



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 295/15

Verkündet am:
15. März 2017
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ ja

BGB § 558, § 558a, § 558c, § 558d; ZPO § 286 A, § 287

Bei Beurteilung eines Mieterhöhungsverlangens ist der Tatrichter in Fällen, in denen zwischen dem Erhebungsstichtag eines Mietspiegels und dem Zugang des Zustimmungsverlangens nachträglich ungewöhnliche Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete festzustellen sind, im Rahmen des ihm dabei zukommenden weiten Beurteilungsspielraums befugt, einen Stichtagszuschlag vorzunehmen, wenn ihm dies zur Bildung einer sachgerechten Einzelvergleichsmiete angemessen erscheint.

BGH, Urteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 295/15 - LG Tübingen
AG Reutlingen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 24. Februar 2017 am 15. März 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richter Prof. Dr. Achilles und Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer und den Richter Dr. Bünzger

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Tübingen - 1. Zivilkammer - vom 4. Dezember 2015 wird unter Verwerfung der weitergehenden Revision als unzulässig zurückgewiesen, soweit sie sich gegen die Vornahme eines Stichtagszuschlags auf die nach dem Reutlinger Mietspiegel 2013 ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete wendet.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagten sind seit 1988 Mieter einer den Klägern gehörenden und nach der Wohnflächenangabe im Mietvertrag circa 99 m² großen Wohnung in Reutlingen. Die seit vielen Jahren unveränderte Miete beläuft sich auf monatlich 660 € zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung von 130 €. Nicht umgelegt, sondern in der Miete enthalten sind dabei allerdings die monatlichen Aufwen-

dungen der Kläger für Grundsteuer und Sachversicherungen sowie die Nutzung eines Garagenstellplatzes.

2 Unter Bezugnahme auf den Reutlinger Mietspiegel 2013 (Stand Mai 2013) und ausgehend von einer tatsächlichen Wohnungsgröße von 105 m² forderten die Kläger die Beklagten mit Schreiben vom 29. November 2013 auf, einer Erhöhung der Miete um 122,35 € ab dem 1. Februar 2014 zuzustimmen. Dabei rechneten die Kläger zur Bestimmung der zum Vergleich heranzuziehenden Nettomiete der Wohnung aus der bisher gezahlten Miete einen von ihnen mit 48,24 € bezifferten Betriebskostenanteil für die Grundsteuer und die Sachversicherungen heraus. Die Beklagten akzeptierten die Erhöhung hinsichtlich eines Teilbetrages von 40 € und wiesen das darüber hinausgehende Mieterhöhungsbegehren der Kläger zurück.

3 Das Amtsgericht hat der auf Zustimmung zur begehrten Mieterhöhung gerichteten Klage in Höhe von monatlich weiteren 22 € stattgegeben, was unter Berücksichtigung des von den Beklagten akzeptierten Betrages eine monatlich zu zahlende Miete von 722 € ergibt, und die Klage im Übrigen abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit der vom Berufungsgericht beschränkt zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren in vollem Umfang weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht, das die Revisionszulassung bereits im Tenor seiner Entscheidung auf die Frage beschränkt hat, ob bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein Zuschlag vorzunehmen ist für die bis zum Zugang der Mieterhöhung vergangene Zeit und wie ein möglicher Zuschlag zu berechnen ist, hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

6 Die von den Beklagten auf das formell ordnungsgemäße Mieterhöhungsbegehren hin geschuldete ortsübliche Miete betrage jedenfalls nicht weniger als die vom Amtsgericht ermittelten 722 €. Insbesondere sei es angemessen, dabei auf die Vergleichsmiete, wie sie sich aus dem hier maßgeblichen einfachen und als solchem nicht in Frage gestellten Reutlinger Mietspiegel für die im Streit stehende Wohnung mit einem Mittelwert von 6,275 €/m² ergebe, einen auf den Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens bezogenen Stichtagszuschlag vorzunehmen. Denn der Mietspiegel sei im Gegensatz zur dynamischen ortsüblichen Vergleichsmiete statisch, er spiegele also die ortsübliche Vergleichsmiete nur zu einem in der Vergangenheit liegenden Erhebungstichtag wider. Die Verwendung der Daten eines alten Mietspiegels, der zu einem weit in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkt errichtet worden sei, führte deshalb faktisch zu einem rechtlich nicht begründbaren "Mietpreisstopp".

