



Bundesgerichtshof, Beschluss vom 22.10.2024, Az. VIII ZR 249/23

Gründe:

I.

1 1. Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagten sind Mieter einer 93,67 m² großen Vierzimmerwohnung in München, die den Grundsätzen der einkommensorientierten Förderung unterliegt (sogenannte EOF-Wohnung), mit einem Tiefgaragen-Stellplatz.

2 Der Mietvertrag vom 15. Mai 2008, mit welchem den Beklagten sowohl die Wohnung als auch der Stellplatz vermietet worden ist, enthält unter anderem folgende Regelung:

„§ 3 Miete 3.1. Die Grundmiete beträgt monatlich 843,03 €. [...] 3.3. Die vom Mieter geschuldete Miete setzt sich demnach zusammen wie folgt:

Grundmiete für die Wohnung:	843,03 €
Grundmiete für die Garage/Stellplatz:	50,00 €
Vorauszahlung auf Heizu. Warmwasserkosten derzeit:	93,60 €
Vorauszahlung für die übrigen Betriebskosten derzeit:	131,10 €
Monatliche Gesamtmiete derzeit:	1.117,73 €

3.4. Die Erhöhung der Grundmiete richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 558-561 BGB. Sie ist auch während einer etwa vereinbarten festen Vertragsdauer oder der Zeit eines etwa vereinbarten wechselseitigen Kündigungsausschlusses zulässig.“

3 Mit Schreiben vom 1. Oktober 2021 verlangte die Klägerin von den Beklagten die Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete („Nettogrundmiete“) für die angemietete Wohnung von zuletzt 1.062,43 € um 117,36 € auf 1.180,29 € (dies entspricht einer Miete von 12,60 €/m²) und für den angemieteten Stellplatz von 50 € um 7,50 € auf 57,50 €, jeweils mit Wirkung ab dem 1. Januar 2022. Zur Begründung nahm die Klägerin hinsichtlich der Wohnung auf den Mietspiegel 2021 der Stadt München Bezug und ermittelte anhand der Wohnfläche, des Baujahrs und bestimmter positiver Wohnwertmerkmale eine ortsübliche Vergleichsmiete von 14,58 €/m². Hinsichtlich des Stellplatzes verwies sie auf die Mieten für vier

Vergleichsstellplätze in Höhe von 60 € bis 86 €. Das Schreiben ging den Beklagten im Oktober 2021 zu. Sie stimmten der Mieterhöhung nicht zu.

4 Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin die Beklagten auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete für die Wohnung nebst Stellplatz von bisher monatlich insgesamt 1.112,43 € (1.062,43 € + 50 €) auf monatlich insgesamt 1.237,79 € (1.180,29 € + 57,50 €) in Anspruch genommen.

5 Das Amtsgericht hat die Beklagten unter Abweisung der Klage im Übrigen verurteilt, einer Erhöhung der Nettokaltmiete für die Wohnung von bisher monatlich 1.062,43 € auf monatlich 1.180,29 € zuzustimmen.

6 Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil teilweise abgeändert und die Beklagten auch zur Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete für den zu der Wohnung gehörenden Stellplatz von bisher monatlich 50 € auf 57,50 € verurteilt.

7 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehren die Beklagten die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

8 2. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

9 Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts sei die Klage hinsichtlich des Anspruchs auf Zustimmung der Beklagten zur Erhöhung des gesamten Mietzinses, welcher neben der Miete für die Wohnung auch den Tiefgaragenmietanteil umfasse, zulässig und begründet.

10 Soweit das Amtsgericht ausgeführt habe, die Klägerin könne eine Zustimmung zur Erhöhung der Stellplatzmiete von 50 € auf 57,50 € nicht bereits aufgrund des zwischen den Parteien geltenden Mietvertrags verlangen, sei dies allerdings nicht zu beanstanden. Zutreffend habe das Erstgericht insoweit dargelegt, dass es jedenfalls an einer vertraglichen Grundlage für die Erhöhung der im einheitlichen Mietvertrag gesondert ausgewiesenen Stellplatzmiete fehle. Eine hierzu erforderliche, hinreichend klare Vereinbarung der Parteien ergebe sich aus dem Mietvertrag nicht.

