



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 123/20

Verkündet am:
18. November 2020
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558c; ZPO § 287 Abs. 2

- a) Bringt eine Partei gegen einen Mietspiegel (hier: Berliner Mietspiegel 2017) lediglich Einwendungen vor, die dessen Qualifizierung nach § 558d BGB in Frage stellen können, kann er als einfacher Mietspiegel (§ 558c BGB) herangezogen werden (im Anschluss an Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, NZM 2020, 551 Rn. 103 ff.).
- b) Die dem Berliner Mietspiegel 2017 zumindest zukommende Indizwirkung als einfacher Mietspiegel erstreckt sich aufgrund seiner besonderen Gestaltung als TABELLSPiegel 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.
- c) Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung bildet jedoch bei Heranziehung des Mietspiegels eine geeignete Schätzungsgrundlage im Sinne des § 287 Abs. 2 ZPO zur Bestimmung der ortsüblichen Einzelvergleichsmiete (im Anschluss an Senatsurteile vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074 unter II 2 c aa; vom 13. Februar 2019 - VIII ZR 245/17, NJW-RR 2019, 458 Rn. 25).

GG Art. 2 Abs. 1 iVm Art. 20 Abs. 3; ZPO §§ 286 B, 287 Abs. 2

ECLI:DE:BGH:2020:181120UVIIIZR123.20.0

- a) Das Gericht ist zwar berechtigt, zur Vermeidung des damit verbundenen Kosten- und Zeitaufwands dann von der Einholung eines von der beweisbelasteten Partei beantragten Sachverständigengutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete abzusehen, wenn sich die verlangte Miete innerhalb einer unstreitigen oder in dem einschlägigen Mietspiegelfeld eines (einfachen) Mietspiegels ausgewiesenen Spanne bewegt und für die Bestimmung der Einzelvergleichsmiete im Wege der Schätzung gemäß § 287 Abs. 2 ZPO eine geeignete Schätzungsgrundlage vorhanden ist.
- b) Es ist hierzu jedoch nicht verpflichtet. Insbesondere verstößt es nicht gegen das Gebot des fairen Verfahrens (Art. 2 Abs. 1 GG iVm dem Rechtsstaatsprinzip nach Art. 20 Abs. 3 GG), wenn das Gericht zum Zweck einer am Beweismaß des § 286 ZPO ausgerichteten Überzeugungsbildung ein (kostenträchtiges) Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einholt und damit den Mieter dem Risiko aussetzt, im Falle eines Prozessverlusts diese Kosten tragen zu müssen.

ZPO § 529 Abs. 1 Nr. 1

- a) Konkrete Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der erstinstanzlichen Feststellungen können sich selbst bei verfahrensfehlerfrei von der Vorinstanz getroffenen Feststellungen aus der Möglichkeit unterschiedlicher Wertungen ergeben (im Anschluss an Senatsurteile vom 29. Juni 2016 - VIII ZR 191/15, NJW 2016, 3015 Rn. 26; vom 9. März 2005 - VIII ZR 266/03, BGHZ 162, 313, 317; BVerfG, NJW 2003, 2524; BVerfG, Beschluss vom 22. November 2004 - 1 BvR 1935/03, NJW 2005, 1487).
- b) Das Berufungsgericht ist daher an eine verfahrensfehlerfrei vorgenommene Schätzung der Vorinstanz nach § 287 Abs. 2 ZPO dann nicht gebunden, wenn es das Schätzungsergebnis nicht für überzeugend hält.
- c) Die Frage, ob das Berufungsgericht im Falle einer erneuten Tatsachenfeststellung die Voraussetzungen des § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO beachtet hat, ist revisionsrechtlicher Nachprüfung entzogen (im Anschluss an BGH, Urteile vom 9. März 2005 - VIII ZR 266/03, BGHZ 162, 313, 318 f.; vom 7. Februar 2019 - VII ZR 274/17, NJW 2019, 2169 Rn. 17).

BGH, Urteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20 - LG Berlin
AG Spandau

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. November 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Fetzner, die Richter Dr. Bünger und Dr. Schmidt sowie die Richterin Wiegand

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 24. März 2020 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte ist Mieterin einer 84,06 m² großen Dreizimmerwohnung der Klägerin in Berlin-Spandau. Die im Jahr 2017 zu entrichtende Nettokaltmiete belief sich auf 422,82 €. Mit Schreiben vom 20. Juli 2017 forderte die Klägerin die Beklagte unter Hinweis auf den Mietspiegel Berlin 2017 auf, der Erhöhung der Nettokaltmiete ab dem 1. Oktober 2017 auf 474,93 € zuzustimmen. Dies entspricht einer Erhöhung der Nettokaltmiete auf 5,65 €/m². Die Wohnung der Beklagten ist bei Heranziehung des Mietspiegels 2017, worauf die Klägerin in dem Mieterhöhungsverlangen auch hingewiesen hat, nach Alter, Wohnlage, Ausstattung und Wohnfläche in das Feld G 2 der Mietspiegeltabelle einzuordnen. Dieses weist eine Nettokaltmietenspanne von 4,90 €/m² bis 7,56 €/m² aus. Die Beklagte stimmte der Mieterhöhung nicht zu.

2 Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung von bislang 422,82 € auf 474,93 € ab dem 1. Oktober 2017 in Anspruch. Das Amtsgericht hat den Berliner Mietspiegel 2017 zumindest als Schätzungsgrundlage nach § 287 ZPO herangezogen und aufgrund der dortigen "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung" nicht die Überzeugung zu gewinnen vermocht, dass die ortsübliche Vergleichsmiete die von der Beklagten bereits entrichtete Nettokaltmiete (5,03 €/m²) übersteigt.

3 Hiergegen hat die Klägerin Berufung eingelegt und zuletzt eine Abänderung des erstinstanzlichen Urteils dahin beantragt, dass die Beklagte zu verurteilen sei, der begehrten Mieterhöhung ab 1. Februar 2018 zuzustimmen. Das Landgericht hat dem Rechtsmittel nach Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung der Beklagten stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

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 Der Klägerin stehe gegen die Beklagte gemäß § 558 BGB ein Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe der geforderten 474,93 € ab dem 1. Februar 2018 zu. Das Berufungsgericht sei

nicht gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO an die Tatsachenfeststellung des Amtsgerichts gebunden, soweit dieses die ortsübliche Vergleichsmiete unter Heranziehung des Berliner Mietspiegels 2017 nach § 287 ZPO geschätzt habe. Der Mietspiegel sei als Schätzungsgrundlage nicht geeignet. Auch ein einfacher Mietspiegel müsse zumindest anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen bei seiner Erstellung folgen. Fehle es daran beziehungsweise seien die seiner Erstellung zugrundeliegenden Daten nicht nach anerkannten Grundsätzen ausgewertet, fehle es nicht nur an der Repräsentativität der Schätzungsgrundlage, sondern auch an deren Geeignetheit im Sinne des § 287 ZPO. So lägen die Dinge hier, weil die Klägerin die Grundlagen des Mietspiegels hinreichend konkret angegriffen habe. Aus diesem Grunde sei ein Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einzuholen gewesen, das auf die Ermittlung der konkreten Einzelmiete habe beschränkt werden können, weil sich die von der Klägerin verlangte Miete innerhalb der Spanne des einschlägigen Rasterfelds G 2 des Mietspiegels 2017 (4,90 €/m² bis 7,56 €/m²) bewege.

7

Aufgrund der schriftlichen Ausführungen des beauftragten Sachverständigen, der eine ortsübliche Vergleichsmiete von 5,92 €/m² ermittelt hat, sei das Berufungsgericht davon überzeugt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung mindestens 5,65 €/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. Es seien keine Umstände ersichtlich oder von der Beklagten vorgetragen, die im Rahmen der Überzeugungsbildung des Gerichts nach § 286 ZPO eine vom Ergebnis des Sachverständigengutachtens abweichende Beurteilung der ortsüblichen Vergleichsmiete rechtfertigten.

