

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff BGB):

- 1) Kein Widerruf der gem. § 558b BGB erteilten Zustimmung des Mieters**
- 2) Konkrete Bezeichnung von Vergleichswohnungen (Adresse, Lage im Haus)**
- 3) Angemessenes Verhältnis von Neumieten und geänderten Bestandsmieten**
- 4) Sachgerechte Orientierung der Vergleichsmiete bei normaler oder hoher Streubreite am rechnerischen Mittelwert der Mieten des 4-Jahreszeitraums**

BGH, Urteil vom 24. April 2019 – VIII ZR 62/18¹

Liest man die dem Urteilstext vorangestellten umfangreichen vier Leitsätze, ist man zunächst geneigt, die Lektüre der Entscheidung einstweilen zurückzustellen, weil man mit einer recht schweren Kost rechnet. Macht man sich dennoch an die Arbeit, stellt man alsbald fest, dass der Senat den komplexen Stoff des Verfahrens sehr sorgfältig, gut nachvollziehbar und insgesamt überzeugend in den Griff bekommen und dargelegt hat.

Der Fall:

Es geht um eine in Görlitz gelegene, 73 m² große Wohnung, für die die Vermieterin im Oktober 2014 die Miete unter Benennung von drei Vergleichswohnung von 380,33 € auf 456,25 € (6,25 €/m²) erhöhen wollte. Die Mieterin hatte im Dezember 2014 einer Erhöhung auf 400,77 € (5,49 €/m²) zugestimmt, ihre Zustimmung jedoch später widerrufen.

Das Amtsgericht hatte nach Einholung eines schriftlichen Gutachtens und zwei Ergänzungsgutachten die Mieterin verurteilt, einer Erhöhung der Miete von 400,77 € auf 416,10 € (5,70 €/m²) zuzustimmen. Die hiergegen gerichteten Berufungen beider Parteien hat das Landgericht nach ergänzender Anhörung des Sachverständigen zurückgewiesen, die Revision jedoch insgesamt zugelassen.

Die Entscheidung:

Der BGH hat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Dabei hatte die Revision der Mieterin teilweise, das Rechtsmittel der Vermieterin insgesamt Erfolg.

(1) Kein Widerruf der gem. § 558b BGB erteilten Zustimmung des Mieters nach Fernabsatzregeln – Bestätigung des Urteils vom 17. Oktober 2018²

Erst kürzlich – in seinem Urteil vom 17. Oktober 2018 – hat der BGH entschieden, dass der Mieter seine nach § 558b BGB erteilte Zustimmung zur Mieterhöhung nicht nach den Regeln des Fernabsatzrechts widerrufen kann. Der Grund hierfür liegt in dem umfassenden Schutzmechanismus des Verfahrens der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, insbesondere im Hinblick auf die detaillierten Bestimmungen über das Erhöhungsverlangen des

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (St. 14. Juni 2019); am 24. April 2019 hat der VIII. Senat ein weiteres Urteil in einer Parallelsache erlassen (VIII ZR 82/18); der Tatbestand und die Entscheidungsgründe sind nahezu identisch.

² VIII ZR 94/17, WuM 2018, 765 = Grundeigentum 2018, 1521 = NZM 2018, 1011 = NJW 2019, 303 = ZMR 2019, 114

Vermieters (Form und Begründung der Mieterhöhung, § 558a BGB) als auch über die dem Mieter eingeräumte Überlegungsfrist (§ 558b Abs. 1 und 4 BGB).

Das Urteil vom 17. Oktober 2018 ist hier bereits eingehend dargestellt worden; auf diese Ausführungen wird Bezug genommen.

Soweit das Berufungsgericht jedoch eine Mieterhöhung über den von den Parteien wirksam vereinbarten Betrag von 400,77 € hinaus für begründet erachtet hat, ist sein Urteil nicht frei von Rechtsfehlern

(2) *Vorweg: Formelle Ordnungsmäßigkeit des Erhöhungsverlangens*

Mit ihrer Revision hat die Mieterin u.a. eingewandt, das Mieterhöhungsverlangen sei bereits formell unwirksam, weil eines der drei Anwesen – anders als das von ihr bewohnte Anwesen – mit einem Aufzug ausgestattet sei. Diese Rüge greift nicht durch.

