



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 223/21

vom

24. Januar 2023

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 24. Januar 2023 durch den Richter Dr. Bünger als Vorsitzenden, die Richterin Dr. Liebert, den Richter Dr. Schmidt sowie die Richterinnen Wiegand und Dr. Matussek

beschlossen:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 1. Juli 2021 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Der Streitwert des Revisionsverfahrens wird auf 886,08 € festgesetzt.

Gründe:

- 1 1. Die Revision der Klägerin ist gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen, weil die Voraussetzungen für ihre Zulassung nicht vorliegen (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) und das Rechtsmittel darüber hinaus keine Aussicht auf Erfolg bietet. Zur Begründung wird auf den Senatsbeschluss vom 25. Oktober 2022 Bezug genommen (§ 552a Satz 2, § 522 Abs. 2 Satz 2 und 3 ZPO).

- 2 2. Die im Anschluss an den Hinweis des Senats erfolgten Ausführungen der Revision im Schriftsatz vom 9. Januar 2023, die Instanzgerichte hätten keine entscheidungsrelevante Erkenntnis aus eigener Anwendung des Mietspiegels gewonnen und ihre Überzeugungsbildung nicht auf die Erkenntnisquelle des Mietspiegels gestützt, sondern ausschließlich das Sachverständigengutachten

als Erkenntnisquelle herangezogen, geben keinen Anlass zu einer abweichenden Beurteilung.

- 3 Wie im Hinweisbeschluss des Senats ausgeführt, 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 tatrichterliche Überzeugungsbildung (§ 286 ZPO) hinreichenden Weise ermittelt haben (vgl. Senatsurteile vom 26. Mai 2021 - VIII ZR 93/20, juris Rn. 25; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, NJW-RR 2021, 1017 Rn. 16; vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, NJW-RR 2021, 76 Rn. 26; jeweils mwN). Diese Vorgaben hat das Berufungsgericht beachtet.

- 4 Es begegnet keinen rechtlichen Bedenken, dass die Vorinstanzen ihre Überzeugungsbildung nicht ohne Sachverständigengutachten unmittelbar auf den Mietspiegel der Stadt Köln gestützt, sondern ein solches zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeholt und die Heranziehung der Mietspannen des Mietspiegels durch den beauftragten Sachverständigen sowie dessen Einordnung der streitgegenständlichen Wohnung innerhalb dieser Mietspannen gebilligt und ihrer Entscheidung zu Grunde gelegt haben. Entscheidend ist, dass die Überzeugungsbildung der Vorinstanzen auf der Grundlage hinreichender Erkenntnisquellen, nämlich des Sachverständigengutachtens und des Kölner Mietspiegels, erfolgt ist. Anders als die Revision meint, liegt der Überzeugungsbildung der Vorinstanzen hinsichtlich der ortsüblichen Mietspannen als Erkenntnisquelle nicht nur das Sachverständigengutachten zu Grunde, sondern - jedenfalls mittelbar - auch der Mietspiegel. Denn insoweit bietet das diesbezüglich den Mietspiegel heranziehende Sachverständigengutachten keine über diesen hinausgehende zusätzliche Erkenntnisquelle, so dass die Überzeugungsbildung des Gerichts letztlich - unabhängig davon, ob und in welchem Umfang die Vorinstanzen

entscheidungsrelevante Erkenntnisse aus der eigenen Anwendung des Mietspiegels gewonnen haben - auch auf dem im Sachverständigengutachten herangezogenen Mietspiegel beruht. Hiergegen bestehen keine Bedenken, wenn dieser - wie hier - eine hinreichende Beurteilungsgrundlage für die richterliche Überzeugungsbildung darstellt, was das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler festgestellt hat.

Dr. Bünger

Dr. Liebert

Dr. Schmidt

Wiegand

Dr. Matussek

Vorinstanzen:

AG Köln, Entscheidung vom 03.05.2019 - 220 C 224/18 -

LG Köln, Entscheidung vom 01.07.2021 - 1 S 125/19 -