

Richter Dr. Ralf Dietrich\*

## Die Begründung der Mieterhöhungserklärung unter Bezug auf einen Mietspiegel in der Praxis

Ein zentrales Konfliktfeld zwischen den Mietparteien ist die Mieterhöhung. Dies gilt auch für die hier betrachtete Mieterhöhungserklärung unter Bezug auf einen Mietspiegel (§ 558 a II Nr. 1 BGB). Denn neben der hier nicht betrachteten Frage, inwieweit die Erhöhung inhaltlich gerechtfertigt ist, bergen schon die formellen Voraussetzungen etliche Fallstricke. Der Aufsatz will bezüglich der formellen Anforderungen Orientierung schaffen. Ein Urteil des VIII. Zivilsenats des BGH, das in der Praxis zu Fehlinterpretationen geführt hat, nimmt der Aufsatz zunächst zum Anlass für grundsätzliche Betrachtungen, um aus diesen schließlich sechs konkrete Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen abzuleiten. Diese sollen der Vermieter-, aber auch der Mieterseite Verlässlichkeit bezüglich der formellen Mieterhöhungsanforderungen geben.

### I. Einleitung

Sehr verbreitet ist die Mieterhöhungserklärung unter Verweis auf ortsüblich vergleichbare Mieten gem. § 558 BGB (etwa im Gegensatz zur Index- oder Staffelmiete). Diese Mieterhöhungen sind gem. § 558 a BGB zu begründen. Der Aufsatz widmet sich vor allem den formellen Erfordernissen an diese häufige Begründungsvariante unter Bezug auf einen Mietspiegel gem. § 558 a II Nr. 1 bzw. § 558 a III BGB. War die Rechtslage nach der Mietrechtsreform 2001 im Begriff, schärfere Konturen zu gewinnen, scheinen vor allem die Ausführungen des VIII. Zivilsenats des BGH<sup>1</sup> im Urteil vom 12. 12. 2007 eine Überprüfung zu veranlassen. Jedenfalls wird dieses Urteil von Vermieterseite zunehmend dahingehend interpretiert, dass es stets ausreiche, wenn der Vermieter das maßgebliche Mietspiegelfeld angebe. Dieser Generalisierung ist kritisch gegenüberzutreten.

Zur Einordnung der Thematik sei zunächst die praktische und vor allem materiell- wie prozessrechtliche Bedeutung der Mieterhöhungserklärung vor Augen geführt. Danach kann sich der hier zentralen Frage zugewandt werden, wie hoch die Anforderungen an die formelle Begründung der Mieterhöhungserklärung konkret sind. Diese Anforderungen sollen allgemein hergeleitet werden, um sie dann im Spiegel der 2007er Entscheidung des BGH zu prüfen. Daraus können am Ende konkrete, praktische Erkenntnisse abgeleitet werden: Zunächst etwa, ob die Angabe des Mietspiegelfeldes reicht. Weiter, ob auch das optische Hervorheben (etwa durch Unterstreichungen) von Merkmalen im Mietspiegel genügt. Zudem, ob ausnahmsweise die Begründung entbehrlich ist, was etwa bei durchschnittlichen Merkmalen (z. B. „durchschnittliche Lage“) oder Mieten unterhalb der Erfassungsgrenze des Mietspiegels zu diskutieren ist. Aus diesen Erkenntnissen wiederum ergeben sich praktische Handlungsempfehlungen.

### II. Materielle und prozessuale Einordnung des Begründungserfordernisses

#### 1. Hinleitung

Das Begründungserfordernis ist neben der Textform formelle Voraussetzung für die Mieterhöhung, § 558 a I BGB. Ob die

Begründung inhaltlich richtig ist, wird von § 558 a BGB nicht erfasst, sondern von § 558 II BGB<sup>2</sup>. Ein formeller Fehler in der Begründung macht das Mieterhöhungsverlangen *unwirksam*, die Klage wäre abzuweisen – und zwar als unzulässig, da die Zustimmungsfrist des § 558 b I 1 BGB schon nicht in Gang gesetzt wurde<sup>3</sup>. Das Verfahren kommt also gar nicht in das Stadium, in dem inhaltlich überprüft werden könnte, welche Miethöhe angemessen ist.

#### 2. Gefahren zweifelhafter Mieterhöhungserklärung

Nicht ratsam ist es, eine unsichere Erhöhungserklärung abzugeben, um dann je nach gerichtlichen Hinweisen gegebenenfalls nachzubessern. Zwar ist die Nachholung der Begründung im Zivilprozess grundsätzlich möglich, § 558 b III 1 BGB<sup>4</sup>. Dies soll nach *Börstinghaus*<sup>5</sup> selbst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung und bis zum Eintritt der Rechtskraft, also auch noch im Berufungsverfahren möglich sein. Zwar ist die Ansicht zu streng, dass ein bloßes Nachschieben der Gründe generell nicht ausreicht, sondern die Erklärung in Form einer vollständigen, in sich autarken Mieterhöhung zu erfolgen habe<sup>6</sup>. Nachdem die Zustimmungsfrist („Überlegungsfrist“) des § 558 b II 1 BGB wegen der bislang nicht formell ordnungsgemäßen Begründung noch nicht angelaufen war, setzt nach § 558 b III 2 BGB eine Nachholung aber nur *ex nunc* diese Zustimmungsfrist erstmals in Gang<sup>7</sup>. Denn jedenfalls liegt erst im Moment der Nachbesserung eine vollständige Mieterhöhungserklärung vor, die auch erst ab dann wirken kann<sup>8</sup>. Läuft die nun in Gang gesetzte Zustimmungsfrist zum Schluss der mündlichen Verhandlung noch, ist die Klage also nach wie vor als unzulässig abzuweisen<sup>9</sup>.

