



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 24/21

vom

14. Juni 2022

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 14. Juni 2022 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Fetzner, die Richter Dr. Schneider, Dr. Bünger und Dr. Schmidt sowie die Richterin Dr. Matussek

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die zugelassene Revision des Beklagten durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

I.

1 1. Der Kläger nimmt den Beklagten auf Zustimmung zur Mieterhöhung in Anspruch.

2 Der Kläger ist Vermieter, der Beklagte Mieter einer in Berlin gelegenen, 45,46 m² großen Wohnung. Die Nettokaltmiete betrug zuletzt 301,95 € im Monat. Mit Schreiben vom 14. Mai 2019 verlangte der Kläger von dem Beklagten die Zustimmung zu einer Erhöhung dieser Miete um 45,29 € auf 347,24 € monatlich (= 7,64 €/m²) mit Wirkung ab 1. August 2019. In dem Schreiben wird unter anderem ausgeführt, dass die Miete auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels 2019 angehoben werde. Die 45,46 m² große Wohnung sei in das Mietspiegelfeld E 1 einzuordnen. Unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze von 15 % dürfe die Nettokaltmiete um 45,29 € im Monat angehoben werden. Dies führe zu einer neuen Nettokaltmiete von 347,24 € monatlich, die ab 1. August 2019 zu zahlen sei.

3 Mit der Klage begehrt der Kläger die Verurteilung des Beklagten, der Erhöhung der Nettokaltmiete von 301,95 € im Monat um 45,29 € auf 347,24 € monatlich zuzüglich Betriebs- und Heizkostenvorschuss ab dem 1. August 2019 zuzustimmen.

4 Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten ist beim Landgericht erfolglos geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

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

6 Der Kläger habe aus § 558 Abs. 1 BGB gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete von bisher 301,95 € monatlich um 45,29 € auf 347,24 € im Monat ab dem 1. August 2019. Das Mieterhöhungsverlangen sei formell wirksam (§ 558a BGB) und gemäß § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB rechtzeitig gestellt.

7 Das Erhöhungsverlangen sei auch materiell begründet, da die begehrte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreite. Letztere sei hier unstrittig aus dem Mietspiegelfeld E 1 des Berliner Mietspiegels 2019 zu ermitteln, der für die hier in Rede stehende Wohnung einen Mittelwert von 7,43 €/m² und eine Spanne von 5,41 €/m² bis 10,25 €/m² aufweise. Der Mittelwert sei im Streitfall aufgrund einer Bewertung anhand der dem Mietspiegel beigefügten "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung" mit einem Zuschlag von 20 % zu versehen. Von den dort vorgesehenen fünf Merkmalgruppen sei die Merkmalgruppe 1 (Bad) unstrittig negativ zu bewerten, während die Merkmalgruppe 2 (Küche) wegen des wohnwerterhöhenden Merkmals "Bodenbelag Terrazzo" positiv zu beurteilen sei. Die Merkmalgruppen 3 (Wohnung) und 5 (Wohnumfeld) seien neutral zu bewerten. Die Merkmalgruppe 4 (Gebäude) sei positiv zu beurteilen, denn das

wohnererhöhende Merkmal "Personenaufzug bei weniger als 5 Obergeschossen" sei vorliegend erfüllt. Das Merkmal liege vor, auch wenn der Aufzug nach dem Erdgeschoss erstmals auf dem Podest zwischen dem 1. und 2. Obergeschoss halte. Es komme auf eine objektive und nicht eine wohnungsbezogene Betrachtung an, zumal es in der Merkmalgruppe 4 um die "Ausstattung des Gebäudes" gehe.

8 § 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (im Folgenden: MietenWoG Bln) stehe dem hier verfolgten Anspruch des Klägers - unabhängig davon, ob dieses Gesetz einer verfassungsrechtlichen Überprüfung standhalte - nicht entgegen. Denn selbst im Falle der Wirksamkeit der Norm sei sie im Streitfall nicht anzuwenden. Das Erhöhungsverlangen des Klägers sei vorliegend am 14. Mai 2019 zugegangen, also vor dem im Gesetz genannten Stichtag (18. Juni 2019).

II.

9 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO).

10 a) Das Berufungsgericht hat die Revision mit der Begründung zugelassen, die Rechtssache habe grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO). Die Frage der Anwendbarkeit des § 3 MietenWoG Bln auf Mieterhöhungsverlangen, die vor dem Stichtag zugegangen seien und nach dem Stichtag wirksam würden, sei bislang höchstrichterlich nicht entschieden worden und betreffe eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten.

11 b) Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 15. April 2021 in den zu gemeinsamer Entscheidung verbundenen Sachen 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20 und 2 BvL 5/20 (BVerfGE 157, 223 ff.) ist ein Grund für die Zulassung

der Revision nicht mehr gegeben. Dort hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit Art. 72 Abs. 1 GG unvereinbar und nichtig ist (BVerfGE 157, 223 Rn. 78, 186). Aufgrund (damit auch) der Nichtigkeit von § 3 MietenWoG Bln stellt sich die von dem Berufungsgericht aufgeworfene Rechtsfrage, ob diese Vorschrift nach dem Stichtag (18. Juni 2019) die Verfolgung eines Erhöhungsverlangens des Vermieters aus § 558 Abs. 1 BGB sperren kann, nicht (mehr). Weitere Zulassungsgründe sind nicht ersichtlich.