- 8 Entgegen der Auffassung der Beklagten ergäben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass der Sachverständige seiner Begutachtung eine unzutreffende Tatsachengrundlage zugrunde gelegt habe. Der weitere Einwand der Beklagten, es sei nicht erkennbar, dass die Ermittlungsmethode des Gutachters auf wissenschaftlich anerkannten Methoden beruhe, sei bereits deswegen unbeachtlich, weil es sich bei dem Gutachten - im Gegensatz zu dem Berliner Mietspiegel - um ein förmliches Beweismittel handle. Zum anderen habe der Sachverständige seine Berechnungsmethode in Form des Vergleichswertverfahrens ausführlich und nachvollziehbar dargelegt.
- 9 Dass die Beklagte die Vergleichbarkeit der herangezogenen Vergleichswohnungen bestritten habe, sei ebenfalls unbeachtlich. Denn eine Auseinandersetzung mit den konkret vom Sachverständigen benannten Wohnungen sei nicht erfolgt. Der Umstand, dass die genaue Lage der Vergleichswohnungen nicht habe offengelegt werden können, beruhe auf datenschutzrechtlichen Gründen. Auch die weiteren wohnungs- und gebäudebezogenen Einwendungen der Beklagten (insbesondere gegen die Lage der Wohnung und zum Nutzungswert von Bad und Küche) gegen das Gutachten griffen nicht durch.
- 10 Soweit die Beklagte schließlich die hilfsweise getroffenen Feststellungen des Sachverständigen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Heranziehung des Mietspiegels 2017 und der dort gegebenen Orientierungshilfe, wonach sich in diesem Falle eine ortsübliche Vergleichsmiete von 5,35 €/m² ergebe, angegriffen habe, dienten diese Ausführungen lediglich der Plausibilitätskontrolle. Außerdem bestünden keine Anhaltspunkte, die die Schlüssigkeit des Gutachtens in Frage stellten.

II.

11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand. Die Revision ist daher zurückzuweisen. Das Berufungsgericht hat im Ergebnis frei von Rechtsfehlern einen Anspruch der Klägerin nach §§ 558 ff. BGB auf Zustimmung zu der von ihr verlangten Mieterhöhung bejaht.

12 1. Das Berufungsgericht hat - wenn auch unausgesprochen - rechtsfehlerfrei angenommen, dass das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin den formellen Begründungsanforderungen des § 558a BGB gerecht wird und der Beklagten bezüglich der zuletzt geforderten Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab dem 1. Februar 2018 auch rechtzeitig (vgl. § 558b Abs. 1, 2 Satz 1 BGB) zugegangen ist.

13 2. Auch die Feststellungen des Berufungsgerichts zur materiellen Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens sind im Ergebnis frei von revisionsrechtlich relevanten Fehlern.

14 a) Das Berufungsurteil unterliegt entgegen der Auffassung der Revision nicht bereits deswegen der Aufhebung, weil sich das Berufungsgericht nicht an die vom Amtsgericht getroffenen Feststellungen zur Geeignetheit des Berliner Mietspiegels 2017 als Schätzungsgrundlage (§ 287 Abs. 2 ZPO) für die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden gesehen hat.

15 aa) Das Amtsgericht hat nicht geprüft, ob der Berliner Mietspiegel 2017 die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels erfüllt. Es hat aber "in Kenntnis der hierzu geäußerten Rechtsauffassungen den Mietspiegel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für anwendbar" gehalten, die hiergegen gerichteten Einwendungen der Klägerin für nicht überzeugend erachtet und

den Mietspiegel zumindest als "Schätzgrundlage nach § 287 ZPO" herangezogen. Hierauf gründend hat es unter Zugrundelegung der im Mietspiegel aufgeführten "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung" die Feststellung getroffen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete, weil alle Merkmalgruppen negativ zu bewerten seien, die zuletzt von der Beklagten gezahlte Miete nicht übersteige. Hierbei handelt es sich zwar um tatsächliche Feststellungen im Sinne des § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO (vgl. hierzu grundlegend BGH, Urteil vom 19. März 2004 - V ZR 104/03, BGHZ 158, 295, 300).

16 bb) Anders als die Revision meint, kann eine Anfechtung des Berufungsurteils jedoch nicht darauf gestützt werden, dass sich das Berufungsgericht an diese Feststellungen nicht gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO gebunden gesehen hat.

17 Zwar ist es - wie an anderer Stelle (unter II 2 b bb und c) noch näher darzulegen sein wird - nicht zu beanstanden, dass das Amtsgericht die Wohnung in das unstreitig maßgebliche Mietspiegelfeld G 2 des Berliner Mietspiegels 2017 eingeordnet und die ortsübliche Vergleichsmiete anhand einer Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO unter Heranziehung der im Mietspiegel als Schätzungsgrundlage aufgeführten "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung" bestimmt hat. Ob auch das vom Amtsgericht dabei gefundene Schätzungsergebnis aus Sicht des Berufungsgerichts überzeugend ist oder ob dieses insoweit zu einer neuen Tatsachenfeststellung berechtigt gewesen wäre, ist mangels Ausführungen des Berufungsgerichts zu diesem Gesichtspunkt offen. Das kann jedoch vorliegend dahinstehen.

18 Denn nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wäre - was die Revision im Ausgangspunkt nicht verkennt - die fehlerhafte Annahme eines Berufungsgerichts, die Voraussetzungen des § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO seien

erfüllt, weil konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder der Vollständigkeit entscheidungserheblicher Feststellungen der ersten Instanz begründeten, so dass neue oder ergänzende Feststellungen zu treffen seien, einer revisionsrechtlichen Überprüfung entzogen (siehe nur BGH, Urteile vom 9. März 2005 - VIII ZR 266/03, BGHZ 162, 313, 318 f.; vom 7. Februar 2019 - VII ZR 274/17, NJW 2019, 2169 Rn. 17 mwN; vgl. auch BGH, Beschluss vom 22. Januar 2004 - V ZR 187/03, NJW 2004, 1458 unter II 4 [zu § 531 Abs. 2 ZPO]). An diesem Grundsatz ist uneingeschränkt festzuhalten. Soweit die Revision meint, dem sei nur dann zuzustimmen, wenn das Berufungsgericht - was hier nicht der Fall sei - die über den Rahmen des § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO hinausgehende Tatsachenfeststellung verfahrensfehlerfrei und im Ergebnis zutreffend vorgenommen habe, verkennt sie zum einen den Sinn und Zweck des § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO und übersieht zum anderen, dass für eine solche Differenzierung kein Bedürfnis besteht.

- 19 (a) Die Vorschrift des § 529 Abs. 1 ZPO sieht eine grundsätzliche Bindung des Berufungsgerichts an die von der ersten Instanz festgestellten Tatsachen vor und legt zugleich den Maßstab fest, der abweichend hiervon dem Berufungsgericht eine Überprüfung und Abänderung der Tatsachenfeststellung ermöglicht. Die Stärkung der Tatsachenfeststellung durch das erstinstanzliche Gericht und die damit einhergehende Umgestaltung des Berufungsverfahrens als vornehmlich zur Fehlerkontrolle und -beseitigung dienende Instanz (BT-Drucks. 14/4722, S. 58, 61, 100; BT-Drucks. 14/6036, S. 123) beruht allein auf dem Bestreben des Gesetzgebers, "die Voraussetzungen für eine sachgerechtere und effektivere Ausgestaltung des Berufungsrechts" zu schaffen (BT-Drucks. 14/4722, S. 64). Dieses prozessökonomische Ziel ist aber nicht mehr zu erreichen, wenn sich das Berufungsgericht in Verkennung des Vorliegens der Voraussetzungen des § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO nicht an die Feststellungen der ersten Instanz gebunden gesehen hat (Senatsurteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 266/03, aaO S. 319).

