



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 22/20

Verkündet am:
28. April 2021
Reiter,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558 Abs. 2 Satz 1 [aF], §§ 558c, 558d Abs. 1, 3; ZPO §§ 286 B, 287 Abs. 2

- a) Die Gerichte sind grundsätzlich auch dann berechtigt, zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein von der beweisbelasteten Partei angebotenes Sachverständigengutachten einzuholen, wenn ein Mietspiegel vorliegt, der tabellarisch Mietspannen ausweist und zusätzlich eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung enthält. Das gilt bei solchen Mietspiegeln nicht nur in den Fällen, in denen zwischen den Parteien Streit über die Voraussetzungen für das Eingreifen beziehungsweise die Reichweite einer dem Mietspiegel gegebenenfalls zukommenden Vermutungs- oder Indizwirkung herrscht, sondern unabhängig davon in der Regel auch dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete unstreitig innerhalb der für das einschlägige Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne liegt und deshalb lediglich die Einordnung der konkreten Einzelvergleichsmiete in diese Spanne einer Klärung bedarf (im Anschluss an Senatsurteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, NJW-RR 2021, 76 Rn. 24 ff.).

- b) Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht und nicht der - hier vom Berufungsgericht zugrunde gelegte - Zeitpunkt, ab dem der Mieter die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldet. Die nach § 558 Abs. 2 BGB aF maßgebliche Vierjahresfrist erstreckt sich demnach vom Zugang des Erhöhungsverlangens an vier Jahre zurück (Bestätigung des Senatsurteils vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 346/10, NJW 2012, 1351 Rn. 30).
- c) Dem sachverständig beratenen Tatrichter stehen, wenn sich nach der - stets erforderlichen - Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden in den Wohnwertmerkmalen der zum Vergleich herangezogenen Wohnungen noch eine breite Marktstreuung der Vergleichsmieten ergibt, verschiedene Ansätze für die Ermittlung der Einzelvergleichsmiete zur Verfügung, deren Auswahl in seinem - revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüfbar - (vgl. Senatsurteil vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074 unter II 2 d aa) - Ermessen steht. Lassen sich Besonderheiten bei der Verteilung der Vergleichsmieten - etwa in Form einer auffälligen Häufung der Vergleichsmieten um einen kleinen Wert herum - nicht feststellen, kann es angemessen sein, auf den arithmetischen Mittelwert abzustellen (Bestätigung der Senatsurteile vom 24. April 2019 - VIII ZR 62/18, NJW 2019, 3142 Rn. 59, und VIII ZR 82/18, juris Rn. 17; jeweils in Fortführung des Senatsurteils vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 346/10, aaO Rn. 25 f.).

BGH, Urteil vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20 - LG Berlin
AG Berlin-Schöneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 7. April 2021 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Fetzer, die Richter Dr. Büniger und Dr. Schmidt sowie die Richterin Wiegand

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 63 - vom 10. Dezember 2019 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagten sind Mieter einer 80,85 m² großen Vierzimmerwohnung der Klägerin in Berlin- . Die zuletzt zu entrichtende Nettokaltmiete belief sich auf 587,78 €. Mit Schreiben vom 20. Juli 2017 forderte die Klägerin die Beklagten unter Hinweis auf den Mietspiegel Berlin 2017 auf, einer Erhöhung der Nettokaltmiete ab dem 1. Oktober 2017 um 66,86 € auf 654,64 € zuzustimmen. Das entspricht einer Erhöhung der Nettokaltmiete auf 8,10 €/m². Die Wohnung ist bei Heranziehung des Mietspiegels 2017 nach Alter, Wohnlage, Ausstattung und Wohnfläche in das Feld I 2 der Mietspiegeltabelle einzuordnen. Dieses weist

eine Nettokaltmietenspanne von 5,52 €/m² bis 9,20 €/m² aus. Die Beklagten stimmten der Mieterhöhung nicht zu.

2 Die Klägerin nimmt die Beklagten auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung von bislang 587,78 € auf 654,64 € monatlich ab dem 1. Oktober 2017 in Anspruch. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat den Berliner Mietspiegel 2017 herangezogen und ist anhand der dortigen "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung" zu dem Ergebnis gelangt, die ortsübliche Vergleichsmiete liege unterhalb der bereits entrichteten Nettokaltmiete (7,27 €/m²). Auf die Berufung hat das Landgericht der Klage nach Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehren die Beklagten die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision hat Erfolg.

I.

4 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

5 Der Klägerin stehe gegen die Beklagten gemäß § 558 BGB ein Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe der geforderten 654,64 € ab dem 1. Oktober 2017 zu. Das Berufungsgericht sei nicht gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO an die Tatsachenfeststellung des Amtsgerichts gebunden, soweit dieses die ortsübliche Vergleichsmiete unter Heranzie-

hung des Berliner Mietspiegels 2017 nach § 287 ZPO geschätzt habe. Der Mietspiegel sei als Schätzungsgrundlage nicht geeignet. Er halte einer - stets gebotenen - Plausibilitätskontrolle mit Blick auf die substantiierten Einwendungen der Klägerin gegen dessen Richtigkeit und Repräsentativität nicht stand. Eine - grundsätzlich zu erwägende - Heranziehung als einfacher Mietspiegel scheidet hier ebenfalls aus, weil die Klägerin, indem sie die Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Datenerhebung für die Erstellung des Mietspiegels angegriffen habe, den Erkenntniswert des Mietspiegels insgesamt in Frage gestellt habe. In einem solchen Fall komme dem Mietspiegel nicht einmal eine Indizwirkung zu, da auch diese eine zutreffende Datenerhebung voraussetze.

