BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 46/12

Verkündet am:
21. November 2012
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558d Abs. 1, 3

a) Auf die Prüfung, ob ein Mietspiegel die Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB erfüllt, kann im Bestreitensfall nicht schon deswegen verzichtet werden, weil der Mietspiegel von seinem Ersteller als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet oder von der Gemeinde und/oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter als solcher anerkannt und veröffentlicht worden ist.

b) Die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels trägt diejenige Partei, die sich die Vermutung des § 558d Abs. 3 BGB zu Nutze machen will.

BGH, Urteil vom 21. November 2012 - VIII ZR 46/12 - LG Berlin
AG Berlin-Mitte

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. November 2012 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider sowie die Richterin Dr. Fetzer

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 9. Dezember 2011 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom selben Tag aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin-Mitte. Die Grundmiete belief sich seit Juli 2003 auf 291,43 €. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2009 forderte die Klägerin den Beklagten unter Benennung von vier Vergleichswohnungen auf, der Erhöhung der Nettokaltmiete ab dem 1. März 2010 um 58,28 € auf 349,71 € zuzustimmen. Dies entspricht einer Erhöhung der Grundmiete von 4,19 € je qm auf 5,02 € je qm. Das Schreiben enthielt auch Angaben für die Wohnung nach dem Berliner Mietspiegel 2009. Der Beklagte stimmte der Mieterhöhung nicht zu.

2 Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Zustimmung zur Mieterhöhung entsprechend ihrem Mieterhöhungsverlangen vom 21. Dezember 2009 in Anspruch. Das Amtsgericht hat den Beklagten unter Abweisung der weitergehenden Klage verurteilt, der Erhöhung der Nettokaltmiete ab dem 1. März 2010 um 7,15 € auf 298,58 € monatlich zuzustimmen. Das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Zustimmungsbegehren im Umfang der Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision hat Erfolg.

I.

4 Das Berufungsgericht (LG Berlin, GE 2012, 271) hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

5 Das Erhöhungsverlangen der Klägerin sei zwar formell wirksam. Der Klägerin stehe aber nach §§ 558 ff. BGB kein Anspruch gegen den Beklagten auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete über den vom Amtsgericht zugesprochenen Betrag hinaus zu.

6 Da der Beklagte die Höhe der von der Klägerin geltend gemachten ortsüblichen Vergleichsmiete bestritten habe, müsse die Berufungskammer die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln. Hierbei sei sie nicht an das vom Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen verwendete Begründungsmittel gebunden. Die Kammer dürfe vielmehr - trotz des Widerspruchs der Klägerin - den Berliner

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

Mietspiegel 2009 verwenden, bei dem es sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB handele. Aufgrund der in § 558d Abs. 3 BGB enthaltenen Vermutung sei davon auszugehen, dass die innerhalb der maßgeblichen Spanne liegenden Mietspiegelwerte die ortsübliche Miete für die Wohnungen des jeweiligen Mietspiegelfeldes darstellten. Diese Vermutungswirkung könne nur durch den Beweis des Gegenteils widerlegt werden. Erforderlich hierfür sei ein substantieller Angriff gegen die Erstellung des Mietspiegels nach den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen.

7 Einen solchen Angriff habe die Klägerin nicht geführt. Ihre Rüge, die Einteilung der Wohnlagen im Berliner Mietspiegel sei unzureichend, weil dieser im Gegensatz zu anderen Großstädten nicht zusätzlich die Kategorie "beste Wohnlage" vorsehe, begründe nicht die Annahme, die Eingruppierung sei fehlerhaft erfolgt. Die Klägerin habe bereits nicht dargelegt, inwiefern der repräsentative Charakter der Einordnung in Wohnlagen allein deshalb nicht gewahrt sein solle, weil in verschiedenen Mietspiegeln unterschiedliche Einordnungen existierten. Fehlerhaft wäre die im Berliner Mietspiegel vorgenommene Einteilung nur dann, wenn es lediglich eine einzige statistisch zutreffende Einteilung der Wohnlagen für alle Städte gäbe oder gerade in Berlin die vermisste Kategorie "beste Wohnlage" erforderlich wäre. Dafür wiederum bedürfte es eines Abgleichs der in der Kategorie "gute Wohnlage" erfassten Wohnungen in Berlin, der zu dem Ergebnis führen müsste, dass sich in diesem Bestand eine statistisch relevante Menge von Wohnungen befände, die sich in ihrem Marktpreis nicht nur unerheblich von den übrigen Wohnungen in guter Wohnlage unterschieden. Dies sei ausweislich der im GEWOS-Endbericht über die Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel 2009 enthaltenen Angaben nicht der Fall. Der Anteil der Wohnungen in guter Wohnlage, für die eine Nettokaltmiete ab 8,50 € pro Quadratmeter erzielt werde, liege unter 1 % und sei daher zu ver-

nachlässigen. Eine - wie die Klägerin meine - "willkürliche Einteilung" in Wohnlagen weise der Berliner Mietspiegel 2009 damit nicht auf.

