

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und Mietspiegel (§ 558 BGB): Wann sind zwei Gemeinden „vergleichbar“ (§ 558a Abs. 4 Satz 2 BGB)?

BGH, Urteil vom 21. August 2019 – VIII ZR 255/18¹

Leider gibt es ja immer noch Gemeinden, die über keinen Mietspiegel verfügen; selbst die Großstadt Karlsruhe hat erst mit erheblicher Verzögerung im Jahr 2012 auf Drängen der Verwaltung und gegen den vereinten Widerstand des örtlichen Mietervereins und von Haus und Grund² 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. In dem vom BGH jetzt entschiedenen Fall war dies der Vermieterin nicht gelungen

Der Fall:

Es geht um ein in der unmittelbar an das Gemeindegebiet von Nürnberg angrenzenden Stadt Stein gelegenes großes Wohnanwesen. Die Vermieterin hatte im Oktober 2013 die Mieterin zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung von bisher immerhin 3.000 € auf 3.450 € ab Januar 2014 aufgefordert und zur Begründung auf den Mietspiegel der Stadt Fürth Bezug genommen. Die Mieterin hat nicht zugestimmt. Das Berufungsgericht (LG Fürth) hat - ebenso wie bereits das Amtsgericht (Fürth) - die Zustimmungsklage der Vermieterin abgewiesen, weil die Städte Stein und Fürth aus einer Vielzahl von - im Einzelnen dargelegten - Gründen nicht vergleichbar i.S.d. § 558a Abs. 4 Satz 2 BGB seien und das Mieterhöhungsverlangen deshalb mangels eines geeigneten Mietspiegels als Begründungsmittel formell unwirksam sei.

Die Entscheidung:

Der BGH hat die Erwägungen des Berufungsgerichts in vollem Umfang gebilligt und deshalb die Revision der Vermieterin zurückgewiesen.

(1) Die formellen Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen und seine Begründung

Ausgangspunkt der Begründung des BGH sind die Grundsätze, die er insbesondere in seiner jüngeren Rechtsprechung immer wieder betont hat: Zweck der Begründung des Erhöhungsverlangens ist die Möglichkeit für den Mieter, die sachliche Berechtigung des Verlan-

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 22. Oktober 2019)

² Die Motive waren naheliegend: Beide Seiten verfügen über eigene Mietdatenbanken, die allerdings nur den Mitgliedern zugänglich sind

gens zu überprüfen, um *überflüssige Prozesse zu vermeiden*. Dabei dürfen an das Begründungserfordernis *im Hinblick auf das Grundrecht des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 GG keine überhöhten Anforderungen* gestellt werden. Es müssen jedoch- in *formeller* Hinsicht - die Tatsachen angegeben werden, die der Mieter benötigt, um die Berechtigung des Erhöhungsverlangens *mindestens ansatzweise* überprüfen zu können.³

(2) *Die Gemeinden Stein und Fürth sind nicht vergleichbar i.S.d. § 558a Abs. 4 Satz 2 BGB*

(a) *Vorweg: Beurteilung durch den Tatrichter*

Die Prüfung und *Beurteilung der Vergleichbarkeit* der in Betracht kommenden Gemeinden *obliegt in erster Linie dem Tatrichter*; revisionsrechtlich ist sie nur eingeschränkt überprüfbar, und zwar darauf, ob das Berufungsgericht Rechtsbegriffe verkannt oder sonst unzutreffende rechtliche Maßstäbe angelegt hat, ob es Denkgesetze und allgemeine Erfahrungsgrundsätze hinreichend beachtet hat oder ob ihm von der Revision gerügte Verfahrensverstöße unterlaufen sind, indem es etwa wesentliche Tatumstände übersehen oder nicht vollständig gewürdigt hat.⁴ Dieser Prüfung hält das Berufungsurteil stand.

(b) *Die erforderliche Gesamtbetrachtung, Gewichtung und Abwägung aller wesentlichen Kriterien*

(aa) *Wichtig: Eine Klarstellung zum Tatbestandsmerkmal „vergleichbar“*

Seine Ausführungen zur Berücksichtigung aller für die *Vergleichbarkeit der Gemeinden Stein und Fürth* wesentlichen Umstände leitet der Senat mit einer wichtigen Klarstellung ein: Diese Voraussetzung ist *nicht bereits dann erfüllt, wenn* die entsprechende Auffassung des Vermieters nicht „offensichtlich unbegründet“ ist.⁵ Denn dann „könnte der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen auch mit dem Mietspiegel einer nicht vergleichbaren Gemeinde begründen, solange die fehlende Vergleichbarkeit nicht "offensichtlich" ist. Für eine dahingehende Absenkung der ohnehin nicht hohen Anforderungen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens besteht kein Anlass.“⁶

(bb) *Die einzelnen Kriterien der Vergleichbarkeit*

Als Kriterien für die Prüfung einer Vergleichbarkeit der Städte Fürth und Stein hat das Berufungsgericht zutreffend vor allem auf folgende Punkte abgestellt:⁷

- Zahl der Einwohner: Fürth ca. 125.000, Stein etwa 15.000,

³ Rn. 13 m.w.N.

⁴ Rn. 15 m.w.N.