6 Es sei deshalb ein Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einzuholen gewesen. Aufgrund der schriftlichen Ausführungen des beauftragten Sachverständigen, der eine ortsübliche Vergleichsmiete von 8,28 €/m² ermittelt hat, sei das Berufungsgericht davon überzeugt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung mindestens - wie von der Klägerin gefordert - 8,10 €/m² betrage. Der Sachverständige habe nachvollziehbar geschildert, wie er zu dieser Beurteilung aufgrund von Vergleichswohnungen aus seinem Datenbestand gelangt sei, und habe die Merkmale, die die ortsübliche Vergleichsmiete prägten, bezogen auf die Wohnung der Beklagten überzeugend bewertet.

7 Die Einwendungen der Beklagten gegen das Gutachten seien unbegründet. Der Umstand, dass der Sachverständige lediglich 14 Vergleichswohnungen in den Blick genommen habe, stehe der Aussagekraft seiner Beurteilung nicht entgegen. Denn während der Mietspiegel sämtliche Wohnungen innerhalb einer bestimmten Größenordnung erfasse, habe der Sachverständige (nur) solche Vergleichswohnungen herangezogen, die hinsichtlich ihrer Lage und Ausstattung

mit der zu bewertenden Wohnung individuell vergleichbar seien. Soweit der Sachverständige das Bad als dem Standard entsprechend bewertet habe, habe er die vorhandene Ausstattung hierbei zutreffend berücksichtigt (Einhebelmischer von den Beklagten eingebaut; keine zusätzlich zur Badewanne bestehende Duschköglichkeit). Den Grundriss der Wohnung habe der Sachverständige entgegen der Auffassung der Beklagten nicht als modern und funktionell, sondern als normal eingestuft; dieser Einordnung stehe der Umstand, dass der Zuschnitt des Badezimmers die Aufstellung einer Waschmaschine nicht erlaube, nicht entgegen. Dass der Sachverständige dem Gebäude "repräsentative Gestaltungsmerkmale" bescheinigt habe, sei anhand der dem Gutachten beigefügten Fotos nachvollziehbar, zumal das Gebäude in einer denkmalgeschützten Anlage liege.

II.

8

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin auf Zustimmung zu der geltend gemachten Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB nicht bejaht werden. Zwar ist es nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete auf der Grundlage des seinerseits eingeholten Sachverständigengutachtens anstatt unter der - hier ebenfalls in Betracht kommenden - Heranziehung des Berliner Mietspiegels 2017 bestimmt hat. Jedoch hat das Berufungsgericht den für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblichen Stichtag rechtsfehlerhaft bestimmt, indem es insoweit auf den Zeitpunkt abgestellt hat, ab dem die Beklagten die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldeten (1. Oktober 2017), anstatt auf denjenigen, an dem den Beklagten das Mieterhöhungsverlangen vom 20. Juli 2017

zugegangen ist. Das hat zur Folge, dass sich anhand der bisher getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts durch den Senat nicht abschließend beurteilen lässt, ob die von der Klägerin ab dem 1. Oktober 2017 verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt.

9 1. Das Berufungsgericht hat - wenn auch unausgesprochen - noch rechtsfehlerfrei angenommen, dass das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin den formellen Begründungsanforderungen des § 558a BGB gerecht wird und den Beklagten bezüglich der geforderten Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab dem 1. Oktober 2017 auch rechtzeitig (vgl. § 558b Abs. 1, 2 Satz 1 BGB) zugegangen ist.

10 2. Nicht frei von Rechtsfehlern sind hingegen die Feststellungen des Berufungsgerichts zur materiellen Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens der Klägerin.

11 a) Gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert geblieben ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB in der hier gemäß Art. 229 § 50 EGBGB anwendbaren, bis zum 31. Dezember 2019 geltenden Fassung (im Folgenden: aF) aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind.

12 b) Ob die Klägerin danach die Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung ab dem 1. Oktober 2017 von den Beklagten verlangen kann, kann der Senat

nach den bisher getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht abschließend beurteilen.

13 aa) Entgegen der Auffassung der Revision liegt ein revisionsrechtlich beachtlicher Rechtsfehler allerdings nicht bereits deshalb vor, weil das Berufungsgericht die ortsübliche Vergleichsmiete aufgrund eines - von der Klägerin beantragten - gerichtlichen Sachverständigengutachtens und nicht unter Heranziehung des als Tabellenspiegel ausgestalteten und mit einer Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung versehenen Berliner Mietspiegels 2017 bestimmt hat.

14 Wie der Senat mit - nach der Verkündung der angefochtenen Entscheidung ergangenen - Urteil vom 18. November 2020 (VIII ZR 123/20, NJW-RR 2021, 76) entschieden hat, sind die Gerichte grundsätzlich auch dann berechtigt, zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein von der beweisbelasteten Partei angebotenes Sachverständigengutachten einzuholen, wenn ein Mietspiegel vorliegt, der tabellarisch Mietspannen ausweist und zusätzlich eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung enthält. Das gilt bei solchen Mietspiegeln nicht nur in den Fällen, in denen zwischen den Parteien Streit über die Voraussetzungen für das Eingreifen beziehungsweise die Reichweite einer dem Mietspiegel gegebenenfalls zukommenden Vermutungs- oder Indizwirkung herrscht, sondern unabhängig davon in der Regel auch dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete unstreitig innerhalb der für das einschlägige Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne liegt und deshalb lediglich die Einordnung der konkreten Einzelvergleichsmiete in diese Spanne einer Klärung bedarf (Senatsurteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 24 ff.).

