BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 227/10

Verkündet am:
4. Mai 2011
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558a Abs. 2 Nr. 1

a) Die Auslegung eines Mietspiegels (§ 558a Abs. 2 Nr. 1, §§ 558c, 558d BGB) unterliegt der uneingeschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfung.

b) Zur Auslegung des Mietspiegels 2007 der Stadt Regensburg.

BGH, Urteil vom 4. Mai 2011 - VIII ZR 227/10 - LG Regensburg
AG Regensburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Mai 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Freilesen, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Regensburg - 2. Zivilkammer - vom 10. August 2010 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten mieteten mit Vertrag vom 1. November 2005 eine Wohnung des Klägers in Regensburg. Der Kläger begehrt die Zustimmung der Beklagten zur Erhöhung der Miete von 900 € auf 961 €. In dem Erhöhungsverlangen vom 6. Juli 2009 nimmt der Kläger auf den für den damaligen Zeitpunkt maßgeblichen Mietspiegel 2007 der Stadt Regensburg Bezug, bei dem es sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB handelt. Der Mietspiegel enthält folgende Erläuterungen:

"**3. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 6. Mit Hilfe dieser Tabellen kann nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Den Ausgangspunkt des Mietspiegels bildet Tabelle 1. Hier sind durchschnittliche Nettomieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit von der **Wohnfläche**, dem Merkmal mit dem größten Einfluss auf den Mietpreis, enthalten. Sie werden als Basismieten bezeichnet und spiegeln das allgemeine Mietniveau in Regensburg wieder.

Mit Hilfe der Tabellen 2 bis 6 erfolgt eine Konkretisierung des Mietpreises durch prozentuale Zu- und Abschläge - gemessen an der Basismiete - je nach **Baujahr, Wohnlage, Haus- und Wohnungstyp, Heizungs-, Sanitär-** und **sonstiger Wohnungsausstattung**. Die Ausstattungsmerkmale müssen vom Vermieter gestellt sein.

(...)

5. Spannbreiten

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen 2 bis 6 aufgeführten Merkmale grundsätzlich Mietpreisunterschiede erklären. Trotzdem verbleibt, bedingt durch die weitgehend freie Mietpreisgestaltung sowie durch nicht aufgeführte Merkmale, ein Streubereich der Nettomieten. Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher noch die Nettomieten, die innerhalb einer Zweidrittelspannbreite liegen. Diese Spanne umfasst die nach den Tabellenwerten errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete +/- 20 % der zugrunde liegenden Basismiete. Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete wären insbesondere anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale zu begründen."

2 Der Kläger legt der Berechnung der Mieterhöhung eine Basismiete von 5,63 €/m^2 gemäß Tabelle 1 des Mietspiegels und Zuschläge zur Basismiete gemäß den Tabellen 2 bis 6 von insgesamt 28 % zugrunde; darüber hinaus beansprucht er im Erhöhungsverlangen einen weiteren Zuschlag von 15 % der Basismiete "für übergroße Terrasse mit Aussicht zur Altstadt/Donau gemäß Ziff. 5 der Erläuterungen zum Mietspiegel 2007". Aus der Basismiete und den Zuschlägen von insgesamt 43 % errechnet der Kläger eine erhöhte Miete von 8,05 €/m^2, die einer monatlichen Gesamtmiete von 961 € entspricht.