\* Der Autor ist am AG Stuttgart als Richter tätig.

- 1 NJW 2008, 573 = NZM 2008, 164 Rdnr. 15.
- 2 LG Berlin, GE 2009, 843 = BeckRS 2009, 22673. Vgl. weiter Gramlich, MietR, 11. Aufl. (2010), S. 115; Artz, in: MünchKomm-BGB, 5. Aufl. (2008), § 558 a Rdnrn. 14 f. Flintrop, in: Hannemann/Wiegner, Münchener Anwalts-Hdb. MietR, 3. Aufl. (2010), § 23 Rdnrn. 65 ff., behandelt zwar das Begründungserfordernis unter „Materielle Voraussetzungen“, dort jedoch richtigerweise als formelle Voraussetzung.
- 3 Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, MietR, 10. Aufl. (2011), § 558 a Rdnr. 2; Emmerich, in: Emmerich/Sonnenschein, MietR, 9. Aufl. (2007), § 558 b Rdnr. 12; Sternal, MietR aktuell, 4. Aufl. (2009), Rdnr. IV 192; Soergel/Heintzmann, BGB, 13. Aufl. (2007), § 558 a Rdnr. 9; Palandt/Weidenkaff, BGB, 71. Aufl. (2012), § 558 a Rdnr. 14.
- 4 Ausf. z. Nachholung/Nachbesserung Emmerich, in: Emmerich/Sonnenschein (o. Fußn. 3), § 558 a Rdnrn. 15 ff. Diff. Soergel/Heintzmann (o. Fußn. 3), § 558 a Rdnrn. 7, 9 f, 11; vgl. auch Palandt/Weidenkaff (o. Fußn. 3), § 558 a Rdnr. 14.
- 5 Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer (o. Fußn. 3), § 558 b Rdnr. 165.
- 6 So aber Emmerich, in: Emmerich/Sonnenschein (o. Fußn. 3), § 558 b Rdnr. 15. Nach Kossmann, Wohnraummiete, 6. Aufl. (2003), § 149 Rdnr. 15, soll es dagegen möglich sein, in zwei zeitlich eng beieinander liegenden Schreiben die Mieterhöhung zu erklären. Diff. Soergel/Heintzmann (o. Fußn. 3), § 558 a Rdnr. 6.
- 7 Artz, in: MünchKomm-BGB (o. Fußn. 2), § 558 b Rdnr. 11 m. w. Nachw.; Soergel/Heintzmann (o. Fußn. 3), § 558 a Rdnrn. 9 f., 11; Palandt/Weidenkaff (o. Fußn. 3), § 558 a Rdnr. 14; vgl. auch Kossmann (o. Fußn. 6), § 149 Rdnr. 25.
- 8 Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer (o. Fußn. 3), § 558 b Rdnr. 167.
- 9 So die überwiegende Ansicht; s. Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer (o. Fußn. 3), § 558 b Rdnrn. 80 ff.; Ehlert, in: Bamberger/Roth, BGB, 2. Aufl. (2007), § 558 b Rdnr. 5 a. Zum Streit, ob das Gericht bzgl. der Terminierung auf die Heilungsmöglichkeit Rücksicht nehmen muss, vgl. ausf. u. krit. Emmerich, in: Emmerich/Sonnenschein (o. Fußn. 3), § 558 a Rdnr. 18 m. Nachw.

### 3. Risiken des Nachschiebens einer Mieterhöhungserklärung

Das Nachschieben ist daher riskant und kaum prozessökonomisch. Hoffen kann der Vermieter zwar, dass ihm der Mieter hilft – wenn auch möglicherweise ungewollt –, indem er bei einer nachgeschobenen Begründung erklärt, der Erhöhungserklärung keinesfalls zuzustimmen und ihr auch inhaltlich zu widersprechen. Denn dann dürfte bei einer mittlerweile nachgebesserten Begründung jedenfalls das Abwarten der Zustimmungsfrist als unnötig entbehrlich sein<sup>10</sup>. Dann wäre nur die Wirksamkeit der Erhöhung hinausgeschoben, § 558 b I BGB. Alles andere wäre eine Frage der inhaltlichen Begründung, auf die im Prozess eingegangen werden müsste, und eine Abweisung wegen Unzulässigkeit wäre ausgeschlossen.

Eine formell nicht sauber begründete Erklärung birgt also das Risiko, dass die Klage vor einer inhaltlichen Prüfung als unzulässig abgewiesen wird, wenn der Mieter dem Vermieter nicht (ungewollt) zu Hilfe eilt. Jedenfalls aber verliert der Vermieter Zeit, bis die neue Erhöhungserklärung wegen § 558 b I BGB wirksam wird. Solange die erst durch die nachgebesserte Begründung in Gang gesetzte Zustimmungsfrist noch läuft, riskiert der Vermieter, die Prozesskostenlast zu tragen, selbst wenn er die Mieterhöhung durchsetzt. Dies gilt zunächst in der Variante, dass sich der Mieter nicht wehrt und der Mieterhöhung im Prozess zustimmt, in der Hauptsache also ohne Gegenwehr unterliegt. Dann hat der Vermieter wegen mangelnden Prozessanlasses die Verfahrenskosten zu tragen, und zwar einschließlich der Kosten des Mieters<sup>11</sup>. Und selbst in der Variante, dass sich der Mieter erfolglos wehrt, trägt der Vermieter die Prozesskosten regelmäßig zumindest teilweise, da die Wirksamkeit der Mieterhöhung jedenfalls hinausgeschoben wurde (§ 558 b I BGB).