- 20 Hinzu kommt, dass die in der genannten Bestimmung liegende Einschränkung einer eigenständigen Tatsachenfeststellung im Berufungsverfahren, die zwangsläufig nachteilig für das Bemühen des jeweiligen Gerichts um eine materiell gerechte Entscheidung ist (Senatsurteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 266/03, aaO mwN), nicht Zielsetzung des Gesetzgebers, sondern lediglich eine von ihm als hinnehmbar eingestufte Auswirkung ist. Dementsprechend heißt es in den Gesetzesmaterialien, der Bestimmung des § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO liege der Gedanke zugrunde, "dass weder das Interesse der Prozessparteien noch Gerechtigkeitsgesichtspunkte generell eine Wiederholung des erstinstanzlichen Verfahrens erfordern" (BT-Drucks. 14/4722, S. 100).
- 21 Nach alledem gebietet es der mit der genannten Vorschrift verfolgte Sinn und Zweck nicht, eine vom Berufungsgericht in seinem Bemühen um eine materiell richtige und zutreffende Entscheidung vorgenommene erneute Tatsachenfeststellung einer revisionsrechtlichen Kontrolle zu unterziehen.
- 22 (b) Hierfür besteht - anders als die Revision meint - auch kein Bedürfnis. Denn den Prozessparteien bleibt es im Falle vom Berufungsgericht verfahrens- oder rechtsfehlerhaft getroffener neuer Feststellungen unbenommen, die dem Berufungsgericht unterlaufenen Verfahrensfehler (beispielsweise § 139, § 411 Abs. 3, 4 ZPO, Art. 103 Abs. 1 GG) oder materielle Mängel der Beweiswürdigung (§ 286 ZPO; vgl. hierzu Senatsurteil vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, NJW 2020, 1947 Rn. 68) im Revisionsverfahren zu rügen und hierdurch im Falle berechtigter Rügen den vom Berufungsgericht in Abweichung von der Vorinstanz zugrunde gelegten Tatsachen ihre Bindungswirkung zu entziehen.
- 23 Auch das von der Revision angeführte Risiko, die - die geforderte Mieterhöhung um ein Vielfaches übersteigenden - Kosten für ein Sachverständigen-gutachten im Falle eines Prozessverlusts tragen zu müssen, das Mieter davon

abhalten könne, sich gegen eine Mieterhöhung zu wehren, begründet nicht ein Bedürfnis, eine revisionsrechtliche Überprüfung von entgegen § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO erfolgten neuen Tatsachenfeststellungen zuzulassen. Denn in den Fällen, in denen die Vorinstanz die ortsübliche Vergleichsmiete im Wege der Schätzung bestimmt hat, wird regelmäßig ohnehin eine Bindung an die getroffenen Feststellungen nicht bestehen. Die Revision übersieht, dass sich konkrete Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der erstinstanzlichen Feststellungen selbst bei verfahrensfehlerfrei von der Vorinstanz getroffenen Feststellungen aus der Möglichkeit unterschiedlicher Wertungen ergeben können (Senatsurteile vom 29. Juni 2016 - VIII ZR 191/15, NJW 2016, 3015 Rn. 26; vom 9. März 2005 - VIII ZR 266/03, aaO S. 317; BVerfG, NJW 2003, 2524; BVerfG, NJW 2005, 1487). Wenn das Berufungsgericht also eine Schätzung der Vorinstanz - und sei es auch nur im Ergebnis - aus seiner Sicht nicht für überzeugend hält, ist es nicht gehindert, sondern gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO sogar verpflichtet, neue Feststellungen - gegebenenfalls durch Einholung eines Sachverständigen-gutachtens - zu treffen.

24 b) Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht durch die Einholung eines Sachverständigengutachtens anstelle der Heranziehung des Mietspiegels 2017 weder "die Beweisregeln der § 558c und § 558d BGB" noch den Anspruch der Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) missachtet.

25 aa) Die Revision meint hierbei - unter Berufung auf ein Urteil der 67. Kammer des Landgerichts Berlin (WuM 2019, 330) -, die Gerichte seien "nicht befugt", zu Lasten desjenigen, der sich auf die vom Gesetzgeber ausdrücklich geschaffene Beweiserleichterung des § 558d Abs. 3 BGB berufe, von den sich aus einem Mietspiegel ergebenden Werten - auf der Grundlage eines gerichtlichen Sach-

verständigengutachtens - abzuweichen. Erst wenn die von einer Partei behauptete Qualifizierung des Mietspiegels im Rahmen einer Beweiserhebung mit negativem Beweisergebnis geklärt oder bei unstreitiger, bewiesener oder als wahr unterstellter Qualifizierung - auf der Grundlage eines eingeholten Sachverständigengutachtens - der Beweis des Gegenteils geführt sei, dass die im Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete, der gesetzlichen Vermutung des § 558d Abs. 3 BGB zuwider, nicht zutreffend wiedergäben, dürfe das Gericht von einer Heranziehung des Mietspiegels absehen. Hierbei verkennt die Revision grundlegend das geltende Beweismittelrecht.

26 (1) 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 mwN).

27 (2) Ist die Höhe der vom Vermieter seinem Zustimmungsverlangen zugrunde gelegten ortsüblichen Vergleichsmiete vom Mieter bestritten worden, hat das Gericht, sofern eine Beweisbedürftigkeit besteht, sich seine richterliche Überzeugung durch Erhebung des vom beweisbelasteten Vermieter angebotenen (tauglichen) Beweismittels - hier durch Einholung eines Sachverständigengutachtens zur ortsüblichen Vergleichsmiete - zu verschaffen, sofern nicht eine Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO möglich ist. Einer solchen Beweisaufnahme steht, anders als die Revision - der 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin folgend - meint, nicht entgegen, dass eine Partei - hier die Mieterin - sich darauf beruft, die ortsübliche Vergleichsmiete sei auf der Grundlage eines Mietspiegels

zu bestimmen, dessen Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d Abs. 1 BGB im Prozess ausreichend bestritten worden ist.

28 (a) Zwar kommt einem qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 3 BGB die gesetzliche Vermutung (§ 292 ZPO) zu, dass die dort bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Liegt unbestritten oder nachgewiesenermaßen ein qualifizierter Mietspiegel vor, darf das Gericht von der Erhebung eines Sachverständigengutachtens zu der ortsüblichen Vergleichsmiete absehen (vgl. Senatsurteile vom 21. November 2012 - VIII ZR 46/12, aaO Rn. 14 f.; vom 6. November 2013 - VIII ZR 346/12, aaO Rn. 13 ff.). Diesen Weg wird das Gericht bereits aus prozessökonomischen Gründen und zur Vermeidung des Anfalls hoher Kosten für ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete beschreiten (vgl. etwa LG Berlin, GE 2012, 271, 272 - Vorinstanz zu VIII ZR 46/12).

29 (b) Wird dagegen die Qualifikation des Mietspiegels - wie hier von der Klägerin durch Vorlage eines Privatgutachtens - hinreichend bestritten, ist das Gericht nicht gehalten, zunächst Beweis darüber zu erheben, ob der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist. Diesen Weg kann es beschreiten (vgl. Senatsurteile vom 21. November 2012 - VIII ZR 46/12, aaO Rn. 19 ff.; vom 6. November 2013 - VIII ZR 346/12, aaO Rn. 20 ff.), muss es aber nicht. Es kann stattdessen auch ein vom klagenden Vermieter zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete angebotenes Sachverständigengutachten einholen (vgl. Senatsurteile vom 21. November 2012 - VIII ZR 46/12, aaO Rn. 28 ff.; vom 6. November 2013 - VIII ZR 346/12, aaO Rn. 25 f.).

30 (c) Im Streitfall war eine Beweisaufnahme zu der von der Beklagten in Anspruch genommenen und von der Klägerin bestrittenen Eigenschaft des Berliner Mietspiegels 2017 als qualifizierter Mietspiegel ohnehin bereits deswegen nicht

veranlasst, weil der Teil, für den dem Mietspiegel eine Qualifizierung zugeschrieben wird, in seiner Aussagekraft von beiden Parteien akzeptiert wird. Weder die Beklagte, die den Mietspiegel 2017 in vollem Umfang für anwendbar hält, noch die Klägerin, die davon ausgeht, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung der Beklagten dem Median (5,65 €/m²) der in der Mietspiegeltabelle im Feld G 2 ausgewiesenen Spanne entspricht, stellen in Abrede, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete in der in dem genannten Feld aufgeführten Spanne von 4,90 €/m² bis 7,56 €/m² bewegt.

31 Die Parteien streiten letztlich über die konkrete Einordnung in diese Spanne. Hierzu gibt der Berliner Mietspiegel 2017 - wie auch schon seine zahlreichen Vorgänger - "Orientierungshilfen für die Spanneneinordnung" (Ziffer 10 und 11 des Mietspiegels). Diese Orientierungshilfe gehört aber nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels (Mietspiegel Ziffer 10, Seite 13). Vielmehr erstreckt sich eine (mögliche) Qualifizierung allein auf die Spannenwerte (Ziffer 9 des Mietspiegels; 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). Die "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung" kann jedoch gemäß § 287 Abs. 2 ZPO als Schätzungsgrundlage für die Bestimmung der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der in einem qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Spannen herangezogen werden (Senatsurteile vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, aaO unter II 2 c; vom 13. Februar 2019 - VIII ZR 245/17, aaO).

