

Titel:

Heranziehung eines nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens veröffentlichten Mietspiegels

Normenketten:

BGB § 558, § 558d Abs. 3, § 560

GG Art. 20 Abs. 3

ZPO § 148 Abs. 1, § 286, § 287

Leitsätze:

Die Anwendung eines nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens veröffentlichten Mietspiegels ist zulässig und verstößt weder gegen das Rückwirkungsverbot noch gegen den Vertrauensschutz. (redaktioneller Leitsatz)

1. Für die gerichtliche Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Zustimmungsverfahren nach § 558 BGB kann ein nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens veröffentlichter, aber auf einen früheren Stichtag bezogener Mietspiegel als Erkenntnisquelle herangezogen werden. (Rn. 24 – 34) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Anwendung eines aktuelleren Mietspiegels zur Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete verstößt weder gegen das verfassungsrechtliche Rückwirkungsverbot noch gegen den Vertrauensschutz der Parteien. (Rn. 36 – 38) (redaktioneller Leitsatz)

1. Für die gerichtliche Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Zustimmungsverfahren nach § 558 BGB kann ein nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens veröffentlichter, aber auf einen früheren Stichtag bezogener Mietspiegel als Erkenntnisquelle herangezogen werden. (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Anwendung eines aktuelleren Mietspiegels zur Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete verstößt weder gegen das verfassungsrechtliche Rückwirkungsverbot noch gegen den Vertrauensschutz der Parteien. (redaktioneller Leitsatz)

3. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist als dynamischer Wert zu begreifen, dessen gerichtliche Feststellung nicht auf den im Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens geltenden Mietspiegel beschränkt ist. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mieterhöhung, Mietspiegel, ortsübliche Vergleichsmiete, Rückwirkungsverbot, tatrichterliches Ermessen, Einzelvergleichsmiete, Berufungsverfahren, Wohnraummiете

Vorinstanz:

AG München, Urteil vom 02.07.2025 – 421 C 4619/25

Fundstellen:

ZMR 2026, 500

LSK 2025, 47457

Tenor

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 02.07.2025, Az. 421 C 4619/25, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete für die im 1. OG gelegene 2-Zimmer-Wohnung, K.-straße., München sowie für den mitvermieteten Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 54 in Anspruch.

2

Dem liegt folgender vom Erstgericht festgestellter Sachverhalt zugrunde:

3

Die Beklagte mietete aufgrund Mietvertrages vom 19.10.2011 die oben genannte Wohnung ab 01.11.2011 samt TG-Stellplatz Nr. 54 an.

4

Die Ausgangsmiete für die Wohnung und den TG-Stellplatz betrug 990,00 € netto kalt zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 200,00 €.

5

Zuletzt schuldete die Beklagte eine Nettokaltmiete in Höhe von 1.107,60 € zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 290,00 €.

6

Mit Mieterhöhungsverlangen vom 18.10.2024 forderte die Klägerin die Beklagte auf, einer Erhöhung der Grundmiete von 1.107,60 € auf 1.228,20 € (zzgl. einer unveränderten Vorauszahlung auf die Betriebskosten in Höhe von 290,00 €) ab 01.01.2025 zuzustimmen. Das Mieterhöhungsverlangen wurde mit einer Berechnung nach dem Mietspiegel der Landeshauptstadt München 2023 begründet.

7

Die Klägerin hat ihr Mieterhöhungsverlangen erstinstanzlich zuletzt mit Schriftsatz vom 30.05.2025 mit dem Mietspiegel der Landeshauptstadt München 2025 begründet, nachdem dieser vom Stadtrat der Landeshauptstadt München am 20.03.2025 beschlossen und veröffentlicht worden war.

8

Die Klägerin hat erstinstanzlich die Ansicht vertreten, dass die von ihr geltend gemachte Mieterhöhung zumindest nach dem Mietspiegel der Landeshauptstadt München 2025 begründet sei.

9

Die Beklagten waren erstinstanzlich unter anderem der Ansicht, dass der Mietspiegel der Landeshauptstadt München 2025 als Begründungsmittel nicht mehr herangezogen werden konnte, nachdem zuvor das Mieterhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel der Landeshauptstadt München 2023 begründet worden sei.