7 Im Streitfall sei der Mietspiegel der Stadt Reutlingen des Jahres 2013 auf dem Stand von Mai 2013 gewesen, während den Beklagten das Mieterhöhungsverlangen erst Ende November 2013 und damit 7 Monate später zuge-

gangen sei. Der zwischenzeitlich erschienene Mietspiegel 2015 der Stadt Reutlingen (Stand Dezember 2014) zeige eine deutliche Mietsteigerung, welche nicht ignoriert werden könne. Wenn man dem Mittelwert, wie er sich aus dem Mietspiegel 2013 ergebe, denjenigen des Mietspiegels 2015 gegenüberstelle, der sich auf $7,05 \text{ €/m}^2$ belaufe, zeige sich für den Vergleichszeitraum von 19 Monaten eine Steigerung von 12,35 Prozent, was einer monatlichen Steigerung von 0,65 Prozent entspreche. Diese liege im Ergebnis deutlich über dem Zuschlag, den das Amtsgericht den Klägern anhand eines statistischen Preisindex für Wohnungsmieten in Baden-Württemberg in Höhe von 1,16 Prozent für den gesamten Zeitraum von Mai 2013 bis Februar 2014 zwecks Inflationsausgleichs zugebilligt habe.

- 8 Anders als das Amtsgericht gemeint hat, könne hinsichtlich der konkret zu berücksichtigenden Stichtagsdifferenz allerdings nicht auf den Lebenshaltungskostenindex oder einen undifferenzierten Wohnungsmietenindex abgestellt werden. Es sei vielmehr die Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde zu legen, die bei vergleichbaren Wohnungen eingetreten sei. Als geeigneter Anhaltspunkt komme dazu in erster Linie die aus den jeweiligen Mietspiegeln abzuleitende Mietpreisentwicklung in Betracht. Denn diese Erkenntnisquelle habe den Vorteil, dass sie sich auf die konkrete Mietpreisentwicklung am Ort beziehe. Liege im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung ein neuer Mietspiegel vor, könne die maßgebliche Differenz durch Interpolation zwischen den Werten des alten und des neuen Mietspiegels ermittelt werden. Liege ein neuer Mietspiegel noch nicht vor, komme eine Fortschreibung der Mieten unter Berücksichtigung der Entwicklung zwischen den beiden vorangegangenen Mietspiegeln in Betracht. Zwar müsse die Mietpreisentwicklung zwischen zwei Erhebungsstichtagen nicht notwendig linear verlaufen. Gleichwohl sei sie der als Alternative sonst nur in Betracht kommenden Einholung eines Sachverständigengutachtens vorzuziehen, weil dieser Weg den Mietspiegel entwerten wür-

de und angesichts der üblicherweise relativ geringen streitigen Beträge auch unverhältnismäßig wäre.

9 Der nach dieser Ermittlungsmethode, hier also durch Vergleich der Werte der Mietspiegel 2013 und 2015, sogar über dem auf 722 €/m² lautenden Ergebnis des Amtsgerichts anzusiedelnde Betrag der Vergleichsmiete sei - ausgehend von der vom Amtsgerichts unangegriffen angesetzten Wohnfläche des Mietvertrages - um den vom Amtsgericht zutreffend mit 40,99 € festgestellten Betrag der in der Miete im Sinne einer Teilklausivmiete enthaltenen Kosten für Grundsteuer und Sachversicherungen sowie den zutreffend mit 40 € angesetzten Zuschlag für das ebenfalls in den Preisspannen des Reutlinger Mietspiegels nicht enthaltene Garagennutzungsentgelt zu erhöhen, so dass an sich sogar noch eine über den erkannten Betrag hinausgehende Mieterhöhung möglich gewesen wäre.

