

## Anforderungen an die Begründung einer Mieterhöhung bei Vereinbarung einer Teilinklusivmiete

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat seine Rechtsprechung zur Erhöhung von Bruttokaltmieten, die der Vermieter mit einem Mietspiegel begründet, der Nettomieten ausweist, fortgeführt.

Dem heute verkündeten Urteil liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagten sind Mieter einer Wohnung in Düsseldorf. Der Mietspiegel der Stadt Düsseldorf weist Nettomieten aus. Der Mietvertrag der Parteien sieht eine Teilinklusivmiete vor, mit der - abgesehen von Heizkosten, Kosten der Be- und Entwässerung sowie Kabelgebühren – auch die Nebenkosten abgegolten sind.

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2004 verlangte die Klägerin von den Beklagten Zustimmung zu einer Erhöhung der bisherigen Miete von monatlich 575,50 Euro (zuzüglich der Kosten der Beheizung, Be- und Entwässerung, Kabelgebühren sowie eines "Wertverbesserungszuschlags" in Höhe von monatlich 36,26 wegen einer früher durchgeführten Modernisierungsmaßnahme, den die Mieter zusätzlich zur Miete zahlen) auf monatlich 690,60 Euro ab dem 1. Januar 2005. Die Klägerin gab dabei an, dass auf die Wohnung der Beklagten durchschnittliche Betriebskosten in Höhe von 0,67 Euro/m<sup>2</sup> entfielen. Die Beklagten stimmten der Mieterhöhung nicht zu.

Das Amtsgericht hat der auf Zustimmung zur Mieterhöhung gerichteten Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen; es hat gemeint, dass das Zustimmungsverlangen nicht hinreichend begründet und deshalb bereits formell unwirksam sei, weil die Klägerin den auf die Wohnung der Beklagten entfallenden Betriebskostenanteil für den letzten Abrechnungszeitraum nicht konkret ausgewiesen habe.

Dem ist der Bundesgerichtshof entgegengetreten. Er hat erneut entschieden, dass die Angabe eines pauschalen Betriebskostensanteils im Mieterhöhungsverlangen der formellen Ordnungsmäßigkeit des Erhöhungsverlangens nicht entgegensteht, sondern allein dessen materielle Berechtigung betrifft. Auf die Höhe der in der Miete enthaltenen Betriebskosten kommt es ohnehin dann nicht an, wenn selbst die erhöhte Teilinklusivmiete – wie hier – noch unterhalb der ortsüblichen Nettomiete liegt.

Der formellen Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens steht auch nicht entgegen, dass die Klägerin eine frühere Mieterhöhung wegen einer Modernisierung nicht in die Ausgangsmiete von 575,50 Euro eingerechnet hat, sondern diese frühere Mieterhöhung in Form eines gesonderten "Wertverbesserungszuschlags" neben der Ausgangsmiete erhalten geblieben ist. Eine solche Mieterhöhung wird zwar Bestandteil der Grundmiete und kann nicht statt dessen als "Zuschlag" neben der Miete deklariert werden. Folglich hätte die Klägerin den "Wertverbesserungszuschlag" zu der Ausgangsmiete ihres Mieterhöhungsverlangens hinzurechnen müssen. Die Nichteinrechnung ist aber lediglich ein inhaltlicher Fehler, der nicht die Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens zur Folge hat und sich hier im Ergebnis nicht auswirkt.

Da der Anspruch der Klägerin auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Teilinklusivmiete um 115,10 Euro auch materiell begründet ist, wie bereits das Amtsgericht entschieden hat, war auf die Revision der Klägerin das Berufungsurteil aufzuheben und die

### 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](http://www.rechtsanwalt-spoeth.de)  
[info@rechtsanwalt-spoeth.de](mailto:info@rechtsanwalt-spoeth.de)

Berufung der Beklagten gegen das amtsgerichtliche Urteil zurückzuweisen.

Urteil vom 10. Oktober 2007 – VIII ZR 331/06  
AG Düsseldorf - Urteil vom 29. Juli 2005 - 41 C 4333/05  
LG Düsseldorf - Urteil vom 23. November 2006 - 21 S 362/05

Karlsruhe, den 10. Oktober 2007

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

**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](http://www.rechtsanwalt-spoeth.de)  
[info@rechtsanwalt-spoeth.de](mailto:info@rechtsanwalt-spoeth.de)