10

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den Tatbestand des erstgerichtlichen Endurteils verwiesen.

11

Mit Endurteil vom 02.07.2025 hat das Amtsgericht München der Klage vollumfänglich stattgegeben und die Beklagte zur Zustimmung zum streitgegenständlichen Mieterhöhungsverlangen verurteilt. Das Erstgericht hat seine Entscheidung darauf gestützt, dass ein Anspruch auf Zustimmung nach § 558 Abs. 1 S. 1 BGB bestehe, weil unter Anwendung des Mietspiegels der Landeshauptstadt München 2025 die ortsübliche Vergleichsmiete im Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens bei 16,11 €/qm (bei einer Wohnfläche von 78 qm entspricht dies einer Grundmiete in Höhe von 1.256,58 €) liege.

12

Das Endurteil ist jeweils am 09.07.2025 zugestellt worden. Mit Schriftsatz vom 15.07.2025 hat die Beklagtenpartei gegen das vorstehende Endurteil Berufung eingelegt. Die diesbezügliche Begründung ist mit Schriftsatz vom 15.08.2025 erfolgt.

13

Die Beklagte führt in der Rechtsmittelinstanz im Wesentlichen aus, dass das Amtsgericht der Klage zu Unrecht stattgeben habe. Richtigerweise hätte das Erstgericht die ortsübliche Vergleichsmiete allein anhand des Mietspiegels der Landeshauptstadt München 2023 bestimmen dürfen. Nach Auffassung der Beklagtenpartei hätte das Erstgericht im Rahmen der freien Beweiswürdigung nach § 286 ZPO das

verfassungsrechtliche Rückwirkungsverbot, Art. 20 Abs. 3 GG, beachten müssen. Konkret hätte das Erstgericht lediglich auf solche Erkenntnisquellen zurückgreifen dürfen, die zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens bereits vorlagen. Durch die Anwendung des Mietspiegels der Landeshauptstadt München 2025 komme es zu einer unzulässigen Rückwirkung, die den Vertrauensschutz, die Rechtssicherheit und das Ziel der Befriedung der Parteien außer Acht lasse. Konsequenz zu Ende gedacht, müssten gerichtliche Verfahren bis zur Veröffentlichung des für das jeweilige Mieterhöhungsverlangen zeitlich näheren Mietspiegels nach § 148 Abs. 1 ZPO ausgesetzt werden, da durch die Datenerhebung des neueren Mietspiegels der noch geltende alte Mietspiegel bereits überholt wäre.

14

Der Berufung sei daher vollumfänglich stattzugeben.

15

In der Berufungsinstanz beantragt die Beklagte daher:

16

Das am 04.07.2025 verkündete Urteil des Amtsgerichts München, Aktenzeichen 421 C 4619/25, wird aufgehoben und die Klage abgewiesen.

17

Die Klagepartei hat in der Berufungsinstanz noch keinen Antrag gestellt.

II.

18

Das Endurteil des Amtsgerichts München vom 02.07.2025 begegnet aus Sicht der Kammer keinen rechtlichen Bedenken. Der Prüfungsumfang des Berufungsgerichts bemisst sich nach § 529 ZPO. Hiernach sind die vom Gericht der ersten Instanz festgestellten Tatsachen zugrunde zu legen.

Berücksichtigungsfähige neue Tatsachen im Sinne des § 529 Abs. 1 Nr. 2 ZPO wurden nicht dargelegt.

Eine Rechtsverletzung im angefochtenen Urteil ist nicht erkennbar. Dabei kann zunächst auch auf das nachvollziehbar und zutreffend begründete Urteil des Amtsgerichts verwiesen werden.

19

Die einzig und allein vorgebrachte Berufungsrüge, wonach das Erstgericht rechtsfehlerhaft anstatt des Mietspiegels der Landeshauptstadt München 2023 den nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens veröffentlichten neuen Mietspiegel der Landeshauptstadt München 2025 zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen habe, rechtfertigt keine Abänderung des erstinstanzlichen Urteils.

