

Formelle Anforderungen an ein Mieter- höhungsverlangen Zur Frage der Entbehrlichkeit einer ausdrück- lichen Mitteilung der im Mietspiegel für die Wohnung angegebenen Spanne

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte darüber zu entscheiden, welche Begründungserfordernisse an ein Mieterhöhungsverlangen zu stellen sind, das auf einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d BGB) gestützt ist.

Dem heute verkündeten Urteil liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Der Kläger ist Vermieter, die Beklagten sind Mieter einer Wohnung in Berlin. Durch Schreiben vom 29. Oktober 2003 verlangte der Kläger die Zustimmung zur Erhöhung der Bruttokaltmiete um monatlich 73 € ab dem 1. Januar 2004 und führte unter anderem aus:

"Bei der Wohnfläche von 136,28 qm beträgt damit die verlangte Miete je Quadratmeter monatlich nettokalt 3,43 €. Die ortsübliche Miete für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum wird dadurch nicht überschritten. Zur Begründung verweise ich auf den öffentlich bekannt gemachten Berliner Mietspiegel 2003 für die westlichen Bezirke. Ihre Wohnung ist in das Mietspiegelfeld J1 einzuordnen. Gemäß § 558 BGB nF reicht es zur Begründung des Erhöhungsverlangens aus, dass der verlangte Mietzins innerhalb der Mietzinsspanne des maßgeblichen Mietspiegelfeldes liegt. ..."

Das Amtsgericht hat die auf Zustimmung zur Mieterhöhung gerichtete Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Es hat das Mieterhöhungsverlangen als bereits formell unwirksam angesehen, weil der Kläger nur das Mietspiegelfeld mitgeteilt habe, ohne auch die dort vorgesehene Mietspanne ausdrücklich anzugeben.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Landgericht. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass das Mieterhöhungsverlangen des Klägers entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden ist. Es ist in einer den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Weise begründet worden (§ 558a Abs. 1 und 3 BGB). Nach diesen Bestimmungen hat der Vermieter, der sein Erhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietsspiegel stützt, dem Mieter die Angaben des Mietspiegels für die Wohnung mitzuteilen. Bei dem Berliner Mietspiegel 2003 handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel; er enthält ein Raster aus mit Buchstaben und Ziffern bezeichneten Feldern, in denen für bestimmte Kategorien von Wohnungen jeweils eine bestimmte Mietspanne ausgewiesen ist. In einem solchen Fall ist nur die genaue Angabe des - nach Auffassung des Vermieters - für die Wohnung einschlägigen Mietspiegelfeldes erforderlich, um den Mieter auf die im Mietspiegel für die Wohnung vorgesehene Spanne hinzuweisen und ihm eine Überprüfung zu ermöglichen, ob die geforderte Miete innerhalb der Spanne liegt. Die Spanne muss im Erhöhungsverlangen entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht ausdrücklich genannt werden, wenn der Mieter sie in dem vom Vermieter angegebenen Mietspiegelfeld ohne weiteres ablesen kann. Der Mietspiegel selbst muss dem Erhöhungsverlangen auch nicht beigelegt werden, wenn er - wie im vorliegenden Fall - im Amtsblatt veröffentlicht und damit allgemein zugänglich ist.

Themen im Überblick

»Mietrecht«
»Wohnungseigentumsrecht«
»Immobilienrecht«
»Privates Baurecht«
»Steuer-, Erb-, und Familienrecht«

Aktuelle Urteile

»Mietrecht«
»Steuerrecht«
»Baurecht«
»WEG-Recht«

**Harald Spöth
Rechtsanwalt
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13
80331 München
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

www.rechtsanwalt-spoeth.de
info@rechtsanwalt-spoeth.de

Das Berufungsgericht wird nunmehr festzustellen haben, ob das Mieterhöhungsverlangen materiell berechtigt ist.

Urteil vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07

AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg - Urteil vom 4. Mai 2006 - 15 C 164/04 ./.

LG Berlin - Urteil vom 23. November 2006 - 62 S 154/06

Karlsruhe, den 12. Dezember 2007

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501

Themen im Überblick

»Mietrecht«
»Wohnungseigentumsrecht«
»Immobilienrecht«
»Privates Baurecht«
»Steuer-, Erb-, und Familienrecht«

Aktuelle Urteile

»Mietrecht«
»Steuerrecht«
»Baurecht«
»WEG-Recht«

**Harald Spöth
Rechtsanwalt
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13
80331 München
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

www.rechtsanwalt-spoeth.de
info@rechtsanwalt-spoeth.de