



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 245/17

Verkündet am:
13. Februar 2019
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558 Abs. 1, § 558c Abs. 1

Zur Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels - hier Dresdner Mietspiegel 2015.

BGH, Urteil vom 13. Februar 2019 - VIII ZR 245/17 - LG Dresden
AG Dresden

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 24. Januar 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Fetzner sowie die Richter Dr. Bünker, Kosziol und Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 20. Oktober 2017 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagten sind seit dem Jahr 2003 Mieter einer Wohnung der Kläger in Dresden. Die Nettokaltmiete für die 82,39 qm große Wohnung beläuft sich auf 514,94 €. Unter Bezugnahme auf den Dresdner Mietspiegel 2015 forderten die Kläger die Beklagten mit Schreiben vom 19. Mai 2015 auf, einer Erhöhung der Nettokaltmiete ab dem 1. August 2015 um 25,06 € auf 540 € zuzustimmen. Dies entspricht einer Erhöhung von 6,25 € je qm auf 6,55 € je qm. Die Beklagten verweigerten die Zustimmung.
- 2 Das Amtsgericht hat die auf Zustimmung zu der vorgenannten Mieterhöhung gerichtete Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil unter Zurückweisung des weitergehenden

Rechtsmittels abgeändert und die Beklagten zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf 6,39 € je qm, mithin um 11,53 € auf monatlich 526,47 € verurteilt.

3 Dagegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Kläger, mit der diese ihr Erhöhungsbegehren, soweit diesem nicht entsprochen worden ist, weiterverfolgen.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

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

6 Das formell ordnungsgemäße Mieterhöhungsbegehren der Kläger sei zum Teil begründet. Die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 1 BGB) könne anhand des Dresdner Mietspiegels 2015 ermittelt werden. Diesem komme vorliegend als einfachem Mietspiegel eine Indizwirkung dahingehend zu, dass die in ihm angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergäben. Auch die Kläger hielten an dessen Anwendung fest, wenn auch - entgegen ihrer ursprünglichen und dem Zustimmungsverlangen zunächst zugrunde gelegten Ansicht - nicht mehr als qualifiziertem Mietspiegel.

7 Anhand der Kriterien Größe, Baujahr, Ausstattung und Wohnlage ergebe sich für die Wohnung eine Mietpreisspanne von 5,44 € bis 6,48 € je qm. Dabei sei entgegen der Ansicht der Kläger, die sich auch auf ein eingeholtes Privatgutachten stützten, die Wohnlage nicht als "mittel", sondern im Ergebnis als

"einfach" anzusehen. Zwar sei die Wohnung, wovon sich die Berufungskammer bei einem Ortstermin habe überzeugen können, unter maßgebender Beachtung der örtlichen Siedlungsstruktur - allerdings zunächst ohne Berücksichtigung der von der vor dem Haus gelegenen Straße ausgehenden Lärmbelastung - in die mittlere der drei Wohnlagen (einfach, mittel, gut) einzuordnen. Die hohe Staub- und Lärmbelastung infolge der vorgenannten Hauptverkehrsstraße bedinge jedoch eine Abstufung in die einfache Wohnlage. Da bei dem Ortstermin eine hohe Lärmbelastung festgestellt worden sei, habe es diesbezüglich keiner genauen Messung des Lärmpegels bedurft. Die Wohnung liege auch nicht im "Frischluftkorridor Dresdner Heide", so dass die erhebliche Staub- und Abgasbelastung nicht gemindert sei.

8 Zur Ermittlung der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der vorgenannten Spanne diene die im Dresdner Mietspiegel 2015 enthaltene Orientierungshilfe. Anhand von jeweils neun, jedoch nicht abschließend aufgezählten wohnwerterhöhenden beziehungsweise wohnwertmindernden Merkmalen könne die Einzelvergleichsmiete ermittelt werden. Entgegen der Ansicht der Kläger seien vorliegend nicht 14, sondern insgesamt lediglich sechs wohnwerterhöhende und ein wohnwertminderndes Merkmal zu berücksichtigen. Zusätzlich zu den vier bereits seitens des Amtsgerichts seiner Berechnung der Einzelvergleichsmiete zugrunde gelegten Kriterien lägen noch zwei weitere wohnwerterhöhende Merkmale (Gipsputz sowie Schallschutzfenster einschließlich Schallschutzlüftung) vor. Demgegenüber komme namentlich der nicht separat steuerbaren "Fußbodenheizung" im Bad sowie dem Balkon aufgrund der Lärmimmissionen eine wohnwerterhöhende Bedeutung nicht zu.

