

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

## **Grundsatzentscheidung zum qualifizierten Mietspiegel: Wo hilft, wo versagt der qualifizierte Mietspiegel?**

BGH, Urteil vom 21. November 2012 - VIII ZR 46/12

Eigentlich könnte man annehmen, dass die mit der Anwendung eines Mietspiegels als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung (§ 558 BGB) zusammenhängenden Fragen hinreichend geklärt sind. Dass dies nicht der Fall ist, zeigt ein Urteil des BGH vom 21. November 2012, das weitreichende und grundsätzliche Aussagen zur Bedeutung insbesondere eines qualifizierten Mietspiegels enthält.

### Der Fall:

Die Vermieterin wollte die Miete für eine in Berlin-Mitte gelegene Wohnung (von 4,19 €) auf eine Quadratmetermiete von 5,02 € erhöhen; zur Begründung hatte sie vier Vergleichswohnungen benannt. Der Mieter stimmte nicht zu. Bei den Vorinstanzen hatte die Klage des Vermieters mit einer Anhebung um 7,15 € (= 0,10 €/m<sup>2</sup>) auf 298,58 € (= 4,29 €/m<sup>2</sup>) nur zu einem geringen Teil Erfolg. Dabei hatten AG und LG sich auf den offiziell als qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Berliner Mietspiegel von 2009 gestützt; auf die Einholung eines Gutachtens hatten sie verzichtet. Auf die Revision der Vermieterin hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen.

### Die Entscheidung:

(1) In einem ersten Schritt stellt der BGH kurz und bündig fest, dass das Mieterhöhungsverlangen mit der Benennung von vier Vergleichswohnungen *formell ordnungsgemäß* begründet ist (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB).

(2) Beanstandet hat der BGH indessen die Ausführungen des Landgerichts *zur materiellen Seite des Erhöhungsverlangens*. Diese - nicht ganz neue - Klarstellung ist deshalb von Bedeutung, weil der Wortlaut des § 558a Abs.1 und 2 BGB durchaus auch den Schluss zulässt, ein den dort genannten Voraussetzungen genügendes Erhöhungsverlangen (Bezugnahme auf einen Mietspiegel, Auskunft aus einer Mietdatenbank, Gutachten oder Benennung von drei Vergleichswohnungen) sei auch materiell begründet. Der BGH betont jedoch, dass es stets auf den *repräsentativen Querschnitt der üblichen Mieten* ankommt und der Richter deshalb bei seiner Entscheidung nicht auf das vom Vermieter benannte Begründungsmittel beschränkt ist. Das gilt schon für den einfachen Mietspiegel; für den *qualifizierten Mietspiegel* schreibt überdies § 558a Abs. 3 BGB dem Vermieter die Mitteilung der für die Wohnung einschlägigen Angaben im Mieterhöhungsverlangen zwingend vor. Im Prozess fällt naturge-

mäß die einem *qualifizierten Mietspiegel* zukommende *Vermutungswirkung* für die Ortsüblichkeit der dort genannten Entgelte ins Gewicht.

(3) Das alles ist nicht neu. Neu ist in dieser Klarheit jedoch die weitere Aussage des BGH, dass es wegen der besonderen rechtlichen Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels für die Parteien *möglich sein muss zu überprüfen, ob ein so bezeichneter Mietspiegel tatsächlich den erhöhten Anforderungen des § 558 d BGB entspricht*, also

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt,
- von den Beteiligten (Gemeinde, Interessenvertreter Vermieter und Mieter) anerkannt und
- alle zwei Jahre aktualisiert worden ist.

Dies wird das Gericht bei Bedarf - falls es nicht über die eigene Sachkunde verfügt - durch Einholung einer amtlichen Auskunft oder sogar durch ein Sachverständigengutachten zu klären haben. Dabei verkennt der BGH nicht, dass die Notwendigkeit einer Beweiserhebung über das Vorliegen eines *qualifizierten* Mietspiegels die Gefahr in sich birgt, dass die in § 558 d Abs. 3 BGB vorgesehene Vermutungswirkung ihre verfahrensvereinfachende und kostensparende Wirkung weitgehend verliert; diese Folgen seien jedoch als unvermeidbar hinzunehmen.

