

## ZfIR 2013, A 4

### **BGH: Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmiete**

Der BGH entschied mit Urteil vom 3.7.2013, dass ein Gutachten als Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet ist, wenn es nur Vergleichswohnungen aus einer einzigen Siedlung, die im Eigentum ein und desselben Vermieters steht, berücksichtigt. Denn der Sachverständige muss bei der Ermittlung der Einzelvergleichsmiete ein breites Spektrum von Vergleichswohnungen aus der Gemeinde berücksichtigen (**Urt. v. 3.7.2013 – VIII ZR 263/12**).

In dem Verfahren geht es Mietobjekte, die in den Jahren 1910 bis 1924 als „Zechensiedlung Neustadt“ errichtet wurden und die bis zur Schließung der Zeche „Westfalen“ im Jahr 2000 subventioniert und fast ausschließlich von Bergleuten bewohnt waren. Die Siedlung steht wegen ihres Charakters als Gartenstadt unter Denkmalschutz. Im Jahr 2005 verlangte die Klägerin unter Bezugnahme auf den örtlichen Mietspiegel für eine Vielzahl ihrer Mietobjekte in der Zechensiedlung die Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Nettomiete.

Das Amtsgericht wies die auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung gerichteten Klagen ab. Es hatte die ortsübliche Vergleichsmiete mit Hilfe eines Sachverständigen anhand des (einfachen) örtlichen Mietspiegels ermittelt und kam zu dem Ergebnis, dass diese niedriger als die bisher gezahlte Miete ist und somit kein Anspruch auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung bestehe. Das Berufungsgericht änderte die erstinstanzlichen Urteile ab und gab den Klagen (in zwei Fällen ganz, in einem Fall teilweise) statt. Es stützte sich auf ein Sachverständigengutachten, das ausschließlich Wohnungen der Klägerin aus der ehemaligen Zechensiedlung als Vergleichsobjekte herangezogen hat. Die BGH-Richter kamen nun zu dem Ergebnis, dass das Berufungsgericht seiner Entscheidung rechtsfehlerhaft das von ihm eingeholte Gutachten zugrunde gelegt und den örtlichen Mietspiegel als vermeintlich nicht taugliche Erkenntnisquelle außer Betracht gelassen hat. Der Senat hob die Urteile auf, soweit zum Nachteil der Beklagten entschieden wurde, und verwies die Sachen an das Berufungsgericht zurück, damit dieses Feststellungen zu der ortsüblichen Vergleichsmiete treffen kann.

(Quelle. Pressemitteilung des BGH Nr. 110/2013 v. 3.7.2013)