II.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Prüfung, soweit sie aufgrund des beschränkten Umfangs der Revisionszulassung eröffnet ist, stand.

11 1. Soweit die Revision sich auch dagegen wendet, dass das Berufungsgericht bei der von ihm anhand des Reutlinger Mietspiegels 2013 zuzüglich eines Stichtagszuschlags ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete auf die zum Vergleich heranzuziehende Nettomiete zusätzlich noch das Garagennutzungsentgelt sowie die in ihr ebenfalls nicht enthaltenen Betriebskostenanteile für die Grundsteuer und die Sachversicherungen aufgeschlagen hat, um darüber die strukturelle Vergleichbarkeit mit einer nach dem Klägervorbringen von den Beklagten geschuldeten erhöhten Miete herzustellen, ist das Rechtsmittel unstatthaft und damit als unzulässig zu verwerfen (§ 543 Abs. 1, § 552 Abs. 1 ZPO). Denn insoweit ist die Revision nicht zugelassen. Das Berufungsgericht hat die

Zulassung der Revision vielmehr wirksam auf die Frage der rechtlichen Zulässigkeit des genannten Stichtagszuschlags und seiner Berechnung beschränkt.

- 12 a) Das Berufungsgericht kann eine nach § 543 Abs. 2 ZPO auszusprechende Zulassung der Revision auf Teile des Streitstoffes beschränken. Das ist im Streitfall durch die im Tenor des angefochtenen Urteils ausgesprochene und in den Gründen noch einmal zusätzlich erläuterte Zulassungsbeschränkung auf den Stichtagszuschlag mit der nötigen Deutlichkeit dahin geschehen, dass das Berufungsgericht den Beklagten im darüber hinausgehenden Umfang gerade keine Überprüfung seiner Entscheidung ermöglichen wollte.
- 13 b) Die vom Berufungsgericht vorgenommene Beschränkung der Revisionszulassung ist entgegen der Auffassung der Revision auch wirksam. Zwar ist eine Beschränkung des Rechtsmittels auf einzelne Rechtsfragen oder Anspruchselemente unzulässig. Anerkanntermaßen hat das Berufungsgericht aber die Möglichkeit, die Revision nur hinsichtlich eines tatsächlich und rechtlich selbständigen und abtrennbaren Teils des Gesamtstreitstoffes zuzulassen, auf den auch die Partei selbst die Revision beschränken könnte (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteile vom 26. April 2016 - XI ZR 108/15, WM 2016, 1031 Rn. 11; vom 4. März 2014 - XI ZR 178/12, BKR 2014, 245 Rn. 21; Beschlüsse vom 7. Juni 2011 - VI ZR 225/10, ZUM 2012, 35 Rn. 4; vom 11. Januar 2011 - VIII ZB 92/09, WuM 2011, 137 Rn. 6; vom 16. Dezember 2010 - III ZR 127/10, WM 2011, 526 Rn. 5; jeweils mwN).
- 14 Voraussetzung hierfür ist eine Selbständigkeit des von der Zulassungsbeschränkung erfassten Teils des Streitstoffes in dem Sinne, dass dieser in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Prozessstoff beurteilt werden und auch im Falle einer Zurückverweisung kein Widerspruch zum nicht anfechtbaren Teil des Streitstoffes auftreten kann (BGH, Urteile vom 26. April 2016 - XI ZR 108/15, aaO Rn. 12; vom 22. Oktober 2013 - XI ZR