Durch die höchstrichterliche Rechtsprechung ist bereits seit längerem geklärt, dass an die *Vergleichbarkeit der benannten Wohnungen* ein *großzügiger Maßstab* anzulegen ist und eine Übereinstimmung oder „Identität“ in allen wesentlichen Merkmalen nicht erforderlich ist. Abgesehen davon hatte die Vermieterin in ihrem Mieterhöhungsverlangen auf diesen Unterschied ausdrücklich hingewiesen und damit der Mieterin die ausreichende Prüfung des Erhöhungsverlangens ermöglicht.³

(3) *Erkenntnisquellen für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Prozess*

Die ortsübliche Vergleichsmiete soll als objektiver Maßstab einen repräsentativen Querschnitt der üblichen Entgelte darstellen. Sie darf im Prozess daher nur auf der Grundlage von Erkenntnisquellen bestimmt werden, welche die *tatsächlich und üblicherweise gezahlten Mieten für vergleichbare Wohnungen* in einer für die freie trichterliche Überzeugungsbildung (§ 286 ZPO) hinreichenden Weise ermittelt haben.⁴ Diese Voraussetzung ist hier deshalb nicht hinreichend erfüllt, weil die Vorgehensweise des Sachverständigen die abstrakten Vorgaben des § 558 Abs.2 S. 1 BGB nicht vollständig erfüllt.

(a) *Hinreichend genaue Bezeichnung der Vergleichswohnungen mit Angabe der Straße*

Unschädlich ist allerdings der Umstand, dass der Sachverständige die *Vergleichswohnungen* nur mit den Straßennamen, nicht aber mit der jeweiligen Hausnummer und der Lage der Wohnungen in den Geschossen bezeichnet hat; ausreichend war auf jeden Fall die ausführlicher Beschreibung und Bewertung der Wohnungen mit mehr als 20 Merkmalen. Im Übrigen hat die Vermieterin selbst die Lage der Vergleichswohnungen in den Geschossen angegeben. Davon abgesehen wären diese Angaben nur dann geboten, wenn sie für die Überprüfung des Gutachtens unentbehrlich wären, was hier nicht der Fall war.⁵

³ Rn. 25, 26

⁴ Rn. 29

⁵ Rn. 34 - 39

(b) *Zulässiger Ausgleich von Unterschieden der Vergleichswohnungen (betragsmäßig oder durch Punktesystem)*

Kann der Sachverständige nicht auf völlig identische Vergleichswohnungen zurückgreifen, ist es unbedenklich, wenn er etwaige Unterschiede durch prozentuale oder absolute Beträge oder durch ein Punktesystem ausgleicht; letztere Methode hat der Sachverständige im vorliegenden Fall gewählt und das Berufungsgericht ist ihm hierin gefolgt. *Rechtsfehlerhaft* war dieses Vorgehen im konkreten Fall allerdings deshalb, weil der Sachverständige bei dem Merkmal „Größe“ auf *veraltete und „außerörtliche“⁶ statistische Werte* zurückgegriffen hat.⁷

Die Verwendung von Zahlen aus Lübeck war auch deshalb fehlerhaft, weil sie dem Merkmal der „*Ortsüblichkeit*“ widerspricht, zumal der Wohnungsmarkt in Görlitz sich von demjenigen anderer Städte vergleichbarer Größe erheblich unterscheidet.⁸

(c) *Einbeziehung von geänderten Bestandsmieten (§ 558 Abs.2 S.1 BGB)*

In zweifacher Hinsicht fehlerhaft war überdies die Berechnung der Vergleichsmieten durch den Sachverständigen nur anhand von Neuvermietungen und einer „überalterten“ Bestandsmietenänderung (vor mehr als vier Jahren). Innerhalb des vom Gesetz vorgegebenen Vierjahreszeitraums geänderte Bestandsmieten hat er nicht berücksichtigt. Auch die Besonderheiten des Wohnungsmarktes in Görlitz rechtfertigten dieses Vorgehen nicht, zumal die *Mieterin* dem Sachverständigen etliche Bestandsmietenänderungen in dem relevanten Zeitraum zwischen 3,26 €/m² und 4,66 €/m² mitgeteilt hatte.⁹