*Beispiel:* Wenn der Vermieter auf Erhöhung zum 1. 1. 2012 klagt, die Begründung im Prozess aber erst mit Wirkung zum 1. 4. 2012 nachholt, so hat er zu 1/3 verloren, ergo 1/3 der Kosten zu tragen. Denn Gebührenstreitwert und Verhältnis von Obsiegen und Unterliegen bemessen sich nach der Mieterhöhung für zwölf Monate. Der Vermieter erhält die Mieterhöhung aber erst vier Monate später.

### 4. Der Begründungsvorteil der Streitvermeidung

Der rechtlich richtige Umgang mit der Begründungsanforderung ist daher wesentlich. Neben den rechtlichen Aspekten wird aber auch die Möglichkeit der Überprüfung und Nachvollziehbarkeit durch den Mieter unnötige Prozesse vermeiden<sup>12</sup>. Das Thema ist daher in seiner praktischen Bedeutung größer, als es dessen Rezeption vor allem in der Rechtsprechung widerspiegeln kann. In der Tat zeigt sich gerade in der amtsrichterlichen Praxis, dass viele Prozesse ohne Beweisaufnahme unstreitig gelöst werden können, wenn den Parteien die Hintergründe der Mieterhöhung und ihre rechtliche Bedeutung erklärt werden<sup>13</sup>.

## III. Begründungsanforderungen

### 1. Grundsätzliche Herleitung

Rechtsprechung und Literatur haben das Begründungserfordernis zwar zunehmend präzisiert, aber die Grenzlinie zwischen der Wahrung der Mieterinteressen an belast- und überprüfbarer konkreter Information einerseits und der Vermieterinteressen an möglichst auch für den rechtlichen Laien

handhabbarer Mieterhöhung andererseits bleibt dennoch schmal und schwer erkennbar.

a) *Neue „Grundsätze“ aus der Mietrechtsreform 2001.* Ältere Quellen helfen nur begrenzt, da erst das Mietrechtsreformgesetz 2001 den Erhöhungsmodus mit Hilfe qualifizierter Mietspiegel unter Nennung von Erhöhungsgründen brachte<sup>14</sup>. An jene Novelle anschließend, definiert der BGH mit anderen die Linie näher: Damit der Mieter prüfen könne, sei es notwendig, dass die Begründung dem Mieter „konkrete Hinweise“ auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens gebe<sup>15</sup>, wobei überhöhte Anforderungen zu vermeiden seien<sup>16</sup>. Danach muss das Erhöhungsverlangen in formeller Hinsicht Angaben über die Tatsachen enthalten, aus denen der Vermieter die geforderte Mieterhöhung herleitet, und zwar in dem Umfang, wie der Mieter solche Angaben benötigt, um dem Erhöhungsverlangen nachgehen und es zumindest ansatzweise überprüfen zu können<sup>17</sup>. Diese Vorgaben können allenfalls eine grobe Struktur zeigen, die aber noch feiner gezeichnet werden muss, soll sie den Parteien sinnvolle Orientierung geben.

b) *Existenz eines (qualifizierten) Mietspiegels.* Für den Fall, dass ein einschlägiger Mietspiegel existiert, gibt es über eben genannte Grundsätze hinaus konkretere Anforderungen. So legt § 558 a III BGB fest, dass der Vermieter die bei der Wohnung vorliegenden Kriterien des Mietspiegels anzugeben hat. Dies gilt selbst dann, wenn er zur Begründung seines Erhöhungsverlangens nicht auf einen qualifizierten<sup>18</sup> Mietspiegel Bezug (§§ 558 a II Nr. 1, 558 d BGB) nimmt<sup>19</sup>. Keine Aussage trifft die Norm darüber, ob er die Kriterien direkt angeben muss oder ob er auch ein Wertungsergebnis, etwa ein Mietspiegelfeld, angeben kann, aus dem sich die Kriterien ableiten lassen. Auch wenn die Vorschrift in erster Linie eine besondere Anforderung an die Begründung des Erhöhungsverlangens in den Fällen des § 558 a II Nrn. 2 bis 4 BGB stellt, so erfasst sie doch auch den Fall des § 558 a II Nr. 1 BGB, in dem der Vermieter zur Begründung seines Erhöhungsverlangens unmittelbar auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nimmt. Die Pflicht, genaue Angaben nach den Kriterien des Mietspiegels zu machen, ergibt sich also nicht erst aus dem Zweck des Begründungserfordernisses, sondern bereits unmittelbar aus der Bestimmung des § 558 a III BGB. Für diese Konkretisierung des Begründungserfordernisses nach § 558 a I BGB durch § 558 a III BGB reicht das Vor-

10 Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2011, § 558 b Rdnr. 14; Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer (o. Fußn. 3), § 558 b Rdnr. 81; Elzer, in: Pritting/Wegen/Weinreich, BGB, 6. Aufl. (2011), § 558 b Rdnr. 7 m. w. Nachw.

11 Zutr. Gramlich (o. Fußn. 2), S. 122.

12 BGH, NJW-RR 2006, 1599 = NZM 2006, 864 Rdnr. 13; NJW-RR 2006, 227 = NZM 2006, 101 Rdnr. 10 m. w. Nachw.; vgl. auch die Rspr.-Nachw. z. B. bei Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer (o. Fußn. 3), § 558 a Rdnr. 8; Schüller, in: Bamberger/Roth, BeckOK-BGB (März 2011), § 558 a Rdnr. 11; Palandt/Weidenkaff (o. Fußn. 3), § 558 a Rdnr. 1, 7.

