

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff BGB): Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels; Bewertung von Einzelmerkmalen durch das Gericht und Feststellung der konkreten Einzelvergleichsmiete

BGH, Urteil vom 13. Februar 2019 – VIII ZR 245/17¹

In der Reihe der BGH-Entscheidungen zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete unter Anwendung eines Mietspiegels enthält das Urteil vom 13. Februar 2019 keine „revolutionären“ Neuigkeiten. Seine Lektüre und Beachtung empfiehlt sich dennoch, weil es sich in einer systematischen, geradezu schulmäßigen und sehr gut nachvollziehbaren Darstellung mit dem „Beweiswert“ - genauer: der Indizwirkung – eines einfachen Mietspiegels und seiner Anwendung durch die Beteiligten und den Tatrichter im konkreten Fall befasst

Der Fall:

Die Vermieter hatten im Mai 2015 unter Bezugnahme auf den Dresdner Mietspiegel 2015 die Mieter zur Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete um 25,06 € auf 540 € (bzw. um 0,30 €/m² von 6,25 €/m² auf 6,55 €/m²) ab dem 1. August 2015 aufgefordert. Die Mieter hatten ihre Zustimmung verweigert. Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieter auf Zustimmung zu der geforderten Mieterhöhung insgesamt abgewiesen, das Landgericht hat ihr teilweise, und zwar hinsichtlich einer Erhöhung der Miete auf 6,39 €/m², somit monatlich um 11,53 € auf 526,47 € stattgegeben. 6,04 €/m²

Die Entscheidung:

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Vermieter, mit der sie ihr ursprüngliches Erhöhungsverlangen auch hinsichtlich des abgewiesenen Teilbetrages weiterverfolgt haben, blieb beim BGH ohne Erfolg. Der VIII. Senat hat die Erwägungen des Berufungsgerichts in allen Einzelheiten geprüft und bestätigt.

(1) Die allgemeinen Voraussetzungen des § 558 BGB; zweistufige Prüfung

Die ortsübliche Vergleichsmiete richtet sich nach den in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB genannten Kriterien der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Beschaffenheit einer Wohnung und den danach in der betreffenden oder einer vergleichbaren Gemeinde üblichen Entgelten. („repräsentativer Querschnitt“).² Dem Tatrichter obliegen die im Ergebnis zur Ermittlung der *ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne einer Einzelvergleichsmiete* erforderlichen Feststellungen.³ Auch wenn hierbei zunächst regelmäßig von einer gewissen Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete und deren Mittelwert auszugehen sein wird („Tabellenmethode“), führen die Zu- und Abschläge auf Grund konkreter Wohnwertmerkmale im Ergebnis zu einer Einzelvergleichsmiete (zweistufige Prüfung).⁴

¹ Grundeigentum 2019, 377 = NZM 2019, 250 = WuM 2019, 202 = NJW-RR 2019, 458

² Rn. 12, st. Rspr. des VIII. Senats

³ Rn. 13

⁴ Rn. 14

Noch präziser formuliert: Innerhalb der *in einem ersten Schritt* auf der Grundlage generalisiert wohnwertrelevanter Vergleichskriterien – hier: Größe, Baujahr, Ausstattung und Wohnlage - festzustellenden *einschlägige Mietpreisspanne* ist *in einem zweiten Schritt* innerhalb dieser Spanne, ausgehend vom Mittelwert, anhand zusätzlicher qualitativ einzelfallbezogener, den individuellen Wohnwert bestimmender Faktoren die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete *im Sinne einer Einzelvergleichsmiete* zu ermitteln.⁵

(2) Die Feststellungen des Berufungsgerichts: Bewertung des Dresdner Mietspiegels; wertbildende Faktoren der Wohnung

