



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 219/20

Verkündet am:  
6. April 2022  
Vorusso,  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 145 ff., §§ 558 ff.

Der Vermieter ist berechtigt, innerhalb eines Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB sein formell ordnungsgemäßes vorprozessuales Erhöhungsverlangen (§ 558a BGB) nachträglich - etwa mit Erhebung der Zustimmungsklage - zu ermäßigen. Einer nochmaligen - den Lauf der in § 558b Abs. 1, 2 BGB geregelten Fristen von Neuem auslösenden - Erklärung und Begründung nach § 558a BGB bedarf es hierfür nicht.

BGH, Urteil vom 6. April 2022 - VIII ZR 219/20 - LG Nürnberg-Fürth  
AG Nürnberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. April 2022 durch die Richterin Dr. Fetzer als Vorsitzende, die Richter Dr. Büniger und Kosziol, die Richterin Wiegand sowie den Richter Dr. Reichelt

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth - 7. Zivilkammer - vom 4. Juni 2020 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagten sind Mieter einer 69,81 m<sup>2</sup> großen Wohnung der Klägerin in N. . Das Anwesen, in dem sich die Wohnung befindet, wurde im Jahr 1969 erbaut. Seit dem 1. Februar 2017 betrug die monatliche Nettokaltmiete 490,69 €.
- 2 Mit Schreiben vom 10. Oktober 2018 forderte die Klägerin die Beklagten auf, einer Erhöhung der Nettokaltmiete ab dem 1. Januar 2019 um 65,68 € auf insgesamt monatlich 556,37 € (dies entspricht einer Miete von 7,97 €/m<sup>2</sup>) zuzustimmen. Zur Begründung wurde auf den Nürnberger Mietspiegel 2018 Bezug genommen. Den Erhöhungsbetrag ermittelte die Klägerin anhand der Wohnfläche, des (zu einem Abschlag führenden) Baujahrs und bestimmter aus ihrer Sicht

vorhandener positiver Wohnwertmerkmale. Die Beklagten stimmten der Mieterhöhung nicht zu.

3 Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin auf der Grundlage einer ortsüblichen Vergleichsmiete von 7,68 €/m<sup>2</sup>, die sie nunmehr unter Außerachtlassung der zuvor herangezogenen positiven Wohnwertmerkmale ermittelt hat, lediglich noch die Verurteilung der Beklagten zur Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete um 45,62 € auf 536,31 €.

4 Die Klage hat in den Vorinstanzen Erfolg gehabt. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

#### Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

#### I.

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

7 Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 10. Oktober 2018 zum 1. Januar 2019 sei formell wirksam. Mit ihrer Rüge, dass der Vermieter das ursprüngliche Erhöhungsverlangen in der Klage nicht einseitig habe ermäßigen dürfen, weil die Ermäßigung ein neues Angebot darstelle, mit der Folge, dass die Zustimmungs- und Überlegungsfristen neu zu laufen begonnen hätten, habe die Berufung keinen Erfolg.

- 8 Nach herrschender Meinung sei die einseitige Ermäßigung des Erhöhungsverlangens in der Klage zulässig. Die allgemeinen Vorschriften der §§ 145 ff. BGB fänden insoweit keine Anwendung. Aus dem Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 30. Januar 2018 (VIII ZB 74/16) ergebe sich nichts anderes. Der Entscheidung lasse sich nicht entnehmen, dass die Vorschriften der §§ 145 ff. BGB im Rahmen der Mieterhöhung ungeachtet der in §§ 558 ff. BGB geregelten Besonderheiten anzuwenden seien.
- 9 Klage der Vermieter lediglich einen Teil der im Mieterhöhungsverlangen geltend gemachten Erhöhung ein, so gelte das Erhöhungsverlangen hinsichtlich des überschießenden Teils als zurückgenommen und werde daher ein neues Erhöhungsverlangen nicht gestellt, sondern lediglich ein Minus verlangt.
- 10 Zwar könne es "aus rechtspolitischen Erwägungen opportun sein", die Teilrücknahme der Mieterhöhung in der Klage als neues Erhöhungsverlangen zu werten, welches insbesondere neue Zustimmungsrufen in Lauf setze. Dies könne insbesondere vor dem Hintergrund angezeigt sein, dass ein Vermieter - wie offenbar vorliegend - bewusst oder aufgrund mangelnder Organisation eine Vielzahl überhöhter Mieterhöhungsschreiben versende, denen möglicherweise zumindest einige der Mieter - aus Unkenntnis oder aufgrund oberflächlicher Prüfung - auch zustimmten. Es sei jedoch auch zu berücksichtigen, dass dem Mieter mit dem Erhöhungsverlangen die Informationen gegeben würden, die er benötige, um die Berechtigung der Mieterhöhung zu prüfen.
- 11 Einwände gegen die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete seien nicht vorgebracht worden. Die Klägerin verlange den Mittelwert der einschlägigen Mietspiegelspanne. Anhaltspunkte dafür, dass die verlangte Miete nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete entspräche, lägen nicht vor.