15 (1) Ohne Erfolg rügt die Revision, das Berufungsgericht hätte ein gerichtliches Sachverständigengutachten zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht einholen dürfen, ohne zuvor die zwischen den Parteien streitige Frage

geklärt zu haben, ob der Berliner Mietspiegel 2017 nach Maßgabe des § 558d Abs. 1 BGB als qualifizierter Mietspiegel anzusehen sei und deshalb die gesetzliche Vermutung des § 558d Abs. 3 BGB, auf die sich die Beklagten berufen haben, zum Tragen komme.

16 (a) Nach ständiger Rechtsprechung darf die ortsübliche Vergleichsmiete im Prozess nur auf der Grundlage von Erkenntnisquellen bestimmt werden, die die tatsächlich und üblicherweise gezahlten Mieten für vergleichbare Wohnungen in einer für die freie richterliche Überzeugungsbildung (§ 286 ZPO) hinreichenden Weise ermittelt haben (Senatsurteile vom 21. November 2012 - VIII ZR 46/12, NJW 2013, 775 Rn. 13; vom 6. November 2013 - VIII ZR 346/12, NJW 2014, 292 Rn. 13; vom 15. März 2017 - VIII ZR 295/15, NJW 2017, 2679 Rn. 21; vom 24. April 2019 - VIII ZR 62/18, NJW 2019, 3142 Rn. 29; vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, NJW-RR 2021, 76 Rn. 26).

17 Dabei hat das Gericht - wie der Senat mit dem bereits zitierten Urteil vom 18. November 2020 (VIII ZR 123/20, aaO Rn. 27 ff.) entschieden hat - in dem Fall, dass der (beweisbelastete) Vermieter die Qualifizierung des einschlägigen Mietspiegels im Sinne des § 558d Abs. 1 BGB hinreichend bestreitet, die Wahl, ob es sich seine richterliche Überzeugung von der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Einholung eines - vom Vermieter angebotenen - Sachverständigengutachtens verschafft oder zunächst Beweis über die Frage der Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erhebt, um festzustellen, ob die Voraussetzungen für das Eingreifen der gesetzlichen Vermutung (§ 292 ZPO) des § 558d Abs. 3 BGB vorliegen (vgl. Senatsurteil vom 6. November 2013 - VIII ZR 346/12, aaO Rn. 15).

18 (b) Im Streitfall kann offenbleiben, ob die Klägerin die Qualifizierung des Mietspiegels - wie vom Berufungsgericht angenommen, von der Revision aber bezweifelt - substantiiert bestritten hat.

19 Denn unabhängig davon war eine Beweisaufnahme zu der von den Beklagten in Anspruch genommenen und von der Klägerin infrage gestellten Qualifizierung des Berliner Mietspiegels 2017 hier bereits deshalb nicht veranlasst, weil zwischen den Parteien über die Frage, auf die sich die Vermutung gegebenenfalls bezieht, kein Streit herrscht. Die (mögliche) Qualifizierung des Mietspiegels erstreckt sich ausschließlich auf die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Spannenwerte (Senatsurteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 31, zu demselben Mietspiegel [Mietspiegel Ziffer 10, Seite 13]; vgl. auch Senatsurteile vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074 unter II 2 a; vom 13. Februar 2019 - VIII ZR 245/17, NJW-RR 2019, 458 Rn. 25). Nach § 558d Abs. 3 BGB wird hier demnach gegebenenfalls vermutet, dass die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der für das einschlägige Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne liegt. Vorliegend stellt indes keine der Parteien in Abrede, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete in der für das hier unstreitig einschlägige Mietspiegelfeld I 2 aufgeführten Spanne von 5,52 €/m² bis 9,20 €/m² bewegt. Die Klägerin verlangt mit 8,10 €/m² nämlich eine Miete, die innerhalb dieser Spanne liegt.

20 (2) Entgegen der Auffassung der Revision war das Berufungsgericht - wie der Senat zu diesem Mietspiegel bereits entschieden hat - auch nicht verpflichtet, den Berliner Mietspiegel 2017 wenigstens als einfachen Mietspiegel heranzuziehen oder jedenfalls - vor der Einholung eines Sachverständigengutachtens - zu klären, ob dem Mietspiegel die Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels zukommt.

- 21 (a) Die Senatsrechtsprechung billigt dem Tatrichter zwar die Befugnis zu, einen Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB in seine Überzeugungsbildung einfließen zu lassen. Denn ein solcher Mietspiegel stellt ein Indiz dafür dar, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Wie weit diese Indizwirkung reicht, hängt von den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalls, insbesondere der Qualität des Mietspiegels ab (vgl. Senatsurteile vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 99/09, NZM 2010, 665 Rn. 12; vom 21. November 2012 - VIII ZR 46/12, aaO Rn. 16; vom 3. Juli 2013 - VIII ZR 263/12, NZM 2013, 612 Rn. 33, und VIII ZR 354/12, BGHZ 197, 366 Rn. 23; vom 13. Februar 2019 - VIII ZR 245/17, aaO Rn. 17; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 102).
- 22 (b) Ungeachtet dessen, dass dem Berliner Mietspiegel 2017 eine solche Indizwirkung grundsätzlich zukommt (vgl. Senatsurteile vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO Rn. 101 ff.; vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 34 ff.) und die - gegen die Erstellung dieses Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gerichteten - Einwendungen der Klägerin entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht geeignet sind, diese Indizwirkung infrage zu stellen (vgl. Senatsurteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 35), war das Berufungsgericht jedoch nicht gehalten, seine Überzeugung von der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Beachtung der Indizwirkung des Mietspiegels zu bilden.
- 23 Zum einen sind die Gerichte nicht verpflichtet, ihre Überzeugungsbildung auf - unstrittige oder festgestellte - Indizien, die einen Schluss auf die Haupttatsache zulassen, zu stützen und von der Erhebung des von der beweisbelasteten Partei zum Nachweis der Haupttatsache angebotenen Beweises abzusehen (Senatsurteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 38 mwN).