9 Die sich hiernach ergebende Einzelvergleichsmiete von 6,26 € pro qm sei aufgrund der Mietpreissteigerung in der Zeit zwischen dem Erhebungsstich-

tag des Mietspiegels (1. April 2014) und dem Erhöhungsverlangen (19. Mai 2015) auf 6,39 € pro qm anzuheben (sogenannter Stichtagszuschlag).

II.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei angenommen, dass die Kläger gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB auf der Grundlage einer ermittelten konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete von 6,39 € pro qm die Zustimmung der Beklagten zur Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete um lediglich 11,53 € auf 526,47 € verlangen können.

11 1. Gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB kann ein Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete, was hier der Fall ist, seit 15 Monaten unverändert geblieben ist. Die ortsübliche Miete wird nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren 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 a) Nach diesen gesetzlichen Vorgaben ist ein objektiver Maßstab anzulegen, der einen repräsentativen Querschnitt der üblichen Entgelte darstellen soll (BVerfGE 53, 352, 358). Die ortsübliche Vergleichsmiete ist im Prozess daher auf der Grundlage von Erkenntnisquellen zu bestimmen, 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 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074 unter II 2; vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 99/09, NJW 2010, 2946 Rn. 9; 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).

13 b) Die Feststellung, ob die verlangte Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht, obliegt dem Tatrichter und erfordert im Ergebnis eine konkrete Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne einer Einzelvergleichsmiete (vgl. Senatsurteile vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, aaO unter II 2 b; vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 346/10, NJW 2012, 1351 Rn. 11). Diese ist letztlich Maßstab für die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens (vgl. Senatsurteil vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 346/10, aaO Rn. 28).

14 Zwar hat der Senat wiederholt ausgesprochen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete sich regelmäßig innerhalb einer gewissen Spanne bewegen wird (vgl. Senatsurteile vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, aaO; vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 30/09, NJW 2010, 149 Rn. 14; vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 346/10, aaO Rn. 10). Daraus folgt indes - entgegen der Auffassung der Revision - nicht, dass der Tatrichter die ortsübliche Einzelvergleichsmiete zwingend als Spanne zu ermitteln hätte. Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Heranziehung eines Mietspiegels wird die übliche und auch bei dem vorliegenden nach der sogenannten Tabellenmethode erstellten Mietspiegel in der Orientierungshilfe beschriebene Vorgehensweise regelmäßig zu einem punktgenauen Wert der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne einer Einzelvergleichsmiete führen. Denn ausgehend vom Mittelwert der einschlägigen Mietspiegelspanne sind Zu- und Abschläge aufgrund konkreter Wohnwertmerkmale vorzunehmen. Diese Vorgehensweise, die bei einem solchen Mietspiegel in einer zweistufigen Prüfung besteht, ist nicht zu beanstanden.

15 Dabei ist in einem ersten Schritt auf der Grundlage generalisiert wohnwertrelevanter Vergleichskriterien - vorliegend Größe, Baujahr, Ausstattung und Wohnlage - die einschlägige Mietpreisspanne festzustellen. In einem zweiten Schritt wird grundsätzlich innerhalb der Spanne ausgehend vom Mittelwert anhand zusätzlicher qualitativ einzelfallbezogener, den individuellen Wohnwert bestimmender Faktoren die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne einer Einzelvergleichsmiete ermittelt.

16 2. Diese Vorgaben hat das Berufungsgericht beachtet.

17 a) Als Grundlage seiner tatrichterlichen Überzeugungsbildung hat es den nach seinen verfahrensfehlerfrei getroffenen Feststellungen nicht die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB erfüllenden, sondern im Sinne des § 558c Abs. 1 BGB einfachen Dresdner Mietspiegel 2015 herangezogen. Obwohl diesem nicht die in § 558d Abs. 3 BGB dem qualifizierten Mietspiegel vorbehaltene Vermutungswirkung zukommt, stellt er ein Indiz dafür dar, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Es hängt dann von den Umständen des Einzelfalls ab, ob der Mietspiegel für die Beurteilung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer konkret zu beurteilenden Wohnung ausreicht. Maßgebend für die Reichweite der Indizwirkung sind dabei insbesondere die Qualität des (einfachen) Mietspiegels und die Einwendungen der Parteien gegen den Erkenntniswert der darin enthaltenen Angaben (vgl. Senatsurteile vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 99/09, aaO Rn. 12 f.; vom 21. November 2012 - VIII ZR 46/12, aaO Rn. 16; vom 3. Juli 2013 - VIII ZR 269/12, juris Rn. 32).