13 Vgl. auch Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer (o. Fußn. 3), § 558 a Rdnr. 2 a. E. m. w. Nachw.

14 Zur älteren Rspr. s. die Nachw. bei Sternel (o. Fußn. 3), Rdnr. IV 203. Zur Reform s. Grundmann, NJW 2001, 2497.

15 BGH, NJW 2004, 1379 = NZM 2004, 219 Rdnr. 13 (zu § 2 II 1 MHRG).

16 BGH, NJW 2004, 1379 = NZM 2004, 219; aus der Lit. statt vieler Palandt/Weidenkaff (o. Fußn. 3), § 558 a Rdnr. 7.

17 Z. B. Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer (o. Fußn. 3), § 558 a Rdnr. 9; Artz, in: MünchKomm-BGB (o. Fußn. 2), § 558 a Rdnr. 14 f.; vgl. auch Teichmann, in: Jauernig, BGB, 13. Aufl. (2009), § 558 a Rdnr. 2.

18 Vgl. die gesetzliche Definition des Mietspiegels in § 558 c BGB und die des qualifizierten Mietspiegels in § 558 d BGB.

19 Zur Gesetzesgeschichte s. Börstinghaus, NZM 2000, 1087 (1091) – Bestimmung ist verfassungswidrig; Derleder, NZM 2001, 170 (172 f.); Kinne, ZMR 2001, 775 (780); Weitemeyer, NZM 2001, 563 (568 f.)

liegen eines qualifizierten Mietspiegels (§ 558 d BGB). Dadurch soll das Mieterhöhungsverlangen transparenter werden. Daher ist zwingend vorgeschrieben, dass der Vermieter jene Angaben „stets“ mitzuteilen hat<sup>20</sup>. Dies wird auch dann gelten, wenn der Vermieter ein Hauptkriterium im Sinne einer Koordinate, die zu einem Mietspiegelfeld führt, als „durchschnittlich“ bewertet<sup>21</sup>.

Eine Frage, ob die Angabe eines Mietspiegelfeldes reichen kann oder aber eine ausführliche textliche Begründung nötig ist, wäre folglich unscharf gestellt. Denn die genannten Varianten schließen sich nicht gegenseitig im Sinne von Alternativen aus. Abgesehen vom Textformerfordernis des § 558 a I BGB, kommt es nicht darauf an, in welcher Form dem Mieter die Kriterien für die Mieterhöhung dargelegt werden; ob er sie also aus einer Angabe eines Mietspiegelfeldes ableiten kann oder sie ihm *expressis verbis* genannt werden. Vielmehr kommt es darauf an, ob der Mieter Angaben erhält, die er nachvollziehen kann und die einer Überprüfung zugänglich sind. Dies leitet sich nicht nur aus den genannten allgemeinen Grundsätzen ab. Wie zu zeigen sein wird, liegt dies auf der BGH-Linie, selbst wenn dies teils in Abrede gestellt wird.

## 2. Einordnung des BGH-Urteils 2007 („Berliner Verhältnisse“)

Die soeben dargelegte Meinung widerspricht der Rechtsprechung des BGH nicht, wenngleich der BGH in anwaltlichen Schriftsätzen der Vermieterseite regelmäßig mit einem anderen Verständnis zitiert wird. Richtig ist zwar, dass der BGH<sup>22</sup> vor allem in seinem Urteil vom 12. 12. 2007 ausgeführt hat, dass im dort zu entscheidenden Fall die Angabe eines konkreten Mietspiegelfeldes zur Begründung der Erhöhungserklärung ausreichte<sup>23</sup>. Doch ist diese Aussage nicht verallgemeinerungsfähig<sup>24</sup>. Denn die Entscheidung ist zwingend im Zusammenhang mit dem Berliner Mietspiegel zu lesen. Der BGH bezieht sich an wenigen, aber entscheidenden Stellen des Urteils konkret auf den der Entscheidung zu Grunde liegenden Berliner Mietspiegel, etwa in Rdnr. 15, was vielfach übersehen wird und zu Fehlinterpretationen bzw. zu verkürzten Zitaten führt. Denn, wie der folgende Vergleich des Berliner Mietspiegels<sup>25</sup> mit einem Stellvertreter typischer anderer qualifizierter Mietspiegel zeigt, ist Ersterer von ganz besonderer Natur: Er ist in seinem Qualifizierungsgrad, seiner „Tiefenschärfe“, außerordentlich weit gediehen. Seinen Mietspiegelfeldern lassen sich so viele konkrete Informationen entnehmen, die zudem kaum subjektiver Bewertung zugänglich sind, dass auch nach den oben genannten allgemeinen Grundsätzen und der hier vertretenen Meinung die Angabe eines Mietspiegelfeldes *ausnahmsweise* (!) ausreicht. Anderes gilt aber für Mietspiegel, die, wie etwa der Stuttgarter Mietspiegel<sup>26</sup>, nicht vergleichbar ausgestaltet sind.