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

3 Das Amtsgericht hat die auf Zustimmung der Beklagten zur vorgenannten Mieterhöhung gerichtete Klage abgewiesen. Es ist von einer Basismiete in Höhe von 5,63 €/m^2 und Zuschlägen von insgesamt 32 % - davon 29 % gemäß den Tabellen 2 bis 6 des Mietspiegels und weiteren 3 % gemäß Nr. 5 der Erläuterungen zum Mietspiegel - ausgegangen und hat daraus eine unterhalb der bisherigen Miete liegende ortsübliche Vergleichsmiete von 887,14 € errechnet. Die Berufung des Klägers hat keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Zustimmungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Das Amtsgericht habe in zutreffender Weise die Voraussetzungen für die begehrte Mieterhöhung verneint. Es habe in weiten Teilen die Berechnung des Klägers zur ortsüblichen Vergleichsmiete übernommen und sei dem Kläger lediglich bei der Spannbreitenregelung nicht gefolgt. Insoweit habe das Amtsgericht zutreffend darauf hingewiesen, dass die Zu- und Abschläge der Spannbreitenregelung in Nr. 5 des Mietspiegels 2007 der Stadt Regensburg anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale zu begründen seien. Ein genereller Zuschlag von 20 % auf die Basismiete komme hiernach nicht in Betracht. Wollte man, wie der Kläger, die Spannbreitenregelung mit Zuschlägen von plus oder minus 20 % der zugrunde liegenden Basismiete ohne konkrete Merkmale zu-

lassen, so stünde man im Ergebnis vor dem praktischen Problem, dass die Vermieterseite dazu tendieren würde, generell einen Zuschlag von plus 20 % anzunehmen, während die Mieterseite geneigt sein könnte, generell einen Abschlag von 20 % vorzunehmen, gleichfalls ohne nähere Begründung. Beide Seiten könnten sich dann auf Nr. 5 der Erläuterungen zum Mietspiegel berufen.

7 Neben diesen praktischen Schwierigkeiten, die mit der vom Kläger gewünschten Auslegung der Spannbreitenregelung verbunden wären, spreche auch der eindeutige Wortlaut dagegen. So sei ausdrücklich festgehalten, dass Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete insbesondere anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale zu begründen seien. Darüber hinaus würde das ausgeklügelte System des Mietspiegels in den Tabellen 2 bis 6, in denen 21 Einzelkriterien herausgearbeitet und jeweils mit prozentualen Zu- oder Abschlägen bewertet worden seien, wenig Sinn machen, wenn anschließend ohne nähere Begründung pauschale Ab- oder Zuschläge in einer Größenordnung von 20 % zulässig wären.

8 Entgegen der Auffassung des Klägers sei das Mieterhöhungsverlangen nicht schon dann begründet, wenn es sich innerhalb der Spannbreite gemäß Nr. 5 des Mietspiegels bewege. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs könne zwar für ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen die volle Spannbreite eines Mietspiegels ausgeschöpft werden, es sei jedoch anschließend materiell-rechtlich zu überprüfen, ob die konkret vom Vermieter geltend gemachte Mieterhöhung tatsächlich berechtigt sei.

9 Das Amtsgericht sei auch befugt gewesen, die ortsübliche Vergleichsmiete selbst zu berechnen. Die vom Amtsgericht vorgenommene Berechnung, bei der das Amtsgericht im Rahmen der Spannbreitenregelung von Nr. 5 des Mietspiegels einen Zuschlag von 3 % angesetzt habe, sei nicht zu beanstan-

den. Das Amtsgericht weise zutreffend darauf hin, dass die Terrasse bereits in Tabelle 6 mit einem Zuschlag von 5 % und die gute Wohnlage, wozu auch eine offene Bebauung mit schöner Aussicht zähle, bereits in Tabelle 3 mit einem Zuschlag von 4 % berücksichtigt worden seien. Hinzu komme, dass die Terrasse auch über die Berücksichtigung bei der Wohnfläche in die Ermittlung der Basismiete mit einfließe. Gleichwohl habe das Amtsgericht den Ausblick von der Terrasse mit einem gesonderten Zuschlag von 3 % gemäß Nr. 5 des Mietspiegels berücksichtigt. Ein höherer Zuschlag sei nicht gerechtfertigt. Die Lage der W. straße in Regensburg sei amtsbekannt, ebenso der hiermit verbundene Ausblick auf die Altstadt von Regensburg und die Donau.

