BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 30/09

Verkündet am:
21. Oktober 2009
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558 Abs. 1 Satz 1

Der Vermieter darf die Miete bis zum oberen Wert der Bandbreite der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete (Einzelvergleichsmiete) anheben. Dies gilt auch dann, wenn die Einzelvergleichsmiete unter Heranziehung eines Sachverständigengutachtens ermittelt worden ist (Bestätigung des Senatsurteils vom 6. Juli 2005 - VIII ZR 322/04, NZM 2005, 660).

BGH, Urteil vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 30/09 - LG Görlitz
AG Görlitz

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 1. September 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Schneider sowie die Richterin Dr. Fetzer

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Görlitz vom 6. Januar 2009 wird zurückgewiesen.

Auf die Anschlussrevision der Klägerin wird das vorbezeichnete Urteil aufgehoben, soweit darin zum Nachteil der Klägerin entschieden ist.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Görlitz vom 13. August 2007 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin in G. . Die Grundmiete betrug seit August 2001 234,32 €. Mit Schreiben vom 14. März 2005 forderte die Klägerin die Beklagten unter Benennung von drei Vergleichs-

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

wohnungen auf, der Erhöhung der Nettomiete ab dem 1. Juni 2005 um 35,27 € auf 269,59 € zuzustimmen. Dies entspricht einer Erhöhung der Miete von 3,33 € je qm auf 3,83 € je qm. Die Beklagten stimmten der Mieterhöhung nicht zu.

2 Die Klägerin hat Zustimmung zur Mieterhöhung entsprechend ihrem Mieterhöhungsverlangen vom 14. März 2005 begehrt. Das Amtsgericht hat die Beklagte unter Abweisung der weitergehenden Klage verurteilt, der Erhöhung der Grundmiete um 18,38 € auf 252,70 € monatlich zuzustimmen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels im Kostenpunkt und insoweit abgeändert, als die Beklagten zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung über eine monatliche Miete von 244,18 € hinaus verurteilt worden waren; insoweit hat es die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Ziel der (vollständigen) Klageabweisung weiter. Mit der Anschlussrevision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision hat keinen Erfolg; die Anschlussrevision ist hingegen begründet.

I.

4 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

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

5 Das formell zulässige Mieterhöhungsverlangen der Klägerin sei zum Teil begründet. Der Klägerin stehe ein Anspruch auf Erhöhung der Grundmiete um 9,86 € auf 244,18 € zu. Im Übrigen sei die Klage unbegründet.

6 Die vom Amtsgericht beauftragte Sachverständige habe die streitgegenständliche Wohnung sowie 19 Vergleichswohnungen in Augenschein genommen und daraus zutreffend eine Mietzinsspanne von 3,35 € bis 3,59 € je qm ermittelt. Entgegen der Auffassung der Klägerin und des Amtsgerichts entspreche die ortsübliche Vergleichsmiete nicht dem höchsten Wert der von der Sachverständigen ermittelten Spanne. Das Sachverständigengutachten erfülle die Funktion des für das Stadtgebiet von G. fehlenden Mietspiegels. Das Gericht müsse deshalb innerhalb der von der Sachverständigen ermittelten Spanne die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne einer Einzelvergleichsmiete durch Schätzung nach § 287 ZPO ermitteln. Anhand der Ausführungen der Sachverständigen zu dem vorläufigen relativen Mittelwert ergebe sich aus dieser Schätzung ein Wert von 3,47 € je qm.

7 Entgegen der Auffassung der Beklagten habe die Sachverständige ihr Gutachten aufgrund einer ausreichenden Tatsachengrundlage erstellt. Sie habe 19 im gleichen Stadtteil wie die Wohnung der Beklagten liegende Vergleichswohnungen verschiedener Vermieter in verschiedenen Häusern herangezogen. Dass die Sachverständige nicht darüber hinaus eine Vollerhebung der Daten oder zumindest eine repräsentative Befragung vorgenommen habe, sei nicht zu beanstanden, weil der damit verbundene Aufwand zu der im Rechtsstreit geltend gemachten Forderung der Klägerin außer Verhältnis stünde.

8 Dass die Sachverständige die Vergleichswohnungen ausschließlich aufgrund von Vermieterbefragungen ermittelt habe, sei ebenfalls nicht zu beanstanden. Die Gefahr, dass sich daraus ein verfälschtes Bild der ortsüblichen

Vergleichsmiete ergebe, sei nur theoretischer Natur, denn es bestünden keine Anhaltspunkte dafür, dass die befragten Vermieter unzutreffende Angaben gemacht hätten.

II.

9 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

10 1. Zutreffend und von der Revision unbeanstandet ist das Berufungsgericht allerdings davon ausgegangen, dass das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin formell ordnungsgemäß ist und die Voraussetzungen des § 558 BGB (Wartefrist, Kappungsgrenze) eingehalten sind.

11 2. Auch die - auf der Grundlage des Sachverständigengutachtens getroffene - Feststellung des Berufungsgerichts zur Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete ist frei von Rechtsfehlern. Ohne Erfolg rügt die Revision, dass das Berufungsgericht seine Entscheidung unter Verstoß gegen § 286 ZPO auf ein mit methodischen Mängeln behaftetes Gutachten gestützt habe.

