

Mieterhöhung: Ist der Mietspiegel beizufügen?

Begründet der Vermieter sein Mieterhöhungsbegehren mit einem qualifizierten Mietspiegel, muss der Mietspiegel nicht beigefügt werden, wenn er allgemein zugänglich ist. Das ist auch dann der Fall, wenn er

- durch die Interessenverbände der Mieter und Vermieter gegen Zahlung eines geringen Betrags (hier: 3 €) abgegeben wird und
- vollständig im Internet veröffentlicht ist.

BGH, Beschl. v. 28.4.2009 – VIII ZB 7/08 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: Der Vermieter einer Wohnung in Wiesbaden verlangt die Zustimmung zur Mieterhöhung nach § 558 BGB. Zur Begründung verweist er auf einen qualifizierten Mietspiegel, den er jedoch nicht beifügt. Der Mietspiegel für die Stadt Wiesbaden ist im Internet veröffentlicht. Daneben ist er bei den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter gegen Zahlung eines Betrags von 3 € erhältlich.

Innerhalb der Klagefrist erhebt der Vermieter Klage auf Zustimmung. Noch vor Zustellung der Klage stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu. Der Vermieter nimmt daraufhin die Klage zurück (§ 269 Abs. 3 Satz 3 ZPO) und stellt Kostenantrag. Das Amtsgericht legt die Kosten des Rechtsstreits dem Vermieter auf, weil er den Mietspiegel nicht beigefügt habe und daher voraussichtlich im Rechtsstreit unterlegen gewesen wäre. Hiergegen legt der Vermieter zunächst sofortige Beschwerde und dann Rechtsbeschwerde ein.

§ 558a BGB Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf 1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),

§ 269 ZPO Klagerücknahme

(3) Ist der Anlass zur Einreichung der Klage vor Rechtshängigkeit weggefallen und wird die Klage daraufhin zurückgenommen, so bestimmt sich die Kostentragungspflicht unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen; dies gilt auch, wenn die Klage nicht zugestellt wurde.

§ 574 ZPO Rechtsbeschwerde; Anschlussrechtsbeschwerde

(1) Gegen einen Beschluss ist die Rechtsbeschwerde statthaft, wenn 2. das Beschwerdegericht, das Berufungsgericht oder das Oberlandesgericht im ersten Rechtszug sie in dem Beschluss zugelassen hat.

(3) [...] Das Rechtsbeschwerdegericht ist an die Zulassung gebunden.

Hintergrund: Geklärt ist, dass der Vermieter den Mietspiegel in folgenden Fällen nicht beigefügen muss:

- **Amtsblatt:** Es handelt sich „um einen im Amtsblatt veröffentlichten und damit allgemein zugänglichen Mietspiegel“, vgl. *BGH*, 12.12.2007 – VIII ZR 11/07 – Info M 2009, 55
- **Kundencenter:** Der Vermieter bietet die Einsichtnahme in seinem Kundencenter an, vgl. *BGH*, 11.3.2009 – VIII ZR 74/08 – Info M 2009, 110.

Die Entscheidung: Der BGH gibt dem Vermieter Recht. Die angefochtene Kostenentscheidung sei rechtsfehlerhaft.

Zunächst konstatiert der BGH, dass eine Rechtsbeschwerde gegen eine Kostenentscheidung nach § 269 Abs. 3 Satz 3 ZPO eigentlich nicht aus materiell-rechtlichen Gründen zugelassen werden darf (Verweis auf *BGH*, 7.10.2008 – XI ZB 24/07). Denn es sei nicht Zweck einer Kostenentscheidung, Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu klären oder das Recht fortzubilden. Das Beschwerdegericht habe sie insofern rechtsfehlerhaft zugelassen. Gleichwohl sei der Senat hieran gebunden, § 574 Abs. 3 Satz 2 ZPO.

Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen „ist die Beifügung eines Mietspiegels regelmäßig nicht erforderlich, damit ein Mieterhöhungsverlangen die formellen Voraussetzungen des § 558a BGB erfüllt.“ Jedenfalls bedürfe es der Beifügung dann nicht, wenn er allgemein zugänglich ist (Verweis auf *Senat*, 12.12.2007, a.a.O.). Da der Mietspiegel für Wiesbaden durch die Interessenverbände der Mieter und Vermieter „gegen Zahlung eines geringen Betrags von 3 € abgegeben wird und er zudem [...] (vollständig) im Internet veröffentlicht ist, ist der Mietspiegel im vorgenannten Sinne allgemein zugänglich.“

Um weitere Sachfragen für die Kostenentscheidung aufzuklären, verweist der BGH an das Beschwerdegericht zurück.

Kommentar Ergebnis: Der BGH macht kurzen Prozess mit der leidigen Mietspiegelthematik: Salopp formuliert lässt sich sagen: „Wenn der Mieter den Mietspiegel nur irgendwo zu sehen bekommt (selbst wenn er dafür zahlen muss), ist das Mieterhöhungsbegehren formell rechtmäßig.“

Praxishinweis Vermieter: Einfach den Mietspiegel beifügen – dann gibt es einen Streitpunkt (und ein paar Jahre Streit) weniger!



RAin FAin MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de