen, infrastrukturellen und wirtschaftlichen Angebot von beiden Nachbar-Städten aus aufgrund des gemeinsamen Verkehrsverbands des Großraums Nürnberg - mit der oben dargestellten Ausnahme - gut zu erreichen ist. Insbesondere ist es revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden, dass das Berufungsgericht der stark divergierenden Einwohnerzahl (vgl. auch Senatsurteil vom 13. November 2013 - VIII ZR 413/12, aaO Rn. 11) in Verbindung mit der unterschiedlichen Bevölkerungsdichte von Stein und Fürth unter Gesamtwürdigung der übrigen Umstände des Einzelfalls das ausschlag-

gebende Gewicht zugemessen hat, um die Nachbargemeinden Stein und Fürth als nicht vergleichbare Gemeinden im Sinne von § 558a Abs. 4 Satz 2 BGB anzusehen.

- 20 cc) Soweit die Revision meint, die Mieten von Stein und Fürth seien schon aus dem Grund vergleichbar, weil beide Gemeinden unmittelbar an Nürnberg angrenzten und sich dies auch bei den Grundstückspreisen niederschlage, die einen Faktor der Mietpreisgestaltung darstellten, verkennt sie, dass die Entwicklung der Grundstückspreise verlässliche Rückschlüsse auf eine ortsübliche (Vergleichs-)Miete (§ 558 Abs. 1 BGB) nicht zulässt, und setzt wiederum lediglich ihre eigene Würdigung an die Stelle der tatrichterlichen Beurteilung. Soweit das Berufungsgericht ein von der Klägerin beantragtes Sachverständigengutachten über die Verkehrsanbindungen und die allgemeine wirtschaftliche Lage beider Städte nicht eingeholt hat, fällt ihm - entgegen der

Auffassung der Revision - ein Verfahrensfehler nicht zur Last, denn diese Umstände konnte das Berufungsgericht aufgrund seiner offensichtlichen Vertrautheit mit den örtlichen Gegebenheiten selbst beurteilen.

Dr. Milger

RinBGH Dr. Hessel ist wegen
Erkrankung an der Unterschrift
verhindert.
Dr. Milger, 20. August 2019

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Vorinstanzen:

AG Fürth, Entscheidung vom 27.03.2017 - 340 C 357/14 -

LG Nürnberg-Fürth, Entscheidung vom 03.07.2018 - 7 S 2965/17 -



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 255/18

vom

24. September 2019

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 24. September 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger sowie die Richter Dr. Schneider, Dr. Büniger, Kosziol und Dr. Schmidt

beschlossen:

Das Urteil des Senats vom 21. August 2019 wird dahingehend berichtigt, dass es auf Seite 3 im ersten Satz der Entscheidungsgründe richtig heißen muss:

"Die Revision hat **keinen** Erfolg."

Dr. Milger

Dr. Schneider

Dr. Büniger

Kosziol

Dr. Schmidt

Vorinstanzen:

AG Fürth, Entscheidung vom 27.03.2017 - 340 C 357/14 -

LG Nürnberg-Fürth, Entscheidung vom 03.07.2018 - 7 S 2965/17 -