24 Zum anderen erstreckt sich die dem Berliner Mietspiegel 2017 zukommende Indizwirkung aufgrund seiner besonderen Gestaltung als Tabellenspiegel mit einer - auf eine bloße Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO ausgerichteten - Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung nur auf die Daten, die in die Erstellung der Mietspiegelfelder eingeflossen sind (Senatsurteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 39 ff., zu demselben Mietspiegel). Insoweit herrscht zwischen den Parteien indes kein Streit, weshalb ein Rückgriff auf die Indizwirkung mangels Beweisbedürftigkeit nicht veranlasst war. Die Parteien gehen nämlich - wie bereits erwähnt - übereinstimmend davon aus, dass die zu bewertende Wohnung in Anbetracht der in die Erstellung der Mietspiegelfelder eingeflossenen Wohnungsdaten betreffend die Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung (Berliner Mietspiegel 2017 Ziffer 10, Seite 13) in das Mietspiegelfeld I 2 einzuordnen ist und die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der für dieses Feld ausgewiesenen Spanne von 5,52 €/m² bis 9,20 €/m² liegt.

25 (3) Schließlich war das Berufungsgericht auch nicht verpflichtet, die im Berliner Mietspiegel 2017 enthaltene "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung" (Mietspiegel Ziffer 10 und 11) als Schätzungsgrundlage nach § 287 Abs. 2 ZPO zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranzuziehen. Greift die mit einem qualifizierten Mietspiegel einhergehende Vermutungswirkung oder die einem einfachen Mietspiegel zukommende Indizwirkung ein oder ist ein Rückgriff darauf - wie hier - mangels diesbezüglicher Beweisbedürftigkeit nicht veranlasst, wäre das Gericht zwar berechtigt, die gebotene Spanneneinordnung anhand einer - sich als Grundlage für eine Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO grundsätzlich eignenden - Orientierungshilfe vorzunehmen, die der Mietspiegel hierfür bereitstellt (Senatsurteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 42, zu demselben Mietspiegel). Es ist hierzu aber wiederum nicht verpflichtet.

- 26 Denn nach § 287 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 ZPO steht es im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts, ob es die beantragte Beweisaufnahme (hier Einholung eines Sachverständigengutachtens) durchführt oder sich - in Abweichung von dem Gebot der Erschöpfung der Beweisanträge (vgl. BGH, Urteil vom 9. Oktober 1990 - VI ZR 291/89, NJW 1991, 1412 unter II 1 a) - mit einer Schätzung begnügt (Senatsurteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 43). Auch unter Berücksichtigung des aus Art. 2 Abs. 1 GG in Verbindung mit dem Rechtsstaatsprinzip nach Art. 20 Abs. 3 GG abgeleiteten Gebots zur fairen Verfahrensgestaltung ergibt sich nichts anderes (vgl. Senatsurteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 55 ff.).
- 27 (4) Entgegen der Auffassung der Revision führt auch die größere Breite der Datengrundlage eines Mietspiegels allein nicht dazu, dass dieser einem Sachverständigengutachten überlegen wäre (Senatsurteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 50 f.; vgl. auch Senatsurteil vom 6. November 2013 - VIII ZR 346/12, NJW 2014, 292 Rn. 25 f.). Das gilt insbesondere, wenn sich die breite Datengrundlage des Mietspiegels - wie hier - ausschließlich auf die in Tabellenform ausgewiesenen Mietspiegelfelder bezieht und im Streitfall nur die konkrete Einordnung in die Mietspiegelspanne, derentwegen der Mietspiegel lediglich eine Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO ermöglicht, einer Beweiserhebung bedarf (vgl. Senatsurteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 52).
- 28 bb) Die Revision beanstandet jedoch mit Recht, dass das Berufungsgericht den für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblichen Stichtag rechtsfehlerhaft bestimmt hat, indem es insoweit auf den Zeitpunkt abgestellt hat, ab dem die Beklagten die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldeten (1. Oktober 2017), anstatt auf denjenigen, an dem den Beklagten das Mieterhöhungsverlangen vom 20. Juli 2017 zugegangen ist.

29 (1) Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht (Senatsurteil vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 346/10, NJW 2012, 1351 Rn. 30; vgl. auch Senatsurteil vom 26. Oktober 2005 - VIII ZR 41/05, NJW-RR 2006, 227 Rn. 15; jeweils mwN) und nicht der - vom Berufungsgericht zugrunde gelegte - Zeitpunkt, ab dem der Mieter die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldet. Die nach § 558 Abs. 2 BGB aF maßgebliche Vierjahresfrist erstreckt sich demnach vom Zugang des Erhöhungsverlangens an vier Jahre zurück. Im Streitfall ist das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 20. Juli 2017 unstreitig noch im Juli 2017 zugegangen und die Vierjahresfrist entsprechend zu bemessen.