11 Soweit das Amtsgericht weiter der Auffassung sei, auch aus den Vorschriften der §§ 558 ff. BGB ergebe sich keine Möglichkeit zur Erhöhung der Miete für Stellplätze oder Garagen, da diese Regelungen nur auf die Erhöhung von Wohnraummieten anwendbar seien, sei dem jedoch nicht zu folgen. Das Berufungsgericht schließe sich einer in der Literatur vertretenen Ansicht an, wonach auch eine Mieterhöhung für den im einheitlichen Mischmietverhältnis gesondert ausgewiesenen Anteil der Miete für einen Tiefgaragen-Stellplatz grundsätzlich zulässig sei.

12 Der von dem Amtsgericht vertretenen Gegenansicht sei zwar zuzugeben, dass der Bundesgerichtshof sich mit seinem – erstinstanzlich in den Blick genommenen – Urteil vom 12. Oktober 2011 (VIII ZR 251/10) zuvörderst mit der Frage beschäftigt habe, unter welchen Gesichtspunkten eine Teilkündigung möglich sei, wenn Wohnung und Garage Bestandteile eines einheitlichen Mietverhältnisses seien. Das vorstehend zitierte Urteil enthalte jedoch eine Grundsatzentscheidung dergestalt, dass bei Annahme eines einheitlichen Mietverhältnisses alle ein solches Mietverhältnis betreffenden Fragen nach Wohnraummietrecht zu regeln seien. Eine andere Lesart sei weder hinreichend nachvollziehbar noch praktikabel. Dass der Bundesgerichtshof im Fall von Mietverträgen mit Mischnutzung die Absorptionsmethode (Anwendung nur des Rechts des dominierenden Vertragstyps) heranziehe, habe er auch im Urteil vom 9. Juli 2014 (VIII ZR 376/13) bestätigt. Dies überzeuge deshalb, weil auf diese Weise schwierige Abgrenzungsprobleme vermieden würden.

13 Im vorliegenden Fall sei die klägerseits begehrte Stellplatzmieterhöhung selbst dann nicht zu beanstanden, wenn man von der Unzulässigkeit einer „Teilmietserhöhung“ des auf den Stellplatz oder die Wohnung entfallenden Anteils der Miete, wie dies in der Rechtsprechung und der Literatur teilweise vertreten werde, ausgehen sollte. Denn es sei hier von der Klägerin gleichzeitig die Erhöhung der Wohnungsmiete geltend gemacht worden.

14 Das Mieterhöhungsverlangen erweise sich auch als formell wirksam. Die Klägerin habe vier Vergleichsmieten für Stellplätze benannt und damit das Erhöhungsbegehren in Anlehnung an § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB begründet. Die Vergleichbarkeit der im Mieterhöhungsverlangen angeführten Objekte mit dem streitgegenständlichen Stellplatz sei weder von den Parteien in Zweifel gezogen worden noch ergäben sich diesbezügliche Anhaltspunkte aus dem Akteninhalt. Da der Mietspiegel der Landeshauptstadt München nur auf Wohnraum Anwendung finde und nur insoweit Angaben enthalte, könne § 558 Abs. 3 BGB nicht einschlägig sein.

15 Der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch sei überdies auch der Höhe nach berechtigt. Sie habe jedenfalls einen Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung für den streitgegenständlichen Stellplatz von 50 € um 7,50 € auf 57,50 €. Die Kammer habe keinen Zweifel daran, dass der Betrag von 57,50 € sich vorliegend als ortsüblich darstelle. Von der Einholung eines diesbezüglichen Sachverständigengutachtens vermöge die – insbesondere auf Mieterhöhungen spezialisierte – Kammer zumindest im vorliegenden Fall abzusehen, zumal der geltend gemachte Betrag sich in einem Bereich bewege, der sich jedenfalls für die Landeshauptstadt München noch als evident ortsüblich darstelle. Die Erhöhung sei zudem unter Beachtung der Kappungsgrenze erfolgt.

II.