32 bb) Das Berufungsgericht war auch nicht verpflichtet, von der Einholung eines Sachverständigengutachtens deswegen abzusehen, weil es den Berliner Mietspiegel 2017 wenigstens als einfachen Mietspiegel hätte heranziehen müssen.

- 33 (1) Die Senatsrechtsprechung billigt dem Tatrichter zwar die Befugnis zu, einen Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB in seine Überzeugungsbildung einfließen zu lassen. Denn ein solcher Mietspiegel stellt ein Indiz dafür dar, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Wie weit diese Indizwirkung reicht, hängt von den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalls, insbesondere der Qualität des Mietspiegels ab (vgl. Senatsurteile vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 99/09, NZM 2010, 665 Rn. 12; vom 21. November 2012 - VIII ZR 46/12, aaO Rn. 16; vom 3. Juli 2013 - VIII ZR 263/12, ZMR 2013, 954 Rn. 33, und VIII ZR 354/12, BGHZ 197, 366 Rn. 23; vom 13. Februar 2019 - VIII ZR 245/17, aaO Rn. 17; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, WuM 2020, 423 Rn. 102, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).
- 34 (2) Eine solche Indizwirkung kommt dem Berliner Mietspiegel 2017 grundsätzlich zu (vgl. Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO Rn. 101 ff.). Die von der Revisionserwiderung angeführten Rügen der Klägerin gegen den Berliner Mietspiegel 2017 betreffen allein dessen Qualifizierung und nehmen ihm nicht die beschriebene Indizwirkung als einfacher Mietspiegel.
- 35 (a) Das Berufungsgericht hat verkannt, dass ein einfacher Mietspiegel im Sinne von § 558c BGB - anders als ein qualifizierter Mietspiegel - nicht voraussetzt, dass er auf der Grundlage anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze erstellt worden ist. Seine Indizwirkung beruht maßgeblich darauf, dass eine Datenerhebung erfolgt ist, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Der Berliner Mietspiegel wurde - was das Berufungsgericht nicht in den Blick genommen hat - ausweislich seiner Ziffer 1 von drei Mietervereinen und drei Vereinen, die die Interessen von Vermietern beziehungsweise von Hauseigentümern vertreten, erstellt. Auch wenn zwei der letztgenannten Vereine nur ihre Expertise eingebracht

und ihn nicht als (qualifizierten) Mietspiegel anerkannt haben, so spricht die beschriebene Beteiligung der örtlichen Interessenvertreter und die Anerkennung der gefundenen Ergebnisse durch Vertreter beider Seiten nach der Lebenserfahrung dafür, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbildet (vgl. Senatsurteile vom 13. Februar 2019 - VIII ZR 245/17, aaO Rn. 18 mwN; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO Rn. 104).

36 (b) Dies gilt umso mehr, als auf Seite 6 des im Internet abrufbaren Methodenberichts zum Berliner Mietspiegel 2017 (erstellt im Juli 2017 von der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH) ausgeführt ist, dass auch die beiden Verbände, die die Interessen der Vermieter und Hauseigentümer vertreten und den Mietspiegel nicht anerkannt haben, nicht nur Änderungen in der Wohnlageneinstufung, sondern auch die Form, den Ablauf und die Ergebnisse der Datenerhebung sowie viele methodische Änderungen bei der Datenauswertung und -ausweisung mitgetragen haben (Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO).

37 (3) Trotz seiner Eignung als einfacher Mietspiegel war das Berufungsgerecht nicht verpflichtet, die Indizwirkung des Berliner Mietspiegels 2017 für seine Überzeugungsbildung bezüglich der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete heranzuziehen. Dies ergibt sich aus mehreren Gründen.

38 (a) Zum einen können nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unstreitige oder festgestellte Indizien, die einen Schluss auf die Haupttatsache zulassen, eine Beweisaufnahme über die Hauptsache zwar entbehrlich machen (BGH, Urteil vom 29. Oktober 1996 - XI ZR 319/95, NJW-RR 1997, 238 unter II 2 b; Beschluss vom 9. Juli 2007 - II ZR 222/06, NJW 2007, 3067 Rn. 2).

Das Gericht ist aber nicht verpflichtet, seine Überzeugungsbildung auf aussagekräftige Indizien zu stützen und von der Erhebung des von der beweisbelasteten Partei zum Nachweis der Haupttatsache angebotenen Beweismittels abzusehen.

39 (b) Zum anderen beschränkt sich die Indizwirkung des Berliner Mietspiegels 2017 aufgrund seiner besonderen Gestaltung als Tabellenspiegel mit Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung nur auf die Daten, die in die Erstellung der Mietspiegelfelder eingeflossen sind.

40 (aa) Da beide Parteien davon ausgehen, dass die Wohnung der Beklagten in Anbetracht ihrer Größe, ihres Alters und ihrer Lage in das Mietspiegelfeld G 2 mit einer Mietspanne von 4,90 €/m² bis 7,56 €/m² und einem Median von 5,65 €/m² (diesen macht die Klägerin geltend) einzuordnen ist, musste das Berufungsgericht für diese nicht beweisbedürftige Tatsache auf eine Indizwirkung des Berliner Mietspiegels 2017 nicht zurückgreifen.

41 (bb) Die "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung" nimmt nicht an der Indizwirkung teil. Sie wird im Mietspiegel (dort Seite 13) lediglich "als Schätzgrundlage empfohlen" und berücksichtigt fünf nicht abschließende Merkmalgruppen mit jeweils wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmalen. Diese vorwiegend auf Erkenntnissen aus der Vertrags- und Gerichtspraxis beruhende Orientierungshilfe ist auf eine bloße Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO ausgerichtet (vgl. auch Senatsurteile vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, aaO; vom 13. Februar 2019 - VIII ZR 245/17, aaO Rn. 17 ff.). Da eine Indizwirkung mittelbar eine volle richterliche Überzeugung gemäß § 286 Abs. 1 ZPO ermöglichen, die Orientierungshilfe aber nur als Schätzungsgrundlage nach § 287 Abs. 2 ZPO dienen soll, ist es ausgeschlossen, letztere wegen des ihr zukommenden geringeren Beweismaßes an der Indizwirkung des Berliner Mietspiegels 2017 als

einfachen Mietspiegel teilnehmen zu lassen. Dies hat auch das Amtsgericht erkannt, das nicht auf die Indizwirkung des Mietspiegels abgestellt, sondern nur eine auf die Orientierungshilfe gestützte Schätzung vorgenommen hat.

42 (c) Die aufgezeigte Unterscheidung hindert die Gerichte nicht daran, - wie es das Amtsgericht getan hat - bei Heranziehung des Tabellenfelds des Berliner Mietspiegels 2017 im Rahmen einer ihm als einfacher Mietspiegel zukommenden Indizwirkung oder - wie hier - als unstreitige Tatsachengrundlage die sich daran anschließende Spanneneinordnung mithilfe der Orientierungshilfe des Mietspiegels vorzunehmen und die ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung gemäß § 287 Abs. 2 ZPO zu schätzen. Denn eine Ermittlung der nach § 558 BGB ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der in einem Mietspiegel vorgegebenen Spanne durch ein Sachverständigengutachten gemäß § 286 Abs. 1, §§ 402 ff. ZPO ist in Fällen der vorliegenden Art häufig mit Schwierigkeiten und einem Kostenaufwand verbunden, der zu der Höhe der geltend gemachten Mieterhöhung unter Berücksichtigung der als Schätzgrundlage vorhandenen Orientierungshilfe außer Verhältnis steht (vgl. Senatsurteil vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, aaO unter II 2 c aa mwN). Dabei bietet sich die in einem Mietspiegel gegebene "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung" in Verbindung mit der - sich auf die Richtigkeit der ausgewiesenen Mietspannen beziehenden - Vermutungs- oder Indizwirkung des Mietspiegels als geeignete Schätzungsgrundlage an (vgl. Senatsurteile vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, aaO unter II 2 d bb; vom 13. Februar 2019 - VIII ZR 245/17, aaO Rn. 25 f.).

43 Allerdings steht es nach § 287 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 ZPO 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.

