

Ein neuer Aspekt für ein altes Problem: Formelle Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen - hier: preisgebundene Wohnungen

BGH, Urteil vom 18. Dezember 2019 – VIII ZR 236/18¹

Mit einer gewissen Regelmäßigkeit landen Verfahren beim VIII. Senat des BGH, in denen es um die formelle Wirksamkeit von Erklärungen einer Mietvertragspartei geht; Standardfall ist das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters, wenn er eine Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 BGB erreichen will, und hier wiederum stellt sich immer wieder die Frage der formellen Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens, die von den Instanzgerichten relativ häufig verneint wird, während der VIII. Senat in aller Regel eine „großzügige“ Tendenz verfolgt. Ein geradezu klassisches Beispiel aus der jüngeren Rechtsprechung ist das Urteil vom 11. Juli 2018², dem ein Mieterhöhungsverlangen zugrundelag, das der Mieter mit einem Sachverständigengutachten begründet hatte. Das Gutachten hatte nur den „Schönheitsfehler“, dass der Sachverständige die von ihm benannten Vergleichswohnungen nicht besichtigt hatte.

In jener Entscheidung findet sich der *Grundsatz* - die Standardformulierung des Senats-, dass

- an das Erhöhungsverlangen *keine überzogenen formellen Anforderungen* zu stellen sind,
- die Begründung dem Mieter es lediglich ermöglichen muss, *das Erhöhungsverlangen mindestens ansatzweise nachzuvollziehen* und dass
- sie *nicht dem Nachweis der Vergleichsmiete dient*.³

An diesen Grundsatz knüpft der Senat in dem aktuellen Urteil vom 18. Dezember 2019 an.

Der Fall:

Die Mieterin bewohnt seit dem Jahr 2009 eine Wohnung in einem Gebäudekomplex, für den in den Jahren 1966 und 1971 Fördermittel bewilligt worden waren. Die Wohnungen unterliegen nach wie vor einer Preisbindung. Im Februar 2016 forderte die Vermieterin die Mieterin auf, einer Erhöhung der Nettokaltmiete ab dem 1. Mai 2016 von 342,94 € um 18,81 € auf 361,75 € (= 5 € pro m²) zuzustimmen. Begründet hatte sie ihr Erhöhungsverlangen durch die Bezugnahme auf fünf (preisgebundene) Vergleichswohnungen mit Mieten zwischen 5,08 €/m² und 5,16 €/m². Die Mieterin stimmte der Mieterhöhung nicht zu.

Die Klage der Vermieterin hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Das Landgericht war der Auffassung, das Erhöhungsverlangen sei *formell unwirksam, weil als Begründungsmittel benannte Vergleichswohnungen nur preisfreie Wohnungen* in Betracht kämen; preisgebundene

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 3. Februar 2020)

² VIII ZR 190/17, ZMR 2019, 109,

³ aaO Rn. 13, 17 ff

Wohnungen seien gem. § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgeschlossen. Dies gelte auch dann, wenn, wie im vorliegenden Fall, die Wohnung, für die die Mieterhöhung begehrt werde, selbst preisgebunden sei. Es gebe auch keinen Erfahrungssatz, dass die Mieten für preisgebundene Wohnungen unter denjenigen für preisfreie Wohnungen lägen.

Die Entscheidung:

Auf die - vom Landgericht zugelassene - Revision der Vermieterin hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

1) Grundsätze für die Begründung des Erhöhungsverlangens

Der Senat geht zunächst von dem *Sinn und Zweck der Begründung eines Erhöhungsverlangens* aus: Der Mieter soll die Berechtigung des Erhöhungsverlangens überprüfen können, um *überflüssige Prozesse zu vermeiden*. An die Begründung dürfen im *Hinblick auf Art. 14 GG keine überhöhten Anforderungen* gestellt werden. Erforderlich, aber auch ausreichend sind die Angaben, die der Mieter benötigt, um das die Berechtigung des Erhöhungsverlangens *zumindest ansatzweise überprüfen zu können*.⁴