II.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

11 1. Die Angriffe der Revision gegen die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung von Nr. 5 der Erläuterungen zum Mietspiegel 2007 der Stadt Regensburg greifen nicht durch.

12 a) Die Auslegung des Mietspiegels 2007 der Stadt Regensburg unterliegt der uneingeschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfung. Denn ebenso wie bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen (vgl. dazu Senatsurteil vom 9. Juni 2010 - VIII ZR 294/09, NJW 2010, 2877 Rn. 11 mwN) besteht auch bei einem Mietspiegel im Sinne von § 558a Abs. 2 Nr. 1, §§ 558c, 558d BGB ein Bedürfnis nach einheitlicher Handhabung, das es rechtfertigt, einen Mietspiegel innerhalb seines Geltungsbereichs wie eine revisible Rechtsnorm zu behandeln.

13 b) Die Revision meint, Nr. 5 der Erläuterung zum Mietspiegel 2007 der Stadt Regensburg sei so zu verstehen, dass der Vermieter neben den Zuschlä-

gen gemäß den Tabellen 2 bis 6 des Mietspiegels einen weiteren Zuschlag von bis zu 20 % der Basismiete verlangen könne, ohne dass dieser weitere Zuschlag begründet werden müsse. Das trifft, wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, nicht zu.

14 Nr. 5 der Erläuterungen regelt in Ergänzung von Nr. 3 der Erläuterungen, dass die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß den Tabellen 1 bis 6 nicht allein maßgebend ist, sondern die für die konkrete Wohnung zu ermittelnde ortsübliche Vergleichsmiete - die sogenannte "Einzelvergleichsmiete" (Senatsurteile vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074 unter II 2 b; vom 6. Juli 2005 - VIII ZR 322/04, NJW 2005, 2621 unter II 2 c; vom 21. Oktober 2010 - (VIII ZR 30/09, WuM 2009, 746 Rn. 15) - um eine gewisse Spanne darüber oder darunter liegen kann, und zwar um "+/- 20 % der zugrunde liegenden Basismiete". Wenn es im Anschluss daran heißt, dass Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete insbesondere anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale zu begründen wären, so bedeutet dies, dass die Einzelvergleichsmiete aus bestimmten Gründen um bis zu 20 % (der Basismiete) nach oben oder unten von der nach den Tabellen 1 bis 6 errechneten durchschnittlichen Vergleichsmiete abweichen kann. So hat es - mit Recht - auch der Kläger selbst gesehen. Denn er hat in seinem Mieterhöhungsverlangen den gemäß Nr. 5 der Erläuterungen geforderten Zuschlag von 15 % mit konkreten Merkmalen der Wohnung begründet ("Zuschlag für übergroße Terrasse mit Aussicht zur Altstadt/Donau").

15 2. Entgegen der Auffassung der Revision ist aus der vorbezeichneten Senatsrechtsprechung nicht herzuleiten, dass der Vermieter berechtigt wäre, den nach Nr. 5 der Erläuterungen zum Mietspiegel 2007 der Stadt Regensburg möglichen Zuschlag von bis zu 20 % zu der nach Nr. 3 der Erläuterungen er-

rechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ohne jede Begründung zu verlangen.

16 a) Der Senat hat entschieden, dass der Tatrichter innerhalb der in einem qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Spanne die ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung - das heißt die Einzelvergleichsmiete - festzustellen und hierfür die Wohnung innerhalb der Spanne des Mietspiegels einzustufen hat (Urteile vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, aaO; vom 6. Juli 2005 - VIII ZR 322/04, aaO). Er hat darauf hingewiesen, dass die Einzelvergleichsmiete ihrerseits schon deshalb nicht in jedem Fall mit dem höchsten Wert der Mietspiegelspanne übereinstimmen kann, weil sonst die Ausweisung von Mietzinsspannen im Mietspiegel jegliche Funktion verlieren würde (Urteil vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, aaO). Dabei kann sich auch die Einzelvergleichsmiete innerhalb einer gewissen Bandbreite bewegen, die ihrerseits innerhalb der (umfassenderen) Mietspiegelspanne liegt (vgl. Urteil vom 6. Juli 2005 - VIII ZR 322/04, aaO).

