

## **Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete: „Stichtagszuschlag“ bei Anwendung eines Mietspiegels und nachträglichen „ungewöhnlichen“ Mieterhöhungen**

BGH, Urteil vom 15. März 2017 – VIII ZR 295/15<sup>1</sup>

Eine interessante und jedenfalls für den BGH neue Frage hat der VIII. Senat in einem aktuellen Urteil vom 15. März 2017 entschieden: Es geht um die an sich alltägliche Anwendung eines Mietspiegels, allerdings mit der Besonderheit, dass u.U. der Tatrichter – und dementsprechend auch der Vermieter im „Vorfeld“ eines möglichen Rechtsstreits – die im Mietspiegel ausgewiesene Miete angemessen „aktualisieren“, konkret: erhöhen kann.

### Der Fall:

Es geht um eine 105 m<sup>2</sup> große Wohnung in Reutlingen. Die Miete betrug seit vielen Jahren unverändert 660 € zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung von 130 €. Die Aufwendungen für Grundsteuer und Sachversicherungen und die Miete für die Nutzung eines Garagenstellplatzes wurden nicht eigens berechnet, sondern waren in der Miete enthalten.

Mit Schreiben vom 29. November 2013 forderten die Vermieter die Mieter auf, einer Erhöhung der Miete um 122,35 € ab dem 1. Februar 2014 zuzustimmen; den mit 48,24 € bezifferten Betriebskostenanteil hatten sie dabei aus der bisherigen Miete herausgerechnet. Die Mieter stimmten lediglich einer Erhöhung um 40 € zu. Das Amtsgericht hat unter Abweisung der Klage im Übrigen dem Zustimmungsverlangen der Vermieter in Höhe eines weiteren Betrages von 22 € stattgegeben, was im Ergebnis einer Miete von 722 € entspricht. Die Berufung der Mieter blieb erfolglos; das Berufungsgericht hatte die Revision zugelassen, allerdings beschränkt auf die Frage, ob bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein Zuschlag für die bis zum Zugang der Mieterhöhung<sup>2</sup> vergangene Zeit vorzunehmen ist und wie ein möglicher Zuschlag zu berechnen ist. Der BGH hat die Revision der Mieter zurückgewiesen.

### Die Entscheidung:

#### 1) *Die Bestimmung des Ausgangswertes der Einzelvergleichsmiete*

Auf Grund der wirksamen Beschränkung der Revisionszulassung<sup>3</sup> ist der BGH zunächst – rechtlich zwangsläufig – von einer „bereinigten“, d.h. um die o.g. Betriebskostenanteile und das die Garagenmiete verringerten *Einzelvergleichsmiete* mit einer Preisspanne von 5,40 € bis 7,15 € nach dem Mietspiegel 2013 für die Stadt Reutlingen ausgegangen, was einem *Mittelwert von 6,275 €* zzgl. eines Fassadendämmzuschlages von 2 % entspricht.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> VIII ZR 295/15, WuM 2017, 208 = Grundeigentum 2017, 472 (Stand 17. Mai 2017)

<sup>2</sup> genauer: des Zustimmungsverlangens zur Mieterhöhung

<sup>3</sup> näher dazu Urteil vom 15. März 2017 aaO, RNr. 12 ff

<sup>4</sup> aaO RNr. 17

## 2) Der maßgebende Zeitpunkt für „aktuelle“ Einzelvergleichsmiete

In zeitlicher Hinsicht ist für die Bemessung der Einzelvergleichsmiete der Zugang des Erhöhungsverlangens maßgebend, was im entschiedenen Fall einen zeitlichen Abstand zwischen der Aktualisierung des Reutlinger Mietspiegels im Mai 2013 und dem Zugang des Schreibens der Vermieter (ca. 29. November 2013) von etwa 7 Monaten ergibt.<sup>5</sup>

## 3) Zulässigkeit und Voraussetzungen eines Stichtagszuschlages

Die Frage, ob der Tatrichter in einem solchen Fall dieser Zeitdifferenz dadurch Rechnung tragen kann, dass er eine etwaige inzwischen eingetretene Steigerung des Mietpreinsniveaus durch einen die Steigerung ausgleichenden Zuschlag berücksichtigt, war bislang umstritten. Der BGH bejaht sie mit durchweg überzeugender Begründung.