II.

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

13 1. Die Revision ist zulässig; insbesondere ist sie in dem Umfang, in dem die Beklagten das Berufungsurteil angreifen, statthaft (§ 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO). Die Revision wendet sich allein gegen die Annahme des Berufungsgerichts, die formellen Wirksamkeitsvoraussetzungen des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB seien hier erfüllt. Auf diese Frage hat das Berufungsgericht die Zulassung der Revision wirksam beschränkt.

14 a) Das Berufungsgericht hat die Revision im Urteilstenor ausdrücklich beschränkt auf die Frage zugelassen, "ob die Teilrücknahme eines Mieterhöhungsverlangens in der Klage ein neues Mieterhöhungsverlangen darstellt". Auch aus den zur Auslegung des Umfangs der Revisionszulassung heranzuziehenden Urteilsgründen (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 24. Oktober 2017 - II ZR 16/16, NJW-RR 2018, 39 Rn. 9; vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 361/18, BGHZ 224, 195 Rn. 24; vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, NJW 2020, 1947 Rn. 15; vom 15. September 2021 - VIII ZR 76/20, WM 2021, 2046 Rn. 19; jeweils mwN) ergibt sich eindeutig, dass das Berufungsgericht die Revision nur "soweit sie die formelle Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens aufgrund der Teilrücknahme betrifft" zugelassen und damit insgesamt betrachtet auf die Frage der Einhaltung der Förmlichkeiten des Verfahrens auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung (§§ 558a, 558b BGB) beschränkt hat.

15 b) Diese Beschränkung der Revisionszulassung ist auch wirksam.

16            Zwar ist eine Beschränkung der Revision auf einzelne Rechtsfragen oder Anspruchselemente unzulässig (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 15. September 2021 - VIII ZR 76/20, aaO Rn. 20; vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, aaO Rn. 16; Senatsbeschluss vom 21. August 2018 - VIII ZR 186/17, NJW-RR 2019, 130 Rn. 16; jeweils mwN). Anerkanntermaßen hat das Berufungsgericht jedoch die Möglichkeit, die Revision nur hinsichtlich eines tatsächlich und rechtlich selbständigen und abtrennbaren Teils des Gesamtstreitstoffs zuzulassen, auf den auch die Partei selbst die Revision beschränken könnte (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 15. September 2021 - VIII ZR 76/20, aaO; vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, aaO; Senatsbeschluss vom 21. August 2018 - VIII ZR 186/17, aaO; jeweils mwN).

17            Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt. Denn die vom Berufungsgericht für zulassungsrelevant gehaltene Rechtsfrage hinsichtlich der formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen betrifft einen eindeutig abgrenzbaren selbständigen Teil des vorliegenden Streitstoffs in dem Sinne, dass dieser in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Streitstoff - namentlich den materiellen Voraussetzungen der mit der Klage geltend gemachten Mieterhöhung (§ 558 BGB), deren Vorliegen hier bereits in der Berufungsinstanz nicht mehr im Streit stand und von der Revision ebenfalls nicht infrage gestellt wird - beurteilt werden und auch im Falle einer Zurückverweisung ein Widerspruch zu dem nicht anfechtbaren Teil des Streitstoffs nicht auftreten kann (vgl. zum Ganzen 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]; Senatsurteil vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, aaO Rn. 41 ff.; jeweils mwN).

18            2. Die auf den genannten Umfang beschränkte Revision hat in der Sache keinen Erfolg.