16 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO). Die von dem Berufungsgericht für die Zulassung der Revision zum Zwecke der Rechtsfortbildung gegebene Begründung, es fehle an einer richtungsweisenden Orientierungshilfe, „ob und nach welchen Maßgaben eine Mieterhöhung des Garagenteils im Mischmietverhältnis möglich“ sei, rechtfertigt die Zulassung der Revision nicht. Der Rechtssache kommt insofern auch eine grundsätzliche Bedeutung nicht zu.

17 a) Die Frage, ob in einem einheitlichen Mietverhältnis über eine Wohnung mit Stellplatz/Garage auch die Zustimmung zur Erhöhung der – vorliegend im Mietvertrag gesondert ausgewiesenen – Stellplatzmiete gemäß §§ 558 ff. BGB verlangt werden könne, lässt sich – wie die Ausführungen des Berufungsgerichts zeigen und was seitens des Amtsgerichts zu Unrecht infrage gestellt worden ist – bereits anhand der ergangenen Senatsrechtsprechung – bejahend – beantworten. Hiernach ist für die Einordnung eines Mietverhältnisses als Wohnraummietverhältnis im Sinne von § 549 Abs. 1 BGB, auf das die Vorschriften der Wohnraummiete – und damit auch die §§ 558 ff. BGB – Anwendung finden, oder als ein sonstiges Mietverhältnis der wahre, das Rechtsverhältnis prägende Vertragszweck entscheidend, also die gemeinsamen und übereinstimmenden Vorstellungen der Parteien, wie das Mietobjekt genutzt werden soll (vgl. Senatsurteile vom 13. Januar 2021 – VIII ZR 66/19, NJW-RR 2021, 329 Rn. 23 f.; vom 9. Juli 2014 – VIII ZR 376/13, BGHZ 202, 39 Rn. 30, 39; siehe hierzu auch nachfolgend unter 2 b bb (2)). Einen weitergehenden Klärungsbedarf wirft der Streitfall insoweit nicht auf.

18 b) Die Frage, nach welchen Maßgaben eine Mieterhöhung auch hinsichtlich des Stellplatzanteils im Einzelnen zu ermitteln ist, bedarf im Streitfall – wie sich bereits den Ausführungen

des Berufungsgerichts entnehmen lässt – keiner Klärung, da sie nicht entscheidungserheblich ist. Denn alle in Betracht kommenden Ansätze führen hier zu dem Ergebnis, dass das Erhöhungsverlangen der Klägerin berechtigt ist (siehe unten unter 2 c bb).

19 Sonstige Zulassungsgründe sind ebenfalls nicht ersichtlich.

20 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg (§ 552a Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht hat jedenfalls im Ergebnis zu Recht einen Anspruch der Klägerin gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB auf Zustimmung zu der von ihr verlangten (weiteren) Erhöhung der Nettokaltmiete für die streitgegenständliche Wohnung mit Stellplatz um 7,50 € bejaht.

21 a) Die Revision rügt ohne Erfolg, das Berufungsgericht habe das rechtliche Gehör der Beklagten dadurch verletzt, dass es deren Vortrag, die Klägerin sei nicht aktivlegitimiert, übergangen habe. Das Berufungsgericht hat im Tatbestand ausdrücklich festgestellt, dass die Klägerin die Vermieterin ist. Eine etwaige Unrichtigkeit tatsächlicher Feststellungen des Berufungsgerichts kann nur mit einem – hier von den Beklagten indes nicht gestellten – Antrag auf Tatbestandsberichtigung (§ 320 ZPO) geltend gemacht werden. Hingegen kann mit Hilfe einer Verfahrensrüge eine Richtigstellung tatsächlicher Feststellungen nicht erreicht werden (vgl. Senatsurteil vom 23. März 2022 – VIII ZR 133/20, NJW-RR 2022, 660 Rn. 29 mwN).

22 b) Rechtsfehlerfrei ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Vorschriften der §§ 558 ff. BGB im vorliegenden Fall auch hinsichtlich des auf den von den Beklagten angemieteten Stellplatz entfallenden Mietanteils anwendbar sind.