Ausgangspunkt seiner Überlegungen ist seine bisherige Rechtsprechung, nach der der Tatrichter die ortsübliche Vergleichsmiete zwar nur auf der Grundlage hinreichend ermittelter tatsächlich und üblicherweise gezahlter Mieten für vergleichbare Wohnungen bestimmen darf; dabei ist er im Rahmen seiner freien Überzeugungsbildung (§ 286 ZPO) jedoch nicht auf das vom Vermieter genannte Begründungsmittel beschränkt. Ein ordnungsgemäßer Mietspiegel kann (mit-)berücksichtigt werden, für einen qualifizierten Mietspiegel gilt ohnehin die Vermutungswirkung des § 558d Abs. 3 BGB. Weitere Bindungen bestehen nicht, insbesondere *hindern die (zweijährigen) Aktualisierungszyklen* der §§ 558c Abs. 3<sup>6</sup> und 558d Abs. 2 BGB *den Richter nicht daran, für ein innerhalb eines laufenden Zweijahreszeitraums gestelltes Mieterhöhungsbegehren eine etwaige Aktualisierungsmöglichkeit zu berücksichtigen.*<sup>7</sup> Eine dem widersprechende Bindungswirkung, ein „Einfrieren“ der Miete auf den letzten Aktualisierungszeitpunkt des Mietspiegels ist weder den Gesetzesmaterialien noch dem zweijährigen Aktualisierungszyklus des § 558c Abs. 3 BGB zu entnehmen.<sup>8</sup>

*Danach obliegt es dem Tatrichter, anhand aller zu beachtenden Umstände des Einzelfalls zu beurteilen, ob es bei Heranziehung eines Mietspiegels zur Bildung der Einzelvergleichsmiete sachgerecht erscheint, auf den sich danach ergebenden Wert einen Stichtagszuschlag vorzunehmen.*<sup>9</sup>

<sup>5</sup> aaO RNr. 18

<sup>6</sup> bei der Angabe „§ 558c Abs. 1“ im Urteil (RNr. 22) dürfte es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler handeln. In RNr. 24 findet sich die korrekte Absatzbezeichnung „Abs. 3“.

<sup>7</sup> Im Urteil (RNr. 22) lautet der betreffende Satz folgendermaßen: *„Insbesondere binden die Aktualisierungszyklen gemäß § 558c Abs. 1, § 558d Abs. 2 BGB den Tatrichter nicht dahin, dass er in Fällen, in denen er seine Erkenntnisse (auch) auf einen Mietspiegel stützt, stets gehindert wäre, für ein innerhalb eines laufenden Zweijahreszeitraums gestelltes Mieterhöhungsbegehren jegliche Aktualisierungsmöglichkeit außer Betracht zu lassen.“* Diese Formulierung ist zumindest missverständlich; gemeint ist nach dem eindeutigen Zusammenhang, dass der Richter nicht gehalten ist, jegliche Aktualisierungsmöglichkeit außer Betracht zu lassen oder umgekehrt, dass er nicht gehindert ist, eine in Betracht kommende Aktualisierungsmöglichkeit zu berücksichtigen.

<sup>8</sup> aaO RNr. 23, 24

<sup>9</sup> aaO RNr. 25

Die sog. Indizwirkung des einfachen Mietspiegels ist nicht starr; im Einzelfall *kann es deshalb geboten sein*, auf Grund besonderer Umstände die ausgewiesene Vergleichsmiete der aktuellen Entwicklung anzupassen. So kann sich insbesondere aus einem neuen – aktualisierten – Mietspiegel und dessen Indizwirkung ein Anhaltspunkt für einen Stichtagszuschlag ergeben. Eben dies war hier der Fall: Ein Vergleich der Mietspiegel 2013 und 2015 zeigt eine ungewöhnliche Mietpreisentwicklung, konkret von einem Mittelwert von 6,275 €/m<sup>2</sup> (2013) zu einem neuen Mittelwert von 7,05 €/m<sup>2</sup> (2015), was einer *Steigerung von immerhin 12,35%* innerhalb von 19 Monaten entspricht. Diese Entwicklung durfte das Berufungsgericht im Rahmen seines Schätzungsermessens (§ 287 Abs. 2 ZPO) bei der Ermittlung der (zum Stichtag 29. November 2013) maßgebenden Einzelvergleichsmiete berücksichtigen. Insbesondere war es angesichts der geringen streitigen Beträge nicht gehalten, ein mit unverhältnismäßigem Kostenaufwand verbundenes Sachverständigengutachten einzuholen.<sup>10</sup>

#### 4) *Der letzte Schritt: Ermittlung des Stichtagszuschlages durch „lineare Interpolation“*

Diese sehr praktikablen Erwägungen rundet der BGH mit der Aussage ab, dass es unbedenklich war, den konkreten Stichtagszuschlag bzw. *die „aktualisierte“ Einzelvergleichsmiete* mangels gegenteiliger Anhaltspunkte durch eine *lineare Interpolation zwischen den beiden Mittelwerten* zu finden. Danach ergibt sich bei einer monatlichen Steigerung von 0,65% für die 7 Monate zeitliche Differenz zwischen den maßgebenden Zeitpunkten Mietspiegelerstellung und Zugang des Erhöhungsverlangens eine Steigerung von 4,55% als Stichtagszuschlag.<sup>11</sup> Diesen Zuschlag hat das Berufungsgericht angerechnet.

