

Der „fremde“ Mietspiegel: Wann ist eine Gemeinde „vergleichbar“ und ihr Mietspiegel verwertbar?

BGH, Urteil vom 13. November 2013 - VIII ZR 413/12

Leider gibt es ja immer noch Gemeinden, die über keinen Mietspiegel verfügen; selbst die Großstadt Karlsruhe hat erst vor gut einem Jahr auf Drängen der Verwaltung und gegen den vereinten Widerstand des örtlichen Mietervereins und von Haus und Grund¹ einen Mietspiegel erstellt. Das Fehlen eines Mietspiegels bringt in erster Linie natürlich für den Vermieter, daneben aber auch für den Mieter erhebliche Probleme bei der Ermittlung bzw. Überprüfung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit sich. Hat er keinen Zugang zu einer vereins- oder verbandsinternen Mietdatenbank, bleibt ihm i.d.R. nur die Möglichkeit der Einholung eines Sachverständigengutachtens, was sich für den Privatmann – den Vermieter ebenso wie den Mieter – wegen der damit verbundenen Kosten praktisch von selbst verbietet. Ein praktikabler Ausweg kann dann der Rückgriff auf den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde sein, falls man einen solchen findet.

(1) *Die Vergleichbarkeit der Gemeinden*

§ 558a Abs. 4 Satz 2 BGB lässt bekanntlich in Fällen, in denen für die konkrete Gemeinde kein Mietspiegel erstellt ist, die Verwendung des Mietspiegels einer *vergleichbaren* Gemeinde zu. Einige Kriterien für die nicht immer leicht zu beantwortende Frage, wann eine Gemeinde „vergleichbar“ ist, hat der BGH bereits in einem Urteil vom Juni 2010² genannt. In jenem Fall hatte der Vermieter einer in *Backnang* bei Stuttgart gelegenen Wohnung zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens – mangels eines Backnanger Mietspiegels – auf den Mietspiegel der Nachbarstadt *Schorndorf* Bezug genommen; dabei handelte es sich um einen einfachen, vom örtlichen Mieterverein, dem Haus- und Grundeigentümergebiet und dem Bürgermeisteramt gemeinsam erstellten Mietspiegel. Die Vorinstanzen hatten dies für ausreichend erachtet, weil beide Städte von Stuttgart ungefähr gleich weit entfernt seien, über einen S-Bahn-Anschluss verfügten und – wie der vom Amtsgericht hinzugezogene Sachverständige ausgeführt hatte – auch im Hinblick auf das Mietniveau vergleichbar seien. Diese Begründung hat der BGH uneingeschränkt akzeptiert.

(2) Der neue Fall:

In dem neuen, mit Urteil vom 13. November 2013³ entschiedenen Fall wollte die Vermieterin die Miete für eine in der Gemeinde R. gelegene Wohnung erhöhen; die Gemeinde R. hat etwa 4.450 Einwohner und liegt in der Nähe von Nürnberg. Zur Begründung hatte die Ver-

¹ Die Motive waren naheliegend: Beide Seiten verfügen über eigene Mietdatenbanken, die allerdings nur den Mitgliedern zugänglich sind

² Urteil vom 16. Juni 2010 – VIII ZR 99/09, WuM 2010, 505 = Grundeigentum 2010, 1049 = NJW 2010, 2946 = NZM 2010, 665

³ VIII ZR 413/12, WuM 2014, 33

mieterin auf den Mietspiegel von Nürnberg Bezug genommen, allerdings mit einem Abschlag von 30% von der Miete für eine vergleichbare Wohnung in Nürnberg.

Das Amtsgericht hatte Bedenken gegen die Verwendung des Nürnberger Mietspiegels, hat diese im Ergebnis jedoch für unbegründet gehalten, das Erhöhungsverlangen deshalb als formell ordnungsgemäß gewertet und mit einem Zwischenurteil die Zustimmungsklage der Vermieterin für zulässig erklärt. Das Landgericht hatte die Berufung der Mieterin zurückgewiesen. Auf die Revision der Mieterin hat der BGH die Zustimmungsklage als unzulässig abgewiesen.

Die Entscheidung:

Als *entscheidendes Kriterium* stellt der BGH auf die *unterschiedliche Größe der Gemeinde* R. mit ihren 4.450 Einwohnern und der Großstadt Nürnberg mit rd. 500.000 Einwohnern ab. Danach seien diese beiden Gemeinden nicht vergleichbar. Dass in ruhigeren Randgebieten von Nürnberg die Wohnqualität mit derjenigen in R. vergleichbar sein möge, sei unerheblich, weil der für das *gesamte* Stadtgebiet von Nürnberg erstellte Mietspiegel keine Auskünfte über die „dort“ – womit ersichtlich die Randgebiete von Nürnberg gemeint sind – ortsübliche Miete gebe. Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen könne die fehlende Vergleichbarkeit auch *nicht durch einen prozentualen Abschlag* auf die Nürnberger Mieten „geheilt“ werden.