23 aa) Eine solche Anwendbarkeit ergibt sich zwar nicht bereits aus der in Ziffer 3.4. des Mietvertrags der Parteien getroffenen Regelung, wonach die Erhöhung der Grundmiete sich nach den Vorschriften der §§ 558 bis 561 BGB richten soll. Die von dem Berufungsgericht vorgenommene Auslegung dieser Klausel dahingehend, dass hierdurch nicht die Anwendbarkeit der vorgenannten Vorschriften auch auf den auf den Stellplatz entfallenden Mietanteil – unabhängig von dem gesetzlich vorgesehenen Anwendungsbereich dieser Vorschriften – vereinbart werden sollte, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden und wird auch von den Parteien im Revisionsverfahren nicht angegriffen.

24 bb) Das Berufungsgericht hat aber zu Recht angenommen, dass hier ein Mietverhältnis über Wohnräume im Sinne von § 549 Abs. 1 BGB vorliegt, auf das die Vorschriften der §§ 558 ff. BGB auch mit Blick auf den Mietanteil für den mitvermieteten Stellplatz anwendbar sind. Denn bei dem Mietverhältnis über die streitgegenständliche Wohnung und den Stellplatz handelt es sich um ein einheitliches Mietverhältnis, bei dem die Nutzung zu Wohnzwecken eindeutig überwiegt. Der Umstand, dass eine einkommensorientierte Förderung der streitgegenständlichen Wohnung erfolgt ist, steht der Anwendbarkeit der §§ 558 ff. BGB hier nicht entgegen.

25 (1) Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht den zwischen den Vertragsparteien geschlossenen Mietvertrag dahingehend gewürdigt, dass die von den Beklagten gemietete Wohnung und der Stellplatz Gegenstand eines einheitlichen Mietverhältnisses sind. Nach den rechtsfehlerfrei getroffenen und von den Parteien im Revisionsverfahren insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Beklagten mit dem Mietvertrag vom 15. Mai 2008 sowohl die Wohnung als auch den Stellplatz gemietet. Auch die Annahme des Berufungsgerichts, in der in Ziffer 3.3. des Mietvertrags vom 15. Mai 2008 enthaltenen Ausweisung des auf den Stellplatz entfallenden Mietanteils sei lediglich eine Offenlegung der vermietetseitigen Kalkulationsgrundlage für die verlangte Miete zu sehen (vgl. hierzu Senatsurteil vom 19. Dezember 2018 – VIII ZR 254/17, NJW-RR 2019, 721 Rn. 16 mwN), ist aus revisionsrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Der Mieter wird zu Beginn dieser Klausel (sogar)

ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nachfolgend die Zusammensetzung der von ihm geschuldeten Miete erläutert wird.

26 (2) Das Mietverhältnis ist auch – entgegen der von der Revision vertretenen Ansicht – insgesamt als ein Mietverhältnis über Wohnraum einzuordnen und als solches insgesamt der Anwendung der Vorschriften nach §§ 558 ff. BGB unterworfen.

27 (a) Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt (vgl. Senatsurteile vom 13. Januar 2021 – VIII ZR 66/19, NJW-RR 2021, 329 Rn. 23; vom 9. Juli 2014 – VIII ZR 376/13, BGHZ 202, 39 Rn. 21; vom 16. Juli VIII ZR 282/07, NJW 2008, 3361 Rn. 11; jeweils mwN). Entscheidend ist mithin, ob der Mieter die Räume nach dem Vertrag zu eigenen Wohnzwecken anmietet (Senatsurteile vom 13. Januar 2021 – VIII ZR 66/19, aaO; vom 16. Juli 2008 – VIII ZR 282/07, aaO). Steht demgegenüber die Vermietung zu Zwecken im Vordergrund, die keinen Wohnraumcharakter haben, ist allgemeines Mietrecht maßgebend (vgl. Senatsurteile vom 13. Januar 2021 – VIII ZR 66/19, aaO; vom 9. Juli 2014 – VIII ZR 376/13, aaO Rn. 28; vom 16. April 1986 – VIII ZR 60/85, NJW-RR 1986, 877 unter 3 c cc).