12 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg.

13 Das Berufungsgericht hat im Rahmen der materiellen Prüfung des Mieterhöhungsverlangens des Klägers ohne Rechtsfehler angenommen, dass dieser gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zustimmung zu der Erhöhung der Nettokaltmiete von bisher 301,95 €/m² um 45,29 € auf 347,24 €/m² hat, weil die neue Nettokaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet.

14 a) Von der Maßgeblichkeit des Berliner Mietspiegels 2019 und der Einordnung der Wohnung in das Mietspiegelfeld E 1 sowie der Einhaltung der Kapazitätsgrenze von 15 % geht auch die Revision aus. Sie meint aber, das Berufungsgericht habe das ihm im Rahmen des § 287 Abs. 2 ZPO eingeräumte tatsächliche Ermessen zur Bestimmung der Einzelvergleichsmiete überschritten. Das Berufungsgericht lasse nicht erkennen, dass es sich seines Ermessens überhaupt bewusst gewesen sei. Es übernehme die in der Orientierungshilfe festgelegten Kriterien, ohne auch andere Aspekte in den Blick zu nehmen. Dabei arbeite es die als Orientierungshilfe gedachten Merkmalgruppen nacheinander schematisch ab, was besorgen lasse, dass es die Merkmalgruppen rechtsfehlerhaft als bindend und abschließend angesehen habe. Auch bei der konkreten Gewichtung der einzelnen Merkmalgruppen vernachlässige das Berufungsgericht

die Besonderheiten des hier vorliegenden Einzelfalls. Es müsse einen - vom Berufungsgericht nicht gesehenen - Unterschied machen, ob innerhalb der werterhöhenden Merkmale einer Gruppe nur ein Merkmal oder mehrere gegeben seien. Nur wenn alle genannten werterhöhenden Merkmale gegeben seien und es an wertmindernden Merkmalen fehle, dürfe von der Erhöhung des Mittelwerts der Spanne um 20 % ausgegangen werden. Andernfalls müsse die prozentuale Erhöhung geringer ausfallen. Entsprechend hierzu müsse bei Vorliegen mehrerer wohnwertmindernder Kriterien innerhalb einer Merkmalgruppe der Abschlag zum Mittelwert der Spanne größer ausfallen als 20 %.

- 15 b) Dies trifft nicht zu. Das Berufungsgericht hat das ihm zur Ermittlung der Einzelvergleichsmiete innerhalb der durch den Mietspiegel vorgegebenen Spanne gemäß § 287 Abs. 2, 1 Satz 2 ZPO eröffnete Schätzungsermessen (vgl. hierzu ausführlich Senatsurteil vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074 unter II 2 c) im Streitfall rechtsfehlerfrei ausgeübt.
- 16 (1) Die Ermittlung der Einzelvergleichsmiete erfolgt im Rahmen freier tatrichterlicher Schätzung (§ 287 Abs. 2, 1 Satz 2 ZPO). Daher unterliegt sie - wie auch die Revision nicht verkennt - nicht der uneingeschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfung. Sie kann 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 oder ob die Entscheidung auf sonstigen, von der Revision gerügten Verfahrensfehlern beruht (Senatsurteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 295/15, NJW 2017, 2679 Rn. 29, mwN; vgl. auch Senatsurteil vom 13. Februar 2019 - VIII ZR 245/17, NJW-RR 2019, 458 Rn. 23).
- 17 (2) Gemessen hieran, ist die Entscheidung des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden.

18 aa) Enthält der Mietspiegel - wie hier - eine "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung", in der bestimmte werterhöhende oder wertmindernde Faktoren für die Einordnung der Wohnung vorgesehen sind, darf der Tatrichter diese und die von ihr vorgesehenen Bewertungskriterien als Schätzungsgrundlage nach § 287 Abs. 2 ZPO zugrunde legen (Senatsurteil vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074 unter II 2 d bb). Zu den Bewertungskriterien zählen dabei nicht nur die dort angegebenen Wohnwertmerkmale, sondern auch die Vorgaben zu ihrer Bewertung. Es handelt sich insoweit um ein in sich abgestimmtes Beurteilungskonzept. Dabei steht es - anders als die Revision meint - im Ermessen des Tatgerichts, diesem Bewertungssystem uneingeschränkt zu folgen oder - weil hierbei nicht alle denkbaren Bewertungsfaktoren einfließen - auch andere (zusätzliche) Aspekte in seine Bewertung einzubeziehen und eine andere Gewichtung vorzunehmen, was allerdings häufig nur mit sachverständiger Beratung möglich sein dürfte. Eine unveränderte Übernahme des Bewertungssystems der "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung" ermöglicht im Interesse beider Parteien eine rasche Entscheidung und vermeidet die Entstehung von Gutachterkosten, die im Falle eines Teilunterliegens den Erhöhungsbetrag sogar erheblich schmälern oder gar aufzehren können (vgl. Senatsurteil vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074 unter II 2 c bb).