8 Dass die Klägerin ihr Erhöhungsverlangen zulässigerweise auf die für die von ihr benannten Vergleichswohnungen gezahlten Mieten gestützt habe, hindere das Gericht nicht daran, auf die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu verzichten und stattdessen die ortsübliche Vergleichsmiete unter Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels zu bestimmen. Die Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels nebst Schätzung der Spanneneinordnung durch das Gericht gemäß § 287 ZPO garantiere im Interesse beider Parteien eine rasche Entscheidung und vermeide den Anfall von Gutachterkosten, die im Falle eines Teilunterliegens den Mieterhöhungsbetrag erheblich schmälern oder sogar aufzehren könnten.

9 In Anwendung des Berliner Mietspiegels 2009 sowie der dort vorgesehenen Orientierungshilfen ergebe sich vorliegend eine ortsübliche Nettokaltmiete von 4,29 € pro qm, insgesamt also 298,58 €.

II.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin nach §§ 558 ff. BGB auf Zustimmung zu der von ihr verlangten Mieterhöhung nicht verneint werden.

11 1. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht allerdings angenommen, dass die Klägerin ihr Mieterhöhungsverlangen ordnungsgemäß nach § 558a BGB begründet hat. Die Klägerin hat sich zur Begründung der beabsichtigten Mieterhöhung auf die Benennung von vier Vergleichswohnungen gestützt (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB; vgl. auch Senatsurteil vom 28. März 2012 - VIII ZR

79/11, NJW-RR 2012, 710 Rn. 10 f.) und - seine Eignung als qualifizierter Mietspiegel unterstellend - zusätzlich die im Berliner Mietspiegel 2009 vorgesehenen Angaben zur Wohnung mitgeteilt (§ 558a Abs. 3 BGB).

12 2. Die Ausführungen des Berufungsgerichts zur materiellen Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens sind hingegen von Rechtsfehlern beeinflusst.

13 a) Ist ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen gegeben, so ist vom Tatrichter materiell-rechtlich zu überprüfen, ob die konkret vom Vermieter verlangte Mieterhöhung nach § 558 BGB tatsächlich berechtigt ist, insbesondere ob die neue Miete innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (Senatsurteil vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074 unter II 2). Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Nach diesen gesetzlichen Vorgaben ist ein objektiver Maßstab anzulegen, der einen repräsentativen Querschnitt der üblichen Entgelte darstellen soll (BVerfGE 53, 352, 358). Die ortsübliche Vergleichsmiete darf im Prozess daher nur auf der Grundlage von Erkenntnisquellen bestimmt werden, die die tatsächlich und üblicherweise gezahlten Mieten für vergleichbare Wohnungen in einer für die freie tatrichterliche Überzeugungsbildung (§ 286 ZPO) hinreichenden Weise ermittelt haben (Senatsurteil vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 99/09, NZM 2010, 665 Rn. 9; vgl. BVerfGE 37, 132, 143).

14 b) Wie das Berufungsgericht zu Recht ausgeführt hat, ist der Tatrichter im Rahmen seiner freien Überzeugungsbildung nicht auf das im Erhöhungsverlangen des Vermieters genannte Begründungsmittel im Sinne des § 558a Abs. 2 BGB beschränkt. Existiert ein ordnungsgemäßer Mietspiegel, der Anga-

ben für die in Rede stehende Wohnung enthält, so darf dieser vom Tatrichter berücksichtigt werden.

