



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 58/08

Verkündet am:
17. September 2008
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558a

Der Vermieter kann zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens für ein Einfamilienhaus auf einen Mietspiegel, der keine Angaben zu Einfamilienhäusern enthält, jedenfalls dann Bezug nehmen, wenn die geforderte Miete innerhalb der Mietpreisspanne für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt.

BGH, Urteil vom 17. September 2008 - VIII ZR 58/08 - LG Krefeld

AG Krefeld

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. September 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Dr. Wolst und Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Hessel sowie den Richter Dr. Achilles

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Krefeld vom 23. Januar 2008 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Krefeld vom 7. August 2007 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte war aufgrund eines Vertrages vom 1. Oktober 2001 Mieterin eines Einfamilienhauses des Klägers in K. Die Parteien waren früher ein Ehepaar und gemeinsam Eigentümer dieses Hauses. Im Rahmen der Trennung wurde das Haus vom Kläger übernommen. Die Beklagte wohnte sodann dort mit den gemeinsamen Kindern.
- 2 Die Parteien vereinbarten für die 128 qm Wohnfläche eine monatliche Nettomiete von 511,29 €.

3 Mit Schreiben vom 28. Februar 2006 forderte der Kläger von der Beklagten die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete auf 4,79 €/qm (Gesamtnettomiete von 613,55 € monatlich) ab 1. Mai 2006. Er bezog sich dabei auf den Mietspiegel für die Stadt K. , Stand Januar 2002, unter Eingruppierung des Hauses in die dort genannte Wohnlage B.

4 Da die Beklagte der Erhöhung nicht zustimmte, machte der Kläger sein Verlangen gerichtlich geltend. Das Amtsgericht hat die Beklagte unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze von § 558 Abs. 3 BGB verurteilt, der Erhöhung der Nettomiete auf monatlich 613,12 € zuzustimmen, und die Klage im Übrigen abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision des Klägers hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

7 Das Zustimmungsverlangen des Klägers sei formell unwirksam, weil die gesetzlich vorgeschriebene Begründung fehle. Zwar habe sich der Kläger auf den Mietspiegel der Stadt K. gestützt. Dieser sei jedoch kein taugliches Begründungsmittel, weil der Mietspiegel keine Daten für Einfamilienhäuser enthalte, sondern sich nur auf Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern beziehe. Dagegen könne nicht geltend gemacht werden, die Miete für Einfamilien-

häuser liege meist oder immer über der für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

II.

8 Die Beurteilung des Berufungsgerichts hält einer revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

9 1. Zu Unrecht hat das Landgericht das Zustimmungsverlangen für formell unwirksam gehalten, weil der Mietspiegel für K. keine Angaben über Einfamilienhäuser enthalte.

10 a) Diese Rechtsansicht - sofern der Mietspiegel keine Angaben für Einfamilienhäuser enthalte, könne mit einem solchen Mietspiegel eine Mieterhöhung für ein Einfamilienhaus nicht begründet werden - wird in Rechtsprechung und Literatur vertreten (u.a. LG Berlin, GE 2002, 1197; LG Gera, WuM 2002, 497; LG Hagen, WuM 1997, 331; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 9. Aufl., § 558a BGB Rdnr. 35).

11 b) Nach anderer Ansicht reicht zur Begründung des Erhöhungsverlangens für die Miete eines Einfamilienhauses die Bezugnahme auf den an sich nicht einschlägigen Mietspiegel jedenfalls dann aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Mietpreisspanne für Mehrfamilienhäuser liegt (Kniep, NZM 2000, 166 f. m.w.N.; MünchKommBGB/Artz, 5. Aufl., § 558a Rdnr. 17).

12 c) Die letztgenannte Ansicht trifft zu. Denn die Miete für Einfamilienhäuser liegt im Regelfall über der Miete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dies entspricht nicht nur einem Erfahrungssatz. Im Mietspiegel selbst ist unter IV. vermerkt, dass Wohnungen in kleineren Wohneinheiten tendenziell höherpreisig sind, wie sich aus dem Text ergibt:

"Bei Wohnungen in Zweifamilienhäusern (...) ist in der Regel vom oberen Tabellenwert auszugehen".

13 Dafür, dass im Streitfall Besonderheiten zu berücksichtigen wären, die ein anderes Ergebnis nahe legen würden, ist weder etwas vorgetragen noch sonst ersichtlich.

14 In der Revisionsinstanz war über eine Verpflichtung zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf 4,79 €/qm zu entscheiden. Die Spanne für sonst vergleichbare Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird im Mietspiegel mit 6,50 € bis 7,40 € angegeben. Es liegt daher fern, dass die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) für Einfamilienhäuser überschritten würde. Dies gilt umso mehr, als nach einem vom Erstgericht eingeholten Sachverständigengutachten die ortsübliche Vergleichsmiete für das Einfamilienhaus des Klägers 7,25 €/qm beträgt.

15 2. Ohne Erfolg macht die Beklagte geltend, die Vereinbarung in § 4a des Mietvertrages stehe einer Mieterhöhung entgegen.

16 § 4a des Mietvertrages lautet:

"Auch während einer festen Laufzeit des Vertrages kann die Miethöhe durch freie vertragliche Vereinbarung einer nachfolgenden Vereinbarung oder entsprechend gesetzlichen Vorschriften geändert werden, für den Fall dass eine in eheähnliche Gemeinschaft lebende Person mit einzieht, wird eine gesonderte Vereinbarung getroffen."

17 Wie das Erstgericht bereits frei von Rechtsfehlern ausgeführt hat, sollte durch die Vereinbarung lediglich klargestellt werden, dass bei einer Aufnahme einer der Vereinbarung unterfallenden Person sich die Parteien nicht mehr an die vereinbarte Miete halten lassen wollten.

III.

18 Nach den vorstehenden Ausführungen kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil es weiterer Feststellungen nicht bedarf (§ 563 Abs. 3 ZPO). Da die Klage begründet ist, ist die Berufung der Beklagten gegen das erstinstanzliche Urteil zurückzuweisen.

Ball

Dr. Wolst

Dr. Frellesen

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Vorinstanzen:

AG Krefeld, Entscheidung vom 07.08.2007 - 11 C 320/06 -

LG Krefeld, Entscheidung vom 23.01.2008 - 2 S 40/07 -