42/12, BGHZ 198, 294 Rn. 27; BGH, Beschlüsse vom 7. Juni 2011 - VI ZR 225/10, aaO; vom 16. Dezember 2010 - III ZR 127/10, aaO). Allerdings muss es sich hierbei weder um einen eigenen Streitgegenstand handeln noch muss der betroffene Teil des Streitstoffs auf der Ebene der Berufungsinstanz teilurteilsfähig sein; auch eine Beschränkung der Revisionszulassung auf einen abtrennbaren Teil eines prozessualen Anspruchs ist möglich (BGH, Urteile vom 26. April 2016 - XI ZR 108/15, aaO; vom 4. März 2014 - XI ZR 178/12, aaO; vom 22. Oktober 2013 - XI ZR 42/12, aaO; vom 7. März 2013 - IX ZR 64/12, WM 2013, 802 Rn. 9; Beschlüsse vom 7. Juni 2011 - VI ZR 225/10, aaO; vom 16. Dezember 2010 - III ZR 127/10, aaO Rn. 5 f.). So verhält es sich im Streitfall.

- 15 Die Entscheidung des Berufungsgerichts über einen etwaigen Stichtagszuschlag stellt einen derart abgrenzbaren, rechtlich selbständigen Teil des Streitstoffs dar. Es kann dahin stehen, ob es sich auch bei dem in der Miete enthaltenen Garagennutzungsentgelt und den darin ebenfalls eingeschlossenen Betriebskostenanteilen für die Grundsteuer und die Sachversicherungen um gesondert zulassungsfähige Teile des Streitstoffs gehandelt hätte oder ob ihre Berücksichtigungsfähigkeit bei Herstellung einer strukturellen Vergleichbarkeit der für die konkrete Wohnung zu bildenden Einzelvergleichsmiete anhand der im Streitfall herangezogenen Wohnwertmerkmale des einschlägigen Mietspiegels auf andere Merkmale hätte ausstrahlen können. Denn jedenfalls der Stichtagszuschlag setzt das gegenständliche Vergleichsergebnis als inhaltlich bereits feststehend voraus und knüpft daran lediglich noch zeitlich mit der Bestimmung eines nach der Erstellung des Mietspiegels liegenden Vergleichszeitpunkts unter Aufgreifen der seither eingetretenen Marktentwicklung an. Dass die Bestimmung dieses Zeitpunktes und ein danach etwa zu ermittelnder Verhältnissatz für die Fortschreibung der Einzelvergleichsmiete auf diesen Zeitpunkt im genannten Sinne untrennbar mit der beschriebenen Merkmalsbestim-

mung und -bewertung anhand des Mietspiegels verbunden ist, zeigt weder die Revision auf noch ist dies sonst ersichtlich.

16 2. Soweit die Revision zulässig ist, hat sie in der Sache keinen Erfolg und ist deshalb zurückzuweisen. Das Berufungsgericht hat vielmehr rechtsfehlerfrei angenommen, dass ein Stichtagszuschlag in der genannten Höhe gerechtfertigt ist und dass die Kläger danach eine Mieterhöhung um weitere 22 € auf nunmehr 722 € monatlich beanspruchen können.

17 a) 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 seit 15 Monaten unverändert geblieben ist. Die ortsübliche Miete wird dabei nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Veränderungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Insoweit hat der Senat aufgrund der wirksam allein auf den Stichtagszuschlag und dessen Bemessung beschränkten Revisionszulassung der Beurteilung, ob die von den Vermietern verlangte Mieterhöhung den dafür bestehenden Anforderungen gerecht wird (vgl. dazu etwa 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 mwN), ungeprüft zugrunde zu legen, dass sich die zwecks Herstellung einer Vergleichbarkeit um das Garagennutzungsentgelt und die Betriebskostenanteile für die Grundsteuer und die Sachversicherungen zu bereinigende Einzelvergleichsmiete für die im Streit stehende Wohnung nach den dafür maßgeblichen und mit Stand Mai 2013 ermittelten Vergleichsmerkmalen des Mietspiegels 2013 der Stadt Reutlingen in einer Preisspanne 5,40 € bis 7,15 € bewegt, deren Mittelwert sich auf 6,275 €/m² zuzüglich eines Fassadendämmungszuschlags

von zwei Prozent beläuft (vgl. Musielak/Voit/Ball, ZPO, 13. Aufl., § 543 Rn. 20; MünchKommZPO/Krüger, 5. Aufl., § 543 Rn. 51 mwN).