12 a) Das Gutachten ist hinreichend aussagekräftig, weil die Sachverständige aus 48 Wohnungen des gleichen Bautyps ("WB 70"), die im selben Stadtteil wie die Wohnung der Beklagten liegen, 19 Vergleichswohnungen mit möglichst ähnlicher Ausstattung für ihr Gutachten herangezogen hat und dabei teils neu vereinbarte, teils angepasste Bestandsmieten Berücksichtigung fanden. Die Beschränkung auf 19 Vergleichswohnungen ist dabei - auch unter Berücksichtigung des vertretbaren Umfangs einer solchen Begutachtung - nicht zu beanstanden. Dem Umstand, dass die Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung der Beklagten teilweise hinter dem Standard der Vergleichswohnungen zurückbleibt, ist in dem Gutachten, dem das Berufungsgericht hinsichtlich der

Mietzinsspanne folgt, durch Abschläge (Anpassungsfaktoren) Rechnung getragen; einen revisionsrechtlich beachtlichen Fehler dieser tatrichterlichen Würdigung zeigt die Revision nicht auf.

13 b) Auch der Umstand, dass die Sachverständige die Wohnungen ausschließlich durch Befragung von Vermietern ermittelt hat, steht der Verwertbarkeit des Gutachtens nicht entgegen. Entgegen der Ansicht der Revision bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch diese Vorgehensweise das Ergebnis im Sinne einer zu hohen Vergleichsmiete verfälscht worden sein könnte. Die Revision macht insoweit geltend, Vermieter könnten ein Interesse daran haben, das allgemeine Mietniveau anzuheben, und deshalb geneigt sein, bei der Befragung durch die Sachverständige billigen Wohnraum zu verschweigen und nur besonders teure Wohnungen anzugeben. Für eine solche Annahme bestehen aber keine tatsächlichen Anhaltspunkte. Dass die in das Gutachten eingeflossenen Angaben der befragten Vermieter über die Miete der jeweils benannten Vergleichswohnung zutreffend sind, wird von der Revision nicht in Zweifel gezogen.

14 c) Entgegen der Auffassung der Revision ist das Gutachten der Sachverständigen auch nicht deshalb fehlerhaft, weil es als ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung der Beklagten nicht einen exakten Betrag, sondern lediglich eine Bandbreite (Spanne) ermittelt hat. Nach § 558 Abs. 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten für vergleichbaren Wohnraum gebildet. Wie der Senat ausgeführt hat, handelt es sich bei der ortsüblichen Vergleichsmiete regelmäßig nicht um einen punktgenauen Wert; die Vergleichmiete bewegt sich vielmehr innerhalb einer gewissen Spanne (Senatsurteile vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074, unter II 2 b sowie vom 6. Juli 2005 - VIII ZR 322/04, NZM 2005, 660, unter II 2 c).

15 3. Dagegen kann dem Berufungsgericht, wie die Anschlussrevision zu Recht geltend macht, nicht gefolgt werden, soweit es die Auffassung vertritt, der Vermieter dürfe die Miete nicht bis zum oberen Wert einer solchen - unter Heranziehung eines Sachverständigengutachtens zutreffend ermittelten - Bandbreite der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Dies gilt entgegen der Annahme des Berufungsgerichts auch dann, wenn - wie hier - kein Mietspiegel vorhanden ist. In diesem Fall ersetzt das vom Gericht eingeholte Sachverständigengutachten nicht den Mietspiegel, sondern dient der Ermittlung der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne einer Einzelvergleichsmiete. Auch hierbei geht es nicht um einen punktgenauen Wert, sondern um eine Bandbreite. Diese Bandbreite hat das Berufungsgericht auf der Basis des Sachverständigengutachtens - wie ausgeführt - rechtsfehlerfrei mit einer Mietzinsspanne von 3,35 € je qm bis 3,59 € je qm ermittelt. Denn auch der obere Spannenwert liegt noch innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, die die obere Grenze einer Mieterhöhung nach § 558 BGB darstellt (Senatsurteil vom 6. Juli 2005, aaO, unter II 2 d). Maßgeblich ist daher weder der vom Berufungsgericht errechnete Mittelwert (3,47 je qm) noch, wie die Revision meint, der untere Spannenwert von 3,35 € je qm. Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin ist vielmehr in Höhe des oberen Spannenwerts der Einzelvergleichsmiete, mithin in Höhe von 3,59 € je qm, berechtigt.

III.

16 Nach alledem ist die Revision der Beklagten unbegründet und daher zurückzuweisen. Soweit das Berufungsgericht zum Nachteil der Klägerin entschieden hat, kann das Berufungsurteil hingegen keinen Bestand haben; es ist daher insoweit auf die Anschlussrevision der Klägerin hin aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da keine weiteren Feststellungen zu treffen sind (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Beklagten sind - wie vom

Amtsgericht ausgesprochen - verpflichtet, einer Erhöhung der monatlichen Grundmiete um den Betrag von 18,38 € zuzustimmen, der sich bei Zugrundelegung des vom Berufungsgericht festgestellten oberen Spannenwerts der Einzelvergleichsmiete (3,59 € je qm) ergibt. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts ist deshalb zurückzuweisen.

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Schneider Dr. Fetzer

Vorinstanzen:
AG Görlitz, Entscheidung vom 13.08.2007 - 4 C 636/05 -
LG Görlitz, Entscheidung vom 06.01.2009 - 2 S 73/07 -