



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 355/18

Verkündet am:
29. April 2020
Vorusso,
Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558, § 558a, § 558b Abs. 2

- a) Die Einhaltung der Förmlichkeiten des Verfahrens auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung durch den Vermieter nach § 558a BGB (Erklärung und Begründung des Erhöhungsverlangens in Textform) und nach § 558b Abs. 2 BGB (Fristen zur Erhebung der Zustimmungsklage) ist insgesamt dem materiellen Recht zuzuordnen und betrifft deshalb die Begründetheit und nicht die Zulässigkeit der Klage (Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung; vgl. zuletzt Senatsurteile vom 11. Juli 2018 - VIII ZR 136/17, NJW 2018, 2792 Rn. 12; vom 13. November 2013 - VIII ZR 413/12, NJW 2014, 1173 Rn. 13; jeweils mwN).
- b) Der Berliner Mietspiegel (hier: 2015) kann zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens (§ 558a BGB) auch für minderausgestattete Wohnungen (hier: ohne Innen-WC) herangezogen werden.

MietenWoG BE § 3 Abs. 1 Satz 1

§ 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020 ist nach seinem Sinn und Zweck dahin auszulegen, dass von dem darin geregelten Verbot (jedenfalls) gerichtliche Mieterhöhungsverfahren nicht erfasst sind, in denen der Vermieter einen Anspruch auf Erhöhung der Miete zu einem vor dem in dieser Bestimmung festgelegten Stichtag (18. Juni 2019) liegenden Zeitpunkt verfolgt.

BGH, Urteil vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18 - LG Berlin
AG Neukölln

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 15. April 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Fetzer, die Richter Dr. Büniger und Dr. Schmidt sowie die Richterin Wiegand

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 2. November 2018 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte zu 1 mietete im Jahr 1982 gemeinsam mit ihrem damaligen Ehemann eine circa 84 m² große Dreizimmerwohnung der Rechtsvorgängerin des Klägers in Berlin. Vereinbarungsgemäß bauten die Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses auf eigene Kosten ein Bad mit WC in die Wohnung ein, die bis dahin lediglich mit einem Außen-WC ausgestattet war. Im Jahr 1992 unterzeichneten die Rechtsvorgängerin des Klägers und die Beklagten - unter Auf-

nahme des Beklagten zu 2, des heutigen Ehemanns der Beklagten zu 1, als weiteren Mieter - (erneut) einen Mietvertrag über dieselbe Wohnung.

2 Mit Schreiben vom 17. August 2015 forderte die Rechtsvorgängerin des Klägers die Beklagten auf, einer Erhöhung der seit August 2012 vereinbarten Nettokaltmiete von monatlich 290,15 € um 43,52 € auf 333,67 € (dies entspricht einer Miete von 3,97 €/m²) mit Wirkung ab 1. November 2015 zuzustimmen. Zur Begründung wurde Bezug genommen auf das Mietspiegelfeld G 1 des Berliner Mietspiegels 2015. Für dieses Feld (einfache Wohnlage, bis 1918 bezugsfertiger Altbau, Wohnfläche 60 bis unter 90 m²) weist der Mietspiegel eine Spanne von 4,40 €/m² bis 7,52 €/m² und einen Mittelwert von 5,62 €/m² aus. Wohnungen, die lediglich über ein Außen-WC verfügen, nimmt der Berliner Mietspiegel 2015 ausdrücklich von seinem Geltungsbereich aus. Die Beklagten erteilten die Zustimmung nicht; sie halten das Mieterhöhungsverlangen aus formellen Gründen für unwirksam.

3 Das Amtsgericht hat der auf Zustimmung zu der vorgenannten Mieterhöhung gerichteten Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

A.

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

6 Das Mieterhöhungsverlangen des Klägers sei in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden. Der Kläger sei berechtigt gewesen, sich zur Begründung seines Begehrens auf den Berliner Mietspiegel 2015 zu stützen, obwohl dieser Wohnungen, die lediglich über ein Außen-WC verfügten, von seinem Anwendungsbereich ausnehme.

7 Dem Zweck des gesetzlichen Begründungserfordernisses, dem Mieter die Überprüfung der Berechtigung der begehrten Mieterhöhung zu ermöglichen, damit gerichtliche Auseinandersetzungen im Fall eines materiell berechtigten Anspruchs des Vermieters möglichst vermieden würden, werde das Mieterhöhungsverlangen gerecht.

8 Der Umstand, dass die Rechtsvorgängerin des Klägers zur Begründung ihres Erhöhungsverlangens auf den Berliner Mietspiegel 2015 Bezug genommen habe, obwohl die von den Beklagten angemietete Wohnung nach den getroffenen Vereinbarungen als eine nicht mit einem Innen-WC ausgestattete Mietwohnung anzusehen sei und deshalb nicht dem Anwendungsbereich des herangezogenen Mietspiegels unterliege, stelle keinen formellen Fehler des Erhöhungsverlangens dar. Denn dieser Fehler beruhe auf der unzutreffenden Einschätzung, für die Beurteilung der Ausstattung der Wohnung sei der im Jahr 1992 geschlossene Mietvertrag, der im Rahmen der Auflistung der Mieträume unter anderem ein "Bad mit Toilette" aufführe, maßgeblich. Diese Frage betreffe aber allein die Begründetheit des Erhöhungsverlangens.

9 Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme erweise sich das Mieterhöhungsverlangen ferner - auch unter Beachtung des Umstands, dass die Wohnung als eine solche ohne Innen-WC vermietet worden sei - als begründet.

B.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist
daher zurückzuweisen.

I.

11 Die Revision ist gemäß § 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO uneingeschränkt zuläs-
sig.

12 1. Die Revision durfte - wie hier geschehen - vom Einzelrichter wegen
grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zugelassen werden. Ein zur Auf-
hebung des Berufungsurteils führender Verstoß gegen Art. 101 Abs. 1 Satz 2
GG liegt darin nicht. Der Einzelrichter war hier im Berufungsverfahren der zur
Entscheidung gesetzlich zuständige Richter, nachdem ihm der Rechtsstreit
durch das - zur Beurteilung der Frage der Grundsätzlichkeit der Sache berufene
(§ 526 Abs. 1 Nr. 3 ZPO) - Kollegium gemäß § 526 Abs. 1 ZPO übertragen
worden war. Die Voraussetzungen für eine Rückübertragung auf das Kollegium
gemäß § 526 Abs. 2 ZPO liegen nicht schon dann vor, wenn der Einzelrichter
die Sache, anders als das Kollegium, für rechtsgrundsätzlich hält. Vielmehr ist
eine Vorlage an das Kollegium zwecks Entscheidung über die (erneute) Über-
nahme gemäß § 526 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO nur veranlasst, wenn die abwei-
chende Beurteilung des Einzelrichters auf einer - nach der Übertragung auf ihn
eingetretenen - wesentlichen Änderung der Prozesslage beruht (BGH, Urteile
vom 16. Juli 2003 - VIII ZR 286/02, WuM 2003, 501 unter I; vom 16. Juli 2015 -
IX ZR 197/14, WM 2015, 1622 Rn. 18 f.). Eine solche ist im Streitfall indes nicht
eingetreten.