18 b) Hiervon ausgehend hat das Berufungsgericht im Rahmen seiner freien Überzeugungsbildung (§ 286 ZPO) dem Dresdner Mietspiegel 2015 zu Recht eine ausreichende Indizwirkung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

beigemessen. Die Beteiligung der örtlichen Interessenvertreter von Mieter- und Vermieterseite in einer Projektgruppe sowie die Anerkennung der gefundenen Ergebnisse spricht nach der Lebenserfahrung dafür, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbildet (vgl. Senatsurteil vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 99/09, aaO Rn. 14). Gründe, an der notwendigen Qualität des (einfachen) Mietspiegels, in welchen 3.948 Datensätze aus der Datenbereitstellung durch Vermieter und aus einer mündlichen Mieterbefragung eingeflossen sind (vgl. Dresdner Mietspiegel 2015, S. 5), zu zweifeln, sind weder vorgebracht noch ersichtlich. Die seitens der Kläger gegen die Wissenschaftlichkeit und die Anzahl der Wohnlagen vorgebrachten Einwände können allenfalls dessen Einordnung als qualifizierten Mietspiegel in Frage stellen, nicht jedoch die Indizwirkung beeinflussen. Eine solche Indizwirkung nehmen letztlich auch die Kläger für sich in Anspruch. Sie begründen die Mieterhöhung unter ausschließlicher Heranziehung des Mietspiegels und haben diesen zunächst sogar als qualifiziert angesehen. Sie wenden ihn, wenngleich mit anderem Ergebnis, weiterhin an. So halten sie an der Einordnung der Wohnung in die mittlere Wohnlage fest und berechnen die Einzelvergleichsmiete anhand der im Mietspiegel enthaltenen Orientierungshilfe. Auch der von den Klägern mit der Vornahme der Einordnung in eine Wohnlage beauftragte Sachverständige legt seiner Betrachtung die Vorgaben des Mietspiegels zu Grunde, den er sogar - wie vormals die Kläger - als qualifiziert ansieht.

- 19 c) Die zur Einordnung der Wohnung in die Mietpreisspanne erforderlichen Feststellungen (§ 558 BGB) hat das Berufungsgericht unter Beachtung der vorgenannten Indizwirkung verfahrensfehlerfrei getroffen (§§ 286, 287 Abs. 2 ZPO).

20 aa) Dabei lässt die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, die Wohnung sei der einfachen Wohnlage im Sinne des Mietspiegels der Stadt Dresden 2015 zuzuordnen, einen Rechtsfehler nicht erkennen.

21 Das Berufungsgericht ist nach Inaugenscheinnahme des Objekts unter Beachtung sämtlicher Umstände des Einzelfalles, Heranziehung der Wohnlagenkarte und in Auseinandersetzung mit dem von den Klägern vorgelegten Privatgutachten zu einer grundsätzlichen Einordnung in die mittlere Wohnlage gelangt. Aufgrund der hohen Lärmbelastung durch die vor dem Anwesen verlaufende - vom Privatgutachter als eine der Hauptverkehrsstraßen Dresdens bezeichnete - Straße hat es eine Abstufung in die einfache Wohnlage vorgenommen. Entgegen der Ansicht der Revision ist das Unterlassen einer konkreten Lärmmessung unschädlich. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Lärmbelastung auf die Wohnqualität ist vorliegend eine genaue Dezibelangabe nicht erforderlich. Die mit dem Straßenverkehr einhergehende Abgas- und Staubbelastung wurde ebenfalls in die Betrachtung eingestellt und nicht infolge der - nicht gegebenen - Lage der Wohnung in einem Frischluftkorridor als gemindert angesehen. Insoweit hat sich das Berufungsgericht in nicht zu beanstandender tatrichterlicher Würdigung mit der zur Begründung vorgebrachten synthetischen Klimafunktionskarte auseinandergesetzt und im Ergebnis entgegen der Ansicht der Revision keine schematische Einordnung der Wohnung vorgenommen, sondern eine rechtsfehlerfreie Einzelfallbetrachtung angestellt.

22 bb) Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht innerhalb der hiernach ermittelten Mietpreisspanne von 5,44 € bis 6,48 € pro qm im Rahmen tatrichterlicher Schätzung (§ 287 Abs. 2 ZPO) anhand der Orientierungshilfe des Dresdner Mietspiegels 2015 die Einzelvergleichsmiete als Punktwert mit letztlich 6,39 € pro qm bestimmt.

