



**Landgericht Bückeburg, Urteil vom 13.10.2022, Az.
1 S 5/22**

Gründe:

1 Die zulässige Berufung der Beklagten hat in der Sache offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Zur Begründung nimmt die Kammer Bezug auf ihren Beschluss vom 26. September 2022.

2 Der Schriftsatz der Beklagten vom 10. Oktober 2022 bietet keinen Anlass zu einer anderweitigen Würdigung der Sach- und Rechtslage. Lediglich ergänzend führt die Kammer aus:

3 Keine neuen Einwendungen erhebt die Beklagte gegen die mitgeteilte Auffassung der Kammer, das Mieterhöhungsverlangen sei materiell berechtigt, das Amtsgericht habe sie zu Recht zur Zustimmung zu einer Erhöhung der unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden monatlichen Miete von 336 € verurteilt (Beschlussgründe Abs. 4).

4 Unzutreffend ist die Auffassung der Beklagten, sein Mieterhöhungsverlangen habe der Kläger nicht mit dem Grundstücksmarktbericht begründen dürfen, es sei deshalb unwirksam. Träfe die Auffassung der Beklagten zu, wäre die Klage auf Erteilung der Zustimmung zur verlangten Mieterhöhung unzulässig. Das ist sie nicht. Das Mieterhöhungsverlangen ist wirksam.

5 Zwar muss das Mieterhöhungsverlangen eine Begründung enthalten. Wie auch von der Beklagten eingeräumt, muss die Begründung aber nicht mit den in § 558a Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BGB aufgezählten Mitteln erfolgen (Mietspiegel, Datenbank, Gutachten, Vergleichswohnungen), vielmehr handelt es sich um exemplarisch aufgezählte und grundsätzlich taugliche Begründungsmittel. Die Mieterhöhung darf aber auch auf andere Weise begründet werden. Die Ausführungen der Beklagten zu einer fehlenden Vergleichbarkeit des Grundstücksmarktberichtes mit einem Mietspiegel sind deshalb unerheblich.

6 Da der Vermieter nur einen Anspruch auf Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete hat (§ 558 Satz 1 BGB), muss sich aus dem Mieterhöhungsverlangen für den Mieter ansatzweise ergeben, dass die erhöhte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt.

7 Die Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen sind gering. Es soll dem Mieter eine Hilfe bei der von ihm zu treffenden Entscheidung sein, ob er den Begehren gegebenenfalls nach weiterer Prüfung zustimmt oder nicht. Der für Wohnraummietsachen zuständige Senat des Bundesgerichtshofs hat ausgeführt (BGH, Beschluss vom 26. April 2016-VIII ZR 54/154, Rn. 5):

„Nach der gefestigten Rechtsprechung des Senats dürfen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558a Abs. 1 BGB keine Oberhöhten Anforderungen gestellt werden.

Denn Zweck des Begründungserfordernisses ist es (lediglich), dem Mieter im Interesse einer außergerichtlichen Einigung Tatsachen mitzuteilen, die es dem Mieter ermöglichen, die vom Vermieter begehrte Mieterhöhung – zumindest ansatzweise – auf ihre Berechtigung überprüfen zu können (Senatsurteil vom 3. Februar 2016 – VIII ZR 69/15, WuM 2016, 219 Rn. 10 f.). So genügt es regelmäßig, wenn der Vermieter in dem Erhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete angibt und – soweit ein Mietspiegel als Begründungsmittel herangezogen wird – die nach seiner Auffassung einschlägigen Kategorien des Mietspiegels benennt. Die Richtigkeit dieser Einordnung ist keine Frage der formellen Wirksamkeit, sondern der materiellen Begründetheit des Erhöhungsverlangens“

8 Der Bundesgerichtshof hat in dem seiner Entscheidung zu Grunde liegenden Streitfall der Miete eines Reihenhäuserhauses – wie die Vorinstanz das Mieterhöhungsverlangen als formwirksam angesehen, obwohl darin auf einen Mietspiegel Bezug worden ist, der nach seinem ausdrücklichen Inhalt keine Anwendung auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie auf Reihenhäusern finden sollte und dies damit begründet, erfahrungsgemäß liege die Miete für Einfamilienhäuser im Regelfall über der Miete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

9 Das gesetzliche Begründungserfordernis muss im Lichte dieser Überlegungen gesehen werden. Es darf nicht zu einem Selbstzweck verkommen.

10 Mit seinem Mieterhöhungsverlangen vom 1. Juni 2019 verlangt der Kläger eine Erhöhung der mit Mietvertrag vom 19. Februar 1996 vereinbarten und der über 23 Jahre unverändert gebliebenen Raummiete von 552,50 DM (= 282,49 €) auf 336 €, nämlich von 4,04 €/m² auf 4,80 €/m². Allein der Zeitablauf deutet darauf hin, dass die vereinbarte Miete nicht mehr den Mieten am Wohnungsmarkt entspricht. Dies muss bei der Frage der Formwirksamkeit des Erhöhungsverlangens berücksichtigt werden.

11 Zumindest vor diesem Hintergrund ist die Bezugnahme auf den Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte H.-H. – der kein Mietspiegel im Sinne von S 558c, S 558d BGB ist – nicht zu beanstanden. Wie unter Gliederungspunkt 10 (Seite 229) ausgeführt, ermittelt der Gutachterausschuss die angegebenen Wohnungsmieten aus einer Sammlung von in Grundstückskaufverträgen angegebenen Mieten sowie aus in regelmäßigen Abständen gehaltene Mietumfragen (S. 238). Ferner heißt es in dem Grundstücksmarktbericht, für die Aktualisierung der Mietübersichten seien 1.650 Mietangaben erfasst und ausgewertet worden.

12 Die Berechtigung des Begehrens des Klägers auf Zustimmung der Mieterhöhung auf lediglich 4,80 € pro Quadratmeter erscheint danach evident. Das Erhöhungsverlangen genügt den formalen Anforderungen des § 558 a BGB.

13 Ob das Begehren des Klägers materiell berechtigt ist (S. 558 Abs. 1 BGB) ist für die Frage der Wirksamkeit des Zustimmungsverlangens nach § 558a ZPO unerheblich.

14 Einer Entscheidung der Kammer aufgrund mündlicher Verhandlung bedurfte es nicht (3 522 Abs. 2 ZPO). Ebenso wenig war die Revision zuzulassen (§ 543 Abs. 2 ZPO).

15 Grundsätzliche Bedeutung kommt der Streitsache nicht zu. Auch dient die Entscheidung nicht der Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung. Dass das Verlangen auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete nicht mit den in § 558 a Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BGB lediglich exemplarisch aufgezählten Mitteln erfolgen muss, sondern auch anderweitig erfolgen kann, ergibt sich bereits aus dem Gesetz. Welche Anforderung an die Begründung zu stellen sind, ist eine Frage des Einzelfalls. Wird zur Begründung des Erhöhungsverlangens auf einen Grundstücksmarktbericht Bezug genommen, scheidet dieser jedenfalls als Begründungsmittel nicht von vornherein nur deshalb aus, weil er mit einem Mietspiegel nicht vergleichbar ist. Maßgeblich ist vielmehr der Inhalt des jeweiligen Grundstücksmarktberichtes

(etwa Aussagekraft und Umfang der Datensammlung). Der Grundstücksmarktbericht ist insbesondere vor den besonderen Umständen des Einzelfalls zu sehen (hier: seit 23 Jahren unverändert gebliebene Raummiete).

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterefreundlich ausfällt.

> > Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de