18 b) In zeitlicher Hinsicht ist zur Beurteilung der Berechtigung einer vom Vermieter nach § 558 BGB begehrten Mieterhöhung auf den Zugang des Zustimmungsverlangens abzustellen, der damit auch den Zeitpunkt für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete festlegt, bis zu der ein Anspruch auf Erhöhung der Miete besteht (vgl. Senatsurteil vom 26. Oktober 2005 - VIII ZR 41/05, NJW-RR 2006, 227 Rn. 15 mwN). Im Streitfall liegen zwischen diesem Zeitpunkt (29. November 2013) und dem Zeitpunkt, auf den der vom Berufungsgericht zur Vergleichsmietenbestimmung herangezogene Reutlinger Mietspiegel aktualisiert worden ist (Mai 2013), etwa sieben Monate. Ob es dem mit der Beurteilung der Berechtigung einer Mieterhöhung befassten Tatrichter gestattet ist, dieser zeitlichen Differenz im Falle einer zwischenzeitlichen Steigerung des Mietpreisniveaus durch Vornahme eines die Steigerung ausgleichenden Zuschlags zu begegnen, ist umstritten.

19 aa) Vor allem in der älteren Instanzrechtsprechung (OLG Stuttgart, NJW 1982, 945; OLG Hamburg, NJW 1983, 1803, 1804; vgl. ferner die Nachweise bei Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2014, § 558a Rn. 31) wird jedenfalls in Fällen, in denen - wie hier - das Mieterhöhungsverlangen auf einen Mietspiegel gestützt ist, die Vornahme eines Zuschlags als dieser Art des auf eine lediglich periodische Aktualisierung angelegten und deshalb auch keiner weiteren Schätzung zugänglichen Begründungs- und Beweismittels fremd angesehen. Die gegenteilige Auffassung wertet einen Mietspiegel dagegen nur als wichtige, allerdings nicht bindende Informationsquelle; die Gerichte seien deshalb nicht gehindert, bei Prüfung der materiell-rechtlichen Begründetheit eines - wie auch im Streitfall - ordnungsgemäßen Mieterhöhungsverlangens wegen einer Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die in der Zeit zwischen der

Datenerhebung zum Mietspiegel und dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens eingetreten ist (sog. Stichtagsdifferenz), einen Zuschlag zum Mietspiegelwert vorzunehmen (OLG Stuttgart, NJW-RR 1994, 334, 336; OLG Hamm, NJW-RR 1997, 142, 143; vgl. ferner die Nachweise bei Staudinger/Emmerich, aaO Rn. 32).

20 bb) Die letztgenannte Auffassung ist richtig.

21 (1) Bei der dem Tatrichter obliegenden Prüfung, ob die konkret vom Vermieter verlangte Mieterhöhung nach § 558 BGB tatsächlich berechtigt ist, darf die ortsübliche Vergleichsmiete zwar nur auf der Grundlage von Erkenntnisquellen bestimmt werden, welche die tatsächlich und üblicherweise gezahlten Mieten für vergleichbare Wohnungen in hinreichender Weise ermittelt haben. Nach der Rechtsprechung des Senats ist der Tatrichter dabei im Rahmen seiner freien Überzeugungsbildung (§ 286 ZPO) aber nicht auf das im Erhöhungsverlangen des Vermieters genannte Begründungsmittel im Sinne des § 558a Abs. 2 BGB beschränkt. Existiert ein ordnungsgemäßer Mietspiegel (§ 558c BGB, § 558d BGB), der Angaben für die in Rede stehende Wohnung enthält, darf dieser vom Tatrichter (mit-)berücksichtigt werden, wobei im Falle eines Mietspiegels, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist (§ 558d Abs. 1 BGB; qualifizierter Mietspiegel), sogar die in § 558d Abs. 3 BGB vorgesehene Vermutungswirkung zum Tragen kommt (Senatsurteile vom 6. November 2013 - VIII ZR 346/12, NJW 2014, 292 Rn. 13 f.; vom 21. November 2012 - VIII ZR 46/12, aaO Rn. 13 ff.; vgl. ferner BVerfG, WM 1992, 707, 708; BVerwG, NJW 1996, 2046 f.). Im Falle eines - wie hier - einfachen Mietspiegels (§ 558c Abs. 1 BGB) stellt sich bei der richterlichen Überzeugungsbildung die Frage, ob diesem eine mögliche Indizwirkung hinsichtlich der richtigen Wiedergabe der ortsüblichen Vergleichsmiete durch

