



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 93/20

Verkündet am:
26. Mai 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, § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 2

- a) Unterliegt ein Berufungsurteil der Revision oder der Nichtzulassungsbeschwerde, müssen sich die tatsächlichen Grundlagen der Entscheidung aus dem Urteil oder - im Falle des § 540 Abs. 1 Satz 2 ZPO - aus dem Sitzungsprotokoll einschließlich der im Urteil oder im Sitzungsprotokoll enthaltenen Bezugnahmen so erschließen, dass eine revisionsrechtliche Nachprüfung stattfinden kann. Weiter muss das Berufungsurteil in diesem Fall erkennen lassen, von welchem Sach- und Streitstand das Gericht ausgegangen ist und welche Berufungsanträge die Parteien zumindest sinngemäß gestellt haben (im Anschluss an Senatsurteile vom 19. Juli 2017 - VIII ZR 3/17, NZM 2017, 732 Rn. 7 f.; vom 18. Oktober 2017 - VIII ZR 242/16, DAR 2018, 78 Rn. 4; jeweils mwN).

- b) Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Einholung eines Sachverständigengutachtens bei Vorliegen eines Mietspiegels (im Anschluss an Senatsurteile vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, NJW-RR 2021, 76 Rn. 24 ff.; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, unter II 2 b aa, zur Veröffentlichung bestimmt).
- 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 überprüfbaren - Ermessen steht (im Anschluss an Senatsurteil vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO unter II 2 b cc (2) (d) (aa) mwN).
- d) 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 der Senatsurteile vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 346/10, NJW 2012, 1351 Rn. 30, und vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO unter II 2 b bb).

BGH, Urteil vom 26. Mai 2021 - VIII ZR 93/20 - LG Berlin
AG Berlin-Lichtenberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 10. Mai 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. März 2020 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 Beklagte ist Mieterin einer 55,13 m² großen Zweizimmerwohnung der Klägerin in Berlin- . Die zuletzt zu entrichtende Nettokaltmiete belief sich auf 305,42 €. Die Klägerin forderte die Beklagte auf, einer Erhöhung der Nettokaltmiete ab dem 1. Oktober 2017 auf monatlich 341,72 € zuzustimmen. Das entspricht einer Erhöhung der Nettokaltmiete auf 6,20 €/m². Die Wohnung ist bei Heranziehung des Mietspiegels Berlin 2017 nach Alter, Wohnlage, Ausstattung und Wohnfläche in das Feld D 6 der Mietspiegeltabelle einzuordnen. Dieses weist eine Nettokaltmietenspanne von 5,30 €/m² bis 6,67 €/m² aus.

2 Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung von bislang 305,97 € auf 341,72 € monatlich ab dem 1. Oktober 2017 in Anspruch. Das Amtsgericht hat, wie sich aus dessen bei den Akten befindlichem Urteil ergibt, die Klage abgewiesen. Es hat hierbei den Berliner Mietspiegel 2017 herangezogen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht der Klage nach Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete stattgegeben. Dabei hat es im Eingang der Urteilsgründe auf das vorgenannte Sachverständigengutachten verwiesen und ansonsten von der "Abfassung eines Tatbestands" gemäß "§ 313a Abs. 1, § 540 Abs. 2, § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO" abgesehen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Beklagte 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 Beklagte gemäß § 558 BGB ein Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe der geforderten 341,72 € 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. Da sich die durch die Klägerin verlangte Miete innerhalb der Spanne des einschlägigen Felds des Berliner Mietspiegels 2017 bewege, sei das Gutachten lediglich über die streitgegenständliche Einzelmiete einzuholen gewesen, da die Angabe des Mietspiegels, wonach sich die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen dieses Rasterfelds zwischen 5,30 €/m² und 6,67 €/m² bewege, von der Klägerin nicht angegriffen werde.

7 Aufgrund der schriftlichen Ausführungen des beauftragten Sachverständigen, der eine ortsübliche Vergleichsmiete von 6,23 €/m² ermittelt habe, sei das Berufungsgericht davon überzeugt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung mindestens - wie von der Klägerin gefordert - 6,20 €/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.

8 Die Einwendungen der Beklagten gegen das Gutachten seien unbegründet. Der Argumentation der Beklagten, die dem Gutachten zugrundeliegende Auflistung der Vergleichsobjekte sei nicht plausibel und repräsentativ, könne schon deswegen nicht gefolgt werden, weil der Sachverständige in dem Gutachten nachvollziehbar erklärt habe, dass in die Vergleichsbetrachtung nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage weitgehend vergleichbare Objekte, die er seinem Datenbestand entnommen habe, eingeflossen seien. Dies entspreche auch den vom Sachverständigen konkret zu den Vergleichsobjekten angegebenen Daten, da insbesondere der Lage- und der Ausstattungsfaktor mit den jeweils für die streitgegenständliche Wohnung ermittelten Werten übereinstimmten oder nur gering abwichen, wobei der Sachverständige im Fall einer solchen Abweichung eine Anpassung der Miethöhe vorgenommen habe.

9 Auch die wohnungs- und gebäudebezogenen Einwände der Beklagten gegen das Gutachten griffen nicht durch. Insbesondere sei hinsichtlich der Feststellungen des Sachverständigen zu den Lärmimmissionen bereits nicht klar, was die Beklagte konkret beanstandete. Der Sachverständige habe jedenfalls keine besonders ruhige Lage der Wohnung angenommen. Vielmehr habe er im Rahmen der Nutzwertanalyse das Kriterium der Immissionen mit dem Wert von 10,00 Punkten in einer Spanne von 20,00 (besondere Ruhiglage) bis minus 20,00 Punkten (erhöhte Störeinflüsse) bewertet. Angesichts der Tatsache, dass auch der Mietspiegel für Berlin erst ab einem Gesamtlärmindex von über 65 dB(A) in 24 Stunden von einer hohen Verkehrslärmbelastung ausgehe, sei es nachvollziehbar, wenn der Sachverständige Immissionen von mehr als 65 dB(A) als Anhaltspunkt für eine besonders laute Lage ansehe. Entgegen der Auffassung der Beklagten habe der Sachverständige daher (auch) das Kriterium der Immissionen im Gutachten nachvollziehbar bewertet.