a) *Konkretisierungsgrad des „Berliner Mietspiegels“*. So ergeben sich nach dem „Berliner Mietspiegel“ beispielhaft folgende Informationen aus einem Feld zur Ausstattung: „Wohnungen mit Sammelheizung, mit Bad und WC in der Wohnung (mit SH, Bad und IWC)“. Allenfalls im Rahmen der jeweiligen Spanne sind weitere Unterkriterien zu berücksichtigen: „Weitergehende besondere Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden.“ Der Mieter weiß also genau, unter Zugrundelegung welcher Unterkriterien der Vermieter das Feld gewählt hat (nämlich Art der Heizung und Ort von Bad und WC innerhalb bzw. außerhalb der Wohnung). Weitere Punkte sind für die Wahl der Spanne

irrelevant. Keine Unklarheiten bleiben auch bei der Wertung der Wohnlage nach dem Berliner Mietspiegel. Er definiert sie fest anhand einer hausnummerngenauen Karte<sup>27</sup>. So heißt es:

„Die Wohnlagezuordnung ist fester Bestandteil dieses qualifizierten Mietspiegels. Die Wohnlagenkarte für Berlin gibt einen Überblick über die Verteilung der Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet.“

Selbst die Einordnung innerhalb einer Spanne bietet wenig Raum für Unklarheiten. Diesbezüglich können mittels einer Liste „zum Ankreuzen“ etwa allein für Bad/WC beispielsweise 14 Merkmale berücksichtigt werden, deren Einordnung selbst wiederum nur unwesentlichen Bewertungsspielraum bietet. Weiter werden selbst so genannte Sondermerkmale wie „modernes Bad“ konkret definiert und fix mit einem Zuschlag von 0,11 Euro pro m<sup>2</sup>/Monat bewertet:

„Ein Bad, dessen Wände mindestens bis zu einer Höhe von 1,80 m gefliest sind, das mit Bodenfliesen und einer Einbauwanne oder Einbaudusche ausgestattet ist; es sei denn, diese Ausstattungsmerkmale und die Sanitärausstattung sind nicht (mehr) als zeitgemäß anzusehen.“

So verbleibt kein nennenswerter Bewertungsspielraum für das Vorliegen von Merkmalen einer- und ihre Auswirkung auf die Miethöhe andererseits. Zusammenfassend bedeutet dies, dass der Angabe eines Mietspiegelfeldes konkrete, nachvollziehbare und überprüfbare Tatsachenbehauptungen entnommen werden können.

b) *Der „Stuttgarter Mietspiegel“ im Vergleich*. Dagegen liefert die Wahl des Feldes und damit die Kenntnis der Koordinaten nach dem als Vergleich herangezogenen Stuttgarter Mietspiegel wie etwa „Lage mit Vorteilen“, „Ausstattung gehoben“ keine eindeutige Erkenntnis, auf welche Weise der Vermieter zu jener Wertung kommt. Wenn zum Beispiel in Stuttgart die Wohnlage „mit Vorteilen“ angegeben wird, bleibt – mangels einer einfachen Überprüfbarkeit anhand einer eindeutigen Mietspiegelkarte – für den Mieter offen, ob die Einordnung des Vermieters richtig ist. Ein Merkmal oder auch mehrere Unterkriterien könnten zu dieser Koordinate geführt haben, abwertende Merkmale könnten berücksichtigt sein – doch der Mieter weiß nicht, welches Argument er prüfen und gegebenenfalls angreifen kann. Unterkriterien für die Koordinate „Lage“ ergeben sich aus einer Abwägung von Vor- und Nachteilen der Lage. Diese sind ihrerseits erheblicher subjektiver Wertung zugänglich sowie nicht trennscharf abgegrenzt. Lagenachteile sind etwa „(sehr) dicht bebaut Gebiete“, „Niedriger Erholungswert des Gebiets (z. B. keine fußläufige Nähe zu größeren Grünanlagen, Wald)“. Vorteile sind z. B. „Innerstädtische Lage“ und „Offene (durchgrünte) Bebauung des Gebiets“.

Dies bedeutet für die hiesige Frage, um beim Beispiel des Stuttgarter Mietspiegels zu bleiben: Nicht nur ist unklar, auf Grund welcher Unterkriterien der Vermieter zum Hauptkrite-

20 So ausdr. GE der BReg., BT-Dr 14/4553, S. 55 = NZM 2000, 415 (440 I. Sp. zu § 558 a BGB-E unter 3. am Anfang).

21 S. unten V 2.

22 BGH, NJW 2008, 573 = NZM 2008, 164.

23 Vgl. auch BGH, NJW 2004, 1379 = NZM 2004, 219.

24 So aber wohl *Sternel* (o. Fußn. 3), Rdnr. IV 202; *Palandt/Weidenkaff* (o. Fußn. 3), § 558 a Rdnr. 8.

25 Kostenlos unter <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml> abrufbar (letzter Abruf 23. 11. 2011).

26 Online nicht kostenlos einsehbar, aber online unter <http://www.stuttgart.de/item/show/305805/1/publ/16537> gegen Gebühr erhältlich (letzter Abruf 1. 12. 2011).

27 Über <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Strassenverzeichnis2011.pdf> ansteuerbar.

rium (etwa „Lage mit Vorteilen“) gekommen ist, sondern auch die Unterkriterien selbst bieten erheblichen Interpretationsspielraum, was sich im Gerichtssaal regelmäßig trefflich zeigt. Was unter dem negativen Merkmal „(sehr) dicht“ bebaut zu verstehen, vor allem wenn die „Innerstädtische Lage“ wiederum positives Merkmal sein soll, wirft Klärungsbedarf auf. „Fußläufige Entfernung“ ist ein weiterer unscharfer Begriff, zumal das Merkmal „Größere Grünanlagen, Wald“ ebenfalls divers verstanden wird. Mit anderen Unterkriterien verhält es sich ähnlich, so veranlassen Merkmale wie „Helle Wohnung“ gegen „Dunkle Wohnung“, „Komfortable Sanitärausstattung“ regelmäßige Diskussionen.