Hierzu im Einzelnen:

20

1. Gemäß § 558 Abs. 1 S. 1 BGB kann ein Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete seit fünfzehn Monaten unverändert geblieben ist. Die ortsübliche Miete wird nach § 558 Abs. 2 S. 1 BGB gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind.

21

Hinsichtlich der üblichen Entgelte ist ein objektiver Maßstab anzulegen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist im Prozess daher auf der Grundlage von Erkenntnisquellen zu bestimmen, die die tatsächlich und üblicherweise gezahlten Mieten für vergleichbare Wohnungen in einer für die freie tatrichterliche Überzeugungsbildung (§ 286 ZPO) hinreichenden Weise ermittelt haben. Eine Erkenntnisquelle muss für den Tatrichter geeignet sein, eine konkrete Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne einer Einzelvergleichsmiete zu ermöglichen (vgl. hierzu BGH, Urt. v. 13.02.2019 – VIII ZR 245/17).

22

2. Ausgangspunkt ist hierbei zunächst die Vermutungsregel des § 558d Abs. 3 BGB. Diese Vorschrift beinhaltet eine (widerlegliche) gesetzliche Tatsachen- und Rechtsvermutung i.S.d. § 292 S. 1 ZPO, wonach vermutet wird, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Lediglich der Beweis des Gegenteils ist möglich. Die Regelung des § 558d Abs. 3 BGB kann

somit als Beweislastnorm eingeordnet werden (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558d Rn. 124).

23

3. Die Einordnung der jeweiligen Wohnung in die Spanne eines qualifizierten Mietspiegels ist dabei ein normativer Akt (BeckOGK/Fleindl, 01.07.2025, BGB § 558b Rn. 60). Abstellend auf den Tag des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens, hat das Gericht die Einzelvergleichsmiete im Rahmen freier tatrichterlicher Schätzung gemäß § 287 Abs. 2, Abs. 1 S. 2 ZPO zu ermitteln (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558d Rn. 137). Die Anwendung des § 287 Abs. 2 ZPO ist gerechtfertigt, da die vollständige Aufklärung aller für die Einzelvergleichsmiete maßgebenden Umstände mit Schwierigkeiten verbunden ist, die zu der Bedeutung des streitigen Teiles der Forderung in keinem Verhältnis stehen.

24

a) Wie auch das Erstgericht zutreffend gesehen hat, lag im Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens vom 18.10.2024 lediglich der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt München 2023 vor, so dass das Mieterhöhungsverlangen formell wirksam mit diesem Mietspiegel begründet werden konnte. Im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung am 02.07.2025 lag jedoch bereits der anerkannte und veröffentlichte Mietspiegel der Landeshauptstadt München 2025 vor, dessen Datengrundlage zum Stichtag 01/2024 ermittelt wurde. Die Datengrundlage zum Mietspiegel 2025 lag somit zeitlich näher am streitgegenständlichen Mieterhöhungsverlangen als die Datengrundlage des Mietspiegels 2023 (hier 01/2022).

25

b) In rechtlich nicht zu beanstandender Weise und gemäß der bisherigen Rechtsprechung der Kammer (siehe namentlich Endurteil v. 16.05.2018 – 14 S 19531/17, BeckRS 2018, 8678; Schlussurteil v. 18.04.2011 – 14 S 16973/11, BeckRS 2012, 12749), hat nunmehr das Erstgericht eine Einzelvergleichsmiete unter Heranziehung der Daten des Mietspiegels der Landeshauptstadt München 2025 ermittelt (ebenso für die Anwendung des neueren Mietspiegels BeckOGK/Fleindl, 01.07.2025, BGB § 558b Rn. 62; Schmidt-Futterer/Börstinghaus BGB § 558b Rn. 121; MüKoBGB/Artz, 9. Aufl. 2023, BGB § 558c Rn. 12; Englmann ZMR 2022, 597 [602]; LG Aachen Ur. v. 22.12.2016 – 2 S 30/16; LG Lübeck, Ur. v. 15.02.2024 – 14 S 31/23; LG Berlin, Ur. v. 14.02.2018 – 64 S 74/17; AG Hamburg, Urteil v. 29.04.2022 – 48 C 251/21; a.A. LG Berlin, GE 2004, 352).