28 Welcher Vertragszweck im Vordergrund steht, ist durch Auslegung (§§ 133, 157 BGB) der getroffenen Vereinbarungen zu ermitteln. Entscheidend ist – wie oben unter II 1 a bereits ausgeführt – der wahre, das Rechtsverhältnis prägende Vertragszweck, also die gemeinsamen und übereinstimmenden Vorstellungen der Vertragsparteien darüber, wie das Mietobjekt genutzt werden soll (vgl. Senatsurteile vom 13. Januar 2021 – VIII ZR 66/19, aaO Rn. 24; vom 9. Juli 2014 – VIII ZR 376/13, aaO Rn. 30). Als Indiz kann dabei unter anderem das Verhältnis der für eine andere Nutzung und der für Wohnzwecke bestimmten Flächen in Betracht kommen. Entsprechendes gilt – falls die Miete für die verschiedenen Nutzungen gesondert ausgewiesen ist – für die Verteilung der Gesamtmiete auf die einzelnen Nutzungsanteile (vgl. Senatsurteil vom 9. Juli 2014 – VIII ZR 376/13, aaO Rn. 38 mwN).

29 (b) Gemessen hieran ist die – nicht näher begründete – Annahme des Berufungsgerichts, dass es sich bei dem vorliegenden Mietverhältnis auch mit Blick auf den mitvermieteten Stellplatz rechtlich um ein solches über Wohnraum handelt, nicht zu beanstanden. Nach den im Streitfall getroffenen tatrichterlichen Feststellungen haben die Beklagten neben der 93,67 m² großen Wohnung lediglich einen einzelnen Stellplatz angemietet. Auch die sich aus Ziffer 3.3. des Mietvertrags ergebende Verteilung der Gesamtmiete weist auf einen eindeutigen Schwerpunkt der Nutzung des Mietobjekts als Wohnraum hin.

30 (3) Eine Mieterhöhung nach den Vorschriften der §§ 558 ff. BGB ist – entgegen der Auffassung der Revision – auch nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil es sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts bei der streitgegenständlichen Wohnung um eine einkommensorientiert geförderte Wohnung (EOFWohnung) handelt. Denn gemäß der hier nach Art. 24 Abs. 1 Satz 3 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern vom 10. April 2007 (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG; GVBl. S. 260) anzuwendenden Vorschrift des § 28 Abs. 3 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung vom 13. September 2001 (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG; BGBl. I S. 2376) kann der Vermieter solcher Wohnungen die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete und unter Einhaltung sonstiger Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung.

31 Ohne Erfolg macht die Revision diesbezüglich geltend, dass eine weitere Erhöhung der Miete nicht möglich wäre, wenn sich die zulässige Miete für die streitgegenständliche Wohnung auf monatlich höchstens 9 €/m² belaufen sollte. Nach den vom Berufungsgericht in Bezug genommenen tatsächlichen und insoweit von der Revision auch nicht angegriffenen

Feststellungen des Amtsgerichts belief sich die höchstzulässige Miete für die streitgegenständliche Wohnung zwar anfänglich auf 9 €/m². Danach unterlag die Miete aber – worauf die Revisionserwiderung zutreffend hingewiesen hat – nach dem Bewilligungsbescheid vom 6. September 2004 keinen weiteren preisrechtlichen Beschränkungen mehr.

32 c) Das Berufungsgericht hat auch jedenfalls im Ergebnis zu Recht angenommen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen (§§ 558 ff. BGB) für die von der Klägerin mit Blick auf den Stellplatz verlangte Zustimmung zu einer Mieterhöhung um monatlich weitere 7,50 € erfüllt sind.

33 Gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Nach § 558a Abs. 1 BGB ist das Erhöhungsverlangen in Textform (§ 126b BGB) zu erklären und zu begründen, wobei gemäß § 558 Abs. 2 BGB zur Begründung insbesondere auf die dort unter Nr. 1 bis 4 genannten Begründungsmittel Bezug genommen werden kann.

34 aa) Die Annahme des Berufungsgerichts, dass das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 1. Oktober 2021 diesen formellen Anforderungen genüge, ist frei von Rechtsfehlern.