c) *Folgen für die Begründungspflicht des Vermieters.* Die Unterschiede der Mietspiegel sind eklatant, die Mietspiegelfelder in sich sind im einen Fall sehr, im anderen Fall kaum aussagekräftig, was überprüfbare Tatsachenbehauptungen angeht. Dies muss sich auf die Frage auswirken, ob die Angabe eines Mietspiegelfeldes zur Begründung ausreicht. Subsumiert man dies unter die oben genannten grundsätzlichen Anforderungen unter Berücksichtigung der genannten BGH-Rechtsprechung, so kann die Angabe eines Feldes des Berliner Mietspiegels ausreichen, eine solche des Stuttgarter Mietspiegels hingegen nicht. Die Mietspiegel exemplarisch betrachtend, muss der Vermieter die geringere Detailtiefe eines Mietspiegels kompensieren, indem er diejenigen Unterkriterien benennt, die ihn zu seiner Bewertung veranlassen und damit zum Mietspiegelfeld führen. Er bringt dadurch die Begründung auf ein Niveau, das eine Angabe eines Mietspiegelfeldes des Berliner Mietspiegels eo ipso hat, wenn nicht gar übertrifft.

Diese Forderung ist nicht unbillig, sondern entspringt gerade der gesetzlichen Vorstellung. Denn der Vermieter sollte sich ja bei der zwangsläufigen Auswahl des entsprechenden Feldes überlegt haben, anhand welcher Punkte er zu seiner Auswahl kommt; folglich kann er diese Punkte auch problemlos kommunizieren. Er macht sie damit für den Mieter überprüfbar – gerade so, wie es der Gesetzgeber will.

#### IV. Schlussfolgerungen

Damit ergeben sich sechs praktische Konsequenzen für die Begründung einer Mieterhöhung. Infolge der Unterschiede der jeweiligen örtlichen Mietspiegel sind zwar absolute Aussagen bestenfalls zurückhaltend möglich, für das Gros der Mietspiegel lassen sich aber Grundsätze ableiten.

##### 1. Mietspiegelfeldangabe allein genügt oft nicht („Stuttgarter Praxis“)

Die Angabe eines Mietspiegelfeldes reicht dann, aber nur dann aus, wenn die Kriterien, die der Mietspiegel als wesentlich zu Grunde legt, darin ablesbar sind<sup>28</sup>. Mehr ist nicht gefordert, weniger nicht ausreichend. Mit anderen Worten: Wenn die Angabe des Mietspiegelfeldes einer stichwortartigen, tatsachenbasierten Begründung gleichkommt und Letztere bloße Wiederholung *ohne zusätzlichen Erkenntnisgewinn* ist, dann ist die zusätzliche textliche Nennung bloße Förmerei, die dem Mieter nicht dient, dem Vermieter aber Ballast aufgibt – und damit als unnötig abzulehnen. Die Angabe von bloßen Wertungen oder von nicht überprüfbaren Kriterien reicht nach dieser Konzeption dagegen nicht aus<sup>29</sup>:

*Beispiele:* Die Ausstattung als „gut“ und die Lage als „mit Vorteilen“ zu bezeichnen, ist einer Überprüfung durch den Mieter nicht zugänglich, sondern bloßes Ergebnis einer intransparent bleibenden Wertung des Vermieters. Daher sind die nachvollziehbaren Merkmale, die zu jener Wertung ge-

führt haben, anzugeben. Ebenso wenig reicht es aus, die Koordinaten (etwa „einfache Ausstattung“, „Lage mit Vorteilen“) zu nennen, ohne auf die dafür zu Grunde liegenden Unterkriterien einzugehen.

In Rdnr. 15 der zentralen BGH-Entscheidung aus 2007 wird deren „Berlin“-Bezug überdeutlich, was deren Übertragung auf andere Mietspiegel – wie den Stuttgarter – stark beschränkt. Deshalb haben sämtliche acht Richter/innen<sup>30</sup> der Mietrechtsabteilung des AG Stuttgart zur hier vertretenen Linie gefunden und lassen eine schlichte Mietspiegelfeldangabe nicht genügen. Die Prozesse wurden auf richterlichen Hinweis regelmäßig unstrittig erledigt<sup>31</sup>, wobei die Kosten trotz Zustimmung zur Mieterhöhung der Vermieterseite auferlegt wurden<sup>32</sup>. Auch die „vorgerichtliche Wirkung“ der hiesigen Praxis blieb nicht aus: Die Interessenverbände beraten ihre Klientel entsprechend. Große Vermieter haben Mieterhöhungsstandards umgestellt und begründen nun ausführlicher, etliche Rechtsanwälte erklären eine nochmalige, ausführlicher begründete Erhöhung rechtzeitig vor der Klage. Dies konnte de facto bereits Klagen verhindern, da Mieter der Erhöhung dann zustimmten.

##### 2. Merkmal mit durchschnittlicher Bewertung

Generell gilt, dies folgt schon aus § 558 a III BGB, dass der Vermieter die im Mietspiegel aufgeführten Unterkriterien auch dann benennen muss, wenn er bei einem Merkmal zu einer durchschnittlichen Bewertung gelangt. Auch hier besteht teilweise Unsicherheit, jedenfalls wird dieses Erfordernis von Vermieterseite oft übergangen. Ein durchschnittliches Ergebnis lässt aber nicht das Begründungserfordernis entfallen. Ansonsten wüsste der Mieter nicht, ob der Vermieter zu diesem Ergebnis kommt, weil er auf- und abwertende Merkmale in gleichem Maße als vorliegend annimmt, oder ob er von der schlichten Abwesenheit jeglicher besonderer Merkmale ausgeht. Die Nachprüfbarkeit für den Mieter wäre eingeschränkt, der Gesetzeszweck, Streit zu vermeiden, gefährdet.