II.

10 Die Revision der Beklagten ist schon deshalb begründet, weil das Berufungsurteil eine der Vorschrift des § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO genügende Darstellung der Urteilsgründe vermissen lässt.

11 1. Nach § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO kann in einem Berufungsurteil der Tatbestand durch die Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen im Urteil der ersten Instanz, verbunden mit erforderlichen Berichtigungen, Änderungen und Ergänzungen, die sich aus dem Vortrag der Parteien und aus einer etwaigen Bezugnahme auf Schriftsätze vor dem Berufungsgericht ergeben, ersetzt werden. Die Einhaltung dieser Voraussetzungen ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für den Inhalt eines Berufungsurteils nicht entbehrlich. Dies ergibt sich nicht nur aus dem Wortlaut des Gesetzes, sondern auch und vor allem aus seinem Sinn, trotz der Erleichterungen bei der Abfassung von Berufungsurteilen die revisionsrechtliche Nachprüfung zu ermöglichen. Lässt ein Berufungsgericht - wie hier - die Revision zu oder unterliegt das Berufungsurteil der Nichtzulassungsbeschwerde, müssen sich die tatsächlichen Grundlagen der Entscheidung aus dem Urteil oder - im Falle des § 540 Abs. 1 Satz 2 ZPO - aus dem Sitzungsprotokoll so erschließen, dass eine revisionsrechtliche Nachprüfung möglich ist. Außerdem muss das Berufungsurteil erkennen lassen, von welchem Sach- und Streitstand das Berufungsgericht ausgegangen ist, und die Anträge, die die Parteien im Berufungsverfahren gestellt haben, müssen zumindest sinngemäß deutlich werden. Denn es ist nicht Aufgabe des Revisionsgerichts, den Sachverhalt und das genaue Begehren selbst zu ermitteln, um abschließend beurteilen zu können, ob die Revision begründet ist (vgl. Senatsurteile vom 18. Oktober 2017 - VIII ZR 242/16, DAR 2018, 78 Rn. 4; vom 19. Juli 2017 - VIII ZR 3/17, NZM 2017, 732 Rn. 7 f.; jeweils mwN).

- 12 Fehlen im Berufungsurteil die entsprechenden Darstellungen, leidet es an einem von Amts wegen zu berücksichtigenden Verfahrensmangel; das Revisionsgericht hat das Urteil in einem solchen Fall grundsätzlich aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (Senatsurteil vom 19. Juli 2017 - VIII ZR 3/17, NZM 2017, 732 Rn. 9 mwN).
- 13 2. Wie die Revision zu Recht geltend macht, wird das angefochtene Urteil den beschriebenen Erfordernissen nicht gerecht. Nachdem das Berufungsgericht die Revision selbst zugelassen hat, lagen - entgegen dessen rechtsirriger Annahme - die Voraussetzungen nach § 540 Abs. 2, § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO für ein Absehen von der durch § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO vorgeschriebenen Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil mit Darstellung etwaiger Änderungen und Ergänzungen nicht vor (vgl. Senatsurteil vom 19. Juli 2017 - VIII ZR 3/17, NZM 2017, 732 Rn. 10; vgl. auch Senatsurteil vom 18. Oktober 2017 - VIII ZR 242/16, DAR 2018, 78 Rn. 5).
- 14 a) Dem Berufungsurteil lassen sich bereits die in erster Instanz getroffenen tatsächlichen Feststellungen nicht entnehmen. Es lässt die erforderliche Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen des Amtsgerichts vermissen und enthält auch - abgesehen von der rudimentären Angabe, das Amtsgericht habe die ortsübliche Vergleichsmiete unter Heranziehung des Mietspiegels nach § 287 ZPO geschätzt - weder eine eigenständige Wiedergabe der von der Vorinstanz zugrunde gelegten Tatsachengrundlage noch der von der Klägerin dort gestellten Anträge. Dem Urteil des Berufungsgerichts ist insoweit nur zu entnehmen, dass die Parteien um eine Erhöhung der Nettokaltmiete der Wohnung der Beklagten von bisher monatlich 305,97 € um 35,75 € auf 341,72 € ab dem 1. Oktober 2017 streiten und das Amtsgericht - wie sich allerdings nur dem Tenor des Berufungsurteils, wonach das erstinstanzliche Urteil abgeändert und neu gefasst werde,

entnehmen lässt - einen Anspruch der Klägerin auf Zustimmung zu dieser Mieterhöhung entweder nicht oder nicht in vollem Umfang zuerkannt hat. Die fehlenden Angaben, insbesondere etwa das Datum und die Begründung des Mieterhöhungsverlangens, der Zeitpunkt seines Zugangs sowie die zwischen den Parteien hinsichtlich der erstrebten Mieterhöhung im Streit stehenden Gesichtspunkte, lassen sich auch nicht hinreichend deutlich aus den übrigen Urteilsgründen erschließen oder zumindest sinngemäß entnehmen (vgl. Senatsurteil vom 19. Juli 2017 - VIII ZR 3/17, NZM 2017, 732 Rn. 11 mwN). Dies gilt auch in Ansehung der Bezugnahme des Berufungsgerichts auf das von ihm eingeholte Sachverständigengutachten. Diesem lassen sich zwar nähere Angaben zu der streitgegenständlichen Wohnung und dem Inhalt des Beweisbeschlusses des Berufungsgerichts, nicht hingegen Erkenntnisse zu den vorstehend genannten Umständen des erstinstanzlichen Verfahrens entnehmen.