13 2. Die Revision der Beklagten ist unbeschränkt zugelassen.

14

Zwar hat das Berufungsgericht die im Tenor nicht eingeschränkte Zulassung der Revision in den Entscheidungsgründen ausschließlich damit begründet, die Rechtsfrage, ob ein Mieterhöhungsverlangen den formellen Anforderungen genüge, wenn es infolge einer irrtümlichen Bewertung der Ausstattung der Mietwohnung durch den Vermieter auf einen nicht anwendbaren Mietspiegel gestützt werde, sei von grundsätzlicher Bedeutung und bisher höchstichterlich nicht entschieden. Eine wirksame Beschränkung der Revisionszulassung liegt darin jedoch nicht, so dass von einer unbeschränkten Revisionszulassung auszugehen und das angefochtene Urteil in vollem Umfang zu überprüfen ist (st. Rspr.; vgl. etwa BGH, Urteile vom 20. Mai 2003 - XI ZR 248/02, NJW 2003, 2529 unter A mwN; vom 5. Dezember 2018 - XII ZR 116/17, FamRZ 2019, 429 Rn. 10).

- 15 a) Eine Beschränkung der Revisionszulassung durch das Berufungsgericht muss nicht im Tenor des Urteils angeordnet sein, sondern kann sich auch - mit der hierfür erforderlichen Klarheit - aus den Urteilsgründen ergeben. Das ist regelmäßig dann anzunehmen, wenn die vom Berufungsgericht als zulassungsrelevant bezeichnete Frage lediglich einen eindeutig abgrenzbaren selbständigen Teil des Streitstoffs (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteile vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 361/18, WM 2020, 469 Rn. 24; vom 24. Oktober 2017 - II ZR 16/16, NJW-RR 2018, 39 Rn. 9; Senatsbeschluss vom 10. April 2018 - VIII ZR 247/17, NJW 2018, 1880 Rn. 10; jeweils mwN), oder auch allein die Zulässigkeit der Klage (vgl. BGH, Beschluss vom 10. April 2018 - VIII ZR 247/17, aaO Rn. 23 mwN; Urteile vom 10. Mai 2001 - III ZR 262/00, NJW 2001, 2176 unter II 2; vom 25. Februar 1993 - III ZR 9/92, NJW 1993, 1799 unter I 2, insoweit in BGHZ 121, 367 nicht abgedruckt; vom 13. Dezember 1989 - IVb ZR 19/89, NJW 1990, 1795 unter II) betrifft.

Grundsätzlich unzulässig ist eine Beschränkung der Revision auf einzelne Rechtsfragen oder Anspruchselemente (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; 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, aaO Rn. 27; Beschluss vom 12. Juni 2018 - VIII ZR 121/17, aaO Rn. 6 f.).

17 b) Danach scheidet hier eine wirksame Beschränkung der Revisionszulassung aus. Denn die vom Berufungsgericht für zulassungsrelevant gehaltene Rechtsfrage hinsichtlich der formellen Anforderungen an das hier zu beurteilende Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff. BGB betrifft weder allein die Zulässigkeit der Klage (aa) noch sonst einen eindeutig abgrenzbaren selbständigen Teil des Streitstoffs (bb).

18 aa) Der Senat hält an seiner bisherigen Rechtsprechung, wonach die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung unzulässig ist, wenn ihr ein wirksames Mieterhöhungsverlangen nicht vorausgegangen ist (Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 20. September 1982 - VIII ARZ 1/82, BGHZ 84, 392, 399 [zu § 2

Abs. 2 MHG]; Senatsurteile vom 12. Mai 2004 - VIII ZR 234/03, NZM 2004, 581 unter II 4 [zu § 2 Abs. 2 MHG]; vom 19. Juli 2006 - VIII ZR 212/05, NJW-RR 2006, 1305 Rn. 6; vom 10. Oktober 2007 - VIII ZR 331/06, NJW 2008, 848 Rn. 18; vom 13. November 2013 - VIII ZR 413/12, NJW 2014, 1173 Rn. 13; vom 11. Juli 2018 - VIII ZR 136/17, NJW 2018, 2792 Rn. 12; vom 11. Juli 2018 - VIII ZR 190/17, WuM 2018, 509 Rn. 11 jeweils zu § 558a BGB und/oder § 558b Abs. 2 BGB), nicht länger fest. Richtigerweise ist die Frage der Einhaltung der Förmlichkeiten des Verfahrens auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung durch den Vermieter nach § 558a BGB (Erklärung und Begründung des Erhöhungsverlangens in Textform) und § 558b Abs. 2 BGB (Fristen zur Erhebung der Zustimmungsklage) insgesamt dem materiellen Recht zuzuordnen und betrifft deshalb die Begründetheit und nicht die Zulässigkeit der Klage.

- 19 Die bisherige Rechtsprechung ist - ohne dies näher zu begründen - davon ausgegangen, dass es sich bei den gesetzlichen Bestimmungen, wonach der Vermieter eine Klage auf Zustimmung zu einer begehrten Mieterhöhung erst nach Ablauf einer dem Mieter zu gewährenden Überlegungsfrist und nur innerhalb einer bestimmten sich daran anschließenden Klagefrist zu erheben berechtigt ist (früher § 2 Abs. 3 Satz 1 MHG, seit dem 1. September 2001 § 558b Abs. 2 BGB), um dem Prozessrecht zuzuordnende Regelungen handelt und die genannten Fristen somit (besondere) Sachurteilsvoraussetzungen der Zustimmungsklage des Vermieters sind. Diese Einordnung hatte zur Folge, dass eine Zustimmungsklage auch dann als unzulässig abgewiesen wurde, wenn ihr ein wirksames Mieterhöhungsverlangen - also ein solches, das den gesetzlich vorgeschriebenen formellen Anforderungen nach § 558a BGB (früher § 2 Abs. 2 MHG) genügt - nicht vorausgegangen ist; denn in diesem Fall wurde die Überlegungsfrist nach § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB (früher § 2 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 MHG) nicht ausgelöst (Senatsurteil vom 12. Mai 2004 - VIII ZR 234/03,

aaO). Die genannten Fristen sind jedoch keine besonderen Sachurteilsvoraussetzungen.

20 (1) Eine Reihe gesetzlicher Bestimmungen lässt die Klageerhebung vor einem Zivilgericht nur innerhalb einer Frist zu. Diese Klagefristen - so auch jene nach § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB (BT-Drucks. 14/4553, S. 56; BT-Drucks. VI/2421, S. 4 [zu § 2 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 MHG]) - bezwecken eine möglichst rasche Klärung des Streits und eine alsbaldige Herstellung des Rechtsfriedens (Stein/Jonas/Roth, ZPO, 23. Aufl., Einleitung vor § 253 Rn. 165). Die dem Mieter eingeräumte - der Klagefrist vorgeschaltete - Überlegungsfrist gemäß § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB (früher § 2 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 MHG) dient dabei dem zusätzlichen Zweck, den Mieter vor den (Kosten-)Folgen einer voreilig erhobenen - nach den materiellen Kriterien des § 558 BGB (früher § 2 Abs. 1 MHG) berechtigten - Zustimmungsklage zu schützen (vgl. BT-Drucks. VI/2421, aaO).