26

Dies ist in keiner Weise zu beanstanden.

27

Das Erstgericht hat die Aufgabe des Tatrichters, die ortsübliche Vergleichsmiete zum Zugangszeitpunkt möglichst rechtssicher zu ermitteln, in korrekter Weise wahrgenommen. Hierbei liefert der neuere Mietspiegel 2025 das aktuellere und somit tauglichere Datenmaterial. Ein jüngerer Mietspiegel stellt – aufgrund der aktuelleren Datengrundlage – die regelmäßig bessere Erkenntnisquelle zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Auch handelt es sich bei dem Mietspiegel 2025 nicht um eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte aufgrund eines Preisindex im Sinne des § 558d Abs. 2 S. 2 BGB (vgl. zu dieser potentiellen Einschränkung Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558b Rn. 121 mit Verweis auf AG Dortmund Ur. v. 23.11.2004 – 125 C 11257/04).

28

c) Soweit die Berufung eine damit einhergehende unzulässige Rückwirkung eines staatlichen Aktes rügt, geht sie von einem falschen Verständnis des tatrichterlichen Ermessens bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Heranziehung eines qualifizierten Mietspiegels aus. Macht das Gericht von der Möglichkeit des § 287 Abs. 2, Abs. 1 ZPO Gebrauch, muss es im Urteil allein die tatsächlichen Grundlagen der eigenen Schätzung darlegen (Thomas/Putzo/Seiler, 46. Aufl., § 287 Rn. 11).

29

aa) Die Veröffentlichung im Sinne des § 558c Abs. 4 S. 2 BGB in Verbindung mit § 5 MsV ist keine Voraussetzung für die Wirksamkeit des Mietspiegels, sondern eine gesetzgeberische Vorgabe, um den Erfolg eines Mietspiegels zu sichern. Dies bedeutet, dass ein Mietspiegel nicht erst für den Zeitraum nach der Veröffentlichung anwendbar wird. Auch für Zeiträume vor der Veröffentlichung kann der Mietspiegel

somit als Erkenntnisquelle verwendet werden (Börstinghaus/Clar/Börstinghaus, 1. Aufl. 2023, MsV § 5 Rn. 6; BeckOGK/Fleindl, 01.07.2025, BGB § 558b Rn. 62).

30

In dem Gesetzentwurf, Stand 24.02.2021, BT-Drs. 19/26918, Erläuterungen Seite 22 heißt es wie folgt:

„Die Veröffentlichungspflicht dient vor allem dazu sicherzustellen, dass Mietspiegel den Vermietern und Mietern zugänglich sind. Sie hat aber nicht zur Folge, dass ein Mietspiegel erst für den Zeitraum nach der Veröffentlichung anwendbar wird. Auch für Zeiträume vor der Veröffentlichung kann der Mietspiegel als Erkenntnisquelle verwendet werden. Relevant wird diese Frage, wenn der im Mietspiegel bestimmte Stichtag, zu dem die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt wurde, vor dem Zugang eines Mieterhöhungsverlangens liegt, der Mietspiegel selbst aber erst später veröffentlicht wird.“

31

bb) Auch wenn ein Mietspiegel für einen längeren Zeitraum gleiche Tabellenwerte vorsieht und folglich statisch ist, geht es dennoch im gerichtlichen Zustimmungsverfahren darum, die ortsübliche Vergleichsmiete möglichst taggenau festzustellen und nicht darum zu klären, ob der Vermieter, gemessen an seiner Begründung des Mieterhöhungsverlangens, einen Anspruch auf Zustimmung hatte (Schmidt-Futterer/Börstinghaus BGB § 558b Rn. 121). Die ortsübliche Vergleichsmiete ist daher als dynamischer Wert zu begreifen. Dass die hier und vom Amtsgericht vertretene Ansicht zutreffend ist, zeigt sich auch daran, dass das Gericht neben der Begründung mit einem qualifizierten Mietspiegel zugleich ein Sachverständigengutachten einholen könnte (BGH, Urteil vom 18.11.2020 – VIII ZR 123/20). Ein Sachverständiger würde die ortsübliche Vergleichsmiete zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens feststellen und nicht lediglich auf einen Mietspiegel mit festen Tabellenwerten zurückgreifen. Für welche Erkenntnisquelle sich das Gericht im Rahmen seiner Überzeugungsbildung entscheidet, liegt somit im richterlichen Ermessen, vgl. § 287 Abs. 1 S. 2 ZPO.

