

Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete: Was gilt, wenn ein Gutachten keinen „Punktwert“, sondern eine Spanne angibt?

BGH, Urteil vom 21. Oktober 2009 – VIII ZR 30/09

Der Fall: Die Vermieterin will die Miete um 35,27 € auf 269,59 € erhöhen (§ 558 BGB). Zur Begründung ihres Erhöhungsverlangens hat sie drei Vergleichswohnungen benannt; ein Mietspiegel existiert für die Stadt G. nicht. Die Mieter stimmen der Erhöhung nicht zu.

Die Vermieterin verklagt die Mieter auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung. Die vom Amtsgericht beauftragte Sachverständige nimmt die Wohnung der Mieter sowie insgesamt 19 Vergleichswohnungen in Augenschein. Die Mieten der Vergleichswohnungen erfragt sie jeweils bei den Vermietern. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen und unter Berücksichtigung eines ausstattungsbedingten Abschlages für die Wohnung der Mieter gelangt sie zu einer Vergleichsmiete von 3,35 € bis 3,59 € je m².

Das Amtsgericht hält eine Erhöhung der Miete auf 3,59 €/m² – den oberen Wert der Spanne – für gerechtfertigt und gibt der Klage hinsichtlich eines monatlichen Erhöhungsbetrages von 18,38 € statt. Auf die Berufung der Mieter reduziert das Landgericht die Mieterhöhung auf 9,86 € und weist die Klage im Übrigen ab. Es meint, das Gutachten der Sachverständigen ersetze den für das Stadtgebiet von G. fehlenden Mietspiegel. Die konkrete Einzelvergleichsmiete für die Wohnung der Mieter müsse deshalb innerhalb der von der Sachverständigen benannten Mietspanne durch Schätzung (§ 287 ZPO) ermittelt werden. Angemessen sei der rechnerische Mittelwert von 3,47 €/m².

Gegen das Berufungsurteil legen die Mieter Revision ein mit dem Ziel der vollständigen Klageabweisung. Die Vermieterin macht von der Möglichkeit der Anschlussrevision Gebrauch; sie will die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils erreichen.

Die Entscheidung: Der BGH gibt der Vermieterin Recht und stellt das erstinstanzliche Urteil wieder her. Die Entscheidung grenzt die *unterschiedlichen Voraussetzungen* für die Ermittlung der richtigen Vergleichsmiete einerseits nach dem *Mietspiegel* und andererseits anhand eines *Sachverständigengutachtens* präzise gegeneinander ab.

1) *Die Formalien des Erhöhungsverlangens: Begründung, Wartefrist, Kappungsgrenze*

Kurz und bündig, aber keineswegs überflüssig stellt der BGH zunächst fest, dass das Mieterhöhungsverlangen der Vermieterin formell ordnungsgemäß ist und die besonderen Voraussetzungen des § 558 BGB eingehalten sind. Dieser Satz bezieht sich vor allem auf die Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen zur *Begründung* des Erhöhungsverlangens (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB) sowie die Einhaltung der *Wartefrist* (ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung, § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB) und der *Kappungsgrenze* (Erhöhung um nicht mehr als 20%, § 558 Abs. 3 BGB).

2) *Mietwohnung und Vergleichswohnungen*

Aus insgesamt 48 Wohnungen des gleichen Bautyps in G. hat die Sachverständige 19 Vergleichswohnungen mit möglichst ähnlicher Ausstattung ausgewählt; bei den Mieten handelt es sich teils um Bestandsmieten, teils um neu vereinbarte Mieten. Dieser „Mix“ ist nach Auffassung des BGH „nicht zu beanstanden“ – man kann wohl mit Fug und Recht behaupten: er ist eine sehr sachgerechte Grundlage für die Ermittlung der Vergleichsmiete. Die im Verhältnis zu den Vergleichswohnungen etwas geringere Ausstattung der Wohnung der Mieter hat die Sachverständige in ihrem Gutachten berücksichtigt.