30 Der Sachverständige - und ihm folgend das Berufungsgericht - hat seiner Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens indes Mietentgelte für vergleichbaren Wohnraum zugrunde gelegt, die - entsprechend der Vorgabe des Berufungsgerichts - in dem Zeitraum vom 1. Oktober 2013 bis 1. Oktober 2017 (neu) vereinbart oder geändert worden sind. Unschädlich ist das entgegen der Auffassung der Revision zwar insoweit, als der Sachverständige drei der insgesamt 14 Vergleichswohnungen in seine Betrachtung einbezogen hat, für die das Mietentgelt im Jahr 2013 (neu) vereinbart beziehungsweise geändert wurde, ohne dass sich dem Gutachten entnehmen ließe, zu welchem Zeitpunkt in diesem Jahr das genau der Fall war. Denn insoweit ist nach den ausdrücklichen Angaben des Sachverständigen zum berücksichtigten Vierjahreszeitraum zweifellos davon auszugehen, dass es sich um Vereinbarungen beziehungsweise Änderungen der Miete aus dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. Dezember 2013 handelt. Da dieser Zeitraum innerhalb der genannten hier maßgeblichen Betrachtungszeitspanne liegt, ist die Berücksichtigung der betreffenden Mietentgelte nicht zu beanstanden.

31 Anders verhält es sich jedoch in Bezug auf diejenigen vom Sachverständigen berücksichtigten zwei Vergleichswohnungen, für die das Mietentgelt im Jahr 2017 (neu) vereinbart beziehungsweise geändert wurde, ohne dass sich dem Gutachten entnehmen ließe, zu welchem Zeitpunkt in diesem Jahr das genau der Fall war. Hier lässt sich - wie die Revision zu Recht geltend macht - anhand der bisher getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht ausschließen, dass die herangezogenen Mietentgelte in einem außerhalb des maßgeblichen Betrachtungszeitrahmens liegenden Zeitraum - namentlich zwischen dem Zugang des Erhöhungsverlangens im Juli 2017 bis zu dem vom Berufungsgericht fehlerhaft angenommenen Stichtag am 1. Oktober 2017 - vereinbart beziehungsweise geändert wurden und der Entscheidungsfindung deshalb nicht hätten zugrunde gelegt werden dürfen.

32 (2) Das Berufungsurteil beruht auch auf diesem Rechtsfehler (§ 545 Abs.1 ZPO), denn er hat sich auf die Bestimmung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in entscheidungserheblicher Weise ausgewirkt.

33 Ließe man die im Jahr 2017 vereinbarten beziehungsweise geänderten Mietentgelte in Höhe von 10,22 €/m² und 8,39 €/m² bei ansonsten gleichbleibender Berechnung des Vergleichswerts außer Betracht, ergäbe sich eine Bandbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete von 6,19 €/m² bis 9,73 €/m² (anstelle von 6,19 €/m² bis 10,22 €/m²) mit einem arithmetischen Mittelwert von 7,89 €/m² (anstelle von 8,09 €/m²), und im Ergebnis sodann ein Vergleichswert von 8,06 €/m² (anstelle von 8,28 €/m²). Da dieser unterhalb der verlangten Miete (8,10 €/m²) liegt, handelt es sich hierbei um einen ergebnisrelevanten Gesichtspunkt.

34 cc) Weitere Rechtsfehler sind dem Berufungsgericht bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht unterlaufen. Insbesondere weist das

Sachverständigengutachten, auf dessen Grundlage das Berufungsgericht von einer ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe von 8,28 €/m² ausgegangen ist, entgegen der Auffassung der Revision - außer dem bereits aufgezeigten Fehler, der auf die Vorgabe eines unzutreffenden Beurteilungsstichtags durch das Berufungsgericht zurückzuführen ist - keine Mängel auf, die eine solche Würdigung nicht zuließen.

- 35 (1) Die tatrichterliche Würdigung kann vom Revisionsgericht regelmäßig nur darauf überprüft werden, ob das Berufungsgericht Rechtsbegriffe verkannt oder sonst unzutreffende Maßstäbe angelegt hat, ob es Denkgesetze und allgemeine Erfahrungssätze hinreichend beachtet hat oder ihm von der Revision gerügte Verfahrensverstöße unterlaufen sind, indem es etwa wesentliche tatsächliche Umstände übersehen oder nicht vollständig gewürdigt hat (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 77; vom 7. Februar 2018 - VIII ZR 148/17, NJW-RR 2018, 1012 Rn. 15; vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, NJW 2017, 1474 Rn. 24; jeweils mwN).
- 36 (2) Danach maßgebliche Rechtsfehler zeigt die Revision nicht auf und sind auch sonst nicht ersichtlich. Insbesondere ist es - abgesehen von dem Umstand, dass das Sachverständigengutachten, wie ausgeführt, von einem unzutreffenden Stichtag ausgeht - revisionsrechtlich nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht dieses seiner Entscheidungsfindung uneingeschränkt zugrunde gelegt hat.
- 37 (a) Erfolglos macht die Revision geltend, das Berufungsgericht habe es rechtsfehlerhaft versäumt, auf eine angemessene Mischung aus innerhalb des maßgeblichen Vierjahreszeitraums vereinbarten Neuvertragsmieten und geänderten Bestandsmieten zu achten, indem es das vom Sachverständigen seiner Begutachtung zugrunde gelegte Mischungsverhältnis (50:50) nicht hinterfragt

habe, obgleich sich aus dem Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2017 ergebe, dass der - regelmäßig die überdurchschnittlichen Mietentgelte aufweisende - Neuvertragsanteil in dem dortigen Erhebungszeitraum (September 2012 bis September 2016) lediglich 44 % betragen habe.

38 Richtig ist zwar, dass es nach der Rechtsprechung des Senats dem Tatrichter obliegt, auf ein angemessenes Verhältnis von Neuvermietungen und Bestandsmietenänderungen, deren jeweilige Berücksichtigung gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB geboten ist, zu achten (Senatsurteile vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 346/10, NJW 2012, 1351 Rn. 31, vom 24. April 2019 - VIII ZR 62/18, NJW 2019, 3142 Rn. 50, und VIII ZR 82/18, juris Rn. 19).

