BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 110/04

Verkündet am:
20. April 2005
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein
BGHR : ja

ZPO § 287 Abs. 2, Abs. 1 Satz 2;
BGB §§ 558 Abs. 1, 2, 558 d

Zur Zulässigkeit der Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 287 ZPO im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens, wenn zur Einordnung der Wohnung in die Mietspiegelspannen eines qualifizierten Mietspiegels eine Orientierungshilfe als Schätzgrundlage zur Verfügung steht.

BGH, Urteil vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04 - LG Berlin
AG Wedding

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 2. März 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Leimert, Dr. Wolst und Dr. Frellesen sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin vom 4. März 2004 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens hat die Klägerin zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten sind Mieter einer 59,92 m^2 großen Wohnung im 1953 errichteten Haus der Klägerin. Der Mietzins betrug zuletzt 308,30 € brutto kalt (= 5,15 €/m^2). Unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2000 und den darin für vergleichbare Wohnungen angegebenen Oberwert des Feldes D5 angegebenen Mietzins von 4,04 €/m^2 zuzüglich 0,11 €/m^2 für das Sondermerkmal Gartennutzung und 1,50 €/m^2 Betriebskosten verlangte die Klägerin mit Schreiben vom 22. Dezember 2002 von den Beklagten eine Mieterhöhung auf 338,55 € brutto kalt (= 5,65 €/m^2) monatlich. Die Beklagten stimmten der begehrten Mieterhöhung nicht zu.

Mit ihrer Klage haben die Kläger beantragt, die Beklagten zu verurteilen, einer Erhöhung des Mietzinses ab 1. März 2003 auf monatlich 338,55 € zuzustimmen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat die

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

hiergegen eingelegte Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit ihrer von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin entspreche den Anforderungen des § 558 a BGB. Die einschlägige Miete nach dem Mietspiegel 2000 sei angegeben. Der formellen Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens stehe es nicht entgegen, wenn der Vermieter dort keine genaue Spanneneinordnung vornehme. Auf das Mieterhöhungsverlangen sei nunmehr - worüber schon in erster Instanz Einigkeit zwischen den Parteien bestanden habe - der im Sinne von § 558 d BGB qualifizierte Berliner Mietspiegel 2003 anzuwenden. Für die Einordnung der Wohnung innerhalb der vom Mietspiegel ausgewiesenen Mietzinsspannen sei auch die einheitliche Orientierungshilfe anzuwenden. Dem stehe nicht entgegen, daß die Orientierungshilfe nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels sei. Das Gericht könne die Orientierungshilfe gemäß § 287 Abs. 1 Satz 2 ZPO heranziehen, da ihr wie dem Mietspiegel eine umfassende Datenmenge zugrunde liege und so erwartet werden könne, daß die Verhältnisse auf dem Berliner Wohnungsmarkt hinreichend abgebildet würden. Die Qualifizierung des Mietspiegels betreffe nur die Unter- und Oberwerte der Spannen. Die Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die das Gericht punktgenau zu treffen habe, habe sich im Regelfall an die einheitliche Orientierungshilfe anzulehnen. Sie sei im Rahmen der freien richterlichen Beweiswürdigung auch wegen der guten

Erfahrungen mit früheren Mietspiegeln als Indikator für die ortsübliche Vergleichsmiete anzusehen. Von einem Sachverständigengutachten seien in der Regel keine besseren Erkenntnisse zu erwarten, da einem Sachverständigen umfangreichere Datenmengen nicht zur Verfügung stünden. Bei Anwendung der Orientierungshilfe sei für ein Erhöhungsverlangen kein Raum. Nachdem die Merkmalsgruppen 1 (Bad/WC), 2 (Küche) und 5 (Wohnumfeld) der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2003 negativ, die Merkmalsgruppe 3 (Wohnung) positiv und die Merkmalsgruppe 4 (Gebäude) neutral zu bewerten seien, seien von der Spanne zwischen dem Unter- und dem Mittelwert des Feldes D5 40% abzuziehen. Es ergebe sich mithin eine ortsübliche Vergleichsmiete von lediglich 307,39 € brutto kalt (= 5,13 €/ m^2).

II.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision stand, so daß die Revision zurückzuweisen ist. Zu Recht hat das Berufungsgericht einen Anspruch der Klägerin gemäß § 558 BGB auf Zustimmung zu der geltend gemachten Mieterhöhung verneint.