15 b) Weiter fehlt es dem Berufungsurteil an der Wiedergabe des zweitinstanzlichen Vorbringens der Parteien. Dem Berufungsurteil, das eine wörtliche Wiedergabe der Berufungsanträge nicht enthält, lässt sich zwar entnehmen, dass die in erster Instanz unterlegene Klägerin ihr Klagebegehren weiterverfolgt und die Beklagte in vollem Umfang die Zurückweisung der Berufung beantragt hat (vgl. Senatsurteil vom 19. Juli 2017 - VIII ZR 3/17, NZM 2017, 732 Rn. 12). Aus dem Urteil des Berufungsgerichts ergeben sich aber weder - auch nicht sinngemäß - die Berufungsangriffe der Klägerin gegen die erstinstanzliche Entscheidung noch die Entgegnung der Beklagten hierauf; vielmehr lassen sich dem Berufungsurteil insoweit lediglich die Einwände der Beklagten gegen das vom Berufungsgericht eingeholte Sachverständigengutachten entnehmen.

16 c) Das Berufungsurteil genügt damit nicht den Anforderungen einer ausreichenden Darstellung des Streitgegenstands und seiner tatsächlichen Grundlagen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO).

III.

17 1. Dem Berufungsurteil fehlt somit bereits die für die revisionsrechtliche Nachprüfung nach § 545 Abs. 1, § 559 ZPO erforderliche tatsächliche Beurteilungsgrundlage. Daher ist es nach § 562 Abs. 1, § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen (vgl. Senatsurteile vom 19. Juli 2017 - VIII ZR 3/17, NZM 2017, 732 Rn. 13; vom 18. Oktober 2017 - VIII ZR 242/16, DAR 2018, 78 Rn. 6; jeweils mwN).

18 2. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

19 Die rechtlichen Ausführungen des Berufungsgerichts zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind in einem entscheidenden Punkt nicht frei von Rechtsfehlern. Zwar ist es - wie der Senat bereits in den Urteilen vom 18. November 2020 (VIII ZR 123/20, NJW-RR 2021, 76 Rn. 26 ff.) und vom 28. April 2021 (VIII ZR 22/20, unter II und II 2 b aa, zur Veröffentlichung bestimmt) ausgeführt hat, denen jeweils vergleichbare (von derselben Kammer des Berufungsgerichts entschiedene) Sachverhalte zugrunde lagen - 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 Beklagte die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldete (1. Oktober 2017), anstatt auf denjenigen, an dem der Beklagten das - ausweislich der Akte vom 20. Juli 2017 datierende - Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist. Dies hat zur Folge, dass sich anhand der bisher getroffenen Feststellungen nicht abschließend beurteilen lässt, ob die

von der Klägerin ab dem 1. Oktober 2017 verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt und ein Anspruch der Klägerin auf Zustimmung zu der geltend gemachten Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB zu bejahen ist.

20 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.

21 b) Ob die Klägerin danach die Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung ab dem 1. Oktober 2017 von der Beklagten verlangen kann, kann nach den bisher getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht abschließend beurteilt werden.

22 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.

23 Wie der Senat mit - nach der Verkündung der angefochtenen Entscheidung ergangenem - Urteil vom 18. November 2020 (VIII ZR 123/20, NJW-RR 2021, 76) entschieden und durch Urteil vom 28. April 2021 (VIII ZR 22/20, zur

Veröffentlichung bestimmt) bestätigt 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 (Senatsurteile vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 24 ff.; vom 28. April 2021 (VIII ZR 22/20, aaO unter II 2 b aa).

24 (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 Beklagte berufen hat, zum Tragen komme.

25 (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 tatrichterliche 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; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO unter II 2 b aa (1) (a)).

26 Dabei hat das Gericht - wie der Senat mit dem bereits zitierten Urteil vom 18. November 2020 (VIII ZR 123/20, aaO Rn. 27 ff.; ebenso Senatsurteil vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO) 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, NJW 2014, 292 Rn. 15).

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

28 Denn unabhängig davon war eine Beweisaufnahme zu der von der Beklagten in Anspruch genommenen und von der Klägerin in Frage gestellten Qualifizierung des Berliner Mietspiegels 2017 hier bereits deshalb nicht veranlasst, weil zwischen den Parteien - wie dem Berufungsurteil ungeachtet des oben (unter II) dargestellten Verfahrensmangels zu entnehmen ist und auch im Revisionsverfahren nicht in Zweifel gezogen wird - 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 (Senatsurteile vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, NJW-RR 2021, 76 Rn. 31; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO unter II 2 b aa (1) (b); jeweils 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 unstrittig einschlägige Mietspiegelfeld D 6 aufgeführten Spanne von 5,30 €/m² bis 6,67 €/m² bewegt. Die Klägerin verlangt mit 6,20 €/m² nämlich eine Miete, die innerhalb dieser Spanne liegt.

29 (2) Entgegen der Auffassung der Revision war das Berufungsgericht - wie der Senat für diesen Mietspiegel bereits entschieden hat (Senatsurteile vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, NJW-RR 2021, 76 Rn. 32 ff.; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO unter II 2 b aa (2)) - 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.

30 (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, NJW 2013, 775 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, NJW-RR 2019, 458 Rn. 17; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 102; vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 33; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO unter II 2 b aa (2) (a)).