Das Berufungsgericht hat den Dresdner Mietspiegel 2015 als einfachen Mietspiegel⁶ zugrundegelegt mit der Folge, dass den angegebenen Entgelten zwar nicht die Vermutungswirkung des § 558d Abs. 3 BGB zugutekommt, dass er aber jedenfalls ein *Indiz* dafür darstellt, dass *die Entgelte die ortsübliche Miete zutreffend wiedergeben*. Für den Einzelfall kommt es sodann des Weiteren auf die Qualität des (einfachen) Mietspiegels und die Einwendungen der Parteien an.⁷

Nach seinen verfahrensfehlerfrei getroffenen Feststellungen zu den Grundlagen des Mietspiegels (Beteiligung der Vermieter- und der Mieterseite, Zahl der Datensätze; keine durchgreifenden Einwände der Vermieter im vorliegenden Fall) hat das Berufungsgericht den Dresdner Mietspiegel zutreffend als einfachen Mietspiegel angewandt.

Auch die Feststellung und Berücksichtigung der wertbildenden Merkmale der konkreten Wohnung auf Grund des vom Gericht eingenommenen Augenscheins begegnet keinen rechtlichen Bedenken, so auch die Herabstufung von einer mittleren zur einfachen Wohnlage wegen der durch den erheblichen Straßenverkehr verursachten Lärm-, Abgas- und Staubbelastung; insbesondere bedurfte es insoweit nicht der Angabe eines genauen Dezibelwertes.⁸

(3) Die Feststellung der konkreten Einzelvergleichsmiete

Die Ermittlung dieser Einzelvergleichsmiete erfolgt im Rahmen freier tatrichterlicher Schätzung (§ 287 Abs. 2, 1 Satz 2 ZPO), die nur einer eingeschränkten Überprüfung durch das Revisionsgericht unterliegt, etwa ob die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf grundsätzlich falschen oder offenbar unrichtigen Erwägungen beruht und ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer Acht gelassen worden sind. Solche Fehler sind hier nicht ersichtlich. Insbesondere hat das Berufungsgericht die dem Mietspiegel angefügte Orientierungshilfe mit den verschiedenen wohnwerterhöhenden oder –mindernden Merkma-

⁵ Rn. 15

⁶ nach einer Internet-Recherche „Dresdner Mietspiegel 2015“ handelt es sich jedoch um einen qualifizierten Mietspiegel (aaO. S. 5, 6). Weshalb das LG Dresden den Mietspiegel dennoch nur als einfachen Mietspiegel bewertet hat, ist dem Urteil nicht zu entnehmen, Das Berufungsurteil des LG Dresden ist nicht veröffentlicht. Ein Grund könnte die Verwendung der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung sein, die nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels ist (aaO. S. 14, 15).

⁷ Rn. 17

⁸ Rn. 21

len⁹ berücksichtigt und ist dadurch letztlich zu der konkreten Einzelvergleichsmiete (von 6,39 €/m²) gelangt.¹⁰

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

Das Urteil vom 13. Februar 2019 ist, wie bereits erwähnt, eine sehr lesenswerte Handreichung sowohl für die mietrechtliche Praxis (Vermieter, Mieter und Rechtsberater) als auch für die Instanzgerichte. Geradezu beispielhaft stellt es die wesentlichen Punkte für die Ermittlung der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des (einfachen) Mietspiegels dar:

- *Feststellung der „Qualität“ des Mietspiegels – hier Verwendung als einfacher Mietspiegel, offensichtlich auf Grund der Hinweise auf S. 14 - 16 des Dresdner Mietspiegels 2015 (Rn. 25, 26);*
- *Einnahme eines Augenscheins durch den Tatrichter – eine des öfteren ausgesprochene Empfehlung des Senats;*
- *Prüfung der Mieterhöhung in zwei Stufen: von der Mietpreisspanne zur Einzelvergleichsmiete; und schließlich*
- *die Schätzung der Einzelvergleichsmiete durch das Gericht, § 287 ZPO (Rn. 23) – eine Domäne des Tatrichters (st. Rspr. BGH)*

⁹ S. 15 des Mietspiegels

¹⁰ Rn. 26 ff