21 Ob solche Klagefristen dem materiellen Recht oder dem Prozessrecht angehören, hängt in erster Linie von der Wirkung der jeweiligen Frist ab. Um materiell-rechtliche Ausschlussfristen handelt es sich, wenn der Ablauf der betreffenden Klagefrist zum Erlöschen des subjektiven Rechts führt, während der Ablauf einer prozessualen Klagefrist den Verlust des Klagerechts der Partei (so etwa der Ablauf der Frist zur Erhebung einer Restitutionsklage gemäß § 586 Abs. 1 ZPO oder der Frist zur Einlegung eines Rechtsbehelfs gegen einen Schiedsspruch gemäß § 1059 Abs. 3 ZPO) zur Folge hat (Stein/Jonas/Roth, aaO Rn. 169).

22 Das Erlöschen des betreffenden subjektiven Rechts infolge des Ablaufs der gesetzlichen Frist zu dessen gerichtlicher Geltendmachung ordnet das Gesetz in manchen Fällen sogar ausdrücklich an (so etwa § 562b Abs. 2 Satz 2 BGB [Erlöschen des Vermieterpfandrechts], § 864 Abs. 1 BGB [Erlöschen von

Ansprüchen wegen Besitzentziehung oder -störung], § 977 Satz 2 BGB [Erlöschen des Bereicherungsanspruchs nach Rechtsverlust], § 1002 Abs. 1 BGB [Erlöschen von Verwendungsersatzansprüchen des Besitzers]). In anderen Fällen ergibt sich diese (materielle) Rechtsfolge aus dem Zusammenspiel gesetzlicher Normen (so etwa bei der Frist zur Beantragung der Eheaufhebung gemäß § 1317 Abs. 1 Satz 1, § 1314 BGB - zu deren materiell-rechtlicher Natur: BGH, Urteil vom 29. Juni 1957 - IV ZR 88/57, BGHZ 25, 66, 74; bei der Frist zur Anfechtung der Vaterschaft gemäß § 1600b Abs. 1 Satz 1, § 1600 BGB - zu deren materiell-rechtlicher Natur: BeckOGK-BGB/Reuß, Stand 1. Februar 2020, § 1600b Rn. 26 mwN; bei der Frist für eine Kündigungsschutzklage des Arbeitnehmers gemäß §§ 4, 7 KSchG - zu deren materiell-rechtlicher Natur: BAGE 150, 234, 236; 163, 24, 26 f.).

23 Auch die Gesetzessystematik oder der Zweck der jeweiligen Klagefrist können es gebieten, diese als Teil der materiellen Begründetheit der Klage zu behandeln (so BGH, Urteile vom 16. Januar 2009 - V ZR 74/08, BGHZ 179, 230 Rn. 8 f. [zu der Frist für eine Beschlussanfechtungsklage nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG]; vom 14. März 2006 - VI ZR 335/04, NJW 2006, 2482 Rn. 15 [zu der Klagefrist für Ansprüche des Versicherungsnehmers nach deren schriftlicher Ablehnung durch den Versicherer gemäß § 12 Abs. 3 VVG in seiner bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung]; im Ergebnis ebenso - allerdings ohne nähere Begründung - BGH, Urteil vom 15. Juni 1998 - II ZR 40/97, NJW 1998, 3344 unter 3 [zu der Frist für eine Beschlussanfechtungsklage nach § 246 Abs. 1 AktG]).

24 (2) Nach diesen Grundsätzen sind die in § 558b Abs. 2 BGB (früher § 2 Abs. 3 Satz 1 MHG) normierten Fristen für die Erhebung der Zustimmungsklage durch den Vermieter dem materiellen Recht zuzuordnen; die Nichteinhaltung

dieser Fristen führt somit zur Abweisung der Klage als (derzeit) unbegründet und nicht als unzulässig.

25 Denn der Ablauf der nach § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB (früher § 2 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 MHG) vorgeschriebenen Klagefrist hat zur Folge, dass das betreffende Erhöhungsverlangen des Vermieters als nicht gestellt gilt beziehungsweise als unwirksam angesehen wird (BT-Drucks. VI/2421, S. 4; BT-Drucks. 9/2079, S. 16). Das bedeutet, dass die Annahmefähigkeit des Angebots auf Vertragsänderung, das der Vermieter in Form des Mieterhöhungsverlangens abgegeben hat, erlischt (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 14. Aufl., § 558b BGB Rn. 93). Hierbei handelt es sich um typisch materiellrechtliche Auswirkungen eines Fristablaufs.

26 Die Einordnung der Klagefrist nach § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB (früher § 2 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 MHG) als Element der Klagebegründetheit bedingt, dass auch der Ablauf der dem Mieter eingeräumten Überlegungsfrist nach § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB (früher § 2 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 MHG) als Voraussetzung für die Begründetheit der Zustimmungsklage zu qualifizieren ist. Denn die Überlegungsfrist ist der Klagefrist in der Weise vorgeschaltet, dass letztere erst durch den Ablauf der ersteren in Gang gesetzt wird. Dieser Wirkungszusammenhang gebietet die systematische Gleichbehandlung beider Fristen.

27 Für eine solche Einordnung spricht zudem, dass die Überlegungsfrist - wie oben bereits aufgezeigt - ihrem Zweck entsprechend nur durch den Zugang eines Mieterhöhungsverlangens, das den formellen Anforderungen des § 558a BGB (Erklärung und Begründung unter Hinweis auf ortsübliche Vergleichsmiete in Textform) genügt, in Gang gesetzt wird. Die Einhaltung formeller Anforderungen an eine Willenserklärung - sei es deren Form an sich (etwa Schriftform, notarielle Beglaubigung o.a.) oder auch deren Begründung (etwa die Angabe von Kündigungsgründen nach § 569 Abs. 4, § 573 Abs. 3 Satz 1, §

573a Abs. 3 BGB) - ist aber regelmäßig eine materiell-rechtliche Voraussetzung für den Eintritt der jeweils erstrebten Rechtsfolge und somit typischerweise eine Frage der Begründetheit der Klage. Es stellt sich deshalb als systemfremd dar, die Einhaltung der formellen Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558a BGB als - die Zulässigkeit der Zustimmungsklage betreffende - Sachurteilsvoraussetzung zu behandeln.

28 (3) Es widerspricht auch weder dem gesetzgeberischen Willen, die Förmlichkeiten des Zustimmungsverfahrens nach §§ 558a, 558b Abs. 2 BGB (früher § 2 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 MHG) als Element der Begründetheit der Klage zu begreifen, noch steht dieser Einordnung die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (zu § 2 MHG) entgegen.

