

Feststellung der Einzelvergleichsmiete durch das Gericht

Julia Schwarzer, Richterin am Amtsgericht Köln

A. Einleitung – nur alte Kamelle?

Die Einzelvergleichsmiete ist ein Themenfeld, welches Interessenverbände, Anwaltschaft aber auch die Gerichte bereits seit Jahrzehnten beschäftigt. Entsprechend umfangreiche Literatur und Rechtsprechung existiert zu diesem Thema. Dies wirft die berechtigte Frage auf, welche neuen Erkenntnisse dieser Beitrag bringen soll. Im Wesentlichen soll beleuchtet werden, auf welche Weise das Tatgericht die Einzelvergleichsmiete ermitteln kann, insbesondere, wenn ihm nur ein einfacher Mietspiegel zur Verfügung steht.

Gesichtspunkte wie Wirtschaftlichkeit, Effizienz, Prozessökonomie und nicht zuallerletzt auch Rechtsfrieden beeinflussen das Handeln sowohl von Vermietern und Mietern als auch der Gerichte. Letztere haben unter anderem durch Ermessensentscheidungen, die das Zivilrecht ihnen zubilligt, oft unmittelbaren Einfluss auf die Handlungen und Entscheidungen der Parteien vor und während des Prozesses. Dies wird umso mehr gelten, wenn zumindest eine der Parteien nicht rechtsschutzversichert ist. Denn aus dieser Situation erwächst nicht nur ein vergleichsweise höheres finanzielles Risiko. Aspekte der finanziellen Leistungsfähigkeit spielen jedenfalls dann eine entscheidende Rolle, wenn Prozesskostenhilfe aufgrund der persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse nicht gewährt wird. Dieses Wirkungsgefüge sollte dazu anregen, die verschiedenen prozessualen Möglichkeiten präsent zu haben, um eine für alle Beteiligten optimale Lösung wählen zu können.

B. Die ortsübliche Vergleichsmiete und die Einzelvergleichsmiete

I. Anknüpfung

Die Feststellung der ortsüblichen und der Einzelvergleichsmiete wird insbesondere relevant im Rahmen des Mieterhöhungsverlangens nach § 558 BGB oder bei der Prüfung der Mietpreisbremse nach § 556d BGB. Daneben findet sich ein weiterer Anwendungsbereich zur Festlegung der Vertragsmiete im Rahmen der Scheidung und der Zuweisung der Ehewohnung (§ 1568a Abs. 5 BGB).

Maßgeblich für alle vorgenannten Vorschriften ist zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 BGB. Hiernach wird die ortsübliche Vergleichsmiete 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. Ausgenommen nach Satz 2 ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Das bedeutet, die ortsübliche Vergleichsmiete bildet nur preisfreien sowie vergleichbaren Wohnraum ab sowie einen Schnitt der Neu- und Bestandsmieten der letzten sechs Jahre. Sie soll ein „repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte“¹ in der Gemeinde sein. In die Statistik fließen weder Betriebskosten noch deren Veränderungen ein. Einzig und allein die Nettokaltmieten sind für die ortsübliche Vergleichsmiete relevant.

Da Vermieter und Mieter keine Mietspanne als zu zahlende Miete vereinbaren und das Tatgericht Mieter nicht zur Zustimmung zu einer Spanne verurteilen kann, muss im gerichtlichen Verfahren in einem zweiten Schritt ein punktgenauer Wert innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete ermittelt werden.² Hierbei handelt es sich um die Einzelvergleichsmiete.

II. Gerichtliche Prüfung

Wie geht also das Tatgericht vor, wenn es zum Beispiel eine Zustimmungsklage zur Mieterhöhung streitig zu entscheiden hat?

¹ BayObLG NJW 1981, 1219; NJW-RR 1993, 202; NZM 2000, 488, 489; LG München WuM 2002, 547; 2000, 361.

² Vgl. BeckOGK/Fleindl, 1.1.2026, BGB § 558 Rn. 57; § 556d Rn. 62.

1. Formelle Kriterien

Zunächst erfolgt eine Prüfung dahingehend, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen gegeben sind. Hierzu zählen Fragen wie: Sind (Klage-)Fristen eingehalten? Ist die Klage schlüssig? Ist das Mieterhöhungsverlangen formell wirksam? Erst wenn diese Fragen positiv beantwortet sind, kann das Gericht in die Kernthematik einsteigen: Die Feststellung der ortsüblichen und der Einzelvergleichsmiete. Dabei ist zu beachten, dass der exemplarischen Aufzählung der Begründungsmittel in § 558a Abs. 2 BGB zweierlei Bedeutung zukommt. In erster Linie handelt es sich um Begründungsmittel, die herangezogen werden können, um dem Begründungserfordernis des Absatzes 1 hinsichtlich der Nichtüberschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete hinreichend Rechnung zu tragen.³ So reicht es beispielsweise aus, auf den Mietspiegel der Gemeinde, die Einordnung der Wohnung in eine dort vorhandene Spanne und die Tatsachen, die für die Einordnung in diese Spanne relevant sind,⁴ oder auf die derzeit gezahlten Nettokaltmieten drei vergleichbarer Wohnungen Bezug zu nehmen, um die neu verlangte Nettokaltmiete gesetzeskonform zu begründen.