2) Keine formellen Einschränkungen für preisgebundenen Wohnraum

Entgegen der - auch in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum teilweise vertretenen - Auffassung des Berufungsgerichts ergibt sich eine Beschränkung der Begründung des Erhöhungsverlangens auf preisfreie Vergleichswohnungen weder aus dem Wortlaut des § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB noch aus dem Sinn und Zweck des Begründungserfordernisses oder aus der Bestimmung des § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB, nach der preisgebundener Wohnraum bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgenommen ist. Diese Auffassung verkennt den eingeschränkten Zweck des Begründungserfordernisses: Es geht *nicht um den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete*, sondern lediglich um *die „zumindest ansatzweise“ Überprüfbarkeit für den Mieter*, und zwar *auch mittels weiterer, zumutbarer Nachforschungen*, etwa hinsichtlich der maßgebenden Wohnwertmerkmale (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB) oder der gezahlten Miete - einschließlich der Ausgestaltung einer Mietbindung.⁵

3) Der konkrete Fall: Formell ausreichende Informationen im Erhöhungsverlangen vom 10. Februar 2016

Diesen Anforderungen hat das schriftliche Erhöhungsverlangen der Vermieterin vom 10. Februar 2016 entsprochen. Die Mieterin konnte sich danach *ein Bild von dem Mietniveau für vergleichbare Wohnungen machen und die Angaben in ausreichender Weise überprüfen*. Dass eine abschließende Überprüfung und Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete

⁴ Rn. 16 m.w.Nachw.

⁵ Rn. 17 ff, 21 m.w.Nachw.

allein anhand der Angaben in jenem Schreiben nicht möglich war, *beeinträchtigt die formelle Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens nicht*. Der vom Gesetz geforderten (und als formell ausreichend gewerteten) Angabe der Mieten von lediglich drei vergleichbaren Wohnungen kommt „mangels valider Datengrundlage *ohnehin ein begrenzter Erkenntniswert* bezüglich der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete“ zu⁶ - ein Umstand, der im Prozess im Fall eines Bestreitens die zutreffende Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete allein anhand von drei Vergleichswohnungen i.d.R. nicht zulässt.

4) *Ergebnis: Überprüfung der materiellen Berechtigung der geforderten Mieterhöhung*

War nach alledem das Erhöhungsverlangen der Vermieterin vom Februar 2016 *formell wirksam*, muss das Berufungsgericht nun *in der neuen Verhandlung die materielle Berechtigung* der geforderten Mieterhöhung prüfen und, falls es diese bejaht, die Mieterin zur Zustimmung verurteilen.

Leitsatz:

Ein Mieterhöhungsverlangen, das zur Begründung auf entsprechende Entgelte mindestens dreier vergleichbarer Wohnungen Bezug nimmt (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB), ist nicht allein deshalb formell unwirksam, weil es sich bei den Vergleichswohnungen um öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnraum handelt.

Anmerkungen:

1) *Reduzierung der formellen Anforderungen - Grundsatz der BGH-Rechtsprechung*

Das Urteil vom 18. Dezember 2019 ist ein aktuelles Beispiel für die Tendenz des VIII. Senats, die *formellen Anforderungen* an Willenserklärungen einer Partei im Wohnraummietrecht auf das wirklich Notwendige zu reduzieren; insbesondere die Rechtsprechung der Instanzgerichte ist in dieser Hinsicht, wie auch der vorliegende Fall zeigt, wesentlich strenger. Dahinter steckt nicht zuletzt auch die Erwägung, dass eine bestimmte Maßnahme nicht bereits an einer Formalität scheitern, sondern eine materielle Prüfung ermöglicht werden soll.

Was die Förmlichkeiten eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558 BGB betrifft, kann sich der BGH immerhin auch auf die Rechtsprechung des BVerfG berufen, so insbesondere bei dem Hinweis auf den Sinn und Zweck der Begründung des Erhöhungsverlangens (Rn. 15).

2) *Ein wichtiges Argument: der Hinweis auf Art. 14 GG*

Geht es im Wohnraummietrecht um ganz grundsätzliche Fragen oder um Abwägungsfragen, greift der BGH regelmäßig auf das Grundrecht des Art. 14 GG zurück - in der vorliegenden Entscheidung z.B. im Zusammenhang mit den Anforderungen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens (Rn. 16) Es wäre verfehlt, solche Hinweise als verfassungsrechtliche Lyrik abzutun. Konkret geht es hier um das (Grund-)Recht des Vermieters, sein Eigen-

⁶ so wörtlich in Rn. 24

tum wirtschaftlich zu nutzen; Einschränkungen sind nur in Grenzen und nur unter strikter Abwägung mit den Belangen anderer Beteiligter - hier: der Mieter - zulässig. Diesem Gesichtspunkt ist gerade *in Zweifelsfällen Rechnung zu tragen*.