19            Das Berufungsgericht ist - wenn auch mit teilweise unausgesprochener Begründung - im Ergebnis rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 10. Oktober 2018 den formellen Begründungsanforderungen des § 558a BGB gerecht wird, den Beklagten im Hinblick auf die geforderte Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab dem 1. Januar 2019 rechtzeitig zugegangen ist (vgl. § 558b Abs. 1, 2 Satz 1 BGB) und auch die übrigen Förmlichkeiten des Verfahrens auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558b Abs. 2 BGB eingehalten sind. Dabei hat es zutreffend angenommen, der Umstand, dass die Klägerin mit ihrer Klage eine gegenüber dem Erhöhungsverlangen vom 10. Oktober 2018 um 20,06 € reduzierte Erhöhung der monatlich geschuldeten Miete verlange, stehe der Bejahung eines formell ordnungsgemäßen Mieterhöhungsverlangens (§ 558a BGB) nicht entgegen.

20            a) Gemäß § 558a Abs. 1 BGB ist das Erhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber in Textform (§ 126b BGB) zu erklären und zu begründen, wobei gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB zur Begründung - wie hier - auf einen Mietspiegel 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 7. Juli 2021 - VIII ZR 167/20, NJW-RR 2021, 1379 Rn. 21; vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, NJW 2020, 1947 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 7. Juli 2021 - VIII ZR 167/20, aaO Rn. 22; 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 b) Die (stillschweigende) Annahme des Berufungsgerichts, das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 10. Oktober 2018 werde diesen Anforderungen - für sich betrachtet - gerecht, begegnet aus revisionsrechtlicher Sicht keinen Bedenken. Dagegen erhebt auch die Revision keine Einwendungen.

24 Sie meint lediglich, der Umstand, dass die Klägerin mit ihrer Klage eine gegenüber dem vorherigen Verlangen reduzierte Mieterhöhung begehre, führe - da der Vermieter gemäß § 145 BGB an seinen in dem (vorgerichtlichen) Erhöhungsverlangen enthaltenen Antrag auf Abschluss eines Änderungsvertrags gebunden sei - dazu, dass es an einem ordnungsgemäßen Verlangen nach § 558a BGB fehle. Das trifft indes nicht zu.



- 25           aa) Zwar sind die allgemeinen Vorschriften über den Abschluss von Verträgen (§§ 145 ff. BGB) im Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558 ff. BGB grundsätzlich anwendbar. Denn bei dem Erhöhungsverlangen handelt es sich um einen Antrag (§ 145 BGB) auf Abschluss eines Änderungsvertrags (Senatsbeschluss vom 30. Januar 2018 - VIII ZB 74/16, NJW-RR 2018, 524 Rn. 12 mwN; vgl. auch Senatsurteile vom 10. November 2010 - VIII ZR 300/09, NJW 2011, 295 Rn. 14; vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 234/18, NJW-RR 2020, 523 Rn. 15) und mit der Zustimmung des Mieters kommt nach allgemeiner Meinung eine vertragliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Erhöhung der Miete zustande (vgl. nur Senatsurteil vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 234/18, aaO; Senatsbeschluss vom 30. Januar 2018 - VIII ZB 74/16, aaO; jeweils mwN).
- 26           Jedoch sind die Bestimmungen der §§ 558 ff. BGB als spezialgesetzliche Regelungen - wie das Berufungsgeschicht zutreffend angenommen hat - vorrangig vor den §§ 145 ff. BGB anzuwenden, soweit sie das Erhöhungsverfahren abweichend regeln (vgl. BeckOGK-BGB/Fleindl, Stand: 1. Januar 2022, § 558a Rn. 31; MünchKommBGB/Artz, 8. Aufl., § 558b Rn. 6 f.; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Aufl., § 558a BGB Rn. 3; Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 558a Rn. 20).
- 27           Aus dem Beschluss des Senats vom 30. Januar 2018 (VIII ZB 74/16, aaO Rn. 11 ff.) ergibt sich entgegen der Auffassung der Revision nichts anderes. Der Senat hat in diesem Beschluss lediglich entschieden, dass die §§ 145 ff. BGB im Mieterhöhungsverfahren Anwendung finden und daher die stillschweigende Annahme des Antrags auf Erhöhung der Miete durch vorbehaltlose Zahlung der erhöhten Miete nach den allgemeinen Regeln möglich ist (Senatsbeschluss vom 30. Januar 2018 - VIII ZB 74/16, aaO). Dabei hat er ausdrücklich geprüft, ob sich aus den Regelungen der §§ 558 ff. BGB spezielle Formanforderungen für die

Vertragserklärungen der Parteien ergeben, dies aber im Hinblick auf § 558a Abs. 1 BGB nur für das Erhöhungsverlangen und nicht auch für die Zustimmungserklärung bejaht (Senatsbeschluss vom 30. Januar 2018 - VIII ZB 74/16, aaO Rn. 14). Damit hat der Senat gerade nicht entschieden, dass die Bestimmungen der §§ 145 ff. BGB - wie die Revision meint - im Mieterhöhungsverfahren uneingeschränkt zur Anwendung kommen.