15 aa) Dies folgt für einen Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist (§ 558d Abs. 1 BGB; qualifizierter Mietspiegel), bereits aus der in § 558d Abs. 3 BGB vorgesehenen Vermutungswirkung. Der Gesetzgeber misst einem solchen Mietspiegel eine besondere Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der in ihm enthaltenen Daten und breite Akzeptanz zu (BT-Drucks. 14/4553, S. 57). Aus diesen Gründen wird von Gesetzes wegen (§ 292 ZPO) vermutet, dass die in einem qualifizierten, die zeitlichen Vorgaben des § 558d Abs. 2 BGB einhaltenden Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Diese Vermutungswirkung kann aber in der Praxis nur zum Tragen kommen, wenn der Tatrichter den qualifizierten Mietspiegel auch in dem Fall berücksichtigen darf, dass der Vermieter sein Erhöhungsverlangen anderweitig begründet hat. Dass die Wahl eines anderen Begründungsmittels den Tatrichter nicht daran hindert, die ortsübliche Vergleichsmiete unter Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels zu bestimmen, ergibt sich schließlich auch daraus, dass der Gesetzgeber dem Vermieter zwingend aufgibt, in seinem Erhöhungsverlangen auch dann die nach dem qualifizierten Mietspiegel maßgeblichen Angaben zur Wohnung mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf eine andere Grundlage stützt (§ 558a Abs. 3 BGB).

16 bb) Aber auch ein Mietspiegel im Sinne des § 558c Abs. 1 BGB, der die Voraussetzungen des § 558d Abs. 1 BGB nicht erfüllt (einfacher Mietspiegel), darf in die Überzeugungsbildung des Tatrichters einfließen. Ihm kommt zwar nicht die in § 558d Abs. 3 BGB dem qualifizierten Mietspiegel vorbehaltene Vermutungswirkung zu. Er stellt jedoch ein Indiz dafür dar, dass die dort ange-

gebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben (Senatsurteil vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 99/09, aaO Rn. 12). Wie weit diese Indizwirkung reicht, hängt von den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalls, insbesondere der Qualität des Mietspiegels ab (Senatsurteil vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 99/09, aaO Rn. 12 f.; vgl. auch Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. IV/216).

17 c) Voraussetzung für die Berücksichtigung des Mietspiegels als Indiz oder als Vermutung im Rahmen der Überzeugungsbildung des Tatrichters ist jedoch, dass der Mietspiegel die Tatbestandsmerkmale des § 558c Abs. 1 BGB beziehungsweise des § 558d Abs. 1 BGB erfüllt. Die Revisionserwiderung verkürzt die Tatbestandsvoraussetzungen des § 558d Abs. 3 BGB, wenn sie für das Eingreifen der dort geregelten Vermutungswirkung allein ausreichen lassen will, dass "die Vorschrift des Abs. 2 eingehalten", also der Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst oder nach vier Jahren neu erstellt worden ist (vgl. § 558d Abs. 2 BGB). Sie lässt außer Betracht, dass § 558d Abs. 3 BGB ausdrücklich an die "im qualifizierten Mietspiegel genannten Entgelte" anknüpft, in § 558d Abs. 2 BGB ebenfalls von einem qualifizierten Mietspiegel die Rede ist und sich damit beide Absätze auf die in § 558d Abs. 1 BGB enthaltene Legaldefinition des qualifizierten Mietspiegels beziehen.

18 Da an einen qualifizierten Mietspiegel bestimmte Rechtsfolgen geknüpft sind (Hinweispflicht im Rahmen des Mieterhöhungsverlangens nach § 558a Abs. 3 BGB, Vermutungswirkung nach § 558d Abs. 3 BGB), muss die Frage, ob es sich um einen - ordnungsgemäß erstellten und anerkannten - qualifizierten Mietspiegel handelt, für die betroffenen Parteien auch überprüfbar sein (vgl. BT-Drucks. 14/4553, aaO zum Merkmal der Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden). Diese Überprüfung erfolgt nicht im Verwaltungsprozess (BVerwG, NJW 1996, 2046 ff. [für einen einfachen Mietspiegel]; OVG Münster,

NZM 2006, 906 [für einen qualifizierten Mietspiegel]), sondern inzident im Rahmen eines Zivilprozesses über die Berechtigung einer Mieterhöhung (vgl. LG Bochum, DWW 2007, 298; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 10. Aufl., § 558d BGB Rn. 106; Soergel/Heintzmann, BGB, 13. Aufl., § 558d Rn. 2).