29 (a) Weder der Gesetzeswortlaut noch die Begründung zum Entwurf des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603) lassen erkennen, dass der Gesetzgeber seinerzeit eine Zuordnung der für das Zustimmungsverfahren vorgesehenen Förmlichkeiten (Schriftform und Begründungszwang des Erhöhungsverlangens nach § 2 Abs. 2 MHG, dem Mieter zu gewährende Überlegungsfrist nach § 2 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 MHG und/oder Klagefrist nach § 2 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 MHG) zur Zulässigkeit oder zur Begründetheit der Klage vorgenommen hat. Wie oben bereits aufgezeigt geht aus der Begründung allerdings hervor, dass der (nicht durch eine Klageerhebung unterbrochene) Ablauf der Klagefrist die (materiell-rechtliche) Folge haben sollte, dass das betreffende Erhöhungsverlangen als nicht gestellt gilt (BT-Drucks. VI/2421, S. 4).

30 (b) Die Vorschrift des § 2 Abs. 3 Satz 2 MHG in seiner bis zum 31. Dezember 1982 geltenden Fassung, wonach der Vermieter ein neues Er-

höhungsverlangen frühestens neun Monate nach (ungenutztem) Ablauf der Klagefrist betreffend das vorherige Erhöhungsverlangen stellen konnte, ist durch das Gesetz zur Erhöhung des Angebots von Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) dahingehend geändert worden, dass der Vermieter im Rechtsstreit ein Erhöhungsverlangen nachholen kann, sofern der Klage kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen ist. Dabei weist die Gesetzesbegründung sodann zwar - unter Bezugnahme auf eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts sowie auf eine Stimme im Schrifttum - darauf hin, dass eine Mieterhöhungsklage nach herrschender Meinung unzulässig sei, wenn es an einer ordnungsgemäßen Begründung des Mieterhöhungsverlangens fehle (BT-Drucks. 9/2079, S. 16).

31 Hierbei handelt es sich jedoch ersichtlich nur um die Wiedergabe der herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur. Die Verlautbarung eines eigenen gesetzgeberischen Willens ist damit nicht verbunden, zumal die Beantwortung der Frage, ob eine auf ein unwirksames Erhöhungsverlangen gestützte Zustimmungsklage als unzulässig oder als unbegründet abzuweisen ist, keinerlei Auswirkungen auf den mit der Gesetzesänderung verfolgten Zweck hat, der in der Förderung der Prozessökonomie und der Stärkung der Vermieterposition im Fall materiell berechtigter Erhöhungsbegehren bestand und durch die Einräumung der Möglichkeit, ein ordnungsgemäßes Erhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachzuholen, erreicht werden sollte (BT-Drucks. 9/2079, S. 8, 16 f.).

32 Die durch die vorgenannten Gesetzesmaterialien in Bezug genommenen Fundstellen rechtfertigen keine andere Beurteilung.

33 (aa) Der - hinsichtlich der Jahresangabe der Veröffentlichung in der NJW fehlerhaft (es heißt dort - offensichtlich versehentlich - "NJW 1989" anstelle von "NJW 1980") - zitierte Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 12. März

1980 (BVerfGE 53, 352), dessen Gegenstand die Verfassungsbeschwerde eines Vermieters gegen das seine Zustimmungsklage wegen Fehlens eines wirkamen Erhöhungsverlangens abweisende Berufungsurteil war, befasst sich im Kern mit der Frage, welche formellen Anforderungen aus verfassungsrechtlicher Sicht an ein Erhöhungsverlangen des Vermieters zu stellen sind. Den vom dortigen Berufungsgericht in dem seinerzeit zu beurteilenden Fall angelegten (strengen) Maßstab hat das Bundesverfassungsgericht als mit den verfassungsrechtlich zu beachtenden Grundsätzen, insbesondere mit Blick auf das Grundrecht des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, nicht vereinbar angesehen.

34 Soweit das Bundesverfassungsgericht in diesem Zusammenhang von der Unzulässigkeit einer Zustimmungsklage ausgeht, die auf ein unwirksames Erhöhungsverlangen des Vermieters gestützt wird (BVerfGE 53, 352, 361; ebenso BVerfG, NJW 1987, 313), gehören die betreffenden Ausführungen nicht zu den tragenden Entscheidungsgründen und unterliegen deshalb nicht der Bindungswirkung des § 31 Abs. 1 BVerfGG (vgl. BVerfGE 112, 268, 277; BGH, Urteil vom 7. Juli 1986 - II ZR 238/85, ZIP 1986, 1211 unter 3; Bethge in Maunz/Schmidt-Bleibtreu/Klein/Bethge, BVerfGG, Stand Januar 2020, § 31 Rn. 96 ff.). Die Frage, ob die Einhaltung der für das Erhöhungsverlangen gesetzlich vorgeschriebenen Förmlichkeiten eine Sachurteilsvoraussetzung darstellt, war nicht Gegenstand der Überprüfung durch das Bundesverfassungsgericht, das stets (nur) die Einhaltung der verfassungsrechtlichen Vorgaben, darüber hinaus jedoch nicht die Richtigkeit der angegriffenen fachgerichtlichen Entscheidung überprüft. Grundrechtsrelevant war in dem betreffenden Streitfall allein die Frage, inwieweit die Abweisung einer Zustimmungsklage aufgrund strenger formeller Anforderungen an ein wirksames Mieterhöhungsverlangen - zulasten einer Prüfung der materiell-rechtlichen Berechtigung der Mieterhöhung - den Vermieter in seinem Eigentumsrecht aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG verletzt. Ob die Kla-

geabweisung im gegebenen Fall als unzulässig oder als unbegründet erfolgt, ist in diesem Zusammenhang unerheblich.

35 (bb) Die in der Gesetzesbegründung erwähnte Literatur (Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraumschutzgesetz, 4. Aufl., Rn. C 112) vertritt zwar ausdrücklich den Standpunkt, dass es sich bei den in § 2 Abs. 2, Abs. 3 MHG normierten Förmlichkeiten des Zustimmungsverfahrens um besondere Prozessvoraussetzungen der Zustimmungsklage handle. Soweit diese Rechtsansicht auf den "eindeutigen Wortlaut" des Gesetzes gestützt wird, übersieht sie jedoch, dass die Verwendung der Formulierung "Frist zur Klageerhebung" für sich genommen nicht aussagekräftig ist. Wie oben aufgezeigt normieren zahlreiche Gesetze Klagefristen, die aufgrund ihrer (materiell-rechtlichen) Wirkung dem materiellen Recht und damit der Begründetheit der jeweiligen Klage zugeordnet werden. Auch die weitere Argumentation, der Schutzzweck des § 2 MHG und der angestrebte Partnerschaftsgedanke für Mietverhältnisse über Wohnraum gebiete es, den Mieter mit den persönlichen und wirtschaftlichen Prozesslasten des Zustimmungsverfahrens erst zu konfrontieren, wenn der Vermieter außergerichtlich seine Forderung und Gründe verbindlich mitgeteilt und die Überlegungsfrist abgewartet habe, ist unbehelflich. Denn weder wird sich ein Vermieter von der Erhebung einer Zustimmungsklage deshalb abhalten lassen, weil sie unzulässig (und nicht "nur" unbegründet) sein könnte, noch macht es für die persönliche und wirtschaftliche Belastung des Mieters einen Unterschied, ob eine ohne wirksames Erhöhungsverlangen und/oder eine verfrüht gegen ihn erhobene Zustimmungsklage unzulässig oder unbegründet ist.