1. Dabei ist es zunächst zutreffend davon ausgegangen, daß auf die von der Klägerin erklärte Mieterhöhung, wie sich aus Art. 229 § 3 Ziffer 2 EGBGB ergibt, die Vorschriften der §§ 558 ff. BGB anzuwenden sind, weil das Mieterhöhungsverlangen nach dem 1. September 2001 gestellt wurde. Ferner hat es zu Recht angenommen, daß das Mieterhöhungsverlangen ausreichend erklärt und begründet, mithin im Sinne des § 558 a Abs. 2 Nr. 1 BGB formell wirksam war.

2. Die Rüge der Revision (§§ 286, 287 ZPO), das Berufungsgericht habe die örtliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 1, 2 BGB) verfahrensfehlerhaft festgestellt, greift nicht durch.

Ist ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen gegeben, so ist vom Tatrichter materiell-rechtlich zu überprüfen, ob die konkret von dem Vermieter geltend gemachte Mieterhöhung tatsächlich berechtigt ist. Soweit sich der Vermieter - wie hier - auf einen qualifizierten Mietspiegel berufen hat, erfolgt diese Überprüfung anhand eines Vergleichs der in dem Mietspiegel ausgewiesenen Mietzinsspanne mit dem begehrten erhöhten Mietzins. In diesem Rahmen hat der Tatrichter den Mietzins zu ermitteln, den der Vermieter berechtigterweise verlangen kann (vgl. Senatsurteil vom 12. November 2003 - VIII ZR 52/03, NJW 2004, 1379 unter II 2 c). Er hat mithin die in § 558 Abs. 2 BGB definierte ortsübliche Vergleichsmiete für die betreffende Wohnung festzustellen und die Wohnung innerhalb der Spanne einzustufen (vgl. MünchKommBGB/Artz, 4. Aufl., § 558 Rdnr. 8; § 558 b Rdnr. 16; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., III Rdnr. 561, III Rdnr. 755; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 8. Aufl., § 558 b Rdnr. 121). Die zur Einordnung der fraglichen Wohnung in die Mietzinsspanne erforderlichen Feststellungen (§ 558 BGB) hat das Berufungsgericht verfahrensfehlerfrei getroffen (§§ 286, 287 Abs. 2 ZPO).

a) Zu Recht ist das Berufungsgericht zunächst davon ausgegangen, daß hinsichtlich der Spannenwerte des Berliner Mietspiegels 2003 (Amtsblatt für Berlin vom 27. März 2003, S. 1121 ff.) gemäß § 558 d Abs. 3 BGB die Vermutungswirkung des § 292 ZPO eingreift. Nach § 558 d Abs. 3 BGB wird vermutet, daß die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Einen über den Oberwert des Mietspiegels hinausgehenden Mietzins verlangt die Klägerin nicht.

b) Die Auffassung der Revision, für die materielle Berechtigung der Mieterhöhung reiche bereits aus, daß sich das Erhöhungsverlangen überhaupt im Rahmen des Mietspiegels halte, greift nicht durch. Es mag zwar richtig sein, daß die ortsübliche Vergleichsmiete kein punktgenauer Wert ist, sondern sich

innerhalb einer Spanne bewegt. Die Feststellung, ob die verlangte Miete die ortsübliche Miete übersteigt, erfordert indes im Prozeß eine konkrete Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne einer Einzelvergleichsmiete. Diese kann schon deshalb nicht in jedem Fall mit dem höchsten Wert der Mietspiegelspanne übereinstimmen, weil die Ausweisung von Mietzinsspannen im Mietspiegel sonst jegliche Funktion verlieren würde (vgl. Senatsurteil vom 12. November 2003 - VIII ZR 52/03, NJW 2004, 1379 unter II 2 c; MünchKommBGB/Artz, 4. Aufl., § 558 b Rdnr. 16; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., III Rdnr. 561, 755; zu § 2 MHG a.F.: Barthelmess, Wohnraumkündigungsschutzgesetz und Miethöhegesetz, 5. Aufl., § 2 MHG Rdnr. 173; a.A. Blümmel GE 2003, 1005, 1006).

c) Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Mietspiegelspanne durch Schätzung gemäß § 287 ZPO ermittelt. Es ist entgegen der Auffassung der Revision nicht zu beanstanden, daß es den Sachverhalt nicht durch Einholung eines Sachverständigengutachtens vollständig aufgeklärt hat (§ 286 ZPO).