35 (1) Die Begründung des Mieterhöhungsverlangens soll dem Mieter – auch im Interesse einer außergerichtlichen Einigung zur Vermeidung überflüssiger Prozesse – die Möglichkeit eröffnen, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen und sich darüber schlüssig zu werden, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmt oder nicht (vgl. Senatsurteile vom 29. April 2020 – VIII ZR 355/18, NJW 2020, 1947 Rn. 47; vom 18. Dezember 2019 – VIII ZR 236/18, NJW-RR 2020, 334 Rn. 15; vom 24. April 2019 – VIII ZR 62/18, NJW 2019, 3142 Rn. 25; vom 17. Oktober 2018 – VIII ZR 94/17, NJW 2019, 303 Rn. 54; jeweils mwN).

36 Hierfür ist es erforderlich, dass die Begründung dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens gibt. Zwar dürfen an das Begründungserfordernis keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Das Erhöhungsverlangen muss aber – in formeller Hinsicht – Angaben über Tatsachen enthalten, aus denen der Vermieter die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung herleitet, und zwar in dem Umfang, wie der Mieter solche Angaben benötigt, um der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachgehen und diese zumindest ansatzweise überprüfen zu können (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 29. April 2020 – VIII ZR 355/18, aaO Rn. 48; vom 18. Dezember 2019 – VIII ZR 236/18, aaO; vom 16. Oktober 2019 – VIII ZR 340/18, NZM 2019, 852 Rn. 14; vom 17. Oktober 2018 – VIII ZR 94/17, aaO).

37 (2) Diesen Anforderungen wird das Erhöhungsverlangen der Klägerin gerecht. Die begehrte Erhöhung der Nettomiete zum 1. Januar 2022 um insgesamt 124,86 € wird hinsichtlich des Mietanteils für die streitgegenständliche Wohnung unter Bezugnahme auf den Mietspiegel der Stadt München für das Jahr 2021 begründet, bei dem es sich um ein gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB zulässiges Begründungsmittel handelt.

38 Auch die Heranziehung der monatlich zu zahlenden Entgelte für vier Vergleichsstellplätze zur Begründung der Erhöhung der Nettomiete hinsichtlich des mitvermieteten Stellplatzes ist in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden. Zwar werden solche Entgelte in § 558a Abs. 2 BGB nicht ausdrücklich als Begründungsmittel genannt. § 558a Abs. 2 BGB enthält jedoch keine abschließende Regelung (vgl. Senatsurteil vom 13. November 2013 – VIII ZR 413/12, NJW 2014, 1173 Rn. 11) und die in § 558 Abs. 2 Nr. 4 BGB genannten Entgelte für mit dem Mietobjekt vergleichbare Wohnungen lassen erkennen, dass die Heranziehung von Vergleichsobjekten ein zulässiges Begründungsmittel darstellt.

39 Darauf, ob diese Entgelte für die Vergleichsstellplätze auch für die Ermittlung der materiellen Berechtigung der Mieterhöhung maßgeblich sind, kommt es auf der formellen Ebene nicht an. Selbst wenn die Heranziehung der Entgelte für die Vergleichsstellplätze zur Begründung der von der Klägerin verlangten Erhöhung unzutreffend wäre, würde es sich allenfalls um einen inhaltlichen Fehler handeln, der nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens in formeller Hinsicht führen würde, sondern allein mit Blick auf dessen materielle Berechtigung zu prüfen wäre (vgl. Senatsurteile vom 11. Juli 2018 – VIII ZR 190/17, ZMR 2019, 109 Rn. 27; vom 10. Oktober 2007 – VIII ZR 331/06, NJW 2008, 848 Rn. 10; jeweils mwN; siehe auch Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 558a Rn. 27).

40 bb) Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin ist ferner – wie das Berufungsgericht jedenfalls im Ergebnis zu Recht angenommen hat – materiell begründet, soweit die Klägerin noch die Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Miete um weitere 7,50 € begehrt.

