

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

BGH prüft Auslegung und Anwendung eines Mietspiegels

BGH, Urteil vom 4. Mai 2011 – VIII ZR 227/10

In der Vergangenheit hat sich der BGH mehrfach mit der Anwendung von Mietspiegeln befasst. Die Entscheidungen sind zum Teil missverstanden worden. Mit dem neuen Urteil vom 4. Mai 2011 stellt der BGH einige Grundsätze klar.

Der Fall:

Der Vermieter will die Miete erhöhen. Er legt den qualifizierten Mietspiegel zugrunde, der insgesamt sechs Tabellen enthält, und zwar in der Tabelle 1 die von der Wohnfläche abhängige *Basismiete* und in den Tabellen 2 – 6 bestimmte *prozentuale Zu- und Abschläge* je nach Baujahr, Wohnlage, Haus- und Wohnungstyp, Heizungs-, Sanitär- und sonstiger Wohnungsausstattung. Ziffer 5 der Erläuterungen enthält den Hinweis, dass die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete in einer *Spanne von +/- 20% der Basismiete* liegen kann, solche Abweichungen (von der nach den Tabellen errechneten Vergleichsmiete) jedoch „insbesondere anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale zu begründen“ sind.

Der Vermieter hat anhand der Tabellen eine Basismiete von 5,63 €/m² und Zuschläge von insgesamt 28% errechnet; außerdem macht er gemäß Ziff. 5 der Erläuterungen einen Zuschlag von weiteren 15% für die besondere Größe und Lage der Terrasse geltend. Das Amtsgericht folgt ihm bei der Basismiete und den Tabellen-Zuschlägen, billigt aber für die Terrasse nur einen weiteren Zuschlag von 3% zu. Das Landgericht weist die Berufung des Vermieters zurück, die vom LG zugelassene Revision bleibt ohne Erfolg.

Die Entscheidung:

1) *Eine Vorbemerkung: volle Überprüfung der Auslegung des Mietspiegels durch den BGH*

Eine wichtige, nur scheinbar theoretische Aussage setzt der BGH sogleich an den Beginn seiner Urteilsgründe: Die Auslegung des Mietspiegels durch die Instanzgerichte (Amts- und Landgerichte) unterliegt der uneingeschränkten Nachprüfung durch den BGH als Revisionsgericht; denn „*ebenso wie bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen besteht auch bei einem Mietspiegel... ein Bedürfnis nach einheitlicher Handhabung, das es rechtfertigt, einen Mietspiegel innerhalb seines Geltungsbereichs wie eine revisible Rechtsnorm zu behandeln.*“ Der BGH überprüft also sehr genau, ob dem Tatrichter bei der Auslegung und Anwendung des Mietspiegels Denk- oder Rechenfehler oder Verstöße gegen anerkannte Auslegungsgrundsätze unterlaufen sind. Ausgenommen bleiben nur rein tatrichterliche Bewertungen.

2) *Der entscheidende Punkt: Die Ermittlung der „Einzelvergleichsmiete“*

Relativ unproblematisch scheint in der Praxis die Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete anhand der in den – im vorliegenden Fall insgesamt sechs – Tabellen (Raster) aufgeführten Merkmale zu sein. Schwieriger wird es erfahrungsgemäß bei der Feststellung der sog. Einzelvergleichsmiete, weil es dort darauf ankommt, innerhalb einer nach den Tabellenwerten oder – wie hier – auf Grund einer „Öffnungsklausel“ (in Ziff. 5 der Erläuterungen) bestehenden Spannweite der durchschnittlichen Vergleichsmiete die „richtige“ Miete für die konkrete Wohnung zu finden. Hier hat sich auf Grund früherer BGH-Entscheidungen bisweilen offenbar der unzutreffende Eindruck ergeben, der Vermieter sei innerhalb der Spanne frei, könne also ohne weiteres auch eine Miete an der oberen Grenze verlangen.

Zu diesem Missverständnis stellt der BGH nun in erfreulicher Deutlichkeit erneut klar, dass (nur) dann, *wenn auch die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete (Einzelvergleichsmiete)*, wie häufig, *eine gewisse Spannweite aufweist*, der Vermieter die Miete bis zur oberen Grenze *dieser Spanne* anheben darf; etwas anderes hat er auch nicht in dem Urteil vom 21. Oktober 2010 (VIII ZR 30/09, hier im Archiv) ausgesprochen. Abweichungen von der ortsüblichen *durchschnittlichen* Vergleichsmiete sind innerhalb einer vorgegebenen Spanne zwar möglich, müssen dann aber mit *besonderen Merkmalen außerhalb der Tabellen begründet* werden.

3) Zum Schluss: Gutachten oder trichterliches Ermessen?

Die Urteilsgründe schließen mit zwei wichtigen Bemerkungen zum Ermessen des Trichters (Amts- oder Landgericht): Im entschiedenen Fall hat das Landgericht in voller Übereinstimmung mit dem Amtsgericht für die besonderen Vorteile der Terrasse einen Zuschlag von 3% der Basismiete für angemessen gehalten. Diese, typischerweise dem Trichter obliegende Aufgabe einer nicht mit mathematischer Genauigkeit möglichen Bewertung war frei von Rechtsfehlern und ist deshalb vom BGH ausdrücklich gebilligt worden. Nicht unterschätzt werden sollte im Übrigen der weitere Hinweis, dass auch bei Anwendung eines einfachen Mietspiegels die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Ermittlung der Einzelvergleichsmiete keinesfalls zwingend ist, insbesondere dann nicht, wenn der Richter – wie hier – über die erforderliche Ortskenntnis verfügt.

Auswirkungen für die Praxis:

Das Urteil zeigt lehrbuchartig, wie sich Fehler bei der Anwendung des Mietspiegels vermeiden lassen. Für die Ermittlung der konkreten Vergleichsmiete gilt danach folgendes Schema:

- Berechnung der Miete nach den maßgebenden Tabellenwerten (*durchschnittliche Vergleichsmiete*),
- Zu- oder Abschläge nach „unbenannten“, besonders zu begründenden Merkmalen der Wohnung (*Einzelvergleichsmiete*) – evtl., aber nicht zwingend mit Gutachten;
- nur wenn sich auch *danach noch eine Mietspanne* ergibt, kann die Miete bis zur oberen Grenze *dieser* Spanne angehoben werden.