aa) Die Voraussetzungen des § 287 Abs. 2, Abs. 1 Satz 2 ZPO sind gegeben. Eine Ermittlung der nach § 558 BGB ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der im einschlägigen Mietspiegel vorgegebenen Spanne durch Sachverständigengutachten gemäß §§ 286 Abs. 1, 144 Abs. 1, 402 ff. ZPO wäre im vorliegenden Fall mit Schwierigkeiten und einem Kostenaufwand verbunden, der zu der Höhe der geltend gemachten Mieterhöhung unter Berücksichtigung der als Schätzgrundlage vorhandenen Orientierungshilfe außer Verhältnis steht (vgl. BVerfG, NJW 1992, 1377; MünchKommBGB/Artz, 4. Aufl., § 558 b Rdnr. 16; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 8. Aufl., § 558 b Rdnr. 121; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., III Rdnr. 743, 747f, 753; Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl., § 558 b Rdnr. 41; Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohn-

raummiete, 3. Aufl., VIII Rdnr. 83; Börstinghaus NZM 2002, 273, 278; a. A. OLG Hamburg, NJW 1983, 1803, 1804).

Die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfordert die Ermittlung der tatsächlich und üblicherweise gezahlten Miete für vergleichbare Wohnungen (BVerfGE 37, 132, 143). Sie ist ein objektiver Maßstab, der einen repräsentativen Querschnitt der üblichen Entgelte darstellen soll (BVerfGE 53, 352, 358; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., III Rdnr. 560). Ein Sachverständiger müßte im Rahmen der Gutachtenerstellung nach Besichtigung der zu begutachtenden Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete durch eine ausreichend große, repräsentative Stichprobe vergleichbarer Wohnungen ermitteln (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 8. Aufl., § 558 b Rdnr. 102, 104, 121; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., III Rdnr. 565 f.; zu § 2 MHG a.F.: Barthelmess, Wohnraumkündigungsschutzgesetz und Miethöhegesetz, 5. Aufl., § 2 MHG Rdnr. 174a, 178).

bb) Ein Sachverständigengutachten, das die obengenannten Voraussetzungen erfüllt, würde einen erheblichen Aufwand verursachen, der nur dazu diente, die Wohnung in die Mietspiegelspanne von 3,30 €/m^2 bis 4,43 €/m^2 einzuordnen. Ein solcher Aufwand ist jedenfalls dann nicht gerechtfertigt, wenn - wie hier - zusätzlich zu dem qualifizierten Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist (§ 558 d Abs. 1 BGB), eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zur Verfügung steht. Bei der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung handelt es sich um Aussagen, die vom umfassenden Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten getragen werden (Berliner Mietspiegel 2003, aaO, Ziffer 4, S. 1123). Sie berücksichtigt die bisherigen Erkenntnisse sowohl der Praxis als auch der Rechtsprechung (Berliner Mietspiegel 2003, aaO, Ziffer 12, S. 1143). Wenn - wie die Revision meint - auch bei Vorliegen eines qualifizierten Miet-

spiegels in der Regel ein Sachverständigengutachten zur Spanneneinordnung einzuholen wäre, würde die in § 558 d Abs. 3 BGB enthaltene Vermutung ihre verfahrensvereinfachende Funktion weitgehend verlieren. Die Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels nebst Schätzung der Spanneneinordnung durch das Gericht gemäß § 287 ZPO garantiert im Interesse beider Parteien eine rasche Entscheidung und vermeidet die Entstehung von Gutachterkosten, die im Falle eines Teilunterliegens den Erhöhungsbetrag leicht erheblich schmälern oder sogar aufzehren können (vgl. zur Rechtslage vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes BVerfG, NJW 1992, 1377; BVerwG, NJW 1996, 2046, 2047).

cc) Eine Verletzung des Grundsatzes auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) ist entgegen der Auffassung der Revision nicht gegeben. Das Verfahrensgrundrecht des Art. 103 Abs. 1 GG bietet keinen Schutz davor, daß Beweismittel aus Gründen des formellen oder materiellen Rechts unberücksichtigt bleiben (BVerfG, WuM 1991, 523). Die gerichtliche Verwendung eines geeigneten Mietspiegels ohne Heranziehung eines Sachverständigen ist verfassungsrechtlich unbedenklich. Der Vorzug von Mietspiegeln besteht vor allem darin, daß ordnungsgemäß aufgestellte Mietspiegel in der Regel auf einer erheblich breiteren Tatsachenbasis beruhen, als sie ein gerichtlich bestellter Sachverständiger mit einem Kosten- und Zeitaufwand ermitteln könnte, der zum Streitwert des gerichtlichen Verfahrens in einem noch angemessenen Verhältnis stünde (vgl. zur Rechtslage vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes BVerfG, NJW 1992, 1377; BVerfG, WuM 1991, 523; WM 1992, 707, 708; BVerwG, NJW 1996, 2046, 2047).