41 (1) Ist – wie hier – ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen gegeben, so ist vom Tatrichter materiell-rechtlich zu überprüfen, ob die konkret vom Vermieter verlangte Mieterhöhung nach § 558 BGB tatsächlich berechtigt ist, insbesondere ob die neue Miete innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (vgl. Senatsurteile vom 24. April 2019 – VIII ZR 62/18, NJW 2019, 3142 Rn. 28; vom 21. November 2012 – VIII ZR 46/12, NJW 2013, 775 Rn. 13; vom 20. April 2005 – VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074 unter II 2). Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Nach diesen gesetzlichen Vorgaben ist ein objektiver Maßstab anzulegen, der einen repräsentativen Querschnitt der üblichen Entgelte darstellen soll (BVerfGE 53, 352, 358). Die ortsübliche Vergleichsmiete darf im Prozess daher nur auf der Grundlage von Erkenntnisquellen bestimmt werden, die die tatsächlich und üblicherweise gezahlten Mieten für vergleichbare Wohnungen in einer für die freie tatrichterliche Überzeugungsbildung (§ 286 ZPO) hinreichenden Weise ermittelt haben (vgl. Senatsurteile vom 26. Mai 2021 – VIII ZR 93/20, juris Rn. 25; vom 28. April 2021 – VIII ZR 22/20, NJW-RR 2021, 1017 Rn. 16; vom 21. November 2012 – VIII ZR 46/12, aaO; jeweils mwN). Dabei ist der Tatrichter im Rahmen seiner freien Überzeugungsbildung nicht auf das im Erhöhungsverlangen des Vermieters genannte Begründungsmittel im Sinne des § 558a Abs. 2 BGB beschränkt (vgl. Senatsurteil vom 21. November 2012 – VIII ZR 46/12, aaO Rn. 14).

42 (2) Gemessen hieran hat die Klägerin ausgehend von der seit dem 1. Februar 2019 unverändert gebliebenen Nettokaltmiete für die Wohnung und den Stellplatz in Höhe von insgesamt 1.112,43 € – wie vom Berufungsgericht im Ergebnis zutreffend angenommen – einen Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung bis zu dem von ihr – unter Einhaltung auch der Kappungsgrenze – begehrten Betrag in Höhe von insgesamt 1.237,79 €.

43 (a) Offenbleiben kann hierbei, ob die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB beim Vorliegen eines einheitlichen Mietverhältnisses über eine Wohnung und einen Stellplatz – wie hier – durch die Heranziehung eines Mietspiegels für die Wohnung und unter Zugrundelegung der ortsüblichen Stellplatzmiete für den Stellplatz bestimmt werden kann (vgl. LG Rottweil, NZM 1998, 432, 433; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 16. Aufl., § 558a BGB Rn. 16a; Spielbauer/Schneider/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl., § 558 BGB Rn. 91; Lützenkirchen/Dickersbach, Mietrecht, 3. Aufl., § 558a BGB, Rn. 62; siehe auch Streyl in Festschrift für Börstinghaus, 2020, 423, 429 [„Marktmiete“]) oder ob auf die ortsübliche Vergleichsmiete für das gesamte Mietobjekt, also die Wohnung mit dem mitvermieteten Stellplatz, abzustellen ist (vgl. AG Koblenz, WuM 2024, 152; AG Köln, WuM 2017, 329, 330; WuM 2005, 254; Börstinghaus, WuM 2017, 549, 556; MünchKommBGB/Artz, 9. Aufl., § 558 Rn. 10;

Bub/Treier/Schultz, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl., Kapitel III. Rn. 1239 [zur teilgewerblichen Nutzung]).

44 (b) Denn sowohl unter Zugrundelegung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen solchen Stellplatz als auch unter Zugrundelegung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung mit Stellplatz ist das Verlangen der Klägerin auf Erhöhung der Gesamtmiete um weitere 7,50 € als berechtigt anzusehen.

45 (aa) Das Berufungsgericht hat eine monatliche Miete für einen vergleichbaren Stellplatz in Höhe von 57,50 € als für die Landeshauptstadt München evident ortsüblich angesehen und von der Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesehen. Anders als die Revision meint, liegt hierin – aufgrund der im Streitfall gegebenen besonderen Umstände – keine entscheidungserhebliche Gehörsverletzung wegen einer Verletzung von Hinweispflichten durch das Berufungsgericht.