36 (c) Die Begründung zum Entwurf des am 1. September 2001 in Kraft getretenen Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) gibt ebenfalls keinen Anlass zu der Annahme, dass die Einhaltung der Förmlichkeiten

des Zustimmungsverfahrens nach §§ 558a, 558b Abs. 2 BGB (bis dahin § 2 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 MHG) nach dem Willen des Gesetzgebers als Sachurteilsvoraussetzung zu behandeln wäre.

37 Eine inhaltliche Änderung ist bei der Überleitung des § 2 Abs. 3 Satz 1 MHG in das Bürgerliche Gesetzbuch (§ 558b Abs. 2 BGB) ausschließlich insoweit vorgenommen worden, als die Klagefrist von bis dahin zwei Monaten um einen Monat verlängert wurde. Dementsprechend verhält sich die Gesetzesbegründung in erster Linie zu der Veranlassung für diese Änderung, die darin gesehen wurde, dass die bisherige Zweimonatsfrist dem Vermieter nicht ausreichend Zeit für die Vorbereitung seiner Klage gelassen und sich diese Frist insbesondere im Fall von vorprozessualen Verhandlungen zwischen den Mietparteien als zu kurz erwiesen habe (BT-Drucks. 14/4553, S. 55 f.).

38 Die zudem vorgenommene redaktionelle Änderung dergestalt, dass die bislang in einem Satz aufgeführten Fristen - sowohl die Überlegungsfrist als auch die Klagefrist (§ 2 Abs. 3 Satz 1 MHG) - nunmehr in zwei getrennten Sätzen aufgeführt sind, spielt in der Gesetzesbegründung - ihrem Änderungsgehalt entsprechend - eine untergeordnete Rolle. Dieser Änderung wird eine Klarstellungsfunktion beigemessen, und zwar dahingehend, dass die Klagefrist als Ausschlussfrist zu begreifen sei (BT-Drucks. 14/4553, S. 56). Zwar knüpft die Gesetzesbegründung an diese Qualifizierung - unter Bezugnahme auf eine Literaturmeinung - die "Bedeutung", dass eine nach Fristablauf erhobene Klage unzulässig sei (BT-Drucks., aaO). Damit ist aber ersichtlich nicht der gestalterische Wille verbunden, diese Frist (nunmehr unmissverständlich) als Sachurteilsvoraussetzung einzustufen. Vielmehr referiert die Gesetzesbegründung auch hier lediglich die herrschende Literaturmeinung, ohne insoweit eine eigene Wertung zu vollziehen.

Das ergibt sich schon daraus, dass der mit der redaktionellen Änderung des Gesetzestexts ausdrücklich verbundene Zweck, die Klagefrist als Ausschlussfrist zu deklarieren, deren Einordnung als Sachurteilsvoraussetzung nicht bedingt. Denn auch dem materiellen Recht zugeordnete Klagefristen stellen Ausschlussfristen dar und werden allgemein als solche bezeichnet (vgl. nur BGH, Urteile vom 16. Januar 2009 - V ZR 74/08, aaO; vom 6. Oktober 2005 - I ZR 14/03, VersR 2006, 1664 Rn. 9, 14).

40 Die Bezugnahme auf eine Literaturstelle, die ihrerseits auf einige landgerichtliche und amtsgerichtliche Entscheidungen verweist, vermag ebenfalls nicht zu belegen, dass der Hinweis auf die Unzulässigkeit einer nach Fristablauf erhobenen Zustimmungsklage das Ergebnis einer eigenständigen Auseinandersetzung des Gesetzgebers mit der Frage darstellte, ob die Klagefrist prozessualer oder materiell-rechtlicher Natur ist. Sowohl die in Bezug genommene Stimme im Schrifttum als auch die seinerseits zitierte Rechtsprechung nehmen nämlich lediglich - ohne dies zu hinterfragen oder zu begründen - an, eine nach Ablauf der gesetzlich vorgeschriebenen Klagefrist erhobene Zustimmungsklage sei als unzulässig abzuweisen (Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 1997, Art. 3 WKSchG II § 2 MHG Rn. 251; LG Frankenthal, NJW 1985, 273; LG Berlin, GE 1996, 1549; AG Mölln, WuM 1985, 319; AG Aachen, WuM 1992, 629).

41 bb) Die vom Berufungsgericht für zulassungsrelevant gehaltene Rechtsfrage hinsichtlich der formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558a BGB betrifft auch nicht einen sonst eindeutig abgrenzbaren selbständigen Teil des vorliegenden Streitstoffs.

42 Anders als in dem Verfahren VIII ZR 121/17 (Senatsbeschlüsse vom 12. Juni 2018, WuM 2018, 723; vom 25. September 2018, NZM 2018, 948), in dem der Senat eine tatsächliche und rechtliche Unabhängigkeit zwischen dem

die formellen Voraussetzungen der Mieterhöhungserklärung nach § 559b BGB betreffenden Streitstoff einerseits und dem die materielle Berechtigung der Mieterhöhung nach § 559 BGB betreffenden Streitstoff andererseits bejaht hat, erfordert der hiesige Gesamtstreitstoff die Beantwortung einer Rechtsfrage, die sich im Zusammenhang sowohl mit den formellen Voraussetzungen des Mieterhöhungsverlangens des Klägers nach § 558a BGB als auch mit der materiellen Berechtigung dieses Verlangens nach § 558 BGB stellt.

43 Gegenstand des vorliegenden Streitstoffs ist unter anderem die Frage, ob der Umstand, dass die Beklagten und die Rechtsvorgängerin des Klägers etwa zehn Jahre nach Einbau eines Bades mit (Innen-)WC durch die Beklagte zu 1 einen neuen Mietvertrag - unter erstmaliger Aufnahme des Beklagten zu 2 als (weiteren) Mieter - unterzeichnet haben, in dem die Wohnung als mit Bad und Toilette ausgestattet beschrieben ist, dazu führt, dass diese Ausstattung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen ist. Die Beantwortung dieser Frage erfordert eine rechtliche Würdigung der Vertragsumstände. Deren Ergebnis spielt für die Frage der Erfüllung der formellen Voraussetzungen des Mieterhöhungsverlangens des Klägers insofern eine Rolle, als der seinerseits als Begründungsmittel herangezogene Berliner Mietspiegel 2015 (§ 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB) Wohnungen ohne (Innen-)WC ausdrücklich von seinem Anwendungsbereich ausnimmt. Ob die Mietwohnung im Hinblick auf eine Mieterhöhung als mit (Innen-)WC ausgestattet anzusehen ist, wirkt sich aber auch auf die materielle Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens - namentlich auf die Bestimmung der zutreffenden ortsüblichen Vergleichsmiete - aus. Diese Doppelrelevanz schließt eine vom restlichen Streitstoff unabhängige Beurteilung des die formellen Voraussetzungen des Mieterhöhungsverlangens betreffenden Streitstoffs aus.

II.