17 Davon ist der Senat entgegen der Auffassung der Revision in seinem Urteil vom 21. Oktober 2010 (VIII ZR 30/09, aaO) nicht abgewichen. In dieser Entscheidung hat der Senat seine Rechtsprechung lediglich dahin ergänzt, dass der Vermieter die Miete bis zum oberen Wert der Bandbreite der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete (Einzelvergleichsmiete) anheben darf (aaO Rn. 15). Der Senat hat nicht, wie die Revision meint, entgegen seinem Urteil vom 20. April 2005 (VIII ZR 110/04, aaO) entschieden, dass bei der Ermittlung der Einzelvergleichsmiete etwa "generell" - das heißt unabhängig von den Merkmalen der Wohnung - der obere Wert einer im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Spanne angesetzt werden dürfte.

18 b) Die Auffassung der Revision, dass diese Grundsätze der Senatsrechtsprechung auf den Mietspiegel 2007 der Stadt Regensburg nicht übertragbar seien und deshalb dem Kläger zugestanden werden müsse, die Mietspiegelspanne nach oben voll auszunutzen, trifft nicht zu und findet auch in der von der Revision angeführten Kommentarliteratur (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 10. Aufl., § 558 BGB Rn. 137) keine Stütze. Die Einzelvergleichsmiete ist daher nach dem Mietspiegel 2007 der Stadt Regensburg in der Weise zu ermitteln, dass auf der Grundlage der nach den Tabellen 1 bis 6 errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete geprüft wird, ob auf Grund konkreter Merkmale der Wohnung ein Zu- oder Abschlag zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete von bis zu 20 % der Basismiete gemäß Nr. 5 der Erläuterungen zum Mietspiegel gerechtfertigt ist. Das Begründungserfordernis in Nr. 5 der Erläuterungen steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Senats.

19 3. Vergeblich beanstandet die Revision, dass das Berufungsgericht - in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht - wegen der vom Kläger geltend gemachten besonderen Vorzüge der Wohnung (übergroße Terrasse; Aussicht auf die Altstadt und Donau) einen Zuschlag nach Nr. 5 der Erläuterungen von nicht mehr als 3 % der Basismiete für gerechtfertigt gehalten hat. Rechtsfehler dieser tatrichterlichen Würdigung werden von der Revision nicht dargelegt und sind auch nicht ersichtlich. Insbesondere zeigt die Revision nicht auf, dass das Berufungsgericht entscheidungserheblichen Sachvortrag des Klägers übergangen hätte.

20 Entgegen der Auffassung der Revision war das Berufungsgericht berechtigt, die Angemessenheit des Zuschlags selbst zu beurteilen, ohne zuvor ein Sachverständigengutachten einzuholen. Der Senat hat entschieden, dass die Einzelvergleichsmiete - soweit kein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB vorhanden ist - in der Regel durch Sachverständigengutachten festgestellt wer-

den kann (Urteil vom 6. Juli 2005 - VIII ZR 322/04, aaO); zwingend ist dies aber nicht. Erst recht kann von der Einholung eines Sachverständigengutachtens abgesehen werden, wenn - wie hier - ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt und das Gericht über die - auch von der Revision nicht angezweifelte - Ortskenntnis verfügt, die erforderlich ist, um die Berechtigung des vom Kläger beanspruchten Zuschlags selbst beurteilen zu können.

Ball Dr. Frellesen Dr. Hessel

Dr. Achilles Dr. Schneider

Vorinstanzen:
AG Regensburg, Entscheidung vom 09.03.2010 - 6 C 4010/09 -
LG Regensburg, Entscheidung vom 10.08.2010 - 2 S 105/10 -