(4) *Feststellung der Vergleichsmiete innerhalb einer „Bandbreite“*

Auch in der vorliegenden Entscheidung sieht sich der Senat veranlasst, seine frühere Aussage, bei der durch einen Sachverständigen ermittelten Vergleichsmiete handele es sich nicht zwingend um einen punktgenauen Wert¹⁰, zu präzisieren. Damals ging es um eine *geringe Streubreite von 0,24 €/m²* bei insgesamt 19 Vergleichswohnungen, und für diese besondere Fallgestaltung hat es der Senat für gerechtfertigt gehalten, die Vergleichsmiete nach dem oberen Rand der Bandbreite zu bemessen.¹¹ Für eine größere Streuung – etwa 6,05 €/m² bis 8 €/m² - hat der Senat bereits vor einigen Jahren den oberen Betrag nicht als Vergleichsmiete gebilligt.¹²

Selbst dann, wenn sich nach Berücksichtigung von qualitativen Unterschieden der Wohnungen durch Zu- oder Abschläge oder durch ein Punktesystem noch eine breite „Marktstreuung“ ergibt, ist die einfache Orientierung am oberen Rand unzulässig; Innerhalb des tatrigh-

⁶ mehr als 30 Jahre alte Werte aus Lübeck

⁷ Rn 40 - 47

⁸ insbesondere wegen der Grenzlage, des „Einwohnerschwundes“ und eines relativ hohen Leerstandes

⁹ Rn. 49 - 52

¹⁰ so Urteil vom 21. Oktober 2009 – VIII ZR 30/09, WuM 2009, 746 = Grundeigentum 2009, 1616 = NJW 2010, 146 = NZM 2010, 12 = ZMR 2010, 276

¹¹ Rn. 56; ebenso Rn. 59

¹² Rn. 57 m.w.N.

terlichen Ermessens bietet sich der arithmetische Mittelwert als Maßstab an. Dies gilt - entgegen der Auffassung der Vermieterin – auch dann, wenn für Wohnungen mit gleichen Eigenschaften unterschiedliche Mieten gezahlt werden. Denn

„es erscheint nicht sachgerecht, dass eine solcherart auffällige Marktstreuung allein dem Vermieter zu Gute kommen sollte. Dies führte nämlich dazu, dass der Vermieter... im Rahmen des Mieterhöhungsverfahrens jeweils das höchste Entgelt fordern könnte, das zu zahlen sich einer der Mieter der vom Sachverständigen herangezogenen Vergleichswohnungen bereitgefunden hat; eine derartige „Spitzenmiete“ repräsentiert jedoch nicht die ortsübliche Vergleichsmiete.“¹³

Abgesehen davon würde eine solche Praxis eindeutig dem gesetzlichen Ziel der Orientierung an dem Durchschnittswert der Mieten des maßgebenden Vierjahreszeitraums des § 558 Abs. 2 S. 1 BGB widersprechen.

(5) Ergebnis

Nach den Vorgaben des Senats insbesondere zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten auf dem Wohnungsmarkt Görlitz wird das Berufungsgericht in der neuen Verhandlung ein neues oder ein ergänzendes Gutachten einzuholen haben.

Leitsätze:

a) Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch einen Sachverständigen, dessen Unterstützung sich der Tatrichter bedient, kommen unterschiedliche wissenschaftliche Bewertungsmethoden in Betracht. Die Wahl einer bestimmten Bewertungsmethode ist generell dem – sachverständig beratenen – Tatrichter vorbehalten und im Revisionsverfahren nur eingeschränkt überprüfbar, nämlich darauf, ob das Berufungsurteil insoweit gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstößt oder sonst auf rechtsfehlerhaften Erwägungen beruht (...).