⁵ Rn. 17 entgegen Schmidt-Futterer/Börstinghaus, MietR, 14. Aufl., § 558aRN. 45; ebenso Scheff in Klein-Blenkers/Heinemann/Ring, Miete/WEG/Nachbarschaft, 2. Aufl., § 558a BGB, Rn.21, jeweils unter Berufung auf OLG Stuttgart, NJW 1982, 945, 946

⁶ so wörtlich in Rn. 17

⁷ Rn. 18

- Fürth als „Oberzentrum“ i.S.d. bayerischen Landesentwicklungsprogramms mit überörtlich relevanten Einrichtungen, z.B. Theater, Kinos, Krankenhäuser;
- *Erreichbarkeit infrastruktureller Angebote* innerhalb der Stadt und in der Gesamtregion mit U-Bahn oder S-Bahn nur in Fürth.

Den Umstand, dass beide Gemeinden unmittelbar an das an sich gut zu erreichende Gebiet von Nürnberg mit seinen vielfältigen kulturellen, infrastrukturellen und wirtschaftlichen Angeboten angrenzen, hat das Berufungsgericht nicht übersehen, ihm angesichts der „stark divergierenden Einwohnerzahl“ als ausschlaggebendes Kriterium und unter Würdigung der übrigen Umstände aber zu Recht keine entscheidende Bedeutung beigemessen.⁸

(cc) *Zuletzt: Zusammenhang von Grundstückspreisen und Mieten?*

Vergleichbar sind die Gemeinden Fürth und Stein auch nicht etwa deshalb, weil sie beide unmittelbar an Nürnberg angrenzen und sich dies bei den Grundstückspreisen niederschlägt; denn dieser Faktor lässt keine zuverlässigen Rückschlüsse auf die ortsübliche (Vergleichs-)Miete zu. Diesen Gesichtspunkt konnte das Berufungsgericht aufgrund seiner offensichtlichen Vertrautheit mit den örtlichen Gegebenheiten selbst beurteilen - also ohne Einholung des von der Vermieterin beantragten Sachverständigengutachtens.⁹

Anmerkungen:

1) *Die praktische Bedeutung des Urteils vom 21. August 2019*

Das aktuelle Urteil vom 21. August 2019 ist (erst) die dritte einschlägige Entscheidung des VIII. Senats seit 2010. Sie bestätigt zunächst die Grundsätze der beiden früheren Urteile, enthält aber auch einigen neue Gesichtspunkte, so insbesondere zum „Primat“ der tatrichterlichen Beurteilung der für die Vergleichbarkeit zweier Gemeinden maßgebenden Kriterien, zur Frage des Zusammenhangs von Grundstückspreisen und Mieten sowie zur Sachkunde des Tatrichters - Stichwort: „Vertrautheit mit den örtlichen Gegebenheiten“. Schon deshalb ist die - von jedem „dogmatischen Ballast“ freie - Entscheidung lesenswert und interessant für die Praxis.

2) *Die prozessuale Folge des formellen Mangels des Mieterhöhungsverlangens: Abweisung der Zustimmungsklage als unzulässig.*

Weder dem Tatbestand noch den Entscheidungsgründen lässt sich der Tenor der (nicht veröffentlichten) Instanzentscheidungen entnehmen. Deshalb ist an dieser Stelle der vorsorgliche Hinweis veranlasst, dass dann, wenn - wie im vorliegenden Fall¹⁰ - das Mieterhöhungs-

⁸ Rn. 19

⁹ Rn. 20

¹⁰ Rn. 6, 12 ff

verlangen an einem formellen Mangel leidet, die Zustimmungsklage des Vermieters *als unzulässig abzuweisen* ist.¹¹

3) Ein Rückblick: Das BGH-Urteil vom 13. November 2013¹²

Zur Abrundung soll hier die Besprechung des Urteils vom 13. November 2013 - ebenfalls vom LG Nürnberg-Fürth zum BGH gelangt - noch einmal (auszugsweise) wiedergegeben werden:

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

(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 2010¹³ 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 2013¹⁴ 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 Vermieterin 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

¹¹ st, Rspr., z.B., Urteil vom 13. November 2013 (Fn. 12), Rn. 13; s. dazu unten S. 5

¹² VIII ZR 413/12, WuM 2014, 33 = Grundeigentum 2014, 113 = NZM 2014, 236 = NJW 2014, 1173 = ZMR 2014, 268

¹³ Urteil vom 16. Juni 2010 – VIII ZR 99/09, WuM 2010, 505 = Grundeigentum 2010, 1049 = NJW 2010, 2946 = NZM 2010, 665

¹⁴ VIII ZR 413/12, WuM 2014, 33

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.¹⁵ 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:

- 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.

¹⁵ Urteil vom 13. November 2013 aaO, Rn. 13

- 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.¹⁶

Einen ähnlichen Fall hatte kürzlich das AG Aschaffenburg zu entscheiden.¹⁷ 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 bestünden bei der Einwohnerzahl (68.000 zu 8.500), bei der Infrastruktur und angesichts der Tatsache, dass es sich bei Aschaffenburg um eine Hochschulstadt handle; die Existenz der Fachhochschule führe zu einer erhöhten Wohnungsnachfrage als wertbildendem Faktor.¹⁸ 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.

- Ende des Zitats -

¹⁶ vgl. dazu Urteil vom 6. November 2013 – VIII ZR 346/12, WuM 2014, 34, Rn. 21 u. 22

¹⁷ Urteil vom 25. Juli 2013, WuM 2013, 673

¹⁸ ausweislich www.fachhochschule-aschaffenburg.de hatte FH im Studienjahr 2012 insgesamt 2.867 Studenten