46 Der vom Berufungsgericht – rechtsfehlerfrei – als offenkundig gewürdigte Umstand, dass der von der Klägerin angesetzte Betrag von monatlich 57,50 € den in der Landeshauptstadt München – im Hinblick auf den dort bekanntermaßen knappen und deshalb stark nachgefragten Parkraum – für einen vergleichbaren Tiefgaragen-Einzelstellplatz tatsächlich und üblicherweise gezahlten Mieten entspricht, war auch den seit längerem in München wohnhaften und deshalb mit diesen Gegebenheiten hinreichend vertrauten Beklagten ohne weiteres gegenwärtig. Da im Berufungsverfahren allein noch die Berechtigung der Klägerin zur Erhöhung des für den Stellplatz im Mietvertrag ausgewiesenen Mietanteils von monatlich 50 € streitig war und das Berufungsgericht in seinem Beschluss über die Anordnung des schriftlichen Verfahrens gemäß § 128 Abs. 2 ZPO der Klägerin die Mitteilung näherer Angaben zur Art des Stellplatzes aufgegeben und gegenüber den Beklagten ein Anerkenntnis des in Höhe von 7,50 € weiter verfolgten Klageanspruchs angeregt hat, war den Beklagten zudem erkennbar, dass der vorgenannte Umstand für die Entscheidung des Berufungsgerichts erheblich sein kann. Vor diesem Hintergrund war ein ausdrücklicher Hinweis des Berufungsgerichts auf die von ihm beabsichtigte Verwertung dieses Umstands ausnahmsweise entbehrlich (vgl. hierzu Beschlüsse vom 27. Januar 2022 – III ZR 195/20, NJW-RR 2022, 499 Rn. 8; vom 1. März 2007 – I ZB 33/06, GRUR 2007, 534 Rn. 10; jeweils mwN).

47 (bb) Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin wäre aber auch dann als gerechtfertigt anzusehen, wenn man die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung mit Stellplatz als Vergleichsmaßstab heranzöge. Nach den von dem Berufungsgericht getroffenen tatsächlichen Feststellungen hat die Klägerin ihr Mieterhöhungsverlangen unter anderem unter Bezugnahme auf den Mietspiegel 2021 der Stadt München mit einer von ihr errechneten ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe von 1.365,71 € (14,58 € x 93,67 m²) für eine vergleichbare Wohnung ohne entsprechenden Stellplatz begründet. Diese Berechnung als solche ist von den Beklagten – auch im Revisionsverfahren – nicht angegriffen worden. Die von der Klägerin in der Revisionsinstanz über den von dem Amtsgericht bereits ausgeurteilten Erhöhungsbetrag von monatlich 117,36 € hinaus begehrte Erhöhung um weitere 7,50 € – welche nur auf die Wohnung und deren Quadratmeterzahl bezogen zu einer monatlichen Miete von 13,21 €/m² führen würde – ist deshalb bereits unabhängig davon berechtigt, wie hoch ein – gegebenenfalls von einem Sachverständigen zu ermittelnder – Zuschlag für den mitvermieteten Stellplatz tatsächlich ausfiele. Denn der mitvermietete Stellplatz könnte hier allenfalls zu einem solchen Zuschlag zu der oben genannten Vergleichsmiete von 14,58 €/m² führen, da der Nutzungswert einer Wohnung mit Stellplatz regelmäßig höher ist als derjenige einer Wohnung von im Übrigen vergleichbarer Größe, Ausstattung und Lage, weil dem Mieter zusätzlich der Stellplatz zur Verfügung steht (vgl. Senatsurteil vom 3. Juli 2013 – VIII ZR 354/12, BGHZ 197, 366 Rn. 26 [zu einem Zuschlag für Einfamilienhäuser]).

III.

48 Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Hinweis: Das Revisionsverfahren ist durch Rücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG München, Entscheidung vom 09.06.2023 – 452 C 4794/22 –

LG München I, Entscheidung vom 11.10.2023 – 14 S 7789/23 -

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 vermietetfreundlich 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