19 aa) Auf die Prüfung, ob ein Mietspiegel die Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB erfüllt, kann im Bestreitensfall nicht schon deswegen verzichtet werden, weil der Mietspiegel von seinem Ersteller als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet oder von der Gemeinde und/oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter als solcher anerkannt und veröffentlicht worden ist. Denn diese Umstände beweisen noch nicht, dass die Voraussetzungen des § 558d Abs. 1 BGB auch tatsächlich erfüllt sind, insbesondere der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist (vgl. Kinne in Beierlein u.a., Der Mietprozess, 2006, Kap. 4 Rn. 41; Staudinger/ Emmerich, BGB, Neubearb. 2011, § 558d Rn. 20; Langenberg, WuM 2001, 523, 525). Das Gericht muss vielmehr - gegebenenfalls unter Einholung amtlicher Auskünfte gemäß § 273 Abs. 2 Nr. 2 oder § 358a Nr. 2 ZPO - über das Vorliegen der in § 558d Abs. 1 BGB genannten Voraussetzungen Beweis erheben. Die Einhaltung/Nichteinhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze wird sich, sofern sie sich nicht bereits - etwa aufgrund der im Mietspiegel oder den hierzu veröffentlichten Erläuterungen enthaltenen (aussagekräftigen) Angaben zum Verfahren der Datengewinnung und -auswertung sowie zu den einzelnen Bewertungsschritten - als offenkundig darstellt oder vom Gericht in eigener Sachkunde beurteilt werden kann, häufig nur durch ein Sachverständigengutachten klären lassen (vgl. Staudinger/Emmerich, aaO Rn. 15, 18; Börstinghaus, NZM 2000, 1087, 1092; Mersson, ZMR 2002, 806, 809). Es wird aber durchaus auch Fälle geben, in denen eine ausreichende Klärung durch die Anhörung von sachverständigen Zeugen (§ 414 ZPO) - etwa von Experten, die an der Erstellung des Mietspiegels maßgeblich beteiligt waren - herbeigeführt wer-

den kann. Ob im Bestreitensfall ein Sachverständigengutachten erforderlich ist, hängt vorrangig von der Art der gegen den Mietspiegel vorgebrachten Einwendungen, der Aussagekraft der vorhandenen und zugänglichen Dokumentation der Datenerhebung und Datenauswertung, dem Inhalt der Erläuterungen zu der im Mietspiegel angewandten Methodik und der eigenen Sachkunde des Gerichts ab.

20 (1) Die Notwendigkeit, bei Bestreiten des Vorliegens eines qualifizierten Mietspiegels hierüber Beweis zu erheben, birgt allerdings die Gefahr in sich, dass die in § 558d Abs. 3 BGB vorgesehene Vermutung ihre verfahrensvereinfachende Funktion (vgl. hierzu Senatsurteil vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, aaO unter II 2 c cc) im Ergebnis weitgehend einbüßt. Denn die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Frage, ob der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde, ist in aller Regel kosten- und zeitaufwändig.

21 (2) Diese Auswirkungen sind jedoch als unvermeidbar hinzunehmen, denn das Gesetz knüpft die - verfahrenserleichternde - Vermutungswirkung des § 558d Abs. 3 BGB nur an einen Mietspiegel, der den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB unstreitig, offenkundig (§ 291 ZPO) oder nachweislich genügt (Staudinger/Emmerich, aaO Rn. 15). Sie lassen sich zudem durch eine sachgerechte Anwendung zivilprozessualer Grundsätze auf ein für die beteiligten Parteien vertretbares Maß verringern.

22 (a) Von der Partei, die das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels in Abrede stellt, ist zunächst zu verlangen, dass sie im Rahmen des Möglichen substantiierte Angriffe gegen den Mietspiegel vorbringt, sofern die Erstellung des Mietspiegels in allgemein zugänglichen Quellen dokumentiert ist (vgl.

Staudinger/Emmerich, aaO Rn. 15, 19; großzügiger dagegen Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO Rn. 99).

