

Kurz und bündig: „Vergleichbare Wohnungen“ im Mieterhöhungsverlangen sind ein formales Begründungsmittel – mehr nicht.

BGH, Beschluss vom 8. April 2014 – VIII ZR 216/13

Offenbar besteht weithin immer noch keine völlige Klarheit über den Wert der Angabe von „vergleichbaren Wohnungen“ als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558a Abs.2 Nr.4 BGB). In seiner Entscheidung vom 8. April 2014 sah sich der BGH wieder einmal veranlasst, auf die zwei wesentlichen Aspekte dieses Begründungsmittels hinzuweisen; dabei handelt es sich allerdings nicht um ein Urteil, sondern um einen schlichten Beschluss, mit dem der VIII. Senat die Parteien darauf hinwies, dass er die vom Berufungsgericht – dem Landgericht Frankfurt – zugelassene Revision durch einstimmigen Beschluss zurückzuweisen beabsichtigt, weil ein Grund für die Zulassung der Revision nicht bestehe und die Revision auch in der Sache unbegründet sei.

Der Fall:

Soweit sich das den Gründen des Beschlusses entnehmen lässt¹, geht es um die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung im zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses (Altbau); die Räume im zweiten OG haben eine Wohnfläche von 178 m², die nur über das Treppenhaus zu erreichenden Räume im DG (Mansarde) 62 m². Bei den vom Vermieter benannten Vergleichswohnungen handelt es sich ebenfalls um großzügig bemessene Altbauwohnungen in vergleichbarer Lage. Die Mieterin hatte die Vergleichbarkeit der Wohnungen bestritten.

Das Landgericht hat ein Sachverständigengutachten eingeholt, das bei der Ermittlung der konkreten Miete einen Abschlag von den Vergleichsmieten vornahm, weil die Mansardenzimmer einen geringeren Wohnkomfort als die Räume im zweiten OG aufweisen und weil sie nur über das Treppenhaus zu erreichen sind. Auch unter Berücksichtigung dieses Abschlags hat das LG das Mieterhöhungsverlangen für begründet gehalten, jedoch die Revision zugelassen – ersichtlich im Hinblick auf die formellen Anforderungen für die Begründung des Erhöhungsverlangens mittels der von der Vermieterin angegebenen Vergleichswohnungen.

Die Entscheidung:

Unter Bezugnahme auf bereits etwas „betagte“ Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts² weist der BGH zunächst darauf hin, dass die Anforderungen an die Vergleichbarkeit der zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens genannten Wohnungen in der höchstrichterlichen Rechtsprechung „seit langem“ dahin geklärt sind, dass *ein großzügiger Maßstab anzulegen ist und eine Übereinstimmung oder gar „Identität“ in allen wesentlichen Wohnwertmerk-*

¹ Das Berufungsurteil und das erstinstanzliche Urteil des AG Bad Homburg sind nicht veröffentlicht (juris-Recherche vom 18. August 2014).

² Beschluss vom 12. März 1980 – BVerfGE 53, 352, 359 ff = NJW 1980, 1617 = WuM1980, 123; Beschluss vom 8. September 1993, WuM 1994, 137 = Grundeigentum 1993, 1146

malen nicht zu fordern ist. Denn – und dies ist die vom BGH in seiner neueren Rechtsprechung geprägte Formulierung – das Mieterhöhungsverlangen soll *den Mieter lediglich in die Lage versetzen, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise nachzuvollziehen.*

Noch deutlicher und klarer wird der BGH im zweiten Teil des Beschlusses³, in dem er im Einzelnen, aber kurz und bündig auf die formelle und materielle Seite des konkreten Mieterhöhungsverlangens eingeht: Die Besonderheiten der Wohnung, durch die sie sich von den benannten Vergleichswohnungen unterscheidet, stehen der Vergleichbarkeit nicht entgegen, sind allerdings bei der Findung der konkreten Miete angemessen wohnwertmindernd zu berücksichtigen, was der vom Landgericht eingeschaltete Sachverständige mit einem entsprechenden Abschlag auch getan hat. Für die formellen Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen reicht es aus, dass die verschiedenen Wohnungen nach Größe, Baualter und Lage *„einer ähnlichen und somit vergleichbaren Kategorie zuzurechnen sind.“* Denn – und diese Aussage ist zwar nicht in der Sache, wohl aber in ihrer Klarheit und Eindeutigkeit neu –

„die Angabe von Vergleichswohnungen im Mieterhöhungsverlangen dient nicht dem Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete“,

sondern sie soll dem Mieter lediglich Hinweise auf die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens geben und es ihm ermöglichen, das Verlangen „zumindest ansatzweise“ nachzuvollziehen – was der BGH auch an dieser Stelle noch einmal wiederholt und betont.

Anmerkung:

Der Beschluss zeigt Zweierlei: Will der Vermieter die Miete über die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete hinaus erhöhen (oder existiert in der Gemeinde kein Mietspiegel) und begründet er deshalb sein Erhöhungsverlangen mit drei vergleichbaren Wohnungen und die betreffenden Mieten, so wird sein Erhöhungsverlangen, wenn es zum Prozess kommt, an den *formellen Anforderungen* kaum scheitern. Ausreichend ist insoweit die *annähernde Vergleichbarkeit nach Größe, Baualter, Ausstattung und Lage*, wobei hinzuzufügen ist, dass die Vergleichswohnungen nach der Rechtsprechung des BGH auch aus dem eigenen Bestand des Vermieters stammen und im selben Gebäude liegen können. Damit ist aber nur die erste Stufe des Erhöhungsverlangens überwunden: Das Erhöhungsverlangen ist formell wirksam, und wenn der Mieter zustimmt, hat alles seine Ordnung.

Stimmt der Mieter nicht zu, so wird das Gericht für den Nachweis der Einzelvergleichsmiete, also bei der Prüfung der sachlichen Begründetheit des Erhöhungsverlangens, aber in aller Regel – wie auch im vorliegenden Fall – um die Einholung eines Gutachtens nicht herumkommen. In dieser zweiten Stufe scheiden Wohnungen aus dem eigenen Bestand des Vermieters als Beweismittel vollständig aus.⁴ Das darf nicht übersehen werden.

³ RNr. 3

⁴ St. Rspr., zuletzt Urteil vom 3. Juli 2013 – VIII ZR 263/12, NZM 2013, 612, RNr. 31