(4) In der Praxis verliert das Problem allerdings dadurch an Schärfe, dass die Prozess-Partei, die das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels in Abrede stellt, *konkrete (substantiierte) Angriffe gegen die Qualität des Mietspiegels* vorbringen muss, und das Gericht auf die Einholung eines zeit- und kostenaufwendigen Gutachtens verzichten kann, wenn sich die Beweisfrage durch

- *ausführliche Erläuterungen im Mietspiegels selbst,*
- *durch ergänzende amtliche Auskünfte,*
- *die Anhörung sachverständiger Zeugen oder*
- *kraft eigener Sachkunde des Gerichts*

beantworten lässt. In Betracht kommt überdies der Rückgriff auf bereits vorhandene einschlägige Gutachten nach den §§ 411a oder 415 ff ZPO. Mit umgekehrten Vorzeichen gilt dies ebenso für eine Partei, die sich zur Entkräftung eines Gutachtens auf die Vermutungswirkung eines qualifizierten Mietspiegels beruft; dann muss sie darlegen und ggf. beweisen, dass der Mietspiegel die besonderen Voraussetzungen des § 558 d Abs. 1 BGB erfüllt.

(5) Alle diese Fragen werden sich im weiteren Verlauf des Verfahrens stellen. Die Vermieterin hatte nämlich eingehend bestritten, dass der Berliner Mietspiegel 2009 auf überprüfbaren anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen und Erhebungen beruhe; vielmehr beruhe er auf einer willkürlichen und realitätsfremden, nicht am tatsächlichen Mietniveau orientierten

Einteilung einzelner Straßen und Gebiete, enthalte nur die drei Wohnlagen einfach, mittel und gut, nicht aber - wie etwa der Münchner Mietspiegel - eine "beste" Wohnlage usw. Auf diese Einwände war das Berufungsgericht nicht hinreichend eingegangen. Deshalb, so schließt der BGH diesen Punkt, hätte das Berufungsgericht "den Berliner Mietspiegel nicht ohne Klärung der strittigen Punkte als qualifizierten Mietspiegel i.S.d. § 558d BGB bewerten dürfen."

(6) Dass die Vermieterin für ihre *vom Mieter bestrittene Behauptung*, eine Quadratmetermiete von 5,02 € sei ortsüblich, keinen (ausreichenden) Beweis angeboten, sondern sich lediglich auf die vier Vergleichswohnungen bezogen hatte, hat der BGH nicht übersehen. Ausdrücklich stellt er hierzu noch einmal klar, dass *vier Vergleichswohnung im Regelfall keine ausreichende Datenmenge* darstellen, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu beweisen. Da das Berufungsgericht die Vermieterin jedoch nicht auf diesen Umstand hingewiesen hat, wozu es verpflichtet gewesen wäre (§ 139 ZPO), bleibt dieses Unterlassen der Vermieterin im Ergebnis unschädlich; in der neuen Berufungsverhandlung ist ihr Gelegenheit zu geben, einen entsprechenden Beweisantrag nachzuholen.

Der Leitsatz zu dem Urteil vom 21. November 2012 lautet:

a) *Auf die Prüfung, ob ein Mietspiegel die Anforderungen des § 558d Abs.1 BGB erfüllt, kann im Bestreitensfall nicht schon deswegen verzichtet werden, weil der Mietspiegel von seinem Ersteller als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet oder von der Gemeinde und/oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter als solcher anerkannt und veröffentlicht worden ist.*

b) *Die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels trägt diejenige Partei, die sich die Vermutung des § 558d Abs.3 BGB zu Nutze machen will.*

Auswirkungen für die Praxis:

Auch nach dem Urteil vom 21. November 2012 hat der qualifizierte Mietspiegel *seine besondere Bedeutung für die Praxis keineswegs verloren*. Es bleibt dabei, dass die Partei, die sich auf die Werte des qualifizierte Mietspiegels beruft - sei es als Vermieter für eine Mieterhöhung, sei es als Mieter, um einem Mieterhöhungsverlangen entgegenzutreten - sich die Vermutungswirkung dieses Mietspiegels zunutze machen kann und damit zunächst einmal eine starke Position hat. Sache der *anderen* Partei ist es sodann, die Vermutungswirkung zu entkräften, indem sie *konkrete Einwände gegen die wissenschaftliche Qualität* des Mietspiegels vorträgt. Das dürfte in der Praxis nicht einfach sein.