

Der qualifizierte Mietspiegel – 2. Auflage: Hält er, was der Name verspricht?

BGH, Urteil vom 6. November 2013 - VIII ZR 346/12¹

Mit seinem Urteil vom 21. November 2012² zum (Beweis-)Wert eines qualifizierten Mietspiegels hatte der BGH bereits für einige Unruhe gesorgt. Die Annahme, die Entscheidung werde ein Einzelfall bleiben und dürfe nicht ohne weiteres verallgemeinert werden, hat getrogen. Mit dem neuen Urteil vom 6. November 2013 hat der BGH exakt ein Jahr später die damaligen Aussagen bekräftigt und teilweise präzisiert. Es bleibt also dabei, dass der qualifizierte Mietspiegel kein Zaubermittel ist, sondern durchaus mit Aussicht auf Erfolg angegriffen werden, wenn eine Partei mehr verlangen oder weniger zahlen will als der Mietspiegel ausweist. Ob das Ergebnis eines solchen Angriffs allerdings einer nüchternen Kosten-Nutzen-Analyse standhält, ist eine andere Frage.

Der Fall:

Auch in dem neuen Fall geht es wieder um den als qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Berliner Mietspiegel 2009. Die dort für eine vergleichbare Wohnung ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete von hält die Vermieterin für zu niedrig; sie beanstandet insbesondere, dass in dem Mietspiegel die Kategorie „beste Wohnlage“, wie sie bei anderen Großstädten ausgewiesen sei, fehle. Sie fordert eine Erhöhung der Nettokaltmiete von bisher 4,34 €/m² auf 4,89/m². Zur Begründung hat sie sechs Vergleichswohnungen – sämtlich aus ihrem eigenen Bestand – benannt. Die Mieterin stimmt der Erhöhung nicht zu.

Das Landgericht hält den Einwand der Vermieterin für unbegründet; der Umstand, dass der Mietspiegel keine „beste Wohnlage“ enthalte, begründe nicht die Annahme, dass die Einordnung der Wohnlagen unzutreffend und „willkürlich“ sei. Bei Anwendung des Mietspiegels und der dort genannten Orientierungshilfen ergebe sich (sogar) eine ortsübliche Vergleichsmiete noch unterhalb der von der Mieterin gezahlten Miete.

Die Entscheidung:

Auf die Revision der Vermieterin hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen. Entscheidend stellt er darauf ab, dass die Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels (§ 558d Abs.3 BGB, § 292 ZPO) nur dann eingreift, wenn die Tatbestandsmerkmale des § 558d Abs.1 BGB (Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen und Anerkennung durch die Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter) *unstreitig, offenkundig oder nachweislich erfüllt* seien. Eine Partei, die die Werte

¹ www.juris.de; in Zeitschriften noch nicht veröffentlicht (Stand 7. Januar 2014)

² VIII ZR 46/12, WuM 2013, 110 = DWW2013, 7 = Grundeigentum 2013, 197 = NZM 2013, 138 = NJW 2013, 775 = ZMR 2013, 262: die Entscheidung ist hier bereits besprochen worden.

des Mietspiegels nicht gelten lassen will, muss allerdings „im Rahmen des Möglichen“ *substantiierte Angriffe gegen den Mietspiegel* vorbringen und sich *mit der Dokumentation der Erstellung des Mietspiegels im Einzelnen auseinandersetzen*, soweit dies ohne Fachkenntnisse möglich ist. Auf Grund eines derartigen substantiierten Bestreitens ist sodann grundsätzlich über die Frage, ob der Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätze erstellt worden ist, Beweis zu erheben, es sei denn, die entsprechenden Tatsachen sind offenkundig, etwa auf Grund von veröffentlichten Erläuterungen zur Datengewinnung und -auswertung, oder das Gericht verfügt selbst über die erforderliche Sachkunde. Andernfalls wird die Einholung eines Sachverständigengutachtens unvermeidbar sein, wobei u.U. auch die Verwertung eines bereits existierenden Gutachtens in Betracht kommt.³

Die von der Vermieterin vorgebrachten umfangreichen Einwände hat der BGH als substantiiert, also hinreichend konkret anerkannt. Demzufolge hätte das Landgericht hierüber Beweis erheben müssen, um in einem *ersten Schritt* zu klären, ob der Berliner Mietspiegel 2009 überhaupt als qualifizierter Mietspiegel zu behandeln ist. Erst wenn das Landgericht in der neuen Verhandlung nach der Beweiserhebung zu dem Ergebnis kommt, dass der Mietspiegel nach wissenschaftlich anerkannten Grundsätze erstellt worden ist, ist in einem *weiteren – zweiten – Schritt* zu prüfen, ob die Vermieterin, die sich vom Mietspiegel lösen will, dessen Vermutungswirkung entkräften kann. Insoweit wird es auf besondere wohnwertsteigernde Merkmale der Wohnung ankommen, die im Mietspiegel nicht oder nicht hinreichend berücksichtigt sind.

Auswirkungen für die Praxis:

Inwieweit sich die neue Entscheidung, mit der der BGH sein „gefährliches“ Urteil vom November 2012 in vollem Umfang bestätigt hat, in der Praxis auswirken wird, ist *z.Zt. schwer abzuschätzen*. Jede Seite – Vermieter und Mieter gleichermaßen –, die die Vermutungswirkung eines als qualifiziert bezeichneten Mietspiegels angreifen will, muss sich allerdings des damit u.U. verbundenen *erheblichen Kostenrisikos* bewusst sein. Auch die Frage, mit welchen Mitteln die Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze zu beweisen ist (nur unter statistischen oder auch unter zusätzlichen Gesichtspunkten?), dürfte nicht einfach zu beantworten sein. In den Kommentierungen werden deshalb die Bedeutung der beiden Urteile und ihre Konsequenzen unterschiedlich beurteilt.⁴

Immerhin zeigt aber ein Blick in die umfangreichen Erläuterungen des Berliner Mietspiegels 2013⁵ und seinen 146 Seiten starken Methodenbericht „Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2013“⁶, dass substantiierte Beanstandungen hinsichtlich der Erstellung des Mietspiegels 2013 außerordentlich

³ näher dazu Urteil vom 6. November 2013, RNr. 20 - 22

⁴ *Börstinghaus*, Info M 2013, 15; *Beuermann*, Grundeigentum 2013, 150; *Clar*, Grundeigentum 2013, 457

⁵ Grundeigentum 2013, Sonderbeilage v. 25. Mai 2013

⁶ www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel_Berlin_2013_Methodenbericht_web.pdf

schwierig sein dürften. Wer die Qualität des Mietspiegels mit Aussicht auf Erfolg angreifen will, wird nicht umhin kommen, sich *mit diesen Dokumenten eingehend auseinanderzusetzen*. Das dürfte nicht nur für Berlin, sondern ebenso für andere Städte mit einem qualifizierten Mietspiegel gelten.