- 23 (1) Die Ermittlung dieser Einzelvergleichsmiete erfolgt im Rahmen freier tatrichterlicher Schätzung (§ 287 Abs. 2, 1 Satz 2 ZPO). Daher unterliegt sie entgegen der Ansicht der Revision - ebenso wie die zuvor erfolgte Ermittlung der Mietpreisspanne - keiner uneingeschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfung. Anders als die vom Einzelfall losgelöste - vorliegend indes nicht relevante - Auslegung eines Mietspiegels (vgl. hierzu Senatsurteile vom 4. Mai 2011 - VIII ZR 227/10, NJW 2011, 2284 Rn. 12; vom 3. Juli 2013 - VIII ZR 355/12, juris Rn. 26) kann die Ausübung des tatrichterlichen Schätzermessens aus § 287 Abs. 2 ZPO lediglich daraufhin überprüft werden, ob die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf grundsätzlich falschen oder offenbar unrichtigen Erwägungen beruht und ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer Acht gelassen worden sind. Der Tatrichter muss bei der Ausübung seines Ermessens alle wesentlichen Gesichtspunkte, die Erfahrungssätze und Denkgesetze beachtet haben. Zur Ermöglichung der Überprüfung sind die tatsächlichen Grundlagen der Schätzung und ihrer Auswertung darzulegen (vgl. Senatsurteile vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, aaO unter II 2 d aa; vom 15. März 2017 - VIII ZR 295/15, NJW 2017, 2679 Rn. 29).
- 24 (2) Diesen Anforderungen wird die Entscheidung des Berufungsgerichts in allen Punkten gerecht.
- 25 (a) Die im Dresdner Mietspiegel 2015 veröffentlichte Orientierungshilfe ist Grundlage für eine sachgerechte Differenzierung innerhalb der Mietpreisspanne. Auch wenn insoweit (ebenfalls) eine Vermutungswirkung nach § 558d Abs. 3 BGB nicht besteht (vgl. Dresdner Mietspiegel 2015, S. 14), ist sie dennoch eine taugliche Schätzgrundlage (vgl. Senatsurteil vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, aaO unter II 2 d bb), da sie auf dem Wissen und den Erfahrungen von Experten des Dresdner Wohnungsmarktes beruht (Dresdner Miet-

spiegel 2015, aaO), so dass erwartet werden kann, dass die örtlichen Verhältnisse im streitgegenständlichen Zeitraum hinreichend abgebildet werden.

- 26 Als Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung nennt der Dresdner Mietspiegel 2015 beispielhaft jeweils neun gleichgewichtete wohnwerterhöhende beziehungsweise -mindernde Merkmale (Dresdner Mietspiegel 2015, S. 15). Unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale im Einzelfall wird anhand einer konkret vorgegebenen Berechnung ein bestimmter Betrag zu dem Mittelwert der zuvor ermittelten Mietpreisspanne addiert oder hiervon abgezogen, woraus sich die Einzelvergleichsmiete ergibt (vgl. im Einzelnen Dresdner Mietspiegel 2015, S. 16).
- 27 (b) Hiervon ausgehend hat das Berufungsgericht in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise sechs wohnwerterhöhende sowie ein wohnwertminderndes Merkmal der Berechnung der Einzelvergleichsmiete zu Grunde gelegt.
- 28 Im Rahmen der trichterlichen Schätzung hält es sich, wenn die Schallschutzfenster sowie die in einem Zimmer vorhandene Schallschutzlüftung zusammen als ein wohnwerterhöhendes Merkmal angesehen werden. Die Schallschutzlüftung ist ein weiteres Element der Lärmdämmung, da sie eine Frischluftzufuhr ohne Fensteröffnung ermöglicht. Es liegt im Bereich trichterlicher Würdigung diesem Umstand einen eigenständigen wohnwerterhöhenden Charakter nicht beizumessen.
- 29 Gleiches gilt für die Nichtberücksichtigung der nicht separat steuerbaren "Fußbodenheizung" im Bad.

30 cc) Soweit die Revision darüber hinaus den Vortrag der Kläger zu weiteren wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen als übergangen rügt, hat der Senat dies geprüft, jedoch nicht für durchgreifend erachtet. Von einer näheren Begründung wird abgesehen (§ 564 ZPO).

Dr. Milger

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Dr. Schmidt

Vorinstanzen:

AG Dresden, Entscheidung vom 03.08.2016 - 143 C 5205/15 -

LG Dresden, Entscheidung vom 20.10.2017 - 4 S 447/16 -