44 Die demnach in vollem Umfang durch das Revisionsgericht zu überprüfende Beurteilung des Streitfalls durch das Berufungsgericht hält rechtlicher Nachprüfung stand. Dem Kläger steht ein Anspruch auf Zustimmung zu der mit dem Mieterhöhungsverlangen ihrer Rechtsvorgängerin vom 17. August 2015 begehrten Mieterhöhung zu (§ 558 Abs. 1 BGB).

45 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 Mietspiegel Bezug genommen werden kann.

46 1. Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, das Mieterhöhungsverlangen des Klägers genüge den formellen Anforderungen nach § 558a Abs. 1 BGB.

47 a) 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 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).

48 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 geforder- ten Mieterhöhung herleitet, und zwar in dem Umfang, wie der Mieter solche An- gaben benötigt, um der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachgehen und diese zumindest ansatzweise überprüfen zu können (st. Rspr.; vgl. nur Se- natsurteile 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 [zur Begründung eines Mieterhöhungsbegehrens für ein Ein- familienhaus mit einem nur für Mehrfamilienhäuser einschlägigen Mietspiegel]; jeweils mwN).

49 b) Diesen Anforderungen wird das Mieterhöhungsverlangen gerecht. Die beehrte Erhöhung der Nettomiete um 43,52 € ab dem 1. November 2015 wird darin unter Bezugnahme auf den Mietspiegel der Stadt Berlin für das Jahr 2015 und mit einer Einordnung der Wohnung in das Mietspiegelfeld G 1 begründet. Hierzu wird erläutert, dass eine einfache Wohnlage, ein bis 1918 bezugsfertig errichteter Altbau und das Vorhandensein von Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung zugrunde gelegt werden. Damit stützt sich das Mieterhöhungsbe- gehren auf ein zulässiges Begründungsmittel (§ 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB) und ermöglicht den Beklagten, die Berechtigung der Mieterhöhung zumindest im Ansatz zu überprüfen.

50 Dem steht nicht entgegen, dass der Mietspiegel 2015 der Stadt Berlin für Wohnungen ohne (Innen-)WC nach den dortigen Hinweisen keine Anwendung findet und die den Beklagten vermietete Wohnung im Hinblick auf die Mieterhö- hung als eine solche zu behandeln ist, weil es sich bei dem Bad und (Innen-

)WC der Wohnung nicht um eine vom Vermieter zur Verfügung gestellte Ausstattung, sondern um eine von den Beklagten geschaffene Einrichtung handelt.

51 aa) Nach der Rechtsprechung des Senats bleibt eine vom Mieter im Einvernehmen mit dem Vermieter und auf eigene Kosten angeschaffte Einrichtung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich und auf Dauer unberücksichtigt. Denn sie ist nicht Teil der dem Mieter vom Vermieter zur Verfügung gestellten Einrichtung und auf sie erstreckt sich die gesetzliche Gebrauchsgewährungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters nicht (Senatsurteile vom 24. Oktober 2018 - VIII ZR 52/18, NJW-RR 2019, 269 Rn. 17; vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 315/09; NZM 2010, 735 Rn. 12 ff.). So liegt es auch hier.

52 Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung ist es in diesem Zusammenhang unerheblich, dass die Beklagten und die Rechtsvorgängerin des Klägers etwa zehn Jahre nach Einbau des Bades mit (Innen-)WC einen neuen Mietvertrag - unter erstmaliger Aufnahme des Beklagten zu 2 als (weiteren) Mieter - unterzeichnet haben, in dem diese Wohnung als mit Bad und Toilette ausgestattet beschrieben ist. Dadurch ist die von der Beklagten zu 1 und ihrem früheren Ehemann geschaffene Einrichtung nicht zu einer vom Vermieter zur Verfügung gestellten Ausstattung geworden. Es fehlt schon an Anhaltspunkten dafür, dass die damaligen Mietvertragsparteien (die Rechtsvorgängerin des Klägers und die Beklagten) mit der Unterzeichnung eines neuen Mietvertrages über die Aufnahme des Beklagten zu 2 als Mieter hinaus eine Regelung dahin hätten treffen wollen, dass die von der Beklagten zu 1 (und ihrem früheren, verstorbenen Ehemann) angeschaffte Einrichtung nunmehr als eine (auch bei Mieterhöhungen zugrunde zu legende) vermierterseitige Ausstattung gelten sollte. Eine solche Regelung wäre im Übrigen nach § 558 Abs. 6 BGB - wegen Verstoßes gegen die Regelungen des § 558 Abs. 1 bis 5 BGB - ohnehin unwirksam. Denn danach ist an die objektiven Verhältnisse anzuknüpfen (Senats-

urteil vom 24. Oktober 2018 - VIII ZR 52/18, aaO Rn. 21). Für den Ausnahmefall, dass der Vermieter dem Mieter die Kosten der Einrichtung erstattet hat, ist hier nichts vorgetragen oder ersichtlich.

53 bb) Der Berliner Mietspiegel für das Jahr 2015 kann gleichwohl als Begründungsmittel im Sinne von § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB herangezogen werden. Er erfasst - durch in den Erläuterungen insoweit ausdrücklich vorgesehene Abschlüsse - noch bestimmte Fälle einer Minderausstattung, etwa Altbauwohnungen mit einer Bezugsfertigkeit vor 1918, die zwar über ein (Innen-)WC, aber nicht über ein Bad und/oder eine Sammelheizung verfügen. Für den vorliegenden Fall, in dem die Wohnung (vom Vermieter) weder mit Bad noch mit (Innen-)WC ausgestattet ist, gilt dies allerdings nicht; eine derartige (Minder-)Ausstattung wurde zuletzt in dem Mietspiegel für das Jahr 2000 (durch Abschlüsse) berücksichtigt.

54 Gleichwohl durfte der Mietspiegel Berlin für das Jahr 2015 aber für die Begründung des Mieterhöhungsbegehrens (§ 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB) herangezogen werden. Die Revision blendet insoweit aus, dass die fehlende Erfassung derart minderausgestatteter Wohnungen durch den Mietspiegel für das Jahr 2015 darauf zurückzuführen ist, dass solche Wohnungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt nicht mehr in - für die Sammlung von belastbarem Datenmaterial - ausreichender Zahl vorhanden sind. Auch der gerichtliche Sachverständige hat, wie die Revision in anderem Zusammenhang anführt, Vergleichsobjekte ohne Bad und (Innen-)WC nicht recherchieren können. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die minderausgestattete Wohnung der Beklagten konnte daher nur durch einen Vergleich mit anderen - zwar nicht identisch, aber zumindest ebenfalls sehr einfach ausgestatteten - Wohnungen beurteilt werden. In einer solchen Fallgestaltung kann ein - an sich für eine Wohnung nicht anwendbarer - Mietspiegel zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens herangezogen

werden, wenn er für die Beurteilung der ortsüblichen Vergleichsmiete zumindest eine Orientierungshilfe bietet (vgl. Senatsbeschluss vom 26. April 2016 - VIII ZR 54/15, aaO Rn. 12 [zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens für ein Einfamilienhaus durch Bezugnahme auf einen nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erfassenden Mietspiegel]). So liegt es auch hier.