39 Das bedeutet entgegen der Auffassung der Revision aber nicht, dass der Tatrichter an eine bestimmte - etwa aus dem Methodenbericht des einschlägigen Mietspiegels hervorgehende - Quote von Neuvermietungen und Bestandsmietenänderungen gebunden wäre. Der Senat hat in der Vergangenheit ein angemessenes Verhältnis (erst dann) verneint, wenn der Tatrichter eine der beiden Gruppen gar nicht oder nur in einem vernachlässigbar geringen Umfang in seine Betrachtung einbezogen hat (vgl. Senatsurteile vom 24. April 2019 - VIII ZR 62/18, aaO, und - VIII ZR 82/18, aaO). Hier kann jedoch von einem Missverhältnis in einem (noch) erheblichen Maß keine Rede sein. Vielmehr spricht der von der Revision für den genannten Erhebungszeitraum behauptete Neuvertragsanteil von 44 % dafür, dass das Berufungsgericht seiner Beurteilung mit einer hälftigen Beteiligung beider Gruppen an den insgesamt berücksichtigten Mietentgelten ein dem Marktgeschehen etwa entsprechendes und somit angemessenes Verhältnis zugrunde gelegt hat.

- 40 (b) Ohne Erfolg wendet die Revision ein, das vom Berufungsgericht verwertete Gutachten sei deshalb untauglich, weil die Datenerhebung des Sachverständigen - aufgrund fehlender Angaben dazu, ob die Vergleichsobjekte von einem einzigen oder verschiedenen Vermietern, von städtischen Wohnungsgesellschaften oder Privatpersonen vermietet würden - nicht nachvollziehbar sei und nicht auf Repräsentativität überprüft werden könne, weshalb davon auszugehen sei, die 14 vom Sachverständigen herangezogenen Vergleichswohnungen seien schlicht die einzigen Vergleichsobjekte, die er in seiner Datenbank für den maßgeblichen Vierjahreszeitraum führe.
- 41 (aa) Der Tatrichter muss bei seiner Überzeugungsbildung zwar beachten, ob die in einem Sachverständigengutachten getroffenen Feststellungen auf einer belastbaren Grundlage - hier auf einer ausreichend großen, repräsentativen Stichprobe vergleichbarer Wohnungen (vgl. Senatsurteil vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 346/10, aaO Rn. 18) - beruhen und daraus schlüssige und überzeugende Schlussfolgerungen gezogen werden (vgl. Senatsurteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, NJW-RR 2021, 76 Rn. 50 mwN). Eine Offenlegung von tatsächlichen Umständen, die der Sachverständige selbst erhoben und seinem Gutachten zugrunde gelegt hat, ist aus rechtsstaatlichen Gründen regelmäßig aber erst dann geboten, wenn eine der Parteien diese Befundtatsachen bestreitet (vgl. BVerfGE 91, 176, 182).
- 42 (bb) Danach durfte das Berufungsgericht hier von einer ausgewogenen und repräsentativen Auswahl der Vergleichswohnungen durch den Sachverständigen ausgehen. Denn dieser hat die "geeignete Auswahl von Vergleichsobjekten aus der Gesamtheit der vorliegenden Datenmenge" in seinem Gutachten ausführlich erläutert, ohne dass eine der Parteien hiergegen im Berufungsrechtszug Einwendungen erhoben oder etwa die diesbezüglichen Befundtatsachen bestritten hätte.

- 43 (c) Die Rüge der Revision, das Gutachten sei in sich widersprüchlich, weil der Sachverständige einerseits betone, dass die Lage des Bewertungsobjekts in dem besonders nachgefragten Bezirk einen erheblichen Einfluss auf den ortsüblichen Mietpreis habe, er andererseits aber kein Vergleichsobjekt aus diesem Bezirk in seine Begutachtung einbezogen habe, ist schon deshalb unbeachtlich, weil nicht ersichtlich ist, dass sich dieser Umstand zum Nachteil der Beklagten ausgewirkt haben könnte. Entscheidend ist im Übrigen, ob die herangezogenen Vergleichswohnungen ihrer Lage nach als gleichwertig mit dem Bewertungsobjekt anzusehen sind. Das ist hier der Fall, wie sich daran zeigt, dass der Sachverständige nahezu allen Vergleichsobjekten denselben Lagefaktor wie dem Bewertungsobjekt (jeweils 1,05) zugewiesen hat.
- 44 (d) Ohne Erfolg rügt die Revision ferner, der Sachverständige habe die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete unzureichend ermittelt, indem er es versäumt habe, das volle Spektrum der Entgelte für die 14 herangezogenen Vergleichswohnungen nach der Aussonderung der sogenannten "Ausreißermieten" in einem zweiten Schritt durch die Bestimmung des "breiten Mittelfelds" der Vergleichsmieten weiter einzugrenzen.
- 45 (aa) Die Revision verkennt, dass die nach ihrer - auf das Senatsurteil vom 29. Februar 2012 (VIII ZR 346/10, NJW 2012, 1351 Rn. 23) gestützten - Ansicht anzuwendende Methode zur Ermittlung der maßgeblichen Einzelvergleichsmiete nicht die einzig in Betracht kommende Methode darstellt. Vielmehr stehen dem sachverständig beratenen Tatrichter, wenn sich nach der - stets erforderlichen - Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden in den Wohnwertmerkmalen der zum Vergleich herangezogenen Wohnungen - sei es in Form von Zu- und Abschlägen oder durch Anwendung eines Punkte-Bewertungssystems - noch eine breite Marktstreuung ergibt, verschiedene Ansätze für die Ermittlung der Einzelvergleichsmiete zur Verfügung, deren Auswahl in seinem - revisionsrechtlich nur

eingeschränkt überprüfbar (vgl. Senatsurteil vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074 unter II 2 d aa) - Ermessen steht (ähnlich auch schon das von der Revision angeführte Senatsurteil vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 346/10, aaO Rn. 25 f.). Lassen sich Besonderheiten bei der Verteilung der Vergleichsmieten - etwa in Form einer auffälligen Häufung der Vergleichsmieten um einen kleinen Wert herum - nicht feststellen, kann es angemessen sein, auf den arithmetischen Mittelwert abzustellen (Senatsurteile vom 24. April 2019 - VIII ZR 62/18, NJW 2019, 3142 Rn. 59, und VIII ZR 82/18, juris Rn. 17; jeweils in Fortführung der genannten, von der Revision angeführten Senatsrechtsprechung).