b) Ermittelt der Tatrichter die ortsübliche Vergleichsmiete unter Heranziehung eines Sachverständigen, ist eine in jeder Hinsicht vollständige Mitteilung der Anschriften der Vergleichswohnungen im Gutachten nur dann geboten, wenn diese Angaben für eine Überprüfung des Gutachtens praktisch unentbehrlich wären (...)

c) Ein angemessenes Verhältnis von Neuvermietungen und Änderungen von Bestandsmieten, welches gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde zu legen ist, ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn der Tatrichter Bestandsmietenänderungen im maßgeblichen Vierjahreszeitraum nicht oder nur in einem vernachlässigbar geringen Umfang in die Bewertung einbezieht.

d) Ergibt sich auch nach Berücksichtigung der gesetzlichen Wohnwertmerkmale der vom – sachverständig beratenen – Tatrichter herangezogenen Vergleichswohnungen eine breite Streuung der für diese Wohnungen gezahlten Mieten, darf die ortsübliche Einzelvergleichsmiete nicht mit dem oberen Wert dieser Streubreite gleichgesetzt werden. Denn es ist nicht sachgerecht, eine solche breite Marktstreuung, die nicht auf den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen beruht, einseitig dem Vermieter zu Gute kommen zu lassen.

¹³ Rn. 61

In diesen Fällen obliegt es dem Tatrichter, innerhalb dieser Streubreite die Miete zu ermitteln, die der Vermieter als ortsübliche Vergleichsmiete beanspruchen kann. Bei einer auffälligen Häufung der Vergleichsmieten um einen kleinen Wert herum mag es gerechtfertigt sein, die dadurch repräsentierte (gesamte) kleine Bandbreite als ortsübliche Vergleichsmiete anzusehen, so dass der Vermieter in einem solchen Fall die Miete bis zu dem höheren Wert dieser kleinen Bandbreite als ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen kann. Lassen sich Besonderheiten der Verteilung der Vergleichsmieten nicht feststellen, mag es angemessen sein, auf den arithmetischen Mittelwert abzustellen (...).

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

Das Urteil ist vor allem aus zwei Gründen für die Praxis und die Gerichte von Bedeutung:

1) *Bestätigung des Urteils vom 17. Oktober 2018: Die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung nach § 558 BGB ist nicht widerrufbar*

Der BGH hat auch diese Entscheidung zum Anlass genommen, noch einmal in konzentrierter Form, aber überzeugend darzulegen, dass und weshalb der Mieter seine einmal erteilte Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558, 558b BGB) nicht widerrufen kann.

2) *Der Schwerpunkt: Umfassende Erörterung der Grundsätze und wichtigen Details für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf der Grundlage von Vergleichswohnungen und eines Sachverständigengutachtens*

Bereits der außergewöhnliche Umfang der Leitsätze, aber auch der Urteilsgründe zeigt, welche Bedeutung der BGH dieser Entscheidung beigemessen hat. In der Tat zeichnet sich das vorliegende Urteil – neben seinen grundsätzlichen Aussagen – durch die präzise Darlegung der Anforderungen an ein Sachverständigengutachten und an die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus, insbesondere:

- *Formelle Anforderungen an das Erhöhungsverlangen: „Großzügiger Maßstab“ für die Prüfung der Vergleichbarkeit der vom Vermieter benannten Vergleichswohnungen;*
- *Ausreichende Bezeichnung der Vergleichswohnungen durch Angabe der Straße; Hausnummer und Lage innerhalb des Anwesens in der Regel entbehrlich;*
- *Ermittlung der Einzelvergleichsmiete durch betragsmäßige oder prozentuale Zu- oder Abschläge oder ein Punktesystem innerhalb der Bandbreite der Vergleichsmieten;*
- *bei normaler oder hoher Streubreite der Vergleichsmieten Orientierung der Einzelvergleichsmiete grundsätzlich am arithmetischen Mittelwert.*

Mit diesem Prüfungsschema dürfte die Praxis auch bei schwierigen Sachverhalten (Fehlen eines Mietspiegels, außergewöhnlicher Mietwohnungsmarkt wie in Görlitz) relativ gut und rechtssicher zurechtkommen.