32

cc) Dass die ortsübliche Vergleichsmiete als dynamischer Wert zu begreifen ist, zeigt sich auch daran, dass dem Tatrichter grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt wird, einen Stichtagszuschlag zu gewähren.

33

Hierzu führt der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 15.03.2017 – VIII ZR 295/15, Rn. 24 f. das Folgende aus:

„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“. 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.“

34

Zu den (erheblichen) Einschränkungen bei der Annahme eines Stichtagszuschlags in der aktuellen Rechtsprechung der Kammer siehe namentlich Beschluss v. 17.07.2024 – 14 S 3692/24, IBRRS 2024, 3279 = WuM 2024, 537 = ZMR 2025, 21.

35

4. Die Einwendungen der Berufung greifen unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen daher in keiner Weise durch.

36

Die Heranziehung eines aktuelleren Mietspiegels mit einer für das jeweilige Mieterhöhungsverlangen genaueren Datengrundlage als Schätzgrundlage im Sinne des § 287 Abs. 2, Abs. 1 ZPO verstößt mitnichten gegen das verfassungsrechtliche Rückwirkungsverbot, sondern erfolgt im Rahmen eines tatrichterlichen normativen Aktes.

37

Die Anwendung des aktuelleren Mietspiegels verletzt auch kein schutzwürdiges Vertrauen der Mietparteien. Im Rahmen des beschriebenen normativen Aktes hätte das Erstgericht die Einordnung in die jeweilige

Spanne des Mietspiegels auch mithilfe eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens vornehmen können. Gleichfalls hätte es sich um eine Erkenntnisquelle gehandelt, welche im Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens noch nicht vorgelegen hätte. Einen Rechtsstreits möglichst kostengünstig zu entscheiden, dient somit auch dem Interesse der Parteien.

38

Durch die Anwendung des aktuelleren Mietspiegels ist auch Rechtssicherheit gewährleistet, zumal für die Erstellung der Datengrundlage und der Veröffentlichung ein gesetzlich festgeschriebener Rahmen besteht. Im Übrigen tragen die Parteien auch in einem gerichtlichen Zustimmungsverfahren prozessuale Risiken, insbesondere das Risiko, dass die von ihnen zugrunde gelegte Einzelvergleichsmiete von derjenigen abweicht, welche das Gericht im Rahmen seines Ermessens ermittelt. Die Anwendung eines aktuelleren Mietspiegels dient zudem der Befriedung der Parteien, da andernfalls die Einholung eines weit teureren Sachverständigengutachtens im Raum stehen würde.

39

Gerichtliche Verfahren müssen auch nicht bis zur Veröffentlichung des für das jeweilige Mieterhöhungsverlangen zeitlich näheren Mietspiegels nach § 148 Abs. 1 ZPO ausgesetzt werden, weil bereits die diesbezüglichen Voraussetzungen nicht gegeben sind. Die Bestimmung einer Einzelvergleichsmiete im Sinne einer ortsüblichen Vergleichsmiete hängt insbesondere nicht von dem Erscheinen eines neuen Mietspiegels ab. Im Übrigen obliegt es dem Tatgericht selbst, welche Orientierungshilfen und Erkenntnismittel es für seine Überzeugungsbildung heranzieht.

40

Der Berufung wird daher aus den genannten Gründen keinen Erfolg haben.

III.

41

Es wird Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses gegeben.

42

Es wird angeregt, die Berufung zurückzunehmen.

43

Für diesen Fall reduzieren sich die Gebühren für das Berufungsverfahren von 4,0 auf 2,0.