die dort angegebenen Entgelte Bedeutung zukommt (vgl. Senatsurteile vom 3. Juli 2013 - VIII ZR 354/12, BGHZ 197, 366 Rn. 23; vom 21. November 2012 - VIII ZR 46/12, aaO Rn. 16; vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 99/09, aaO Rn. 11 ff.).

22 (2) Darüber hinausgehende Bindungen an die Methodik und die Ergebnisse eines Mietspiegels oder sonst die Wahl der heranzuziehenden Erkenntnisquellen bestehen nicht. Insbesondere binden die Aktualisierungszyklen gemäß § 558c Abs. 1, § 558d Abs. 2 BGB den Tatrichter nicht dahin, dass er in Fällen, in denen er seine Erkenntnisse (auch) auf einen Mietspiegel stützt, stets gehindert wäre, für ein innerhalb eines laufenden Zweijahreszeitraums gestelltes Mieterhöhungsbegehren jegliche Aktualisierungsmöglichkeit außer Betracht zu lassen.

23 Auch den Gesetzesmaterialien ist nicht zu entnehmen, dass die richterliche Überzeugungsbildung im Rahmen des § 286 ZPO Beschränkungen unterliegen sollte. Im Gegenteil ist zu einer der Vorgängerbestimmungen des § 558a Abs. 2 BGB frühzeitig klargestellt worden, dass zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete jedes Beweismittel zugelassen ist und im Streitfall der freien Beweiswürdigung unterliegt (BT-Drucks. 7/2011, S. 10). Zudem war man sich auch im Gesetzgebungsverfahren von Anfang an bewusst, dass Mietspiegel nur die Marktverhältnisse zu einem bestimmten Zeitpunkt wiedergeben und umso schneller veralten können, je höher die Preissteigerungsraten am Wohnungsmarkt sind, und dass man sich dann möglicherweise anders behelfen müsse (vgl. BT-Drucks. 7/5160, S. 5 f.). Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber bei späteren Änderungen der Regelungen über die Miethöhe hiervon wieder abrücken wollte, liegen nicht vor.

24 (3) Entgegen der Auffassung der Revision lässt sich auch sonst aus dem Umstand, dass ein einfacher Mietspiegel nach § 558c Abs. 3 BGB alle zwei Jahre aktualisiert werden soll, nicht schließen, dass in der Zwischenzeit unter

keinen Umständen aktuellere Werte zugrunde gelegt werden dürften und auch Zuschläge wie der im Streit stehende Stichtagszuschlag generell ausgeschlossen sein sollten. Zwar sieht das Bundesverfassungsgericht die Möglichkeit, ohne jede Verzögerung sofort und in voller Höhe die Marktmiete zu erhalten, als durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nicht garantiert an. Dementsprechend hat es den Umstand, dass Mietspiegel nur in einem zweijährigen oder gegebenenfalls sogar noch größeren Turnus aktualisiert werden, nicht als so ausschlaggebend angesehen, dass ihre Verwendung deshalb unterbleiben sollte. Vielmehr habe der Gesetzgeber, der dieses Problem gesehen und in Kauf genommen habe, Mietspiegel angesichts ihrer sonstigen Vorteile gleichwohl als zur Bestimmung einer den Erhöhungsmaßstab bildenden marktorientierten Miete geeignet ansehen dürfen (BVerfG, NJW 1992, 1377 f.). Für die Handhabung der zivilprozessualen Verfahrensregeln zur Bestimmung der im Rahmen des § 558 BGB festzustellenden ortsüblichen Vergleichsmiete kann daraus jedoch nichts abgeleitet werden, was umgekehrt gegen die Zulässigkeit eines Stichtagszuschlags zur Einzelvergleichsmiete sprechen könnte, der auf den Werten eines auf eine solche Marktorientierung angelegten Mietspiegels aufbaut. Insbesondere berücksichtigt die Revision nicht, dass ein Mietspiegel in erster Linie die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete vereinfachen soll, aber nicht noch zusätzlich darauf abzielt, diese Miete über eine Beschränkung der sonst nach § 286 ZPO zugelassenen Beweismittel und Erkenntnisquellen ein für alle Mal auf den jeweils letzten Aktualisierungszeitpunkt "einzufrieren".