Die prozessuale Folge: Unzulässigkeit der Zustimmungsklage

Die Verwendung eines „falschen“, weil von einer nicht vergleichbaren Gemeinde stammenden Mietspiegels, ist ein *formeller Mangel* des Mieterhöhungsverlangens und hat seine Unwirksamkeit zur Folge. Damit fehlt es an einer Verfahrensvoraussetzung für die *Zustimmungsklage* mit der weiteren Folge, dass die Klage *als unzulässig abzuweisen* ist.⁴ Zur Prüfung der materiellen Berechtigung des Erhöhungsverlangens, die ja nicht „automatisch“ ausgeschlossen sein muss, kommt das Gericht in einem solchen Fall nicht mehr; die Angabe eines der in § 558a Abs.2 BGB genannten Begründungsmittel – Mietspiegel, ggf. einer vergleichbaren Gemeinde, Mietdatenbank, Gutachten oder drei Vergleichswohnungen – ist eine *zwingende und unverzichtbare Förmlichkeit des Mieterhöhungsverlangens*, und das gilt eben auch im Prozess, wenn der Vermieter den Mieter auf Zustimmung verklagt.

Anmerkung:

Die vom BGH in den beiden – bislang einzigen - einschlägigen Urteilen zur Vergleichbarkeit von Gemeinden mit/ohne Mietspiegel (§ 558a Abs. 4 Satz 2 BGB) genannten preisbildenden *Kriterien und Faktoren der Marktsituation sowie der Wohnqualität* lassen sich wie folgt zusammenfassen:

⁴ Urteil vom 13. November 2013 aaO, RNR. 13

- Maßgebend ist in erster Linie die *Größe der Gemeinden*, gemessen an der Einwohnerzahl. Eine bestimmte Differenzgröße hat der BGH bisher nicht festgelegt, gravierende Unterschiede (im zuletzt entschiedenen Fall etwa im Verhältnis 1:100) schließen aber von vornherein eine Vergleichbarkeit aus.
- Daneben spielen die *räumliche Nähe* und die *verkehrsmäßige Anbindung* an ein Oberzentrum eine Rolle.
- Abzustellen ist stets auf das *Gesamtgebiet* der betreffenden Gemeinden; unzulässig ist der Vergleich einzelner Bereiche der Gemeinden.
- Erhebliche Bedeutung hat zwangsläufig das *Mietniveau*, das allerdings mangels eines Mietspiegels in einer der Gemeinden i.d.R. nur durch einen *Sachverständigen* zu ermitteln ist, wobei Feststellungen auf Grund *eigener Sachkunde eines Gerichts* oder die Verwertung eines *bereits vorliegenden Gutachtens* (aus einem anderen Verfahren) nicht ausgeschlossen sind.⁵

Einen ähnlichen Fall hatte kürzlich das AG Aschaffenburg zu entscheiden.⁶ Dort ging es um die Verwendung eines *Mietspiegels der Stadt Aschaffenburg* für die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens, das eine Wohnung in der an das Stadtgebiet von Aschaffenburg unmittelbar angrenzenden Gemeinde *Mainaschaff* betraf. Das Amtsgericht hat die Vergleichbarkeit der beiden Gemeinden mit der Begründung verneint, „eklatante“ Unterschiede beständen bei der Einwohnerzahl (68.000 zu 8.500), bei der Infrastruktur und angesichts der Tatsache, dass es sich bei Aschaffenburg um eine Hochschulstadt handele; die Existenz der Fachhochschule führe zu einer erhöhten Wohnungsnachfrage als wertbildendem Faktor.⁷ Das alles mag zutreffen; dennoch stellt sich bei einer derartigen Konstellation die Frage, ob bei einem Verhältnis der Einwohnerzahlen von 1:8 und einem nahezu einheitlichen räumlichen Gemeindegebiet die Vergleichbarkeit der Gemeinden von vornherein ausgeschlossen ist (Grenzfall). Die Wohnungsnachfrage der Studenten der FH dürfte sich angesichts der örtlichen Nähe kaum unterscheiden.

⁵ vgl. dazu Urteil vom 6. November 2013 – VIII ZR 346/12, WuM 2014, 34, RNr. 21 u. 22

⁶ Urteil vom 25. Juli 2013, WuM 2013, 673

⁷ ausweislich www.fachhochschule-aschaffenburg.de hatte FH im Studienjahr 2012 insgesamt 2.867 Studenten