- 28           bb) Nach nahezu einhelliger und zutreffender Auffassung ist es dem Vermieter gemäß den aufgezeigten Grundsätzen gestattet, das Erhöhungsverlangen - unter entsprechender Beschränkung der Bindungswirkung des § 145 BGB, deren Dauer sich im Hinblick auf die in § 558b Abs. 1, 2 BGB geregelten Fristen ebenfalls nicht (ausschließlich) nach den allgemeinen Regeln der §§ 146 ff. BGB richtet - auch noch nach dessen Wirksamwerden (§§ 130 ff. BGB) vollständig oder teilweise zurückzunehmen. Eine erneute Erklärung und Begründung des Verlangens nach § 558a BGB ist dafür auch im letztgenannten Fall (Ermäßigung der verlangten Erhöhung) - anders als im Fall einer vom Vermieter beabsichtigten Erweiterung seines Erhöhungsverlangens - nicht erforderlich (vgl. AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 30. Mai 2014 - 25 C 188/14, juris Rn. 14; siehe auch bereits LG Berlin, NZM 1998, 859, 860 [zum MHG]; BeckOGK-BGB/Fleindl, aaO; MünchKommBGB/Artz, aaO Rn. 7 sowie § 558a Rn. 5; Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 81. Aufl., § 558a Rn. 15; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO Rn. 19 mwN; Staudinger/V. Emmerich, aaO; Dauner-Lieb/Langen/Scheff, BGB, 4. Aufl., § 558a Rn. 2; Bub/Treier/Schulz, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl., Kap. III Rn. 1336; aA LG Stuttgart, NJW 1974, 1252 [zum WohnKSchG, erhebliche Ermäßigung unzulässig]).

29 (1) Die gesetzliche Gestaltung des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB zeigt, dass der Gesetzgeber von einer (betragsmäßigen) Teilbarkeit des Erhöhungsverlangens des Vermieters ausgegangen ist, mit der auch Abweichungen von den allgemeinen Regelungen der §§ 145 ff. BGB einhergehen.

30 So berechtigt die Vorschrift des § 558b Abs. 1 BGB den Mieter - wie sich aus der Formulierung "soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt" ergibt - abweichend von § 150 Abs. 2 BGB, wonach eine Annahme unter Einschränkungen als Ablehnung verbunden mit einem neuen Antrag gilt, der geforderten Mieterhöhung nur zum Teil zuzustimmen. Macht der Mieter hiervon Gebrauch, wird die Mieterhöhung mit seiner (Teil-)Zustimmung entsprechend anteilig wirksam mit der Folge, dass der Vermieter gemäß § 558b Abs. 2 BGB lediglich noch hinsichtlich des überschießenden Mieterhöhungsverlangens auf Zustimmung des Mieters klagen kann (vgl. BeckOGK-BGB/Fleindl, Stand: 1. Januar 2022, § 558b Rn. 8; MünchKommBGB/Artz, 8. Aufl., § 558b Rn. 7; Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 558b Rn. 8; vgl. auch Senatsurteil vom 20. Januar 2010 - VIII ZR 141/09, NZM 2010, 436 Rn. 19).

31 Ebenso kann das Gericht, wenn es infolge einer unterbliebenen oder nur teilweise erteilten Zustimmung des Mieters zu der begehrten Erhöhung zur Erhebung einer Zustimmungsklage kommt (§ 558b Abs. 2 BGB), dem (restlichen) Erhöhungsverlangen auch nur teilweise stattgeben. Denn das Verlangen des Vermieters nach Zustimmung zu einer bestimmten Mieterhöhung enthält schon begrifflich immer auch das Verlangen nach einer betragsmäßig niedrigeren Anhebung der Miete (BT-Drucks. VI/2421, S. 4 [zu § 2 Abs. 3 MHG]).