44 cc) Nach alledem hat das Berufungsgericht zwar mit unzutreffender Begründung dem Berliner Mietspiegel 2017 eine Eignung als einfacher Mietspiegel abgesprochen, durch seine Entscheidung, zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete das von der Klägerin angebotene Sachverständigengutachten einzuholen, aber nicht die Grundsätze der §§ 558c, 558d BGB missachtet.

45 Auch hat es in Anbetracht der vorstehenden Ausführungen weder dadurch, dass es sich in seinem Urteil mit der zutreffenden, aber nicht weiter ausgeführten Feststellung begnügt hat, die Klägerin habe die Qualifikation des Berliner Mietspiegels hinreichend konkret angegriffen, noch dadurch, dass es sich nicht näher mit der Rechtsauffassung der Beklagten befasst hat, es sei zwingend Beweis über die Qualifikation des Berliner Mietspiegels 2017 zu erheben oder dieser sei zumindest mit der Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels anzuwenden, entscheidungserhebliches Vorbringen der Beklagten gehörswidrig übergangen. Anders als die Revision meint, zwangen die genannten Einwände der Beklagten das Berufungsgericht nicht, von der Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Höhe der Vergleichsmiete abzusehen. Die von der Beklagten geäußerte Rechtsauffassung steht - wie aufgezeigt - in Widerspruch zur bestehenden Rechtslage und verkennt zudem die Reichweite einer möglichen Qualifizierung des Berliner Mietspiegels 2017 oder seiner Indizwirkung.

46 c) Entgegen der Auffassung der Revision hätte das Berufungsgericht auch nicht aus sonstigen Gründen von der Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete absehen müssen.

- 47 aa) Anders als die Revision meint, war das Berufungsgericht, das prozessordnungsgemäß aufgrund des Beweisantritts der hierfür beweisbelasteten Klägerin die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete angeordnet hat, nicht verpflichtet, zuvor mit den Parteien den "Sinn und Zweck" eines solchen tauglichen Beweismittels zu erörtern. Vielmehr hätte Anlass zu einer Erörterung nur dann bestanden, wenn es von einer solchen Beweiserhebung hätte absehen wollen, etwa weil es dem Berliner Mietspiegel 2017 eine auch die "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung" umfassende Indizwirkung als einfachen Mietspiegel hätte beimessen wollen.
- 48 bb) Entgegen der in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat von der Revision vertretenen Auffassung war der Antrag der Klägerin auf Einholung eines Sachverständigengutachtens zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht deswegen treuwidrig, weil die Klägerin ihr Mieterhöhungsverlangen nicht auf ein Sachverständigengutachten gestützt hat. Es war dem Berufungsgericht daher nicht unter diesem Gesichtspunkt verwehrt, den angebotenen Beweis zu erheben.
- 49 Wie der Senat bereits entschieden hat, dient die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens nicht dazu, bereits den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete zu führen oder dem Mieter ein etwaiges Prozessrisiko abzunehmen (Senatsurteil vom 11. Juli 2018 - VIII ZR 136/17, NJW 2018, 2792 Rn. 18 mwN). Davon abgesehen hat sich die Klägerin bei der Abfassung ihres Mieterhöhungsverlangens auch nicht widersprüchlich verhalten, weil sie nicht ein Sachverständigengutachten als Begründungsmittel herangezogen hat. Denn sie hat sich zwar - wie § 558a Abs. 3 BGB zumindest als ergänzende Angabe vorgibt - auf den als qualifiziert bezeichneten Berliner Mietspiegel 2017 zur Begründung ihres Mieterhöhungsverlangens bezogen, jedoch gleichzeitig dessen Qualifizierung angezweifelt. Damit hat sie der Beklagten hinreichend zu erkennen gegeben, dass sie im Prozess die Vermutungswirkung des § 558d Abs. 3 BGB nicht gegen sich

gelten lassen würde. Vor diesem Hintergrund zeichnete sich bereits aufgrund des Inhalts des Mieterhöhungsverlangens für die Beklagte ab, dass die beweisbelastete Klägerin im Falle des Bestreitens der als ortsüblich verlangten Vergleichsmiete hierfür im Prozess Sachverständigenbeweis antreten würde.

50 cc) Soweit die Revision in diesem Zusammenhang einem solchen Sachverständigengutachten die Tauglichkeit als Beweismittel generell absprechen will, weil der Berliner Mietspiegel 2017 über eine "deutlich breitere Datengrundlage" als ein "Einzelgutachten" verfüge, verkennt sie, dass dies die Geeignetheit eines Sachverständigengutachtens nicht in Frage stellt, wenn - was das Gericht bei seiner Überzeugungsbildung berücksichtigen muss - die dort getroffenen Feststellungen auf einer belastbaren Grundlage beruhen und hieraus schlüssige und überzeugende Schlussfolgerungen gezogen werden (vgl. auch BVerfG, NJW-RR 1993, 1485, 1486). Die größere Breite einer Datengrundlage allein führt nicht dazu, dass ein einfacher Mietspiegel, der zudem hinsichtlich der Spanneinordnung nur eine Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO erlaubt, einem Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete überlegen ist (vgl. auch Senatsurteil vom 6. November 2013 - VIII ZR 346/12, NJW 2014, 292 Rn. 25 f.).

51 (1) Zwar besteht der Vorzug von ordnungsgemäß aufgestellten Mietspiegeln darin, dass sie in der Regel auf einer erheblich breiteren Tatsachenbasis beruhen, als sie ein gerichtlich bestellter Sachverständiger mit einem Kosten- und Zeitaufwand ermitteln könnte, der zum Streitwert des gerichtlichen Verfahrens noch in einem angemessenen Verhältnis stünde (Senatsurteil vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, aaO unter II 2 c cc mwN). Daraus folgt aber nicht, dass ein von der beweisbelasteten Partei beantragtes Sachverständigengutachten, das sich auf eine weniger breite Datenbasis stützt, nicht als Erkenntnisquelle bei

der Bestimmung für die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen werden kann (Senatsurteil vom 6. November 2013 - VIII ZR 346/12, aaO).

52 (2) Im Streitfall besteht zudem die Besonderheit, dass die breite Datengrundlage sich nur auf die in Tabellenform ausgewiesenen Mietspiegelfelder bezieht, auf die allein sich eine mögliche Qualifikation oder zumindest eine Indizwirkung bezieht. Die anzuwendende Mietspiegelspanne und deren Richtigkeit stehen aber hier gerade nicht im Streit. Vorliegend ist das Sachverständigengutachten allein zur Frage der Einordnung der Wohnung der Beklagten in die Spanne eingeholt worden, also zur Bestimmung der ortsüblichen Einzelvergleichsmiete, für die der Mietspiegel nur eine Schätzungsgrundlage nach § 287 Abs. 2 ZPO zur Verfügung stellt. Dass ein Sachverständigengutachten, das sich auf ein Vergleichswertverfahren stützt, auf einer weniger belastbaren Datenbasis beruht als eine bloße Schätzung gemäß § 287 Abs. 2 ZPO unter Zuhilfenahme der "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung", ist weder aufgezeigt noch ersichtlich.

53 dd) Anders als die Revision meint, war das Berufungsgericht auch nicht gehalten, "im Interesse der Prozessökonomie den Aufwand eines Gutachtens [zu] vermeiden, welches zur Ermittlung der entscheidungserheblichen Tatsachen unnötig und mit einem dem geringen Streitwert nicht angemessenen Kostenaufwand verbunden" gewesen sei. Das Berufungsgericht wäre zwar - wie bereits oben unter II 2 b bb (3) (c) ausgeführt - befugt gewesen, auf den Vollbeweis nach § 286 Abs. 1 ZPO zu verzichten und sich stattdessen mit einer Schätzung gemäß § 287 Abs. 2 ZPO unter Heranziehung der "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung" zu begnügen (vgl. Senatsurteil vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, aaO unter II 2 c mwN).