#### Leitsatz:

*Bei Beurteilung eines Mieterhöhungsverlangens ist der Tatrichter in Fällen, in denen zwischen dem Erhebungsstichtag eines Mietspiegels und dem Zugang des Zustimmungsverlangens nachträglich ungewöhnliche Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete festzustellen sind, im Rahmen des ihm dabei zukommenden weiten Beurteilungsspielraums befugt, einen Stichtagszuschlag vorzunehmen, wenn ihm dies zur Bildung einer sachgerechten Einzelvergleichsmiete angemessen erscheint.*

#### Anmerkung:

Das Urteil überzeugt durch saubere rechtliche Begründung – auch hinsichtlich der hier ausgeklammerten prozessrechtlichen Aspekte<sup>12</sup> – und durch das uneingeschränkt sachgerechte und praktikable Ergebnis. Es bringt für eine Vielzahl von Mieterhöhungsfällen nach § 558 BGB eine erfreuliche Klärung der bisher umstrittenen Frage der Zulässigkeit eines Stichtags-

<sup>10</sup> aaO RNr. 28, 29

<sup>11</sup> aaO RNr. 31

<sup>12</sup> aaO RNr. 12 ff

zuschlages<sup>13</sup>, wenn zwischen der Erstellung des Mietspiegels und dem Erhöhungsverlangen des Vermieters eine gewisse Zeitspanne liegt. Der einzige noch „offene“ Punkt liegt in der *Frage, in welcher Größenordnung sich das Mietniveau entwickelt haben muss*, damit man von einer „*ungewöhnlichen Steigerung*“ als Voraussetzung für die Berechtigung eines Stichtagszuschlages sprechen kann. Geht man von der im entschiedenen Fall festgestellten Steigerungsrate von 7,8% p.a. aus, wird man m.E. auch bei einem etwas darunter liegenden Wert von jedenfalls 6% p.a. oder 0,5% pro Monat einen Stichtagszuschlag grundsätzlich für gerechtfertigt halten können – jedenfalls dann, wenn der Erhöhungszeitpunkt (Zugang des Erhöhungsverlangens) 6 Monate oder mehr nach dem Erstellungszeitpunkt des Mietspiegels liegt.

#### Auswirkungen für die Praxis / Empfehlung:

Wegen der etwas komplizierten Vorgeschichte des Erhöhungsverlangens und der beschränkten Zulassung der Revision war der BGH auf die Prüfung der Grenzen des tatrichterlichen (Schätzungs-)Ermessens (§ 287 Abs.2 ZPO) beschränkt. Dennoch bestehen *keine Bedenken, die sehr praktikablen (und lebensnahen) Ausführungen des Urteils* im Grundsatz auf die Situation im Vorfeld eines Zustimmungsprozesses, also unmittelbar *auch auf das Erhöhungsverlangen des Vermieters zu übertragen*. Dass in einem solchen Fall die entsprechenden *Überlegungen und Berechnungen des Vermieters – für den Mieter nachvollziehbar – in der Begründung des Erhöhungsverlangens darzulegen* sind (§ 558a BGB), versteht sich von selbst. Damit ist dem Mieter zugleich die Möglichkeit gegeben, die Berechtigung des Erhöhungsverlangens „wenigstens ansatzweise“ zu überprüfen und zu entscheiden, ob der der Erhöhung zustimmt (§ 558b BGB) oder nicht. Auf diese Weise lässt sich am ehesten ein Rechtsstreit vermeiden.

Allerdings stehen in der Praxis dem Vermieter (und ebenso dem Mieter) im Zeitpunkt des auf den aktuellen Mietspiegel gestützten Erhöhungsverlangens die Werte eines künftigen Mietspiegels naturgemäß noch nicht zur Verfügung – anders als dem Richter, der erst einige Zeit später entscheidet und dann häufig bereits den neuen Mietspiegel zur Verfügung hat. Dann bleibt dem Vermieter nur die – in aller Regel realistische – Möglichkeit, auf die Mietentwicklung im vorherigen Aktualisierungszyklus abzustellen und diese auf den laufenden Zyklus „fortzuschreiben“; ein gewisser Unsicherheitsfaktor ist mit dieser Methode dennoch verbunden, weil nicht immer von einer linearen Entwicklung der Mieten ausgegangen werden kann. In der Praxis kann hier evtl. der Rückgriff auf Datenbanken des Mieterbundes, von Haus und Grund, des Mietspiegels einer vergleichbaren Gemeinde (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB) o.ä. weiterhelfen.

---

<sup>13</sup> s. dazu RNr. 19