32 (2) Anders als die Revision meint, sind die aus diesem gesetzlichen Regelungsmechanismus hervorgehenden Besonderheiten nicht auf eine - im Hin-

blick auf die Zustimmungserklärung des Mieters eindeutig vorgesehene - Abweichung von den allgemeinen Regeln nach §§ 145 ff. BGB, namentlich von der Bestimmung des § 150 Abs. 2 BGB, beschränkt.

33 Vielmehr steht der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeit, dass der Mieter dem Erhöhungsverlangen nur teilweise zustimmt beziehungsweise nur zum Teil zu einer Zustimmung verurteilt wird, nach Sinn und Zweck des Mieterhöhungsverfahrens gemäß §§ 558 ff. BGB - gleichsam spiegelbildlich - die Berechtigung des Vermieters gegenüber, sein den Ausgangspunkt des gesetzlichen Erhöhungsverfahrens bildendes Erhöhungsverlangen - abweichend von den Vorschriften der §§ 145 ff. BGB - nachträglich zurückzunehmen oder zu ermäßigen, ohne dass Letzteres als neues Mieterhöhungsverlangen anzusehen wäre, welches seinerseits (erneut) den Anforderungen der Vorschrift des § 558a BGB zu genügen hätte und den Lauf der in § 558b Abs. 1, 2 BGB geregelten Fristen von Neuem auslöste. Ein anderes Verständnis ließe sich weder mit der gesetzgeberischen Zielsetzung noch mit der Interessenlage der Mietvertragsparteien vereinbaren.

34 (a) Der Gesetzgeber hat dem Gesichtspunkt der einvernehmlichen Beilegung von Streitigkeiten über die Miete im Erhöhungsverfahren nach den Vorschriften der §§ 558 ff. BGB sowie in diesem Zusammenhang der Vermeidung unnötiger Prozesse über Mieterhöhungen besondere Bedeutung beigemessen und im Rahmen unterschiedlicher Gesetzesänderungen Regelungen, die den Vermieter aus seiner Sicht zu einer verfrühten Klageerhebung bewegen könnten, aufgehoben beziehungsweise geändert (vgl. BT-Drucks. 9/2079, S. 4, 16 [zur Aufhebung der Frist des § 2 Abs. 3 Satz 2 MHG]; BT-Drucks. 14/4553, S. 55 f. [zur Verlängerung der Klagefrist des § 2 Abs. 3 Satz 1 MHG mit § 558b Abs. 2 BGB]). Dem entspricht es, dass gemäß § 558b Abs. 1, 2 BGB die Notwendigkeit

der gerichtlichen Durchsetzung des Mieterhöhungsverlangens durch den Vermieter entfällt, soweit vorgerichtlich durch (teilweise) Zustimmung des Mieters bereits Einigkeit zwischen Mieter und Vermieter hergestellt worden ist (vgl. auch BT-Drucks. 14/4553, S. 88).

- 35           Dieser gesetzgeberischen Zielsetzung widerspräche es, wenn der Vermieter gehindert wäre, mit der Zustimmungsklage eine gegenüber dem vorangegangenen Erhöhungsverlangen ermäßigte Mieterhöhung geltend zu machen. Denn das hätte zur Folge, dass der Vermieter, wenn er nach der Stellung seines (vorgerichtlichen) Erhöhungsverlangens - etwa aufgrund des Ergebnisses vorgerichtlicher, allerdings nicht zu einer (teilweisen) Einigung führender Verhandlungen mit dem Mieter - von seinem ursprünglichen Begehren zu Gunsten des Mieters teilweise Abstand nehmen will, ein weiteres Erhöhungsverfahren in Gang setzen, also ein neues, seinerseits den Anforderungen des § 558a BGB genügendes Erhöhungsverlangen an den Mieter richten müsste, ohne dass dies mit einem zusätzlichen Erkenntnisgewinn für den Mieter verbunden wäre. Um die mit einer solchen Verfahrensweise einhergehenden Nachteile - die Verzögerung des Verfahrens aufgrund der Auslösung neuer Überlegungs- und Klagefristen (§ 558b Abs. 2 BGB) sowie die Verschiebung des Zeitpunkts, ab dem der Mieter die erhöhte Miete nach § 558b Abs. 1, 2 BGB gegebenenfalls schuldet (vgl. Senatsurteil vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, NJW 2020, 1947 Rn. 74 mwN) - zu vermeiden, wäre der Vermieter gezwungen, das ursprüngliche Erhöhungsverlangen in vollem Umfang - mithin in größerem Umfang als letztlich gewollt - gerichtlich geltend zu machen. Hierdurch würden nicht nur unnötig hohe Verfahrenskosten verursacht, sondern es würde auch überflüssigerweise zusätzlicher Streitstoff in den Rechtsstreit einbezogen. Vorteile würden dem Mieter hierdurch nicht entstehen.