- 25 c) Danach obliegt es dem Tatrichter, anhand aller zu beachtenden Umstände des Einzelfalls zu beurteilen, ob es bei Heranziehung eines Mietspiegels zur Bildung der Einzelvergleichsmiete sachgerecht erscheint, auf den sich danach ergebenden Wert einen Stichtagszuschlag vorzunehmen. Die Erwägungen, die das Berufungsgericht dazu angestellt hat, und das von ihm gefundene Ergebnis halten sich im Rahmen des ihm dabei zukommenden weiten tatrichter-

lichen Beurteilungsspielraums und sind aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

26 aa) Einem - wie hier - einfachen Mietspiegel kommt zwar im Prozess eine Indizwirkung für die zutreffende Wiedergabe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu, wobei es von den jeweiligen konkreten Umständen abhängt, wie weit diese Indizwirkung, die eine Heranziehung weiterer Beweismittel entbehrlich machen kann, reicht (Senatsurteile vom 3. Juli 2013 - VIII ZR 354/12, aaO; vom 21. November 2012 - VIII ZR 46/12, aaO; vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 99/09, aaO). Diese Indizwirkung ist nicht notwendig auf den Erhebungszeitpunkt beschränkt, sondern kann sich auch auf einen nachfolgenden Zeitpunkt innerhalb des von § 558c Abs. 3 BGB beschriebenen Zweijahreszeitraums erstrecken, wenn kein zureichender Anhalt für eine ungewöhnliche Mietpreisentwicklung in die eine wie die andere Richtung besteht.

27 Auch einem in der Folgezeit angepassten Mietspiegel kommt für dessen zeitlichen Geltungsbereich eine entsprechende Indizwirkung zu. Diese lässt, wenn sie keinen konkreten Einwendungen ausgesetzt ist, über die sich danach ergebende Werte zudem einen Rückschluss auf die Mietsteigerungsrate seit der vorangegangenen Erhebung zu. Denn aus Mietspiegeln lassen sich - wie auch der Senat kürzlich ausgeführt hat - über deren unmittelbaren Bestimmungszweck hinaus zugleich Erkenntnisse über den Umfang und die Geschwindigkeit eines möglichen Mietanstiegs gewinnen (Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246 Rn. 89).

28 Hieran gemessen ist das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler davon ausgegangen, dass im Streitfall zwischen den Erhebungszeitpunkten der Mietspiegel 2013 und 2015 eine ungewöhnliche Mietpreisentwicklung stattgefunden hatte, die der Mietspiegel 2013 nicht mehr hinreichend abbilden konnte. Denn während der für die Wohnung maßgebliche Mittelwert des Mietspiegels 2013

noch bei 6,275 €/m² gelegen hat, lag derjenige des Mietspiegels 2015 bereits bei 7,05 €/m², was für die dazwischen liegenden 19 Monate einer Steigerungsrate von insgesamt 12,35 Prozent entspricht. Dies durfte das Berufungsgericht zum Anlass nehmen, die Indizwirkung des Mietspiegels 2013 für die Bildung der im Streit stehenden Einzelvergleichsmiete als in zeitlicher Hinsicht für geschwächt zu erachten und einen Stichtagszuschlag vorzunehmen.