23 Der Gesetzgeber des Mietrechtsreformgesetzes ist bei Einführung des qualifizierten Mietspiegels davon ausgegangen, dass dessen Erstellung dokumentiert wird (BT-Drucks. 14/4553, S. 57). Auch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen hat im Rahmen seiner - in den Gesetzesmaterialien in Bezug genommenen - "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln" aus dem Jahr 2002 ausgeführt, dass ein qualifizierter Mietspiegel "zwingend zu dokumentieren" ist, "um die Ergebnisse nachvollziehen und überprüfen zu können". Hierzu sollen "insbesondere die angewandten Methoden ausführlich und möglichst verständlich" dargestellt werden (S. 33; vgl. auch S. 34). Geschieht dies - wie die "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln" ebenfalls voraussetzen (S. 34) - in allgemein zugänglicher Form, lassen sich manche Fragestellungen (wie beispielsweise die der einer Wohnlageneinordnung zugrunde gelegten Kriterien) ohne weiteres klären. Informationen, die sich aus einer derartigen Dokumentation ergeben, kann die Partei, die den qualifizierten Mietspiegel nicht anerkennen will, nicht mehr mit Nichtwissen bestreiten. Sie muss sich vielmehr mit dem Inhalt der Dokumentation substantiiert auseinandersetzen, soweit dies ohne Fachkenntnisse - etwa auf dem Gebiet der Statistik - möglich ist.

24 (b) Liegt ein substantiiertes Bestreiten vor, wird sich in manchen Fällen die richterliche Überzeugung über die Einhaltung/Nichteinhaltung wissenschaftlich anerkannter Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels auf einfachere Weise als durch Einholung eines Sachverständigengutachtens gewinnen lassen, etwa aufgrund ergiebiger Erläuterungen im Mietspiegel und ergänzend eingeholter amtlicher Auskünfte, durch Anhörung sachverständiger Zeugen oder kraft ausreichender eigener Sachkunde des Gerichts.

25 (c) Schließlich kann auch in den Fällen, in denen für eine ausreichende Klärung der Streitfragen ein Sachverständigengutachten unverzichtbar ist, unter Umständen die Möglichkeit bestehen, auf bereits existierende Gutachten zurückzugreifen. Ein in einem anderen Verfahren über die Frage der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Methoden erhobenes Gutachten kann gegebenenfalls entweder nach § 411a ZPO als Sachverständigenbeweis oder nach §§ 415 ff. ZPO als Urkundenbeweis verwertet werden.

26 bb) Gemessen an den vorstehenden Grundsätzen hätte das Berufungsgericht im Streitfall die ortsübliche Vergleichsmiete nicht allein unter Verweis auf die in § 558d Abs. 3 BGB einem qualifizierten Mietspiegel zugeschriebene Vermutung feststellen dürfen. Denn die Klägerin hat bestritten, dass der Mietspiegel 2009 der Stadt Berlin nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Dieses Bestreiten war - unabhängig von der Frage, ob der vom Berufungsgericht herangezogene GEWOS-Endbericht über die Grundlagendaten für den Mietspiegel 2009 nicht, so die Rüge der Revision, allgemein zugänglich ist - auch hinreichend substantiiert. Die Klägerin hat moniert, die Einordnung der Wohngebiete im Berliner Mietspiegel 2009 beruhe - anders als etwa beim Münchner Mietspiegel - nicht auf überprüfbaren anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen und Erhebungen, sondern auf einer willkürlichen und realitätsfremden, nicht am tatsächlichen Mietniveau orientierten Einteilung einzelner Straßen und Gebiete in die drei Wohnlagen "einfach", "mittel" und "gut", wobei die im Münchner Mietspiegel vorgesehene Kategorie "beste Wohnlage" gar nicht vorgesehen sei. Hierbei hat sie insbesondere die im Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2009 vorgenommene Einordnung der streitgegenständlichen Wohnung in die Kategorie "einfache Wohnlage" bemängelt und dazu vorgetragen, die Wohnung liege in einem - vor allem wegen seiner Infrastruktur - besonders beliebten Innenstadtgebiet (Berlin-Mitte), in dem deutlich über dem einschlägigen Höchstwert des Berliner Mietspiegels 2009 liegende

Mieten erzielt würden. Dies werde exemplarisch dadurch belegt, dass von 30 Wohnungen im Bestand der Klägerin nur drei innerhalb der im einschlägigen Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne lägen. Die Klägerin hat damit die Richtigkeit und Repräsentativität des dem Mietspiegel zugrunde gelegten Datenmaterials substantiiert in Frage gestellt. Mit diesen Einwänden hat sich das Berufungsgericht in seinen Urteilsgründen nicht hinreichend befasst. Es ist lediglich auf die Rüge der Klägerin eingegangen, der Berliner Mietspiegel 2009 sehe nicht die Kategorie "beste Wohnlage" vor. Dass das Berufungsgericht sämtliche Einwendungen der Klägerin aus eigener Sachkunde und ausschließlich unter Verwertung ordnungsgemäß in den Prozess eingeführter Unterlagen hat widerlegen können, ist weder dem Berufungsurteil zu entnehmen noch sonst ersichtlich. Das Berufungsgericht hätte daher den Berliner Mietspiegel 2009 nicht ohne Klärung der strittigen Punkte als qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB bewerten dürfen.