d) Das Berufungsgericht hat auch das ihm gemäß § 287 Abs. 2 ZPO eröffnete Schätzermessen ohne Rechtsfehler ausgeübt.

aa) Die Ausübung des dem Berufungsgericht eingeräumten tatrichterlichen Schätzermessens kann vom Revisionsgericht nur daraufhin überprüft werden, 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 (vgl. Senatsurteil vom 9. Juni 1999 - VIII ZR 336/98, NJW 1999, 3487 unter II 4 m.w.Nachw.). Der Tatrichter muß bei der Ausübung seines Ermessens alle wesentlichen Gesichtspunkte, die Erfahrungssätze und Denkgesetze beachtet haben (Urteil vom 18. Februar 1993 - III ZR 23/92, NJW-RR 1993, 795 unter II 2 m.w.Nachw.). Zur Ermöglichung der Überprüfung muß der Tatrichter die tatsächlichen Grundlagen der Schätzung und ihrer Auswertung darlegen (Urteil vom 26. März 2003 - XII ZR 167/01, NJW-RR 2003, 873, 874 unter 4 m.w.Nachw.).

bb) Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht vorliegend beachtet. Es hat als Grundlage der Schätzung die unter Ziffer 12 des Berliner Mietspiegels veröffentlichte Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zugrundegelegt. Dies ist nicht zu beanstanden. Die Orientierungshilfe enthält 5 Merkmalsgruppen (Bad/WC, Küche, Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld), die jeweils wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale einer Wohnung aufführen und Einfluß auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben können (Berliner Mietspiegel 2003, Amtsblatt für Berlin 2003 vom 27. März 2003, S. 1143 f.). Die Berücksichtigung dieser Merkmale wird bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete empfohlen (Berliner Mietspiegel ebenda). Da die auf allgemeinen Erfahrungen beruhende Orientierungshilfe einen Einfluß der Merkmalsgruppen auf die Miethöhe innerhalb der Mietspiegelspannen wiedergibt und deshalb eine Grundlage für eine sachgerechte Differenzierung darstellt, kann - was revisionsrechtlich allein überprüfbar ist - nicht festgestellt werden, daß das Berufungsgericht bei der Heranziehung der Orientierungshilfe grundsätzlich falsche oder

offensichtlich unrichtige Erwägungen angestellt hat. Auch wenn der Orientierungshilfe die Vermutungswirkung des § 558 d Abs. 3 BGB nicht zukommt (vgl. Berliner Mietspiegel 2003, aaO, S. 1121, 1123), hindert dies entgegen der Auffassung der Revision ihre Heranziehung als Schätzgrundlage des § 287 ZPO nicht; hätte eine Orientierungshilfe Vermutungswirkung (§§ 558 d Abs. 3 BGB, 292 ZPO), wäre eine Schätzung ohnehin entbehrlich. Schließlich hat das Berufungsgericht sich auch nicht fälschlich an die Orientierungshilfe für gebunden gehalten, sondern sein Schätzermessen ausreichend ausgeübt (vgl. Staudinger/Emmerich, BGB (2003), § 558 b Rdnr. 32). Es hat die Orientierungshilfe unter anderem deshalb herangezogen, weil ihr wie dem Mietspiegel eine umfassende Datenmenge zugrunde liegt und so erwartet werden kann, daß die Verhältnisse auf dem Berliner Wohnungsmarkt hinreichend abgebildet werden. Das Berufungsgericht hat hinzugefügt, von einem Sachverständigengutachten seien, da dem Sachverständigen in der Regel umfangreichere Datenmengen nicht zur Verfügung stünden, in der Regel keine besseren Erkenntnisse zu erwarten.

Die von dem Berufungsgericht aufgrund der Orientierungshilfe im einzelnen vorgenommene Spanneneinordnung wird von der Revision nicht angegriffen.

Dr. Deppert Dr. Leimert Dr. Wolst

Dr. Frellesen Hermanns