3) Hinweis: *Weitere aktuelle Entscheidungen des BGH zur Mieterhöhung gem. § 558 BGB*

- Urteil vom 17. Oktober 2018 – VIII ZR 94/17⁷
Kein Widerruf der Zustimmung des Mieters nach Fernabsatzregeln (§§ 312 ff BGB)
- Urteil vom 13. Februar 2019 – VIII ZR 245/17⁸
Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels; Bewertung von Einzelmerkmalen durch das Gericht und Feststellung der konkreten Einzelvergleichsmiete
- Urteil vom 27. Februar 2019 – VIII ZR 255/17⁹
Mieterhöhung und Wohnfläche – der Lehrbuchfall in der 2. Auflage: Bestreiten des Mieters, Beweislast des Vermieters und Gutachten nach Ermessen des Gericht
- Urteil vom 24. April 2019 – VIII ZR 62/18¹⁰:
 - 1) Kein Widerruf der gem. § 558b BGB erteilten Zustimmung des Mieters
 - 2) Konkrete Bezeichnung von Vergleichswohnungen (Adresse, Lage im Haus)
 - 3) Angemessenes Verhältnis von Neumieter und geänderten Bestandsmieten
 - 4) Sachgerechte Orientierung der Vergleichsmiete bei normaler oder hoher Streubreite am rechnerischen Mittelwert der Mieten des 4-Jahreszeitraums
- Urteil vom 21. August 2019 – VIII ZR 255/18¹¹
Fremder Mietspiegel: Wann sind zwei Gemeinden „vergleichbar“ (§ 558a Abs. 4 Satz 2 BGB)?
- Urteil vom 16. Oktober 2019 – VIII ZR 340/18¹²
Begründung mit „historischem“ Mietspiegel?

Auswirkungen für die Praxis

1) *Die praktische Bedeutung des Urteils vom 18. Dezember 2019*

Für die Praxis ist das Urteil u.a. deshalb relevant, weil die Begründung des Berufungsgerichts keineswegs aus der Luft gegriffen ist, sondern in der Bestimmung des § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB über den *Ausschluss von preisgebundenem Wohnraum bei der Ermittlung der*

⁷ WuM 2018, 765 = Grundeigentum 2018, 1521 = NZM 2018, 1011 = NJW 2019, 303 = ZMR 2019, 114

⁸ Grundeigentum 2019, 377 = NZM 2019, 250 = WuM 2019, 202 = NJW-RR 2019, 458

⁹ NZM 2019, 334 = DWW 2019, 132 = Grundeigentum 2019, 525 = WuM 2019, 264 = NJW-RR 2019, 719 = ZMR 2019, 574

¹⁰ WuM 2019, 324 = Grundeigentum 2019, 721 = DWW 2019, 212 = NZM 2019, 469 = ZMR 2019, 664 = NJW 2019, 3142

¹¹ Grundeigentum 2019, 1301 = NZM 2019, 813 = NJW 2019, 3515 = WuM 2019, 650 = ZMR 2020, 20

¹² NZM 2019, 852 = WuM 2019, 703 = NJW-RR 2019, 1482 = Grundeigentum 2019, 1565

ortsüblichen Vergleichsmiete ein an sich schlüssiges Argument hat. Deshalb ist die - in dieser Form neue - Klarstellung des BGH, dass *dieser Gesichtspunkt kein Kriterium für die formelle Seite* darstellt, sondern *lediglich* die materielle Seite betrifft, also *die Prüfung der sachlichen Berechtigung der begehrten Mieterhöhung*, außerordentlich wichtig.

2) *Folge eines formellen Mangels: Abweisung einer Zustimmungsklage als unzulässig*

Aus dem Urteil vom 18. Dezember 2019 geht nicht hervor, ob das Berufungsgericht die Klage der Vermieterin als unbegründet oder als unzulässig abgewiesen hat; die Entscheidungen der Vorinstanzen sind nicht veröffentlicht. An dieser Stelle ist deshalb der Hinweis veranlasst, dass *bei Annahme eines formellen Mangels die Klage des Vermieters auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung als unzulässig abzuweisen ist*. Dies hat der BGH erst wieder in einem Urteil vom 11. Juli .2018¹³ klargestellt.

¹³ VIII ZR 190/17, ZMR 2019, 109, Rn. 11