- 36 (b) Hinzu kommt, dass die Ausschlussfrist des § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB nach dem Willen des Gesetzgebers dazu dienen soll, dem Mieter im Interesse der Rechtssicherheit rasch Klarheit darüber zu verschaffen, ob er, wenn er dem Erhöhungsverlangen nicht oder nur zum Teil zugestimmt hat, erwarten muss, von dem Vermieter aus dem Erhöhungsverlangen noch in Anspruch genommen zu werden (vgl. Senatsurteil vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, aaO Rn. 20 unter Verweis auf BT-Drucks. 14/4553, S. 56 sowie BT-Drucks. VI/2421, S. 4 [zu § 2 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 MHG]). Diesem Zweck würde es nicht gerecht, wenn der Mieter damit rechnen müsste, aus rein formellen Gründen allein deshalb erneut einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters ausgesetzt zu werden, weil dieser von seinem ursprünglichen Erhöhungsverlangen teilweise abzurücken beabsichtigt.
- 37 (c) Schützenswerte Belange des Mieters stehen diesem Verständnis der genannten Vorschriften des Mieterhöhungsverfahrens nicht entgegen. Da die Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB im Ergebnis eine Vertragsänderung zu Lasten des Mieters darstellt, wirkt sich eine (teilweise) Rücknahme des Erhöhungsverlangens grundsätzlich zu seinen Gunsten aus. Es entsteht ihm insbesondere nicht etwa dadurch ein unbilliger Nachteil, dass der Vermieter sein ursprüngliches Erhöhungsverlangen innerhalb desselben Erhöhungsverfahrens ermäßigen kann, also zu diesem Zweck nicht ein neues Erhöhungsverfahren in Gang setzen muss.
- 38 (aa) Ohne Erfolg macht die Revision geltend, der Mieter werde benachteiligt, wenn ihm in Bezug auf das (erst) mit Erhebung der Zustimmungsklage ermäßigte Erhöhungsverlangen nicht erneut die in § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB vorgesehene Prüfungs- und Überlegungsfrist gewährt würde. Sie verkennt, dass - wie oben aufgezeigt und vom Berufungsgericht zutreffend gesehen - bereits das erste Erhöhungsverlangen, um den formellen Anforderungen des § 558a

BGB zu genügen, dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens in dem zur (ansatzweisen) Überprüfung erforderlichen Umfang geben muss. Inwieweit einem Mieter (hier: den Beklagten) eine (erneute) Begründung des - nunmehr reduzierten - Erhöhungsverlangens und damit einhergehend eine neuerliche Überlegungsfrist bessere Erkenntnismöglichkeiten verschaffen könnten, zeigt die Revision nicht auf und ist auch nicht ersichtlich. Dies gilt vorliegend insbesondere deshalb, weil die Ermäßigung des ursprünglichen Erhöhungsverlangens schlicht auf der Außerachtlassung von zuvor (noch) berücksichtigten sich positiv auswirkenden Wohnwertmerkmalen beruht. Eine Schutzwürdigkeit der Beklagten ist daher nicht zu erkennen.

39 Der von der Revision in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat erhobene Einwand, dass ein Mieter bei einem ursprünglich nicht den formellen Anforderungen genügenden Erhöhungsverlangen auf eine erneute Prüfungs- und Überlegungsfrist angewiesen sei, wenn der Vermieter erstmals im Prozess ein formell ordnungsgemäßes und nunmehr ermäßigtes Erhöhungsverlangen erklärt, betrifft eine andere Fallkonstellation. In einem solchen - vorliegend nicht in Rede stehenden - Fall steht dem Mieter, wie die Regelung des § 558b Abs. 3 BGB zeigt, stets eine erneute Prüfungs- und Überlegungsfrist zu.