54 Es ist jedoch weder im Hinblick auf ein mögliches - aber nicht revisibles - Übergehen der Bindungswirkung des § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO (dazu unter II 2 a)

noch in Bezug auf die Ausübung des gemäß § 287 Abs. 1 Satz 2 ZPO dem Gericht - in Einschränkung des Gebots der Erschöpfung der Beweisanträge eingeräumten - Ermessens revisionsrechtlich zu beanstanden, dass das Berufungsgericht das höhere Beweismaß des § 286 Abs. 1 ZPO angestrebt und daher den von der beweisbelasteten Klägerin angetretenen Beweis erhoben und von einer bloßen Schätzung abgesehen hat. Zwar hat das Berufungsgericht eine Schätzung gemäß § 287 Abs. 2 ZPO abgelehnt, weil es zu Unrecht an der Geeignetheit der Schätzungsgrundlage gezweifelt hat. Dies macht seine Entscheidung jedoch nicht rechtsfehlerhaft, weil es zugleich deutlich gemacht hat, dass es der Einholung eines Sachverständigengutachtens "als förmliches Beweismittel" und der Anwendung der vom Sachverständigen herangezogenen Vergleichswertmethode den Vorzug vor einer Schätzung gibt.

55 ee) Die Entscheidung des Berufungsgerichts, ein Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einzuholen, verstößt auch - anders als die Revision meint - nicht gegen den aus Art. 2 Abs. 1 GG in Verbindung mit dem Rechtsstaatsprinzip nach Art. 20 Abs. 3 GG abzuleitenden Anspruch auf ein faires Verfahren.

56 (1) Die Pflicht zur fairen Verfahrensgestaltung gebietet es zwar, das Verfahren so auszugestalten, wie die Parteien des Zivilprozesses es vom Gericht erwarten dürfen. Dieses darf sich nicht widersprüchlich verhalten, darf aus eigenen oder ihm zuzurechnenden Fehlern und Versäumnissen keine Verfahrensnachteile ableiten und ist allgemein zur Rücksichtnahme gegenüber den Verfahrensbeteiligten in ihrer konkreten Situation verpflichtet (BVerfGE 78, 123, 126; BVerfG, NJW 2014, 205; Beschluss vom 25. September 2018 - 2 BvR 1731/18, juris Rn. 22; Senatsbeschluss vom 16. Januar 2018 - VIII ZR 61/17, NJW 2018, 1022 Rn. 9; vgl. auch BGH, Beschluss vom 27. August 2019 - VI ZB 32/18, NJW 2019, 3727 Rn. 14; jeweils mwN).

57 (2) Das Berufungsgericht hat jedoch nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme auf die Parteien verstoßen. Es hat zwar davon abgesehen, die ortsübliche Vergleichsmiete anhand der im Berliner Mietspiegel 2017 gegebenen "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung" im Wege der Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO zu bestimmen. Zu einer solchen Schätzung war es jedoch nicht unter dem Gesichtspunkt des fairen Verfahrens gehalten. Denn eine Schätzung wäre zwar im Hinblick auf die deutliche Kostenersparnis für die unterliegende Partei (hier die Beklagte) günstiger als die Einholung eines Sachverständigengutachtens. Sie wäre aber umgekehrt aufgrund der einer bloßen Schätzung im Sinne von § 287 Abs. 2 ZPO anhaftenden Unsicherheiten und Unwägbarkeiten für die Klägerin, die sich auf eine höhere Vergleichsmiete als die vom Amtsgericht im Wege der Schätzung bestimmte Miete beruft, ungünstiger als eine dem Zweck des Vollbeweises nach § 286 Abs. 1 ZPO dienende Beweisaufnahme. Bei einer solchen Sachlage verstößt es nicht gegen das Gebot des fairen Verfahrens, wenn das Gericht der - den Regelfall bildenden - freien richterlichen Überzeugungsbildung nach § 286 Abs. 1 ZPO (vgl. zur Maßgeblichkeit des § 286 Abs. 1 ZPO Senatsurteil vom 24. April 2019 - VIII ZR 62/18, NJW 2019, 3142 Rn. 29 mwN) den Vorzug gibt und von den Erleichterungen des § 287 Abs. 2 ZPO keinen Gebrauch macht.

58 Hinzu kommt, dass die Beklagte ihrerseits eine - mindestens ebenso kostenintensive - Beweiserhebung zur Vermutungswirkung des § 558d Abs. 3 BGB, der sie den Vorzug vor einer Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO gibt, beantragt hat. In Anbetracht der von der Klägerin durch Vorlage eines Privatgutachtens substantiiert bestrittenen Qualifikation des Mietspiegels wäre - falls es hierauf angekommen wäre - zu klären gewesen, ob der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Dazu wird aber häufig die Einholung eines

Sachverständigengutachtens erforderlich sein, dessen Kosten ebenfalls erheblich sein dürften (vgl. Senatsurteile vom 21. November 2012 - VIII ZR 46/12, NJW 2013, 775 Rn. 19 mwN; vom 6. November 2013 - VIII ZR 346/12, aaO Rn. 20).

59 d) Anders als die Revision weiter meint, ist dem Berufungsgericht nicht deshalb eine Gehörsverletzung anzulasten, weil es den Sachverständigen nicht zur mündlichen Erörterung seines schriftlichen Gutachtens geladen und damit den zwar nicht ausdrücklich gestellten, ihrer Ansicht nach jedoch in der "umfassenden Ablehnung des Gutachtens enthaltenen" stillschweigenden Antrag auf Ladung des Sachverständigen zur mündlichen Erörterung seiner schriftlichen Ausführungen übergangen habe.

60 aa) Zwar steht jeder Prozesspartei gemäß §§ 397, 402 ZPO zur Gewährleistung des rechtlichen Gehörs das Recht zu, einem Sachverständigen die Fragen, die sie zur Aufklärung der Sache für erforderlich hält, zur mündlichen Beantwortung vorzulegen (st. Rspr.; vgl. etwa BGH, Beschlüsse vom 14. November 2017 - VIII ZR 101/17, NJW 2018, 1171 Rn. 10; vom 10. Juli 2018 - VI ZR 580/15, NJW 2018, 3097 Rn. 8; vom 6. März 2019 - VII ZR 303/16, BauR 2019, 1011 Rn. 9; jeweils mwN). Das gilt unabhängig davon, ob das Gericht noch Erläuterungsbedarf sieht (BGH, Beschlüsse vom 14. November 2017 - VIII ZR 101/17, aaO; vom 10. Juli 2018 - VI ZR 580/15, aaO; vom 6. März 2019 - VII ZR 303/16, aaO). Das Antragsrecht besteht unabhängig von § 411 Abs. 3 ZPO (st. Rspr.; vgl. BGH, Beschlüsse vom 14. November 2017 - VIII ZR 101/17, aaO; vom 10. Juli 2018 - VI ZR 580/15, aaO; jeweils mwN).

61 Kommt das Gericht einem von der Partei rechtzeitig gestellten, nicht rechtsmissbräuchlichen Antrag auf Erläuterung des Gutachtens nicht nach, liegt darin jedenfalls dann ein Verstoß gegen das Verfahrensgrundrecht des Art. 103 Abs. 1 GG, wenn es den Antrag völlig übergeht oder ihm allein deshalb nicht

nachkommt, weil das Gutachten ihm überzeugend und nicht weiter erörterungsbedürftig erscheint (st. Rspr.; vgl. etwa BVerfG, NJW 1998, 2273 f.; NJW 2012, 1346, 1347; NZS 2018, 859; vgl. auch BGH, Beschlüsse vom 21. Februar 2017 - VI ZR 314/15, NJW-RR 2017, 762 Rn. 3; vom 14. November 2017 - VIII ZR 101/17, aaO Rn. 8 ff.; vom 10. Juli 2018 - VI ZR 580/15, aaO).

62 bb) Gemessen an diesen Maßstäben ist dem Berufungsgericht im Hinblick auf die unterlassene Ladung des Sachverständigen weder eine Gehörsverletzung noch ein einfachrechtlicher Verfahrensfehler anzulasten. Denn die Beklagte hat - wie die Revisionserwiderung zutreffend geltend macht - im Berufungsverfahren keinen Antrag auf Ladung des Sachverständigen zur mündlichen Erläuterung seines schriftlichen Gutachtens gestellt. Die Revision räumt ein, dass ein solcher Antrag nicht ausdrücklich erfolgt ist.