55 Denn die Beklagten konnten - ausgehend von dem Mietspiegelfeld G 1, in das die Wohnung bei (vermieterseitiger) Ausstattung mit einem (Innen-)WC einzuordnen wäre - die Berechtigung der begehrten Erhöhung zumindest ansatzweise überprüfen. Insoweit bieten die im Mietspiegel für andere Minderausstattungen vorgesehenen Abschläge eine gewisse Orientierung. Eine solche überschlägige Prüfung des Mieterhöhungsbegehrens war den Beklagten - entgegen der Auffassung der Revision - auch zumutbar.

56 cc) Aus den von der Revision angeführten Senatsurteilen vom 13. November 2013 (VIII ZR 413/12, NJW 2014, 1173 Rn. 11 f.) und vom 12. November 2003 (VIII ZR 52/03, NZM 2004, 219 unter II 2 b) ergibt sich keine andere Beurteilung der vorliegenden Fallgestaltung und insbesondere kein anderer Maßstab.

57 Das erstgenannte Urteil befasst sich mit der (hier nicht erheblichen) speziellen Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Mieterhöhungsbegehren auf den Mietspiegel einer Nachbargemeinde gestützt werden kann (§ 558a Abs. 4 Satz 2 Alt. 2 BGB).

58 Die weitere von der Revision genannte Senatsentscheidung betrifft die Frage, ob eine ausreichende Begründung bei einer Bezugnahme auf einen Mietspiegel nur dann vorliegt, wenn der Vermieter die Wohnung im Mieterhö-

hungsverlangen in das richtige Mietspiegelfeld einordnet. Diese Frage stellt sich hier nicht. Denn im Streit steht nicht, ob der Kläger die Wohnung in das richtige Mietspiegelfeld eingeordnet hat, sondern ob er den Berliner Mietspiegel 2015 zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens überhaupt heranziehen durfte. Im Übrigen ist die von der Revision angeführte Senatsrechtsprechung überholt; in nachfolgenden Entscheidungen hat der Senat seine zunächst vertretene Auffassung, eine in formeller Hinsicht ausreichende Begründung im Sinne von § 558a Abs. 1 BGB liege im Fall der Bezugnahme auf einen Mietspiegel nur bei (objektiv) zutreffender Einordnung in eines der Mietspiegelfelder vor (Senatsurteil vom 12. November 2003 - VIII ZR 52/03, aaO), dahingehend geändert, dass insoweit die Angabe des nach Auffassung des Vermieters einschlägigen Mietspiegelfelds genüge (Senatsurteile vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07, WuM 2008, 88 Rn. 16; vom 11. März 2009 - VIII ZR 74/08, NJW 2009, 1667 Rn. 8; vom 3. Juli 2013 - VIII ZR 263/12, NZM 2013, 612 Rn. 24; Senatsbeschluss vom 26. April 2016 - VIII ZR 54/15, aaO).

59 2. Das Mieterhöhungsverlangen des Klägers ist ferner materiell begründet.

60 a) Das Berufungsgericht hat sich nach ergänzender Beweisaufnahme - im Wege der Anhörung des bereits in erster Instanz hinzugezogenen Sachverständigen - in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht davon überzeugt, dass die vom Kläger begehrte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt. Dabei ist es - wie oben bereits aufgezeigt - zu Recht davon ausgegangen, dass die zu beurteilende Mietwohnung im Hinblick auf die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete als eine solche anzusehen ist, die nicht mit einem (Innen-)WC ausgestattet ist.

61 aa) Dass das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang das Vorgehen des Sachverständigen gebilligt hat, der Vergleichswohnungen ohne Bad und

(Innen-)WC nicht zu recherchieren vermochte und deshalb Wohnungen mit anderweitigen Minderausstattungen (ohne Sammelheizung) für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen hat, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht insoweit darauf abgestellt, dass dem Vermieter einer Wohnung ohne (Innen-)WC nur auf diesem Weg eine Mieterhöhung nach § 558 BGB möglich ist.

62 bb) Die erstmals mit Schriftsatz vom 8. April 2020 erhobenen Rügen der Revision gegen den Inhalt des von den Vorinstanzen eingeholten Sachverständigengutachtens sowie dagegen, dass das Berufungsgericht dieses Gutachten seiner Entscheidungsfindung zugrunde gelegt hat, sind unbeachtlich.

63 (1) Verfahrensfehler, die nicht von Amts wegen zu berücksichtigen sind, dürfen vom Revisionsgericht gemäß § 557 Abs. 3 Satz 2 ZPO nur geprüft werden, wenn sie innerhalb der Revisionsbegründungsfrist ordnungsgemäß erhoben wurden (§ 551 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. b ZPO). Das Nachschieben einer Verfahrensrüge oder ihrer Begründung ist nach Ablauf der Revisionsbegründungsfrist ausgeschlossen (vgl. BGH, Urteil vom 12. Mai 2016 - I ZR 5/15, NJW 2016, 3233 Rn. 17 mwN).

64 (2) Danach sind die Rügen der Revision in dem am 8. April 2020 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz vom selben Tag nicht zu berücksichtigen.

65 (a) Die Revisionsbegründungsfrist lief, nachdem den Beklagten das Berufungsurteil am 8. November 2018 ordnungsgemäß zugestellt worden war, nach antragsgemäßer Verlängerung am 8. März 2019 ab. Das Nachschieben einer Verfahrensrüge war vorliegend auch nicht etwa deshalb zulässig, weil der

Senat erstmals mit Beschluss vom 3. März 2020 darauf hingewiesen hat, dass er infolge der oben aufgezeigten Änderung seiner bisherigen Rechtsprechung zu der Annahme einer unbeschränkten Revisionszulassung neige. Die Möglichkeit einer Rechtsprechungsänderung muss der Rechtsanwalt stets in Betracht ziehen und dementsprechend bei der Abfassung seiner Revisionsbegründung berücksichtigen.

66 (b) Die Revision macht insoweit auch ausschließlich Verfahrensmängel geltend, die nicht von Amts wegen zu berücksichtigen sind.

67 Sie rügt zum einen, das Berufungsgericht habe sich mit den von den Beklagten vorgebrachten Einwendungen gegen das Sachverständigengutachten (Orientierung an mit der Mietwohnung der Beklagten nicht vergleichbaren Wohnungen in nicht ausreichender Anzahl; Unvereinbarkeit der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete mit dem Berliner Mietspiegel) nicht (ausreichend) befasst. Damit beruft sich die Revision auf eine Gehörsverletzung (Art. 103 Abs. 1 GG), die als Verfahrensrüge ebenfalls nur unter den Voraussetzungen des § 551 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. b ZPO zu berücksichtigen ist (vgl. BGH, Urteil vom 11. Mai 2004 - XI ZR 22/03, juris Rn. 7 mwN).