29 bb) Die Anforderungen an das dem Tatrichter bei Bemessung der Höhe des Stichtagszuschlags nach § 287 Abs. 2 ZPO zukommende Schätzungsermessen kann der Senat nur darauf überprüfen, ob die der Schätzung zugrunde gelegten Tatsachen und die dabei angewandte Methode auf grundsätzlich falschen oder offenbar unrichtigen Erwägungen beruhen, insbesondere Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind, ob wesentliche, die Entscheidung bedingende Tatsachen außer Acht gelassen worden sind oder ob die Entscheidung auf sonstigen, mit der Revision gerügten Verfahrensfehlern beruht (BGH, Urteile vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, aaO unter II 2 d aa; vom 13. Juni 2012 - XII ZR 49/10, WuM 2012, 568 Rn. 14; jeweils mwN). Das ist nicht der Fall. Anders als die Revision meint, ist das Berufungsgericht, das angesichts der geringen streitigen Beträge insoweit mit Recht auch die Einholung eines Sachverständigengutachtens für unverhältnismäßig erachtet hat, den bestehenden Vorgaben in jeder Hinsicht gerecht geworden.

30 Vor allem kann die gewählte Schätzungsmethode, den für erforderlich gehaltenen Stichtagszuschlag durch lineare Interpolation zwischen den für die Wohnung der Beklagten bekannten Werten des Mietspiegels 2013 (6,275 €/m²) und des Mietspiegels 2015 (7,05 €/m²) zu ermitteln, entgegen der Auffassung der Revision nicht als willkürlich eingestuft werden. Diese Methode hat im Streitfall vielmehr schon deshalb nahe gelegen, weil bei Bestimmung der maßgeblichen Einzelvergleichsmiete regelmäßig die Möglichkeit fehlt, ihre Höhe mit

mathematischer Genauigkeit gleichsam punktgenau zu ermitteln (vgl. BGH, Urteile vom 7. Oktober 2009 - XII ZR 175/07, WuM 2010, 38 Rn. 17; vom 13. Juni 2012 - XII ZR 49/10, aaO Rn. 24). Erzielbar sind nur empirische, aus einer Beobachtung des Marktes und seiner Entwicklungen abzuleitende Annäherungswerte, für die sich eine Interpolationsmethode anbietet.

31 Für die dabei zu betrachtenden Werte auf diejenigen der nur durch einen verhältnismäßig kurzen Zeitabstand getrennten Mietspiegel von 2013 und 2015 zurückzugreifen, hat auf der Hand gelegen. Ebenso wenig begegnet es rechtlichen Bedenken, wenn das Berufungsgericht den Stichtagszuschlag durch lineare Interpolation zwischen dem für die Wohnung der Beklagten bekannten Wert des Mietspiegels 2013 (6,275 €/m²) und demjenigen des Mietspiegels 2015 (7,05 €/m²) ermittelt hat. Dass das Berufungsgericht mangels gegenteiliger, auch von der Revision nicht aufgezeigter Anhaltspunkte von einer annähernd linear verlaufenen Mietpreissteigerung ausgegangen ist und dementsprechend linear interpoliert hat, ist nicht zuletzt auch angesichts des relativ kurzen zeitlichen Abstandes zwischen den jeweiligen Erhebungszeitpunkten und der dadurch gegebenen Überschaubarkeit des Schätzungszeitraums beanstandungsfrei. Dass der sich danach bei einer monatlichen Steigerung von 0,65 Prozent ergebenden Steigerungsrate von 4,55 Prozent über sieben Monate hinweg die für einen zu schätzenden Stichtagszuschlag erforderliche Mess-

barkeit der Steigerung fehlte, liegt entgegen der Auffassung der Revision ebenfalls fern.

Dr. Milger

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Vorinstanzen:

AG Reutlingen, Entscheidung vom 20.03.2015 - 3 C 487/14 -

LG Tübingen, Entscheidung vom 04.12.2015 - 1 S 50/15 -