63 (1) Sie stellt sich allerdings auf den Standpunkt, aus den von der Beklagten im Schriftsatz vom 13. August 2019 erhobenen Einwendungen gegen das Sachverständigengutachten "werde deutlich, dass das Gericht dem Gutachten nicht folgen sollte und zumindest die Erörterung der aufgeführten Einwände und Fragen mit dem Sachverständigen ermöglichen müsste". Daher sei in der "umfassend begründeten Ablehnung des Gutachtens" der Antrag enthalten, dass das Gericht, wenn es dem Gutachten grundsätzlich folgen wolle, den Sachverständigen zumindest zu einer mündlichen Erörterung laden oder eine schriftliche Stellungnahme hierzu einholen müsse. Dies trifft nicht zu. Ein solch stillschweigend gestellter Antrag käme zwar dann in Betracht, wenn die Partei durch die Erhebung von Einwendungen gegen ein Gutachten dem Gericht unmissverständlich zu erkennen gibt, ihr sei daran gelegen, dass der Sachverständige seine Schlussfolgerungen und die von ihm zugrunde gelegten Tatsachen erläutert und zu ihren Einwendungen Stellung bezieht.

64 (2) So liegen die Dinge im Streitfall jedoch nicht. Die Beklagte hat in dem genannten Schriftsatz zunächst gerügt, dass nicht der Berliner Mietspiegel 2017 herangezogen, sondern überhaupt ein Sachverständigengutachten eingeholt worden ist. Daran schließen sich von der Beklagten gehegte Zweifel an der Vorzugswürdigkeit des vom Gutachter angewandten Vergleichswertverfahrens gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2017 und der generellen Verwertbarkeit des Gutachtens an. Die Zielsetzung der Beklagten besteht daher darin, das Gericht dazu anzuhalten, das Gutachten als Beweismittel auf den Prüfstand zu stellen, es unter Beachtung der Einwendungen der Beklagten als unverwertbar anzusehen und sodann die ortsübliche Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels zu bestimmen. Dass der Beklagten vor diesem Hintergrund an einer - kostenträchtigen - Erläuterung des Gutachtens durch den Sachverständigen gelegen war, lässt sich dem Schriftsatz nicht mit hinreichender Deutlichkeit entnehmen.

65 Dies gilt auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Beklagte auch inhaltliche Einwendungen gegen die Bewertung des Wohnumfelds und die Hilfsbegründung des Gutachtens (Ermittlung der Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels) vorgebracht hat. Denn diese Einwendungen münden ebenfalls in dem Vorwurf der Unverwertbarkeit des Gutachtens und der fehlenden Objektivität des Sachverständigen und zielen damit auf eine generelle Nichtberücksichtigung des Gutachtens durch das Gericht, nicht dagegen auf eine Erläuterung und gegebenenfalls Nachbesserung der schriftlichen Ausführungen des Sachverständigen ab. Der Schriftsatz endet dementsprechend auch nicht mit einem Antrag auf Ladung des Gutachters, sondern mit einem (in Fettdruck hervorgehobenen) Antrag auf Zulassung der Revision, der auf den Umstand gestützt ist, alle anderen Mietberufungskammern des Landgerichts Berlin bestimmten die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel 2017.

66 (3) In Anbetracht dieser Umstände musste das Berufungsgericht dem Schriftsatz nicht entnehmen, dass eine Anhörung des Gutachters oder eine Ergänzung beantragt sein sollte. Dies wird bestärkt durch den Umstand, dass sich die Beklagte ausweislich des Verhandlungsprotokolls auch nicht nachträglich darauf berufen hat, der Einwendungsschriftsatz habe stillschweigend einen solchen Antrag enthalten; auch die Revision macht dies nicht geltend. Die gerügte Gehörsverletzung liegt damit nicht vor.

67 Zudem stünde der Gehörsrüge der allgemeine Grundsatz der Subsidiarität entgegen, wonach ein Beteiligter über das Gebot der Erschöpfung des Rechtswegs im engeren Sinne hinaus alle nach Lage der Sache zur Verfügung stehenden prozessualen Möglichkeiten ergreifen muss, um eine Korrektur der geltend gemachten Grundrechtsverletzung zu erwirken oder eine solche zu verhindern (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 9. Februar 2011 - VIII ZR 285/09, WuM 2011, 178 Rn. 10; vom 14. Juni 2018 - III ZR 54/17, BGHZ 219, 77 Rn. 37; Beschlüsse vom 28. März 2019 - IX ZR 147/18, ZInsO 2019, 1026 Rn. 4; vom 28. Januar 2020 - VIII ZR 57/19, NJW 2020, 1740 Rn. 15; jeweils mwN). Diese Würdigung entspricht dem in § 295 ZPO zum Ausdruck kommenden Rechtsgedanken, nach dessen Inhalt eine Partei eine Gehörsverletzung nicht mehr rügen kann, wenn sie die ihr nach Erkennen des Verstoßes verbliebene Möglichkeit zu einer Äußerung nicht genutzt hat (st. Rspr.; vgl. etwa BGH, Urteile vom 9. Februar 2011 - VIII ZR 285/09, aaO; vom 14. Juni 2018 - III ZR 54/17, aaO; Beschlüsse vom 28. März 2019 - IX ZR 147/18, aaO; vom 28. Januar 2020 - VIII ZR 57/19, aaO).

68 e) Ohne Erfolg erblickt die Revision weiter einen Gehörsverstoß des Berufungsgerichts darin, dass es die von der Beklagten erhobenen Einwendungen gegen das Gutachten in den Urteilsgründen, ohne Fachwissen im Bereich der Statistik darzulegen, "selbst abgehandelt" habe, anstatt eine entsprechende

sachverständige Beratung in Anspruch zu nehmen oder wenigstens den bestellten Sachverständigen ergänzend anzuhören. Dies gilt auch bezüglich des Vorwurfs, es habe sich auf die Feststellung beschränkt, den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen sei zu folgen. Die dem Berufungsgericht angelasteten Verfahrensverstöße, denen nach Auffassung der Revision sogar das Gewicht einer Gehörsverletzung (Art. 103 Abs. 1 GG) zukommen sollen, liegen nicht vor.

69 aa) Die Revision verkennt bereits im Ausgangspunkt, dass vorliegend nicht eine Sachverhaltsgestaltung in Frage steht, in der das Gericht von der Einholung eines Sachverständigengutachtens gänzlich absieht, weil es sich eine eigene Sachkunde zumisst und diese für ausreichend erachtet. Die von ihr angeführten Entscheidungen des III. und des VII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 23. November 2006 - III ZR 65/06, NJW-RR 2007, 357 Rn. 14 und Beschluss vom 25. April 2018 - VII ZR 299/14, BauR 2018, 1317 Rn. 14 f.) betreffen jedoch solche Fallkonstellationen. Vorliegend hat das Berufungsgericht dagegen ein Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeholt und sich keine eigene Sachkunde angemaßt. Es hat lediglich die von der Beklagten gegen das Gutachten erhobenen Einwendungen eigenständig beschieden, ohne eine in seinem Ermessen stehende mündliche oder schriftliche Erläuterung des Gutachtens (§ 411 Abs. 3 ZPO) anzuordnen.

70 bb) Dieses Vorgehen war ihm nicht verwehrt. Es ist Aufgabe des Tatrichters, eigenständig zu prüfen, ob er die Feststellungen und Schlussfolgerungen des Sachverständigen für überzeugend im Sinne des § 286 Abs. 1 ZPO hält. Dabei ist er auch nicht daran gehindert, Einwendungen gegen das Gutachten in eigener Kompetenz und ohne weitere Befragung des Sachverständigen zu beur-

teilen, soweit es nicht um Fragen geht, die ein besonderes Fachwissen voraussetzen, über das das Gericht nicht verfügt und welches es daher auch nicht darzulegen vermag.

71 cc) Anders als die Revision meint, war das Berufungsgericht - gemessen an den vorstehend beschriebenen Maßstäben - nicht gehalten, die Einwendungen mit dem Sachverständigen zu erörtern. Die Beurteilung der Einwendungen der Beklagten erforderte kein statistisches Fachwissen, sondern allein die dem Tatrichter obliegende Überprüfung, ob sich der Sachverständige bei der Erstellung des Gutachtens an die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung herausgebildeten Grundsätze gehalten hat, von der richtigen Tatsachengrundlage ausgegangen ist und aus den getroffenen Feststellungen Schlussfolgerungen gezogen hat, auf die der Tatrichter seine Überzeugungsbildung ohne Rechtsfehler stützen durfte.