31 (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.; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO unter II 2 b aa (2) (b)) 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. Senatsurteile vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 35 mwN; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO), war das Berufungsgericht jedoch nicht gehalten, seine Überzeugung von der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Beachtung der Indizwirkung des Mietspiegels zu bilden.

32 Zum einen sind die Gerichte nicht verpflichtet, ihre Überzeugungsbildung auf - unstreitige 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 (Senatsurteile vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 38 mwN; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO).

33 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 (Senatsurteile vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 39 ff.; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO; jeweils 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 D 6 einzuordnen ist und die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der für dieses Feld ausgewiesenen Spanne von 5,30 €/m² bis 6,67 €/m² liegt.

34 (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 (Senatsurteile vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 42; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO unter II 2 b aa (3); jeweils zu demselben Mietspiegel). Es ist hierzu aber wiederum nicht verpflichtet.

35 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 (Senatsurteile vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 43; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO). 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. Senatsurteile vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 55 ff.; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO).

36 (4) Entgegen der Auffassung der Revision führt auch die größere Breite der Datengrundlage eines Mietspiegels allein nicht dazu, dass dieser einem Sachverständigengutachten überlegen wäre (Senatsurteile vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 50 f.; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO unter II 2 b aa (4); 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. Senatsurteile vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, aaO Rn. 52; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO).

37 bb) Die Revision beanstandet jedoch mit Recht, dass das Berufungsgesicht den für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblichen Stichtag rechtsfehlerhaft bestimmt hat, indem es insoweit auf den Zeitpunkt abgestellt hat, ab dem die Beklagte die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldete (1. Oktober 2017), anstatt auf denjenigen, an dem der Beklagten das Mieterhöhungsverlangen vom 20. Juli 2017 zugegangen ist.

38 (1) Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht (Senatsurteile vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 346/10, NJW 2012, 1351 Rn. 30; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO unter II 2 b bb (1); 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 - wie die Parteien (auch) im Revisionsverfahren nicht in Zweifel gezogen haben - noch im Juli 2017 zugegangen und die Vierjahresfrist entsprechend zu bemessen.

39 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 zwei 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 (vgl. Senatsurteil vom 28. April 2021

- VIII ZR 22/20, aaO unter II 2 b bb (1)). Da dieser Zeitraum innerhalb der genannten hier maßgeblichen Betrachtungszeitspanne liegt, ist die Berücksichtigung der betreffenden Mietentgelte nicht zu beanstanden.

40 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 (vgl. Senatsurteil vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO).

41 (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.

42 Ließe man die im Jahr 2017 vereinbarten beziehungsweise geänderten Mietentgelte in Höhe von 7,10 €/m² und 5,83 €/m² bei ansonsten gleichbleibender Berechnung des Vergleichswerts außer Betracht, ergäbe sich zwar weiterhin eine Bandbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete von 5,07 €/m² bis 7,50 €/m², jedoch mit einem arithmetischen Mittelwert von 6,13 €/m² (anstelle von 6,18 €/m²), und im Ergebnis sodann ein Vergleichswert von 6,18 €/m² (anstelle

von 6,23 €/m²). Da dieser unterhalb der verlangten Miete (6,20 €/m²) liegt, handelt es sich hierbei um einen ergebnisrelevanten Gesichtspunkt.

43 cc) Das Sachverständigengutachten, auf dessen Grundlage das Berufungsgericht von einer ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe von mindestens 6,20 €/m² ausgegangen ist, weist - wie der Senat trotz des oben (unter II) dargestellten Verfahrensmangels des Berufungsurteils zu beurteilen vermag, da das Berufungsgericht, insoweit prozessordnungsgemäß, auf den Inhalt des Gutachtens Bezug genommen hat - 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.

44 (1) Die trichterliche Würdigung kann - was die Revision bei ihren Angriffen gegen das vom Berufungsgericht herangezogene Gutachten bereits im Ausgangspunkt nicht hinreichend berücksichtigt - 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 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO unter II 2 b cc (1); vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, NJW-RR 2021, 76 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).

45 (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.

46 (a) Ohne Erfolg wendet die Revision ein, das vom Berufungsgericht verwertete Gutachten sei - vor dem Hintergrund, dass ein für die Ermittlung der Einzelvergleichsmiete erforderliches breites Spektrum von Vergleichswohnungen voraussetze, dass nicht sämtliche dieser Wohnungen dem die Mieterhöhung begehrenden Vermieter gehörten (vgl. Senatsurteil vom 3. Juli 2013 - VIII ZR 354/12, BGHZ 197, 366 Rn. 21 f.) - deshalb untauglich, weil die Datenerhebung des Sachverständigen - aufgrund fehlender Angaben dazu, ob und gegebenenfalls welche der Vergleichsobjekte im Eigentum der Klägerin stünden - nicht nachvollziehbar sei und nicht auf Repräsentativität überprüft werden könne.

47 (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, NJW 2012, 1351 Rn. 18 mwN) - beruhen und daraus schlüssige und überzeugende Schlussfolgerungen gezogen werden (vgl. Senatsurteile vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, NJW-RR 2021, 76 Rn. 50 mwN; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO unter II 2 b cc (2) (b) (aa)). 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; Senatsurteil vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO).