46 (bb) Nach diesem Maßstab ist der vom Berufungsgericht gewählte Ansatz für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu beanstanden (vgl. hierzu bereits Senatsurteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 83). Der zu Rat gezogene Sachverständige hat zunächst - in einem ersten Schritt - unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens, bei dem die Qualitätsunterschiede der zum Vergleich herangezogenen Wohnungen in Form von Zu- und Abschlägen berücksichtigt wurden, die Bandbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete für die zu bewertende Wohnung (von 6,19 €/m² bis 10,22 €/m²) ermittelt und sodann - in einem zweiten Schritt - ausgehend von dem arithmetischen Mittelwert (von 8,09 €/m²) mithilfe einer "Nutzwertanalyse auf Basis der wissenschaftlichen Zielbaumethode" eine wertmäßige Einstufung mit dem Ergebnis vorgenommen, dass sich die Einzelvergleichsmiete auf 8,28 €/m² beläuft. Die von der Revision vermisste Bestimmung des "breiten Mittelfelds" der Vergleichsmieten ist bei dieser - ebenfalls zulässigen - Vorgehensweise ersichtlich überflüssig.

47 (e) Auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe übersehen, dass der Sachverständige im Rahmen der gebotenen Standardanpassung trotz der - im Vergleich zum Bewertungsobjekt - besseren Ausstattung eines großen

Teils der Vergleichsobjekte einen Ausgleich nicht vorgenommen habe, ist unbegründet.

48 (aa) Soweit die Revision beanstandet, sämtliche der vom Sachverständigen mit dem Ausstattungsfaktor 1,0 bewerteten Vergleichswohnungen seien sowohl mit einer Spüle in der Küche als auch mit einem Balkon ausgestattet, während das - ebenfalls in der Ausstattung mit dem Faktor 1,0 bemessene - Bewertungsobjekt zwar auch einen Balkon, aber "nur" eine Küche ohne Spüle aufweise, lässt sie wesentliche vom Sachverständigen in die Gesamtbewertung einbezogene Umstände außer Betracht. So hat der Sachverständige den Umstand, dass die Küche des Bewertungsobjekts - wegen der fehlenden Spüle und des fehlenden Geschirrspülanschlusses - als einfach anzusehen sei, nicht nur schlicht wegen des Vorhandenseins eines Balkons als ausgeglichen angesehen, sondern in diesem Zusammenhang den "geräumigen Balkon" und das "geflieste Bad mit Einbauwanne" berücksichtigt. Zudem sind entgegen der Behauptung der Revision zwei der insgesamt zehn mit dem Ausstattungsfaktor 1,0 bewerteten Vergleichswohnungen laut der Beschreibung des Sachverständigen - ähnlich wie das Bewertungsobjekt - "ohne Einbauküche (Spüle und Herd)". Schließlich hat der Sachverständige - was die Revision ebenfalls ausblendet - eine Anpassung im Hinblick auf die Ausstattung der Wohnung der Beklagten zusätzlich über das Zielbaumverfahren vorgenommen, indem er die Küche dort (mit minus 20 Punkten) negativ eingestuft hat.

49 (bb) Revisionsrechtlich unbehelflich ist der Versuch der Revision, die durch den Sachverständigen erfolgte Gesamtbewertung der Ausstattung der Wohnung der Beklagten als "mittel" mit der Begründung anzuzweifeln, das Badezimmer habe aus mehreren Gründen - insbesondere wegen des vom Sachverständigen festgestellten Fehlens eines FI-Schalters - nicht als "zweckmäßig

saniert", sondern als "einfach" eingestuft werden müssen. Damit setzt die Revision lediglich ihre eigene Beurteilung an die Stelle der Würdigung der festgestellten Tatsachen durch das Berufungsgericht, ohne einen revisiblen Rechtsfehler aufzuzeigen.

50 (f) Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht hätte erkennen müssen, dass es insoweit an der Nachvollziehbarkeit der vom Sachverständigen für die Standardanpassung verwendeten Umrechnungskoeffizienten fehle, als dieser im Rahmen seiner abstrakten Erläuterung der drei Ausstattungs-Kategorien von einer Abstufung in Zehnerschritten ausgegangen sei (einfach: 0,90 / mittel: 1,00 / gut: 1,10), bei der konkreten Bewertung der Vergleichswohnungen dann aber Ab beziehungsweise Zuschläge in Fünferschritten (0,95 / 1,00 / 1,05) vorgenommen habe, bleibt ebenfalls ohne Erfolg. Es liegt auf der Hand, dass hier im Rahmen der konkreten Bewertung eine - zweifelsohne zulässige - Vergabe von Zwischenstufen (zwischen "einfach" und "mittel" beziehungsweise zwischen "mittel" und "gut") erfolgt ist.