27 3. Die Entscheidung des Berufungsgerichts erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO).

28 a) Zwar hätte das Erhöhungsbegehren der Klägerin nach ihrem bisherigen Vortrag auch dann keinen Erfolg gehabt, wenn das Berufungsgericht nicht oder jedenfalls nicht unter Heranziehung der Vermutungswirkung des § 558d Abs. 3 BGB auf den Berliner Mietspiegel 2009 zurückgegriffen hätte. Denn die Klägerin hat für ihre vom Beklagten in Abrede gestellte Behauptung, die begehrte Miete von 5,02 € pro Quadratmeter sei ortsüblich, keinen Beweis angeboten. Sie hat sich insofern lediglich auf die bereits im Erhöhungsverlangen genannten vier Vergleichswohnungen bezogen. Abgesehen davon, dass der Beklagte die Vergleichbarkeit der benannten Wohnungen bestritten hat, stellen vier Wohnungen im Regelfall eine zu geringe Datengrundlage dar, um im Prozess die ortsübliche Vergleichsmiete zu beweisen (vgl. LG Düsseldorf, WuM

1990, 393; LG Berlin, GE 2004, 482; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO, § 558a BGB Rn. 149; "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, S. 15). Allerdings ist die Klägerin - wie die Revision auch rügt - auf diesen Umstand entgegen § 139 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 ZPO bislang nicht hingewiesen worden (vgl. BGH, Urteil vom 16. Oktober 1986 - III ZR 121/85, NJW 1987, 591 unter III 2; OLG Köln, NJW 1995, 2116; Musielak/Stadler, ZPO, 9. Aufl., § 139 Rn. 14). Ihr darf daher nicht die Gelegenheit abgeschnitten werden, einen entsprechenden Beweisantritt nachzuholen.

29 b) Bei der Würdigung eines zur Ortsüblichkeit der verlangten Miete eingeholten Sachverständigengutachtens wird der Tatrichter zu berücksichtigen haben, dass in den Fällen, in denen ein qualifizierter Mietspiegel für das betroffene Wohngebiet vorliegt, diesem eine besondere Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der in ihm enthaltenen Daten zukommt (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 57). Sofern der Mieter diese gesteigerte Richtigkeitsgewähr für sich in Anspruch nehmen und sich die Vermutungswirkung des § 558d Abs. 3 BGB zu Nutze machen will, muss er entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts (vgl. auch schon LG Berlin, GE 2004, 1296) darlegen und gegebenenfalls beweisen, dass der verwendete Mietspiegel die Voraussetzungen des § 558d Abs. 1 BGB erfüllt und es sich somit um einen qualifizierten Mietspiegel handelt (Palandt/Weidenkaff, BGB, 71. Aufl., § 558d Rn. 6; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO § 558d BGB Rn. 95 ff.; Staudinger/Emmerich, aaO Rn. 20 f.; MünchKomm BGB/Artz, 6. Aufl., § 558d Rn. 7; Soergel/Heintzmann, aaO Rn. 4; Bamberger/Roth/Schüller, BGB, 3. Aufl., § 558d Rn. 20 f.; Erman/Dickersbach, BGB, 13. Aufl., § 558d Rn. 6; NK-BGB/Scheff, 2. Aufl., § 558d Rn. 9; Kinne, aaO; Börstinghaus, NZM 2002, 273, 276 f.; Rips, WuM 2002, 415, 419; Langenberg, aaO; Mersson, aaO; Kniep/Gratzel, WuM 2008, 645, 646).

III.

30 Nach alledem kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist, da der Rechtsstreit nicht zur Endentscheidung reif ist, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit die Parteien ihren Vortrag ergänzen können und das Berufungsgericht die danach gegebenenfalls erforderlichen Feststellungen treffen kann (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Ball Dr. Milger Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Fetzer

Vorinstanzen:
AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 22.03.2011 - 2 C 252/10 -
LG Berlin, Entscheidung vom 09.12.2011 - 63 S 220/11 -