48 (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. Der Revision gelingt es nicht aufzuzeigen, dass eine der Parteien hiergegen im Berufungsrechtszug innerhalb der vom Berufungsgericht gesetzten Frist nach § 411 Abs. 4 Satz 2 ZPO oder danach stichhaltige Einwendungen erhoben oder etwa die diesbezüglichen Befundtatsachen bestritten hätte (vgl. Senatsurteil vom 12. Oktober 2016 - VIII ZR 55/15, NJW 2017, 878 Rn. 44, insoweit in BGHZ 212, 248 nicht abgedruckt). Soweit die Revision meint, etwas anderes daraus herleiten zu können, dass der Prozessbevollmächtigte der Beklagten in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht ausweislich des von der Revision in Bezug genommenen Sitzungsprotokolls erklärt hat, er "rüge ausdrücklich, dass die Auflistung der Vergleichsobjekte im Gutachten nicht plausibel und repräsentativ" sei, ist es revisionsrechtlich nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht dieses pauschale Vorbringen zwar im Berufungsurteil behandelt, aber nicht für durchgreifend erachtet und insbesondere nicht zum Anlass genommen hat, an einer ausgewogenen und repräsentativen Auswahl der Vergleichswohnungen durch den Sachverständigen zu zweifeln.

49 Soweit die Revision hinsichtlich der von ihr im Gutachten vermissten Angaben, ob und gegebenenfalls welche der dort herangezogenen Vergleichswohnungen im Eigentum der Klägerin stünden, überdies geltend macht, die Klägerin habe nach eigenen, dem Internet zu entnehmenden Angaben im Geltungsbereich des Mietspiegels Berlin 2017 einen Marktanteil von etwa 6 % des Mietwohnungsbestands, verfängt dies - unabhängig davon, dass sich (auch) hieraus für sich genommen noch kein greifbarer Anhaltspunkt dafür ergäbe, dass einzelne oder gar sämtliche der Vergleichswohnungen der Klägerin gehörten - schon deshalb nicht, weil weder das Berufungsgericht derartige Feststellungen getroffen

hat noch die Revision übergangenen Vortrag der Beklagten hierzu in den Tatsacheninstanzen aufzeigt.

50 (b) Ebenfalls vergeblich rügt die Revision, das Gutachten weise im Rahmen der von dem Sachverständigen - bezüglich der charakteristischen Merkmale der Vergleichswohnungen - vorgenommenen Standardanpassung mehrere Mängel auf, die seiner Verwertung entgegenstünden.

51 (aa) Bereits im Ansatz unbegründet sind hierbei die Rügen der Revision, zum einen fehle es dem Gutachten an aussagekräftigen Angaben zur Bauweise der Vergleichsobjekte, insbesondere dazu, ob es sich bei ihnen ebenso wie bei der streitgegenständlichen Wohnung um solche handele, die in "Plattenbauweise" errichtet worden seien, und zum anderen habe sich das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang nicht mit der - vorstehend (unter (a) (bb)) bereits erwähnten - Rüge der Beklagten auseinandergesetzt, die Vergleichsobjekte seien nicht plausibel und repräsentativ.

52 Die Revision übersieht hierbei, dass der Sachverständige in seinem Gutachten im Rahmen der Ausführungen zu der Auswahl der Vergleichsobjekte ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass von ihm "dem üblichen Marktgeschehen in Berlin folgend [...] im vorliegenden Fall nur Vergleichsobjekte herangezogen" worden seien, "die sich ebenfalls in vergleichbaren Plattenbauten befinden, die ab ca. 1990 saniert worden sind".

53 Ebenso verkennt die Revision, dass sich das Berufungsgericht in seinem Urteil - wie bereits erwähnt - ausdrücklich mit der von der Beklagten erhobenen Rüge, die Vergleichsobjekte seien nicht plausibel und repräsentativ, auseinandergesetzt hat. Die in diesem Zusammenhang vorgenommene trichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, wonach der Sachverständige die Auswahl der Vergleichsobjekte nachvollziehbar begründet habe und diese Auswahl aus der

Sicht des Berufungsgerichts aufgrund der konkret zu den Vergleichsobjekten angegebenen Daten sowie insbesondere des Lagefaktors und des Ausstattungsfaktors auch überzeugend sei, lässt einen revisionsrechtlich beachtlichen Rechtsfehler (siehe hierzu oben III 2 b cc (1)) nicht erkennen.

54 (bb) Hieran ändert der von der Revision angeführte Umstand nichts, wonach fünf der 14 im Gutachten herangezogenen Vergleichswohnungen eine Lage im Erdgeschoss oder im ersten Stockwerk aufweisen, während sich die streitgegenständliche Wohnung im achten Stockwerk befindet. Die Revision führt weder aus, weshalb dieser Umstand einer Vergleichbarkeit mit der streitgegenständlichen Wohnung entgegenstehe, noch zeigt sie auf, in welcher Weise sich die Heranziehung der von ihr genannten fünf Wohnungen zum Nachteil der Beklagten ausgewirkt haben könnte.

55 (cc) Ebenfalls ohne Erfolg macht die Revision gegen die im Gutachten vorgenommene Auswahl der Vergleichswohnungen geltend, der Lagefaktor der Wohnungen C und J sei mit 0,95 und damit als einfach bewertet worden, obwohl sich nach dem Mietspiegel eine dieser Wohnungen sowie Teile der für die andere Wohnung angegebenen Adresse in einer mittleren Wohnlage befänden; die Mietpreise dieser Wohnungen hätten deshalb nach unten angepasst werden müssen, da sonst die vom Sachverständigen ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete nach oben verzerrt sei.

56 Die Revision lässt hierbei - unabhängig davon, dass sie bereits weder übergangenen Vortrag der Beklagten in den Tatsacheninstanzen zu dem Straßenverzeichnis des Mietspiegels aufzeigt noch sonst zu erkennen wäre, dass eine der Parteien Einwendungen gegen den Lagefaktor der Vergleichswohnungen im Berufungsrechtszug erhoben hätte - außer Betracht, dass der Sachverständige in seinem Gutachten erläutert hat, dass er mit Rücksicht auf den Berliner

Wohnungsmarkt die von ihm eingeführten stadträumlichen Lage- und Umrechnungsfaktoren zwar einerseits in Anlehnung, andererseits aber auch in "Erweiterung" der bestehenden Lageklassifizierungen des Berliner Mietspiegels gebildet habe; mit den von ihm je nach den örtlichen Begebenheiten vorgenommenen Standardanpassungen werde sodann insbesondere dem "Nachfragewert/Imagewert" Rechnung getragen, zudem würden weitere detaillierte Anpassungen zur Lage über das Zielbaumverfahren berücksichtigt.