19 bb) Entgegen der Auffassung der Revision, die dem Berufungsgericht ein rein schematisches Abarbeiten ohne Einzelfallbezug zur Last legt, war das Berufungsgericht im Rahmen der Ausübung seines Schätzungsermessens aufgrund der Konzeption der von ihm berechtigterweise herangezogenen "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung" gehalten, alle im Streitfall nach dem wechselseitigen Parteivortrag in Betracht kommenden Merkmalgruppen des Berliner Mietspiegels 2019 in den Blick zu nehmen. Da es nach den Erläuterungen der "Orientierungshilfe" (dort Seite 18) für jede Merkmalgruppe und für die dort vorgesehenen Zu- beziehungsweise Abschläge von 20 % lediglich darauf ankommt,

ob die wohnwerterhöhenden oder die wohnwertmindernden Merkmale überwiegen, trifft es nicht zu, dass der Tatrichter nur dann eine 20 %-ige Erhöhung des Mittelwerts einer Mietpreisspanne als berechtigt ansehen dürfte, wenn alle in der jeweiligen Merkmalgruppe genannten wohnwerterhöhenden Merkmale für die in Rede stehende Wohnung im zu beurteilenden Fall zutreffen. Auch wenn die als Empfehlung der Mietspiegelverfasser gedachte "Orientierungshilfe" den Tatrichter, wie die Revision im Ansatz zutreffend ausführt, nicht wie ein Gesetz bindet, bedeutet dies, dass nach ihrer Konzeption ein 20 %-iger Zuschlag beziehungsweise Abschlag auf den Mittelwert grundsätzlich bereits dann erfolgen darf, wenn nur ein wohnwerterhöhendes beziehungsweise wohnwertminderndes Merkmal vorliegt, sofern in der Gegenrubrik kein Merkmal (wohnwertmindernd beziehungsweise wohnwerterhöhend) erfüllt ist.

20 cc) An diesen Maßstäben hat sich das Berufungsgericht - wenn auch unausgesprochen - ausgerichtet und ist dabei zu einem tatrichterlich vertretbaren, revisionsrechtlich nicht mit Erfolg zu beanstandenden Ergebnis gelangt, indem es nach Bewertung zweier Merkmalgruppen (Küche und Gebäude) als positiv und einer Merkmalgruppe (Bad) als negativ einen insgesamt 20 %-igen Zuschlag zu dem Mittelwert der Mietpreisspanne als gerechtfertigt angesehen hat. So reicht es nach dem Vorstehenden aus, wenn das Berufungsgericht in der Merkmalgruppe 2 (Küche) einzig den in der Wohnung des Beklagten verlegten Bodenbelag Terrazzo herangezogen hat, um von einem Überwiegen der wohnwerterhöhenden Merkmale auszugehen, da ein wohnwertminderndes Merkmal in der Gegenrubrik dieser Merkmalgruppe nicht vorliegt; übergangenen Sachvortrag des Beklagten hierzu zeigt die Revision nicht auf. Gleiches gilt, soweit das Berufungsgericht in der Merkmalgruppe 4 (Gebäude) den vorhandenen "Personenaufzug bei weniger als 5 Obergeschossen" als für eine positive Bewertung dieser Merkmalgruppe ausreichendes Kriterium angesehen hat. Dass der vom Beru-

fungungsgericht gesehene Umstand, wonach der Aufzug nicht auf den Geschossebenen, sondern dazwischen hält, dieses nicht zu einem Abzug von dem 20 %-igen Zuschlag bewogen hat, liegt innerhalb des ihm eingeräumten Schätzungsermessens. Soweit die Revision dies anders sieht, setzt sie - revisionsrechtlich unbehelflich - lediglich ihr Beurteilungsermessen an die Stelle der vertretbaren Auffassung des Berufungsgerichts.

- 21 Ebenso wenig ist es, anders als die Revision meint, zu beanstanden, dass das Berufungsgericht die von ihm gesehene Tatsache, dass in der Merkmalgruppe 1 "Bad" mehrere wohnwertmindernde Merkmale vorliegen, nicht zum Anlass genommen hat, bezüglich dieser von ihm als negativ bewerteten Merkmalgruppe mehr als 20 % Abzug in die Gesamtbetrachtung einzustellen. Eine solche Addition sieht die "Orientierungshilfe" nicht vor. Vielmehr ist nach deren Erläuterungen pro Merkmalgruppe bei einem Überwiegen der wohnwerterhöhenden Merkmale ein Zuschlag von 20 % und bei einem Überwiegen der wohnwertmindernden Merkmale ein Abschlag in entsprechender Höhe vorzunehmen und schließlich das Ergebnis aller fünf Merkmalgruppen "gegeneinander aufzurechnen".

III.

22 Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Fetzer

Dr. Schneider

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Dr. Matussek

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 13.11.2019 - 104 C 159/19 -

LG Berlin, Entscheidung vom 15.12.2020 - 63 S 418/19 -