3) *Datenerhebung durch Befragung der Vermieter*

Obwohl im Revisionsverfahren über die in dem Gutachten genannten Vergleichsmieten an sich nicht gestritten wurde, stellt der BGH ausdrücklich klar, es bestünden keine Bedenken dagegen, dass die Sachverständige diese Daten ausschließlich durch Befragung der *Vermieter* erhoben hat. Anhaltspunkte für die Annahme, die „einseitige“ Erhebung könnte das Ergebnis im Sinne einer zu hohen Vergleichsmiete verfälscht haben, weil die Vermieter ein Interesse haben könnten, das allgemeine Mietniveau anzuheben, lägen nicht vor – zweifellos eine wichtige und richtige Erwägung des BGH, die theoretische Unterstellungen zu Recht zurückweist.

4) Das Problem der Mietspanne: Was soll gelten – Untergrenze, Mittelwert oder Obergrenze? Was unterscheidet das Gutachten vom Mietspiegel?

Die zentrale Aussage des Urteils ist eindeutig: Zunächst stellt der BGH klar, dass das Gutachten nicht etwa deshalb fehlerhaft ist, weil es nicht einen exakten Betrag, sondern lediglich eine Bandbreite (Spanne) als ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt hat; damit beugt der BGH einer Überforderung des Sachverständigen vor. Er nimmt Bezug auf seine frühere Rechtsprechung, wonach es sich bei der *ortsüblichen Vergleichsmiete* regelmäßig *nicht um einen „punktgenauen“ Wert* handelt, sondern um einen Betrag, der sich innerhalb einer gewissen *Spanne* bewegt. Deshalb ist, wenn es um die Anwendung eines *Mietspiegels* geht, die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne einer *Einzelvergleichsmiete* innerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spanne in einem weiteren Schritt durch Schätzung (§ 287 ZPO) anhand der konkreten Wohnwertmerkmale zu ermitteln.

Wird dagegen ein *Sachverständigengutachten* eingeholt, dann ersetzt dieses Gutachten entgegen der Auffassung des Landgerichts *nicht* den (fehlenden) Mietspiegel; vielmehr dient es der *Ermittlung der konkreten ortsüblichen Einzelvergleichsmiete* – und zwar auch dann, wenn es als Ergebnis nicht einen punktgenauen Wert, sondern eine gewisse Spanne ausweist. Infolgedessen ist auch eine Miete an der *Obergrenze* der vom Sachverständigen gefundenen Spanne noch die „richtige“ Einzelvergleichsmiete. Einer zusätzlichen Konkretisierung im Wege der Schätzung bedarf es in diesem Fall – anders bei der Spanne des Mietspiegels – *nicht*, insbesondere auch nicht der Anwendung eines rechnerischen Mittelwerts.

5) Hinweis für die Praxis: Mietspiegel und Gutachten – Vorteile und Nachteile

Bei der Mieterhöhung nach § 558 BGB geht es immer um die Feststellung der konkreten ortsüblichen *Einzelvergleichsmiete*. Dabei hat ein *Mietspiegel* zweifellos den Vorteil der kostengünstigen und relativ einfachen Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete für sich; sein „Nachteil“ liegt darin, dass anhand der konkreten Wohnwertmerkmale einer Wohnung *zusätzliche Feststellungen* getroffen werden müssen, um innerhalb der jeweils ausgewiesenen Bandbreite die *richtige Einzelvergleichsmiete* zu finden. Demgegenüber ist das *Gutachten* naturgemäß mit einem wesentlich höheren Aufwand an Zeit und Geld verbunden; es führt aber *unmittelbar* zu der maßgeblichen Einzelvergleichsmiete, also zu einem für Mieter und Vermieter „verbindlichen“ Ergebnis, ohne dass es hierfür zusätzlichen Präzisierung bedarf.