*Beispiel:* Es ist ein Unterschied, ob der Mieter bei durchschnittlicher Einordnung des Vermieters eine Benachteiligung „wittert“, weil er meint, sein Vermieter habe verkannt, dass die Wohnung in einem Gebiet niedrigen Erholungswerts liegt, der Vermieter dies in der Tat jedoch bedacht hat, aber wiederum als durch die innerstädtische Lage kompensiert ansieht. Wäre der vermietenseitige Gedankengang offen gelegt, würde der Mieter sich dem Kriterium „innerstädtischen Lage“ gedanklich zuwenden (können) und gegebenenfalls eher geneigt sein, der Erhöhung zuzustimmen.

##### 3. Fälle von Niedrigstmiete jenseits des untersten Spannenwerts kraft Wohnungsmerkmals

Bewertet der Vermieter dagegen ein Merkmal (z. B. „Ausstattung“) als in seiner niedrigst denkbaren Ausprägung (z. B. „Ausstattung: einfachst“) und macht er eine Miete geltend,

28 So wohl auch LG Wiesbaden, WuM 2009, 119 = BeckRS 2009, 06894 (juris Rdnrn. 9f.; der Ls. adressiert eine etwas andere Fragestellung). Zur Problematik der Angabe eines falschen Feldes vgl. Börstinghaus, WuM 2011, 338 (346).

29 Wissend, dass dabei Abgrenzungsschwierigkeiten bestehen können. So auch Börstinghaus, in: Blank/Börstinghaus, MietR, 3. Aufl. (2008), § 558 a Rdnr. 9.

30 Denen der Autor für die wertvolle Diskussion gerade zum hiesigen Thema dankt.

31 Das Urteil des AG Stuttgart v. 19. 10. 2011 (34 C 3142/11) ging in die Berufung (LG Stuttgart, Az. 5 S 253/11).

32 Bspw. AG Stuttgart, Beschl. v. 30. 11. 2011 – 32 C 5131/11, BeckRS 2012, 03078; Beschl. v. 20. 12. 2011 – 32 C 5130/11, BeckRS 2012, 03077; Beschl. v. 20. 12. 2011 – 32 C 5132/11 BeckRS 2012, 03079.

die sich aus dem Bereich bis zum untersten Spannenwert, der sich aus dieser Merkmalausprägung ergibt, so braucht er jenes Merkmal („Ausstattung“) und dessen Ausprägung („einfachst“) nicht zu begründen. Denn der Mietspiegel ist dann regelmäßig so zu verstehen, dass in jedem Fall eine Miete bis zum untersten Bereich jener Kategorie angemessen ist. Dass der Vermieter die Wohnung als vom Mietspiegel erfasst ansieht, zeigt er aber bereits dadurch, dass er unter Berufung auf den Mietspiegel die Mieterhöhung erklärt. Eine Begründung des Merkmals brächte dem Mieter also keinen (nötigen) Erkenntnisgewinn. Er hat nur noch die Möglichkeit darzulegen, dass die Mietsache wegen ganz besonderer Umstände außerhalb des Mietspiegels einzugruppieren ist, etwa weil es sich um ein Einfamilienhaus, eine atypische Wohnung mit Außen-Bad, eine Kellerwohnung ohne Tageslicht o. Ä. handelt<sup>33</sup>.

#### 4. Niedrigstmiete kraft Kappungsgrenze

Aus dem soeben Gesagtem ergibt sich, dass der Vermieter auch dann die Eingruppierung nicht begründen muss, wenn er zwar die Wohnung in eine höhere Kategorie eingruppiert, aber die daraus ableitbare Miete nicht geltend macht, sondern – wie zuvor – eine Miete, die unter dem niedrigsten Spannenwert<sup>34</sup> der einfachsten Kategorie liegt. Dies ist vor allem wegen der Kappungsgrenze nach § 558 III BGB relevant. Da der Mieter nur der Erhöhung der Miete auf einen bestimmten Zahlbetrag und nicht etwa auch der vorgelagerten Eingruppierung der Wohnung zustimmt, verschlechtert sich seine Rechtsposition auch nicht im Vergleich zum zuvor unter IV 3 genannten Fall. Beide Konstellationen sind, soweit ersichtlich, bislang nicht breiter diskutiert worden.

#### 5. Hervorhebungen im Mietspiegelfeld

Weiter ergibt sich, abhängig vom Mietspiegel, dass es ausreicht, wenn beispielsweise in einer Kopie des Mietspiegels die einschlägigen Merkmale eindeutig kenntlich gemacht sind<sup>35</sup>. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Textform, an die keine allzu großen Anforderungen zu stellen sind<sup>36</sup>.