57 Angesichts dieser differenzierten Erwägungen des Sachverständigen zur Bestimmung des Lagefaktors greift der von der Revision erhobene Einwand einer vermeintlichen Verzerrung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach oben ersichtlich zu kurz und gelingt es der Revision in diesem Zusammenhang auch sonst nicht, einen revisionsrechtlich beachtlichen Rechtsfehler des Berufungsgerichts aufzuzeigen.

58 (c) 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.

59 (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. Senatsurteile vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074 unter II 2 d aa; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO unter II 2 b cc (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; ebenso Senatsurteil vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO).

60 (bb) Nach diesem Maßstab ist der vom Berufungsgericht gewählte Ansatz für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu beanstanden (vgl. hierzu bereits Senatsurteile vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, NJW-RR 2021, 76 Rn. 83; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO unter II 2 b cc (2) (d) (bb)). 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 5,07 €/m² bis 7,50 €/m²) ermittelt und sodann - in einem zweiten Schritt - ausgehend von dem arithmetischen Mittelwert (von 6,18 €/m²) mithilfe einer "Nutzwertanalyse auf Basis der wissenschaftlichen Zielbaumethode" eine wertmäßige Einstufung mit dem Ergebnis vorgenommen, dass sich die Einzelvergleichsmiete auf 6,23 €/m² beläuft.

Die von der Revision vermisste Bestimmung des "breiten Mittelfelds" der Vergleichsmieten ist bei dieser - ebenfalls zulässigen - Vorgehensweise ersichtlich überflüssig (vgl. Senatsurteil vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, aaO).

61 (d) Ebenfalls ohne Erfolg zieht die Revision den Ausstattungsfaktor der streitgegenständlichen Wohnung, den der Sachverständige mit 0,95 angesetzt hat (0,90 = einfache, 1,00 = mittlere und 1,10 = gute Wohnungskategorie) in Zweifel.

62 (aa) Die Revision rügt, nach dem Vortrag der Beklagten sei das Bad vom Vormieter mit einem wandhängenden WC und mit Fliesen ausgestattet worden, wofür die Beklagte dem Vormieter eine Abstandszahlung in Höhe von 200 € geleistet habe. Es handele sich somit bei diesen Einrichtungen um Mietereinbauten, die bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich unberücksichtigt zu bleiben hätten. Der Sachverständige habe jedoch beim Ausstattungsfaktor die Einrichtung des Bads fehlerhaft erhöhend berücksichtigt und die streitgegenständliche Wohnung mit 0,95 bewertet, während ohne Berücksichtigung dieser Mietereinbauten eine Bewertung der Wohnung als "einfach" (0,90) hätte erfolgen müssen, zumal es sich auch bei den Zimmertüren um Mietereinrichtungen (mit einer von der Beklagten behaupteten Abstandszahlung in Höhe von 300 €) handele und der Sachverständige den Zustand der Wohnräume als überaltert bezeichnet habe. Dementsprechend wäre eine Anpassung der Mietpreise aller Vergleichswohnungen nach unten vorzunehmen gewesen und folge aus der Nichtvornahme einer solchen Anpassung eine "systematische Verzerrung des Vergleichsmietpreises".

63 (bb) Auch mit diesen Rügen gelingt es der Revision nicht, einen revisionsrechtlich beachtlichen Rechtsfehler aufzuzeigen.

- 64 Zwar trifft der Ausgangspunkt der Revision zu, dass nach der Rechtsprechung des Senats eine vom Mieter im Einvernehmen mit dem Vermieter und auf eigene - vom Vermieter nicht erstattete - Kosten angeschaffte Einrichtung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich und auf Dauer unberücksichtigt bleibt. Denn sie ist nicht Teil der dem Mieter vom Vermieter zur Verfügung gestellten Einrichtung und auf sie erstreckt sich die gesetzliche Gebrauchsgewährungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters nicht (Senatsurteile vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 315/09, NZM 2010, 735 Rn. 12 ff. mwN; vom 24. Oktober 2018 - VIII ZR 52/18, NJW-RR 2019, 269 Rn. 17; vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, NJW 2020, 1947 Rn. 51).
- 65 Es kann jedoch dahingestellt bleiben, ob es sich bei den von der Revision angeführten Einrichtungen, wozu das Berufungsgericht Feststellungen nicht getroffen hat, um vom Mieter angeschaffte Einrichtungen im Sinne der vorstehend genannten Rechtsprechung handelt. Denn selbst wenn dies der Fall wäre, folgte daraus noch nicht, dass die (unausgesprochene) Annahme des Berufungsgerichts, das Gutachten des Sachverständigen sei (auch) hinsichtlich des dort zugrunde gelegten Ausstattungsfaktors von 0,95 überzeugend, deshalb der revisionsrechtlichen Nachprüfung (siehe hierzu oben III 2 b cc (1)) nicht standhielte.
- 66 Der Sachverständige, der die streitgegenständliche Wohnung grundsätzlich der Kategorie "mittel" (Ausstattungsfaktor 1,00) zugeordnet, wegen des fehlenden Balkons - der ein Merkmal der Kategorie "einfach" (Ausstattungsfaktor 0,90) darstellt - jedoch einen Abschlag vorgenommen hat, hat zur Begründung der Bemessung dieses Abschlags mit (nur) 0,05 Punkten (von 1,00 auf 0,95) zwar unter anderem das geflieste Bad - das ein Merkmal der Kategorie "mittel" (Ausstattungsfaktor 1,00) darstellt - angeführt. Daneben hat der Sachverständige in diesem Zusammenhang jedoch - was die Revision außer Betracht lässt - auch

die Ausstattung der Küche mit einem Herd - der ebenfalls ein Merkmal der Kategorie "mittel" (Ausstattungsfaktor 1,00) darstellt - hervorgehoben.