40 (bb) Der weitere Einwand der Revision, die Möglichkeit der nachträglichen Beschränkung des Mieterhöhungsverlangens verschaffe dem Vermieter ungegerechtfertigte Vorteile, weil er vorgerichtlich zunächst eine überzogene Mieterhöhung fordern könne, ohne hierdurch in einem späteren Prozess Nachteile befürchten zu müssen, rechtfertigt ebenfalls nicht eine andere Beurteilung. Wie die Revision selbst erkennt, könnte der Vermieter eine ihm materiell-rechtlich nicht (vollständig) zustehende Mieterhöhung nur dann durchsetzen, wenn der Mieter dem teilweise unberechtigten (vorgerichtlichen) Erhöhungsverlangen des Vermieters in vollem Umfang zustimmte (§ 558b Abs. 1 BGB). Es liegt aber allein im

Verantwortungsbereich des Mieters, vor der Zustimmung zu einer begehrten Mieterhöhung auf der Grundlage des ihm zu diesem Zweck übergebenen (formgerechten) Erhöhungsverlangens deren sachliche Berechtigung zu überprüfen und - gegebenenfalls - von der Möglichkeit zur Erteilung einer teilweisen Zustimmung Gebrauch zu machen. Der damit allein verbleibende Umstand, dass bei einer (teilweisen) Zustimmungsverweigerung des Mieters eine vom Vermieter im Rahmen der nachfolgenden Klageerhebung vorgenommene Beschränkung des Erhöhungsverlangens dessen Prozesskostenrisiko vermindert, begründet keinen ungerechtfertigten Vorteil.

41 Demnach kommt es auch nicht darauf an, ob die Klägerin - was nach Auffassung der Revision mangels gegenteiliger Feststellungen des Berufungsgerichts im Revisionsverfahren zu unterstellen sei - in der Vergangenheit eine Vielzahl überzogener Mieterhöhungsverlangen versendet hat und zumindest einige Mieter dem Verlangen zugestimmt haben.

42 (cc) Auch kostenrechtlich benachteiligt es den Mieter nicht, wenn der Vermieter berechtigt ist, mit der Zustimmungsklage einen niedrigeren Erhöhungsbetrag als mit dem vorangegangenen Mieterhöhungsschreiben zu verlangen.

43 Zwar trifft es entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung nicht zu, dass der Mieter - wie die angefochtene Entscheidung andeutet - den erstmals mit der Zustimmungsklage in ermäßigtem Umfang geltend gemachten Erhöhungsbetrag mit der für ihn günstigen Kostenfolge des § 93 ZPO sofort anerkennen kann. Denn der Mieter, dem ein formell ordnungsgemäßes Erhöhungsverlangen zugegangen ist, gibt - gerade wegen der ihm nach § 558b Abs. 1 BGB eröffneten Möglichkeit zu einer teilweisen Zustimmung - auch dann Anlass zur Klageerhebung im Sinne von § 93 ZPO, wenn er diesem nicht bereits vorgerichtlich - innerhalb der gerade auch diesem Zweck dienenden Frist des § 558b Abs. 2 Satz 1



BGB (vgl. Senatsurteil vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, NJW 2020,1947 Rn. 20) - in dem Umfang zustimmt, in dem es sachlich berechtigt ist.

44 Da der Mieter demnach zur Wahrung der eigenen (Kosten-)Interessen ohnehin gehalten ist, ein den Förmlichkeiten des § 558a BGB genügendes Erhöhungsverlangen daraufhin zu überprüfen, ob und gegebenenfalls inwieweit es sachlich berechtigt ist, entstehen ihm kostenrechtlich auch keine unbilligen Nachteile dadurch, dass der Vermieter die vorprozessual begehrte Mieterhöhung im Zuge der Klageerhebung ermäßigen kann. Vielmehr trüge der Mieter das (Kosten-)Risiko der gerichtlichen Inanspruchnahme auf Zustimmung zu dem ermäßigten Erhöhungsbegehren in gleicher Weise, wenn der Vermieter dieses zunächst erneut erklären und begründen müsste.

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Wiegand

Dr. Reichelt

Vorinstanzen:

AG Nürnberg, Entscheidung vom 14.08.2019 - 16 C 2248/19 -

LG Nürnberg-Fürth, Entscheidung vom 04.06.2020 - 7 S 5871/19 -