#### 6. Empfehlung ausführlicher Begründung

Trotz des bis hierher Gesagten gilt: Knappe Begründungen mögen zwar ausreichen, sinnvoll aber sind generell ausführliche Begründungen. Grundsätzlich bedürfte dies keiner besonderen Erwähnung, wenn nicht die Phänomenologie der Mieterhöhungserklärungen etwas anderes nahe legte. Denn wie stets gilt, namentlich aus anwaltlicher, aber auch aus Vermietersicht, dass der „sicherste Weg“ gewählt werden sollte. Denn das Verständnis von § 558 a BGB bleibt rechtlich uneinheitlich, und seine Konturen erscheinen trotz aller Konkretisierungsversuche unscharf. Im Zweifel sollte lieber überobligatorisch erfüllt werden. Dies gilt schon für die hier nicht behandelte Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen sicherzustellen ist, dass der Mieter Zugang zum Mietspiegel hat<sup>37</sup> oder ob die Erhöhungserklärung eigenhändig zu unterschreiben ist<sup>38</sup>. Wie gezeigt wurde, gilt dies unbedingt auch für die hiesige Frage der Begründung: Da inhaltliche Fehler in der Begründung weniger schwer wiegen als die Unterschreitung der (im richterlichen Verständnis richtigen) Anforderungen an die Begründungsform, ist eine nähere Begründung angeraten.

Neben den rechtlichen Aspekten ist der Streit vermeidende, der faktische Effekt nicht zu vernachlässigen, dass eine gute Begründung den Mieter schon früh überzeugt. Selbst wenn dies nicht der Fall ist, wissen beide Seiten ansonsten zumindest, an welchem konkreten Punkt ihr Verständnis divergiert.

Dann reicht punktuelle Aufklärung aus und es droht nicht ein Prozess mit unsicherem Ausgang nebst kostenintensivem/zeitraubendem Sachverständigengutachten. Selbst wenn dies vermieden werden kann, weil am Ende der Richter die Mieterseite teils mit wenigen Worten von der richtigen Einordnung der Lage überzeugt, mag dies zwar Anwälte und Richter auch aus eigenem Interesse freuen. Die Überzeugungskraft dürfte aber oft nicht nur daran liegen, dass die Rechtsprofis agiert haben und der Richter als Unabhängiger und Vertreter der Justiz mehr formale Überzeugungskraft hat. Oft hätte der Vermieter bei einer etwas ausführlicheren Begründung selbst überzeugen und einen in jedem Fall zumindest zeitlich, meist auch finanziell aufwändigen Streit vermeiden können. Und er hätte nicht das Mietverhältnis unnötig belastet.

#### V. Zusammenfassung

1. Dem Mieter müssen bei einer Mieterhöhungserklärung, die sich auf die örtlich vergleichbaren Mieten und einen Mietspiegel stützt, die Tatsachen benannt werden, die ihn befähigen, das Mieterhöhungsbegehren anhand des Mietspiegels nachvollziehen und überprüfen zu können. Unter dieser Prämisse ist es unwesentlich, ob die Erklärung in Form der Angabe des Mietspiegelfeldes oder textlich ausformulierten Sätzen erfolgt. Die alleinige Benennung eines (maßgeblichen) Mietspiegelfeldes reicht nur dann aus, wenn die zu ihm führenden und überprüfbareren Kriterien, die der Mietspiegel als wesentlich zu Grunde legt, darin klar ablesbar sind (Beispiel: Berlin). Denn wenn die Angabe des Mietspiegelfeldes einer stichwortartigen Begründung gleichkommt, stellt mehr zu verlangen unnötige Förmerei dar. Anderenfalls ist eine weitergehende Begründung notwendig, die auch die auf die speziellen Verhältnisse in Berlin abstellende *BGH*-Entscheidung von Ende 2007 nicht entbehrlich macht.
2. Eindeutige Hervorhebungen im Mietspiegelfeld (Ankreuzen o. Ä.) können zur Begründung ausreichen.
3. Eine Begründung ist selbst dann zu geben, wenn der Vermieter ein Merkmal als „durchschnittlich“ bewertet.
4. Eine Begründung ist entbehrlich, wenn der Vermieter eine Miete geltend macht, die sich bis zum untersten Spannenwert der niedrigsten Mietspiegelkategorie ableiten lässt.
5. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter zwar das Vorliegen höherer Merkmale behauptet, aber die entsprechende Miete, etwa wegen der *Kappungsgrenze*, nicht, sondern nur jene Miete bis zum niedrigsten im Mietspiegel abgebildeten Betrag geltend macht.
6. Der vorsichtige Vermieter und sein auf den sichersten Weg bedachter Rechtsanwalt sind gut beraten, sich nicht auf das Minimum an Begründung zu beschränken; vielmehr wird, von eindeutigen Fällen wie in Berlin abgesehen, das Erhöhungsverlangen ohne Weiteres ausführlich begründet und der Mietspiegel in Kopie beifügt. ■

33 Vgl. *Börstinghaus*, in: *Schmidt-Futterer* (o. Fußn. 3), § 558 a Rdnrn. 35 ff.

34 Zum Umgang mit Spannenwerten s. sehr ausf. *Bühler*, NZM 2011, 729.

35 So bspw. *LG Mönchengladbach*, 26. 7. 1991 – 2 S 481/90, vorgelesen für BeckRS 2012, 02780 (Hervorhebungen im Mietspiegel mit gelbem Textmarker); *Soergel/Heintzmann* (o. Fußn. 3), § 558 a Rdnr. 15 a. E.

36 *Emmerich*, in: *Emmerich/Sonnenschein* (o. Fußn. 3), § 558 a Rdnr. 11 m. w. Nachw.

37 Aus der Rspr. zuletzt *BGH*, NZM 2011, 120 L = BeckRS 2011, 24963 (Zugang für Alte/Kranke); aus der Lit. nur *Palandt/Weidenkaff* (o. Fußn. 3), § 558 a Rdnr. 8.

38 Dazu *BGH*, NJW 2010, 2945 = NZM 2010, 734; *Börstinghaus*, WuM 2011, 338 (343 f.).