67 Deshalb hätte - zumal die Bemessung des Ausstattungsfaktors ohnehin auf einer Gesamtwürdigung der Ausstattung der Wohnung beruht - selbst eine Nichtberücksichtigung der von der Beklagten behaupteten Mietereinrichtungen nicht zur Folge, dass der Ausstattungsfaktor dann, wie die Revision meint, ohne Weiteres nur mit dem (niedrigsten) Wert von 0,90 zu bemessen gewesen wäre.

68 (e) Ebenfalls vergeblich rügt die Revision, das Berufungsgericht habe übersehen, dass der Sachverständige bei der - zur Einordnung der zu bewertenden Wohnung in die ermittelte Vergleichsmietenspanne herangezogenen - Nutzwertanalyse einzelne wohnwertbestimmende Faktoren nur in fehlerhafter Weise berücksichtigt habe.

69 (aa) Ohne Erfolg beanstandet die Revision, es sei unverständlich, dass der Sachverständige im Rahmen der Lagebewertung der streitgegenständlichen Wohnung bei dem Kriterium "Immissionen" eine gegenüber der lagetypischen Durchschnittswohnung erhöhte Ruhiglage angenommen und diese mit "+ 10,00 Punkten" bewertet habe. Das Haus liege ausweislich der vom Sachverständigen herangezogenen Strategischen Lärmkarte fast vollständig im gelben Bereich, den ein Gesamtlärm von $L_{DEN} > 55-60$ dB(A) kennzeichne. Wie sich aus einer von der Beklagten eingeholten Auskunft der Senatsverwaltung Berlin ergebe, betrügen die rechnerischen Immissionswerte für die streitgegenständliche Wohnung am Tag $L_{DEN} 58$ dB(A) und in der Nacht $L_N 51$ dB(A), so dass die Wohnung der Beklagten nicht "in irgendeiner Weise ruhig gelegen" sei.

70 Entgegen der Auffassung der Revision ist es revisionsrechtlich nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht der Beurteilung des Sachverständigen

(auch) hinsichtlich des Kriteriums der "Immissionen" gefolgt ist. Soweit die Revision unter Berufung auf die dem Sachverständigengutachten beigelegte Strategische Lärmkarte meint, dieses Kriterium hätte nicht positiv in die Gesamtbewertung einfließen dürfen, vermag sie einen Rechtsfehler nicht aufzuzeigen. Vielmehr hat die Revision aus dem Blick verloren, dass der Sachverständige bei seiner Bewertung den ebenfalls aus der Lärmkarte hervorgehenden Umstand berücksichtigt hat, dass das Gebäude, in dem sich die Wohnung der Beklagten befindet, hofseitig eine ruhige, fast besonders ruhige Lage aufweist. Nichts anderes ergibt sich aus der von der Revision angeführten, von der Beklagten im Rahmen der Berufungserwiderung vorgelegten Auskunft der Senatsverwaltung Berlin ("Verkehrslärmauskunft") vom 12. April 2018. Denn diese betrifft allein die straßenseitigen Lärmimmissionen (und zeigt auch insoweit nicht etwa höhere als die vom Sachverständigen angeführten Werte auf).

71 (bb) Vergeblich beanstandet die Revision darüber hinaus, der Sachverständige habe bei der Nutzwertanalyse für die streitgegenständliche Wohnung weder die von ihm zuvor festgestellte wirtschaftliche Überalterung der Wohnräume noch ("bei dem Kriterium Grundriss/Küche") den fehlenden Balkon mildernd berücksichtigt, obwohl das letztgenannte Merkmal im Rahmen der Standardanpassung noch zu einer Abwertung geführt habe.

72 (aaa) Hinsichtlich der erstgenannten Rüge verkennt die Revision bereits im Ausgangspunkt, dass der Sachverständige im Rahmen der Nutzwertanalyse bei dem Kriterium "Ausstattung Wohnung allgemein" unter den dort genannten wohnwertmindernden Faktoren ausdrücklich berücksichtigt hat, dass "zusätzlich [eine] wirtschaftliche Überalterung" vorliegt. Wenn die Revision meint, der Sachverständige hätte deshalb bei der Gesamtwürdigung der allgemeinen Ausstattung der Wohnung nicht eine - dem mittleren Bereich der Vergleichswohnungen entsprechende - Bewertung mit der Punktzahl 0,00 vornehmen dürfen, setzt sie

lediglich ihre eigene Beurteilung an die Stelle der vom Berufungsgericht für überzeugend erachteten Würdigung des Sachverständigen, ohne einen revisiblen Rechtsfehler aufzuzeigen.

