

Die Reichweite des Mietspiegels: keine Ausnahme für besondere Wohngebiete

BGH, Urteile vom 3. Juli 2013 - VIII ZR 263/12 (ehem. Zechensiedlung Ahlen) und VIII ZR 354/12 (NATO-Siedlung Geilenkirchen)

Will der Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen, ist der Mietspiegel immer noch das am besten geeignete Begründungsmittel: ein kostengünstiger und relativ objektiver Maßstab – sowohl aus der Sicht des Vermieters als auch des Mieters. Zwar haben in der letzten Zeit zwei Entscheidungen des BGH vom November 2012 und November 2013¹ zum Beweiswert eines qualifizierten Mietspiegels für einige Verwirrungen gesorgt. In zwei Urteilen vom 3. Juli 2013 hat er jedoch die grundsätzliche Bedeutung des – einfachen oder qualifizierten – Mietspiegels und seine umfassende Geltung für das gesamte Gebiet einer Gemeinde betont.

Der Fall:

In dem ersten Fall² ging es um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Doppelhaushälfte in einer unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Zechensiedlung für Bergarbeiter in Ahlen (NRW). Die Vermieterin wollte unter Bezugnahme auf den (einfachen) Mietspiegel der Stadt Ahlen die Miete geringfügig erhöhen. Das Landgericht war der Auffassung, dass der Mietspiegel für das konkrete Objekt nicht anwendbar sei, weil die Mietdaten der Zechensiedlung bei der Erstellung des Mietspiegels nicht berücksichtigt worden seien und auch die Besonderheiten der Gebäude in der Siedlung einer Einordnung in eine bestimmte Kategorie des Mietspiegels entgegenstünden. Stattdessen stützte sich das LG auf ein SV-Gutachten, das ausschließlich auf den Mietdaten dieser Siedlung beruhte; nach diesem Gutachten war die Mieterhöhung nur teilweise begründet.

In dem anderen Fall waren die Dinge ganz ähnlich gelagert. Dort hatte aber bereits das Landgericht das vom Amtsgericht eingeholte Gutachten, das nur die Daten der NATO-Siedlung berücksichtigt hatte, für ungenügend erachtet.

Die Entscheidung:

Die „selektive“ Auswahl und Verwertung von Mietdaten hat der BGH nicht gebilligt. Ausgangspunkt seiner Erwägungen ist der Grundsatz, dass *Grundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete das Mietniveau der gesamten Gemeinde* ist; das kann auch nicht zweifelhaft sein, wenn man sich die Bestimmung des § 558 Abs.2 Satz 1 BGB vor Augen hält, der von „den üblichen Entgelten, die *in der Gemeinde...* vereinbart worden sind“ spricht. Deshalb können zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch im Mietspiegel beschriebene Objekte herangezogen werden, die nach Ausstattung, Art, Größe und Lage *nur ungefähr*

¹ Urteil vom 6. November 2013 – VIII ZR 346/12, WuM 2014, 34 (an dieser Stelle bereits besprochen)

² VIII ZR 263/12, NZM 2013, 612 = ZMR 2013, 954

vergleichbar sind. Einzelnen Unterschieden bei den Vergleichswohnungen ist durch *Zu- oder Abschläge* Rechnung zu tragen. Entscheidend ist in jedem Fall die Berücksichtigung des „*breiten Spektrums*“ der in der Gemeinde für vergleichbare Wohnungen gezahlten Mieten – darauf legt der BGH besonderen Wert. Daran fehlt es aber, wenn nur die Daten eines bestimmten Wohngebietes verwertet werden, mag dieses Gebiet auch einen größeren Umfang haben und durch bestimmte Besonderheiten geprägt sein, wie dies insbesondere in dem Ahlener Fall gegeben war.

„Erschwerend“ kam in jenem Fall noch hinzu, dass sämtliche Gebäude der ehemaligen Zechensiedlung ein und demselben Vermieter gehörten – ein Umstand, der die Eignung der vom Sachverständigen erhobenen Mietdaten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete „von vornherein“ ausschloss.³

Anmerkungen:

Im Klartext bedeutet dies, bezogen auf den Mietspiegel: Ist in einer Gemeinde ein Mietspiegel vorhanden, so ist zunächst und *vorrangig* dieses Hilfsmittel zur Überprüfung der Berechtigung eines Mieterhöhungsverlangens heranzuziehen. Der einfache Mietspiegel stellt, wie der BGH ausdrücklich betont, ein *Indiz* dafür dar, dass die dort *angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben*. Wie weit diese Indizwirkung reicht, hängt von den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalls, insbesondere der Qualität des Mietspiegels und den Einwendungen der Parteien gegen den Erkenntniswert der Angaben des Mietspiegels ab. Erst wenn aus einem dieser Gründe im Prozess der Wert dieser Angaben erschüttert ist, darf zusätzlich zum Mietspiegel oder an seiner Stelle auf ein anderes Mittel zur Ermittlung der Vergleichsmiete zurückgegriffen werden.

Nach den Grundsätzen dieser BGH-Entscheidung sollte der *Vermieter* sich also zunächst immer am Mietspiegel orientieren und sodann ggf. durch *Zu- oder Abschläge* die ortsübliche (Einzel-)Vergleichsmiete ermitteln, wenn die Angaben des Mietspiegels nach seiner Auffassung für die Feststellung der „richtigen“ Miete nicht ausreichen.⁴ Der *Mieter* sollte vor allem prüfen, ob etwaige Zuschläge gerechtfertigt sind.

Vom einfachen Mietspiegel unterscheidet sich der *qualifizierte Mietspiegel* hinsichtlich des Beweiswertes vor allem dadurch, dass ihm nicht nur die schlichte Indizwirkung zukommt, sondern eine *Vermutungswirkung*. Spätestens im Prozess hat deshalb die Partei, die sich auf einen qualifizierten Mietspiegel beruft, eindeutig die „besseren Karten“; denn sie kann abwarten, ob und ggf. mit welchen konkreten Einwendungen oder Beweismitteln es der anderen Seite gelingt, diese Vermutungswirkung zu erschüttern oder zu entkräften.

³ Urteil vom 3. Juli 2013 – VIII ZR 263/12 aaO, RdNr. 32

⁴ vgl. hierzu auch BGH, Urteil vom 4. Mai 2011- VIII ZR 227/10, WuM 2011, 421 = NJW 2011, 2284 = NZM 2011, 511 = ZMR 2011, 786 (Regensburger Mietspiegel)