68 Gleiches gilt, soweit die Revision zum anderen rügt, das Sachverständigengutachten sei als Grundlage für die Entscheidungsfindung ungeeignet gewesen, weil es erhebliche Befundtatsachen nicht (ausreichend) offenlege. Abgesehen davon, dass das Sachverständigengutachten die von der Revision nach Maßgabe der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 91,176,184) für erforderlich erachteten Angaben über die Vergleichswohnungen (Adresse, Mietpreis, wesentliche Beschaffenheitsmerkmale) enthält, betrifft auch diese Rüge einen - nicht von Amts wegen zu berücksichtigenden - Verfahrensfehler, indem sie die fehlerfreie Feststellung des der Würdigung zugrunde gelegten Tatbestands infrage stellt und nicht etwa auf einen - der materiell-

rechtlichen Kontrolle unterliegenden - Verstoß gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze oder gegen das Gebot der widerspruchsfreien und vollständigen Auseinandersetzung mit den Beweisergebnissen abzielt.

69 b) Auch die übrigen Voraussetzungen des § 558 BGB (Jahressperrfrist, Kappungsgrenze) sind offensichtlich erfüllt.

70 3. Entgegen der Auffassung der Revision stehen die seit dem 23. Februar 2020 geltenden Bestimmungen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020 (GVBl. S. 50) dem Anspruch des Klägers nicht entgegen.

71 a) § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln verbietet vorbehaltlich bestimmter - im Streitfall nicht festgestellter - Ausnahmen eine Miete, welche die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet.

72 Im Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558, 558a BGB kommt eine wirksame Vereinbarung mit der Zustimmung des Mieters zu dem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters zustande (§ 558b Abs. 1 BGB). Im Falle eines Rechtsstreits nach § 558b Abs. 2 BGB tritt, wie die Revision zutreffend ausführt, die Vertragsänderung erst mit der Rechtskraft des der Zustimmungsklage des Vermieters stattgebenden Urteils ein; denn die Zustimmungserklärung des Mieters gilt gemäß § 894 ZPO erst dann als abgegeben (Senatsurteil vom 8. Juni 2011 - VIII ZR 204/10, NJW-RR 2011, 1382 Rn. 8).

73 Die rechtliche Ausgestaltung des Mieterhöhungsverfahrens als einzuklagender Anspruch auf Zustimmung zu einer Vertragsänderung führt somit zwar

dazu, dass die angestrebte Vertragsänderung erst mit rechtskräftiger Verurteilung des Mieters wirksam wird. Entgegen der Auffassung der Revision folgt daraus jedoch nicht, dass auch ein Mieterhöhungsverlangen, mit dem der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab einem vor dem Stichtag liegenden Zeitpunkt begehrt (wie hier der Kläger zum 1. November 2015), gegen das in § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln angeordnete gesetzliche Verbot einer Überschreitung der am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarten Miete verstieße (ähnlich AG Charlottenburg, Urteil vom 4. März 2020 - 213 C 136/19, juris Rn. 15; Schultz, GE 2020, 168, 172; aA LG Berlin [67. Zivilkammer], WuM 2020, 204, 205 [zur Aussetzung eines Zustimmungsverfahrens zwecks Vorlage der Frage der Verfassungsmäßigkeit des MietenWoG Bln an das Bundesverfassungsgericht]; Tietzsch, WuM 2020, 121, 128 f.).

74 Die von der Revision vertretene Auslegung mag zwar noch vom Wortlaut des Gesetzes gedeckt sein. Sie verkennt aber, dass es bei dem als Klage auf Abgabe einer Willenserklärung ausgestalteten Mieterhöhungsverfahren materiell um einen Anspruch des Vermieters auf Erhöhung der Miete zu dem sich aus § 558b Abs. 1, 2 BGB ergebendem Zeitpunkt geht, nämlich zum Beginn des dritten auf das Erhöhungsverlangen folgenden Monat. Insoweit hat der im Mieterhöhungsprozess unterliegende Mieter die erhöhte Miete auch nachträglich zu entrichten, denn die Vertragsänderung bewirkt, dass der Mieter die erhöhte Miete nunmehr rückwirkend ab dem vorgenannten Zeitpunkt schuldet (vgl. Senatsurteile vom 4. Mai 2005 - VIII ZR 94/04, NJW 2005, 2310 unter II 2 b aa; vom 8. Juli 2011 - VIII ZR 204/10, aaO).

75 Nach seinem Sinn und Zweck ist § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln deshalb dahin auszulegen, dass von dem darin geregelten Verbot (jedenfalls) gerichtliche Mieterhöhungsverfahren nicht erfasst sind, in denen der Vermieter einen Anspruch auf Erhöhung der Miete zu einem vor dem Stichtag liegenden

Zeitpunkt verfolgt. Denn § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln bezweckt lediglich, Mietsteigerungen ab dem Stichtag zu verhindern, nicht aber die materielle Rechtslage in bereits laufenden Mieterhöhungsprozessen zum Nachteil des Vermieters zu verändern. Der Landesgesetzgeber hat eine auf den Tag der Gesetzesankündigung ("Eckpunktepapier") bezogene Rückwirkung des Gesetzes allein deshalb für erforderlich gehalten, weil dem Gesetzeszweck zuwiderlaufende Mitnahmeeffekte in Form von Mieterhöhungen in dem Zeitraum zwischen Bekanntwerden des Gesetzesvorhabens und Inkrafttreten des Gesetzes unterbunden werden sollten (LT-Drucks. 18/2347 S. 24 f.). Ein solcher Mitnahmeeffekt ist aber bei Klagen nach § 558b Abs. 2 BGB, die - wie hier - auf Zustimmung zu einer Erhöhung zu einem vor dem Stichtag liegenden Zeitpunkt gerichtet sind, ausgeschlossen. Die Konstellation eines im Stichtagszeitpunkt anhängigen Mieterhöhungsprozesses nach § 558b Abs. 2 BGB wird im Übrigen in den Gesetzesmaterialien an keiner Stelle erörtert (dort ist nur die Rede von "Rechtsgeschäften" - LT-Drucks. 18/2347 S. 25 vierter Absatz), was aber zu erwarten gewesen wäre, wenn auch zum Stichtag bereits fällige und prozessual durchsetzbare Zustimmungsansprüche von dem Verbot hätten erfasst werden sollen.

- 76 b) Ob das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin unbeschadet der hiesigen Erwägungen zur Auslegung des § 3 Abs. 1 Satz 1 dieses Gesetzes einer verfassungsrechtlichen Kontrolle standhält, was von verschiedenen Seiten aus mehreren Gründen bezweifelt wird (dazu BVerfG, WuM 2020, 150; NJW 2020, 1202; Beschluss vom 10. März 2020 - 1 BvR 515/20, juris [jeweils als unzulässig abgelehnte Anträge auf Erlass einer einstweiligen Anordnung im Zusammenhang mit noch nicht verbeschiedenen Verfassungsbeschwerden von Vermietern]; LG Berlin, aaO S. 206 mit zahlreichen Nachweisen
- aus
der

Literatur), kann danach - wegen fehlender Entscheidungserheblichkeit - offen bleiben.

Dr. Milger

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Wiegand

Vorinstanzen:

AG Neukölln, Entscheidung vom 09.05.2018 - 17 C 288/15 -

LG Berlin, Entscheidung vom 02.11.2018 - 65 S 113/18 -