- 73 (bbb) Letzteres gilt in gleicher Weise für die auf den fehlenden Balkon bezogene Rüge der Revision. Hinzu kommt, dass die Revision - ungeachtet des Umstands, dass das von ihr diesbezüglich angeführte Kriterium "Grundriss/Küche" in der Nutzwertanalyse des Gutachtens mit dieser Bezeichnung schon nicht vorhanden ist - bei dieser Rüge übersieht, dass der Sachverständige eine Anpassung im Hinblick auf die Ausstattung der Wohnung der Beklagten zusätzlich über das Zielbaumverfahren vorgenommen hat, indem er die Küche dort (mit minus 20,00 Punkten) negativ eingestuft hat.
- 74 (cc) Ebenfalls ohne Erfolg bleibt die Rüge der Revision, der Sachverständige sei, obwohl die Beklagte das Vorhandensein einer Gebäudedämmung und insbesondere das Vorliegen eines Energieausweises für das Gebäude, in dem sich die Wohnung der Beklagten befindet, bestritten habe, davon ausgegangen, dass eine Gebäudesanierung erfolgt sei, die auch die Dämmung der Fassade umfasst habe. Dies sei dann auch im Rahmen der Nutzwertanalyse bei der Gebäudebewertung unter dem Kriterium "Beschaffenheit" als "gute Energieeffizienz" positiv berücksichtigt worden.
- 75 Die Revision geht zwar zutreffend davon aus, dass der Sachverständige im Rahmen der im Gutachten vorgenommenen Baubeschreibung festgestellt hat, dass eine Gebäudesanierung "ca. im Jahr 1994/2009" erfolgt sei, bei der unter anderem eine "Sanierung [der] Fassade mit Dämmung (2009)" sowie der "Einbau neuer Fenster (1994)" durchgeführt worden seien. Weiter hat der Sachverständige in diesem Zusammenhang speziell hinsichtlich der Fassade die Feststellung

getroffen, dass es sich um eine "Putzfassade auf Dämmung" in einem "grundsätzlich gepflegten und erneuerten Zustand" handele.

76 Die Revision lässt jedoch bei ihren hiergegen gerichteten Angriffen außer Betracht, dass der Sachverständige die vorstehend genannten Feststellungen nicht etwa lediglich nach Aktenlage, sondern zusätzlich auf der Grundlage eines von ihm durchgeführten Ortstermins getroffen hat. Hierbei konnte der Sachverständige sich einen eigenen, unmittelbaren Eindruck von der Beschaffenheit des Hauses - einschließlich der von der Beklagten in Zweifel gezogenen Dämmung der Fassade und weiterer für die Beurteilung der Energieeffizienz des Gebäudes maßgeblicher Gesichtspunkte - verschaffen.

77 Wenn die Revision meint, der Sachverständige und - ihm folgend - das Berufungsgericht hätten gleichwohl weder vom Vorhandensein einer Fassadendämmung noch von einer guten Energieeffizienz des Gebäudes ausgehen dürfen, setzt sie lediglich ihre eigene Würdigung an die Stelle derjenigen des Sachverständigen und des Berufungsgerichts. Damit kann die Revision revisionsrechtlich nicht durchdringen, zumal sie auch nicht aufzuzeigen vermag, dass der Sachverständige bei der - ohnehin auf einer Gesamtwürdigung des baulichen Zustands beruhenden - Bewertung der Beschaffenheit des Gebäudes etwa dem von der Beklagten in Zweifel gezogenen Energieausweis entscheidendes Gewicht beigemessen hätte.

78 (dd) Unbegründet ist schließlich auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe es rechtsfehlerhaft unterlassen, bei der Ermittlung der von ihm unter Zugrundelegung des Sachverständigengutachtens mit 6,23 €/m² bemessenen Einzelvergleichsmiete zu würdigen, dass sich bei Zugrundelegung der Orientierungshilfe des Mietspiegels Berlin 2017, wie auch der Sachverständige ausgeführt habe, lediglich eine - dem Mittelwert der Preisspanne des einschlägigen

Mietspiegelfelds D 6 entsprechende - Miete von 5,61 €/m² ergebe; insbesondere hätte das Berufungsgericht begründen müssen, warum es eine Einordnung der Einzelvergleichsmiete "am oberen Rand" der (von 5,30 €/m² bis 6,67 €/m²) reichenden - Mietspiegelspanne für überzeugend halte, und hätte sich (auch) in diesem Zusammenhang mit dem Vortrag der Beklagten zu den wohnwertmindernden Merkmalen auseinandersetzen müssen.

79 Diese Rüge der Revision greift in mehrfacher Hinsicht nicht durch. Wie oben (unter III 2 b aa (1) (a)) im Einzelnen ausgeführt, blieb es dem Berufungsgericht unbenommen, sich seine richterliche Überzeugung von der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Einholung eines Sachverständigengutachtens zu verschaffen. Der Sachverständige hat in seinem Gutachten im Einzelnen begründet, warum das von ihm bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete angewandte Vergleichswertverfahren hier zu einem genaueren und sachgerechteren Ergebnis führe als eine - von ihm ebenfalls vorgenommene - Berechnung anhand des Berliner Mietspiegels 2017. Der Revision gelingt es nicht aufzuzeigen, dass das Berufungsgericht aus Rechtsgründen gehindert gewesen wäre, im

Rahmen seiner Überzeugungsbildung diesen Erwägungen des Sachverständigen zu folgen und die im Gutachten mit ausführlicher Begründung ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete bei der Entscheidung des Streitfalls zugrunde zu legen. Entgegen der Auffassung der Revision ist auch nicht zu erkennen, dass das Berufungsgericht sich bei der Würdigung des Sachverständigengutachtens nicht in hinreichendem Maße mit den hiergegen gerichteten - im Berufungsurteil ausdrücklich behandelten - Einwendungen der Beklagten auseinandergesetzt hätte.

Dr. Milger

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Wiegand

Vorinstanzen:

AG Berlin-Lichtenberg, Entscheidung vom 17.04.2018 - 20 C 447/17 -

LG Berlin, Entscheidung vom 10.03.2020 - 63 S 152/18 -