72 Dass das Berufungsgericht hierbei seine Fachkompetenz - etwa bei Bewertung der Außenanlagen anhand vom Sachverständigen vorgelegter Lichtbilder - überschritten hätte, ist weder aufgezeigt noch ersichtlich. Es hat anhand der vom Sachverständigen gefertigten Lichtbilder und der von ihm getroffenen Feststellungen nachvollzogen, dass über die vom Sachverständigen wertmindernd berücksichtigten "punktuellen Verunreinigungen durch mangelnde Pflege der Pächter der Gartenzellen" hinaus keine weiteren für die Nutzwertanalyse maßgeblichen Verwahrlosungen vorhanden waren.

73 dd) Auch die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe "kurz und ergebnishaft" ausgeführt, die Ausführungen des Sachverständigen seien überzeugend, entbehrt jeglicher Grundlage.

- 74 Das Berufungsgericht hat sich auf mehreren Seiten seines Urteils mit den von der Beklagten erhobenen Einwendungen zur Geeignetheit der Vergleichswertmethode (vgl. hierzu Senatsurteile vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 30/09, NJW 2010, 149 Rn. 12; vom 21. November 2012 - VIII ZR 46/12, NJW 2013, 775 Rn. 28; vom 24. April 2019 - VIII ZR 62/18, NJW 2019, 3142 Rn. 58), mit den einzelnen vom Sachverständigen hierbei angewandten Bewertungskriterien und deren Gewichtung, mit der Bewertung der herangezogenen Vergleichswohnungen, mit dem vom Sachverständigen zugrunde gelegten Zustand der Wohnung der Beklagten sowie mit der festgestellten Wohnlage auseinandergesetzt. Es ist auch auf den Einwand der Beklagten eingegangen, die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete müsse unter Heranziehung der im Berliner Mietspiegel 2017 aufgeführten "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung" erfolgen.
- 75 Dass es in seinen Entscheidungsgründen nicht auf sämtliche Einwendungen, insbesondere auf Vorbringen der Beklagten zu der Geeignetheit des Mietspiegels und zu dem von ihr eingenommenen Standpunkt eingegangen ist, ein Gutachten des Sachverständigen in einem Parallelprozess habe bereits an methodischen Mängeln gelitten, ist unschädlich. Denn weder § 313 Abs. 3 ZPO noch Art. 103 Abs. 1 GG erfordern eine ausdrückliche Befassung mit sämtlichem Vorbringen (vgl. zu Art. 103 Abs. 1 GG, BVerfG, NVwZ 2016, 1475, 1476; Beschluss vom 28. Oktober 2019 - 2 BvR 1813/18, juris Rn. 16 mwN).
- 76 f) Schließlich bleibt der Revision auch der Erfolg versagt, soweit sie die Auffassung vertritt, die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts verstoße gegen § 286 Abs. 1 ZPO und missachte den Anspruch der Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG).

- 77 aa) Bei der Beurteilung des Berufungsgerichts, den Feststellungen und Schlussfolgerungen des Sachverständigen sei uneingeschränkt zu folgen, handelt es sich um eine tatrichterliche Würdigung, die vom Revisionsgericht regelmäßig nur darauf überprüft werden kann, 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 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). Im letztgenannten Fall käme auch eine Gehörsverletzung nach Art. 103 Abs. 1 GG in Betracht.
- 78 bb) Danach maßgebliche Rechtsfehler zeigt die Revision jedoch nicht auf und sind auch sonst nicht ersichtlich. Das Berufungsgericht hat sich mit den von der Beklagten erhobenen Einwendungen in angemessener und ausreichender Weise befasst. Seine Überzeugungsbildung hält sich im Rahmen zulässiger tatrichterlicher Würdigung; entscheidungserhebliches Vorbringen hat es nicht gehörswidrig übergangen.
- 79 (1) Zunächst ist es revisionsrechtlich nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht keinen Anstoß an der Anwendung der Vergleichswertmethode und der Heranziehung von fünfzehn Vergleichswohnungen genommen hat. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch einen Sachverständigen, dessen Unterstützung sich der Tatrichter bedient, kommen unterschiedliche wissenschaftliche Bewertungsmethoden in Betracht. Die Wahl einer bestimmten Methode ist generell dem - sachverständig beratenen - Tatrichter vorbehalten und im Revisionsverfahren nur eingeschränkt dahin überprüfbar, ob das Berufungs-

urteil gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstößt oder sonst auf rechtsfehlerhaften Erwägungen beruht (Senatsurteil vom 24. April 2019 - VIII ZR 62/18, aaO Rn. 31 mwN).

80 (a) Der Senat hat es gebilligt, dass Sachverständige das Vergleichswertverfahren anwenden und hierbei die qualitativen Unterschiede der Vergleichswohnungen zu der zu beurteilenden Wohnung durch Zu- und Abschläge berücksichtigen (vgl. etwa Senatsurteil vom 24. April 2019 - VIII ZR 62/18, aaO Rn. 58 mwN). Dabei hat der Senat auch eine Heranziehung von neunzehn beziehungsweise elf Vergleichswohnungen genügen lassen (Senatsurteile vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 30/09, aaO; vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 346/10, NJW 2012, 1351 Rn. 16). Lediglich vier oder sechs Vergleichswohnungen hat der Senat als zu geringe Datengrundlage für den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete angesehen (Senatsurteile vom 21. November 2012 - VIII ZR 46/12, aaO Rn. 28; vom 6. November 2013 - VIII ZR 346/12, NJW 2014, 292 Rn. 25).

81 (b) Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht des bereits aufgezeigten Umstands, dass sich eine mögliche Qualifizierung beziehungsweise eine Indizwirkung des Berliner Mietspiegels 2017 nur auf die ausgewiesenen Mietspiegelspannen bezieht, deren Richtigkeit vorliegend nicht im Streit steht, nicht dagegen auf die hier in Frage stehende konkrete Einordnung in die Spanne, ist der gegen eine generelle Verwertbarkeit des Gutachtens gerichtete Einwand der Beklagten, der Mietspiegel beruhe auf einer wesentlich breiteren Datengrundlage, unbeachtlich und bedurfte nicht einer von der Beklagten vermissten weiteren Erörterung.

82 (2) Dass das Berufungsgericht - wenn auch aus unzutreffenden Gründen - von einer an sich möglichen Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO abgesehen hat,

führt nicht dazu, dass das eingeholte Sachverständigengutachten "als nicht notwendig" unbeachtlich wäre. Denn das Berufungsgericht war - wie bereits ausgeführt - berechtigt, auf einen Vollbeweis nach § 286 Abs. 1 ZPO hinzuwirken.

83 (3) Aus diesem Grunde war es entgegen der Auffassung der Revision - auch nicht gehalten, dem Sachverständigen vorzugeben, auf die nur eine Annäherung ermöglichende Methodik der "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung" zurückzugreifen statt - in einem ersten Schritt - zur Bestimmung der Bandbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung der Beklagten (Ergebnis des Gutachtens: 5,15 €/m² bis 6,46 €/m²) das vom Sachverständigen bezüglich der Bemessungsfaktoren und Methodik im Einzelnen erläuterte Vergleichswertverfahren anzuwenden und - in einem zweiten Schritt - die ortsübliche Einzelvergleichsmiete (Ergebnis des Gutachtens: 5,92 €/m²) anhand einer vom Sachverständigen entgegen der Auffassung der Beklagten transparent und nachvollziehbar dargestellten - Nutzwertanalyse auf der Basis der wissenschaftlichen Zielbaummethode zu ermitteln.

84 (4) Soweit die Revision schließlich rügt, das Berufungsgericht habe aufgrund der Ausführungen des Sachverständigen nicht eine Überalterung des gesamten Gebäudes ausschließen dürfen, dokumentieren die von der Beklagten in erster Instanz vorlegten Lichtbilder zwar Gebäudemängel, der Sachverständige hat dem aber Rechnung getragen, indem er hierfür im Rahmen seiner Nutzwertanalyse einen deutlichen Abzug von insgesamt 50 % für das Gebäude vorgenommen hat. Die hohen Abzüge bei der Nutzwertanalyse führen letztlich

dazu, dass sich der vom Sachverständigen in einem ersten Schritt festgestellte Mittelwert der Bandbreite von 5,91 €/m² im zweiten Schritt lediglich auf 5,92 €/m² erhöht hat.

Dr. Milger

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Wiegand

Vorinstanzen:

AG Berlin-Spandau, Entscheidung vom 31.05.2018 - 10 C 507/17 -

LG Berlin, Entscheidung vom 24.03.2020 - 63 S 184/18 -