51 (g) Der Revision bleibt ferner insoweit der Erfolg versagt, als sie rügt, das Berufungsgericht habe übersehen, dass der Sachverständige bei der - zur Einordnung der zu bewertenden Wohnung in die ermittelte Vergleichsmietenspanne herangezogenen - Nutzwertanalyse einzelne wohnwertbestimmende Faktoren fehlerhaft nicht berücksichtigt habe.

52 (aa) Entgegen der Auffassung der Revision ist es revisionsrechtlich nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht der Beurteilung des Sachverständigen (stillschweigend) insoweit gefolgt ist, als dieser das der Lagebewertung zugeordnete Kriterium "Immissionen" als neutral eingestuft hat.

- 53 Soweit die Revision unter Berufung auf die dem Sachverständigengutachten beigefügte Strategische Lärmkarte meint, dieses Kriterium hätte wegen erhöhter Störeinflüsse als negativ in die Gesamtbewertung einfließen müssen, vermag sie einen Rechtsfehler nicht aufzuzeigen. Vielmehr verliert sie ihrerseits aus dem Blick, dass der Sachverständige bei seiner Bewertung den ebenfalls aus der Lärmkarte hervorgehenden Umstand berücksichtigt hat, dass das Gebäude, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet, nur hofseitig - durch die dort verlaufende U-Bahnstrecke - erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt ist, während es straßenseitig eine besonders ruhige Lage aufweist.
- 54 Die weitere Annahme der Revision, die vom Sachverständigen herangezogenen Vergleichsobjekte wiesen mehrheitlich eine bessere Lärmbilanz auf als die Wohnung der Beklagten, stellt eine reine Mutmaßung dar, für die jeglicher Beleg fehlt. Der von der Revision angeführte Umstand, dass die Wohnung der Beklagten - wie die genannte Lärmkarte zeige - im Vergleich zu den meisten in der unmittelbaren Nachbarschaft befindlichen Wohnungen überdurchschnittlich hoher Lärmbelastung ausgesetzt sei, lässt diesen Schluss ersichtlich nicht zu.
- 55 (bb) Auch soweit das Berufungsgericht der Bewertung des Sachverständigen betreffend den Grundriss/Zuschnitt der Wohnung als "normal" gefolgt ist, liegt ein revisionsrechtlich beachtlicher Rechtsfehler nicht vor. Entgegen der Auffassung der Revision ist das Gutachten nicht etwa in sich widersprüchlich, weil ihm einerseits zu entnehmen ist, dass es sich bei dem sogenannten "Balkonzimmer" um ein "gefangenes Zimmer" handelt, dieser Umstand andererseits aber - obwohl ein "gefangenes Zimmer" als Beispiel für einen nachteiligen Zuschnitt genannt wird - nicht zu einer Bewertung des Zuschnitts der Wohnung als "nachteilig" geführt hat. Die Revision lässt außer Betracht, dass der Sachverständige - zutreffend - von einer Vierzimmerwohnung ausgegangen ist und es sich bei dem als "Balkonzimmer" bezeichneten Teil der Wohnung um eine zusätzliche

(Außen-)Räumlichkeit handelt, die nicht zu den der Wohnung als solche zugeordneten Zimmern gehört. Es liegt demnach offenkundig ein sachlicher Grund für die nicht (zum Nachteil) erfolgte Berücksichtigung des Umstands vor, dass der Balkonraum "nur" vom Wohn- und vom Elternzimmer aus zugänglich ist.

56 (cc) Ebenfalls ohne Erfolg rügt die Revision, das Berufungsgericht habe sich nicht der Einschätzung des Sachverständigen anschließen dürfen, soweit dieser die Gebäudeerscheinung - mit zehn von zwanzig möglichen Pluspunkten - positiv bewertet habe. Die Revision irrt bereits im Ansatz, wenn sie davon ausgeht, der Sachverständige habe mit der Beschreibung "detailliert, Denkmal" Gestaltungsmerkmale aufgezählt, die zu der Kategorie "normale Erscheinung" gehörten, und darauf gestützt meint, das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts sei als neutral einzustufen, weil es über die aufgezählten hinaus keine positiven Erscheinungsmerkmale aufweise. Denn der Sachverständige hat mit der zitierten Beschreibung ("detailliert, Denkmal") - anders als die Revision annimmt - gerade die speziell auf das Bewertungsobjekt zutreffenden, positiv zu bewertenden Merkmale angeführt, die eine Interpolation zwischen der mittleren ("normal" - 0 Punkte) und der oberen ("villenartig" - 20 Punkte) für die Gebäudeerscheinung vorgesehenen Stufe rechtfertigt.

57 (f) Soweit die Revision schließlich geltend macht, das Berufungsgericht habe nicht beachtet, dass der Sachverständige auf private Mietspiegel Bezug genommen habe, die - entgegen den Vorgaben des § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB - lediglich auf Mietpreise aus dem Jahr 2017 abstellten, blendet sie aus, dass die im Gutachten angeführten privaten Mietspiegel ersichtlich keinen Einfluss auf das Ergebnis der Ermittlung der zutreffenden Einzelvergleichsmiete (in Höhe von 8,28 €/m²) hatten, sondern lediglich hilfsweise im Rahmen einer ergänzend durchgeführten Plausibilitätskontrolle erwähnt wurden.

III.

58

Das Urteil des Berufungsgerichts kann im Ergebnis - wegen des aufgezeigten Rechtsfehlers im Zusammenhang mit der Bestimmung der Vierjahresfrist nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB - keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht entscheidungsreif und daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Milger

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Wiegand

Vorinstanzen:

AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 14.08.2018 - 19 C 470/17 -

LG Berlin, Entscheidung vom 10.12.2019 - 63 S 348/18 -