2. Materiell-rechtliche Kriterien

Sind die formellen Voraussetzungen abgearbeitet und positiv bewertet worden, geht es um die Kernfragen. Das Tatgericht hat mehrere Möglichkeiten, die (konkrete) ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen. Dabei orientiert sich die prozessuale Vorgehensweise grundsätzlich an dem Maßstab des § 286 Abs. 1 S. 1 ZPO – die tatrichterliche Überzeugung im Strengbeweisverfahren. Die ZPO sieht als Beweismittel das Sachverständigengutachten, die Inaugenscheinnahme, die Parteivernehmung, den Urkundenbeweis und schließlich die Zeugenvernehmung vor.⁵

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist im Prozess 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.⁶ Da sich die ortsübliche Vergleichsmiete aus repräsentativen Mieten für andere Wohnungen zusammensetzt, scheiden die Inaugenscheinnahme oder der Zeugenbeweis zur Feststellung der Ortsüblichkeit und der Einzelvergleichsmiete aus. Sie sind gegebenenfalls dann heranzuziehen,

³ Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558a Rn. 25.

⁴ vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Rn. 34.

⁵ Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558b Rn. 100.

⁶ BGH, Urt. v. 13.2.2019 – VIII ZR 245/17, NZM 2019, 250, 251.

wenn es um die Ermittlung von Tatsachen geht, mit denen die Wohnung kategorisiert werden kann.⁷

Das Tatgericht kann, wie bereits angedeutet, zur Überzeugungsbildung auch auf die Begründungsmittel des § 558a Abs. 2 BGB zurückgreifen, wobei der überwiegende Teil der beispielhaft aufgeführten Begründungsmittel im gerichtlichen Verfahren nicht relevant wird.⁸

Das grobe Vorgehen lässt sich für alle Erkenntnismittel wie folgt schematisch darstellen:

- I. Prüfung der Vergleichbarkeit nach den Kriterien des § 558 Abs. 2 BGB
- II. Ermittlung der Mietpreisspanne (z.B. durch Mietspiegel, Vergleichsmietenauswertung oder Sachverständigengutachten)
- III. Einordnung innerhalb dieser Spanne anhand konkreter Wohnwertmerkmale (z.B. durch Sachverständigengutachten, qualifizierten Mietspiegel, Vergleichswohnungen)

a) Vergleichswohnungen

Die vom Gesetz in § 558a Abs. 2 BGB zuletzt aufgeführte Begründungsmöglichkeit ist nicht nur die schwächste Form innerhalb der Aufzählung. Es dürfte jedem einleuchten, dass die Angabe von nur drei Vergleichswohnungen, die sogar aus dem eigenen Bestand des Vermieters stammen dürfen,⁹ wenig überzeugend ist. Selbst wenn ein Vermieter eine Vielzahl von Wohnungen aus dem eigenen Bestand als Vergleichswohnungen benennen kann, scheiden die Vergleichswohnungen als Beweismittel für die materiell-rechtliche Begründetheit aus.¹⁰ Die Vergleichswohnungen kommen noch nicht einmal als Indiz in Betracht. Erforderlich wäre, dass die benannten Vergleichswohnungen den Rückschluss auf die zu beweisende Haupttatsache zuließen. Da es sich bei der ortsüblichen Vergleichsmiete um einen repräsentativen Querschnitt vergleichbarer Wohnungen in der Gemeinde handelt, bei denen zudem noch eine Mietvereinbarung innerhalb der letzten sechs Jahre getroffen worden ist, können drei Wohnungen zu dem zu ermittelnden Wert keinerlei Überzeugungsbildung leisten.¹¹

⁷ vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558b Rn. 100a.

⁸ Vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558b Rn. 97, der nur eins der fünf Begründungsmittel für das gerichtliche Verfahren als relevant erachtet.

⁹ Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558a Rn. 98.

¹⁰ BGH, Urt. v. 18.12.2019 – VIII ZR 236/18, NJW-RR 2020, 334 Rn. 24.

¹¹ Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558a Rn. 149.

b) Sachverständigengutachten

Zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens kann der Vermieter sich auch eines begründeten Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bedienen, § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB. Allerdings ist dieses Gutachten im Rahmen der gerichtlichen Feststellung der ortsüblichen und der Einzelvergleichsmiete lediglich als Privatgutachten zu bewerten.¹² Privatgutachten sind qualifiziertes substantiiertes Parteivorbringen.¹³ Bestreitet die Mietpartei auch bei Vorlage des Privatgutachtens, dass die verlangte Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht, muss das Tatgericht über diese förmlich Beweis erheben. Dabei hat das Tatgericht sich mit einem in den Rechtsstreit eingeführten Privatgutachten zu befassen. Hat das Tatgericht sich dazu entschlossen, ein gerichtliches Gutachten einzuholen, ist es verpflichtet, vorhandenen Widersprüchen zwischen einem gerichtlich eingeholten Gutachten und einem Privatgutachten nachzugehen.¹⁴ Folgt es schließlich dem Gerichtsgutachten, muss das Tatgericht die tragenden Gründe hierfür in seiner Entscheidung darlegen.¹⁵

c) Mietdatenbank

Weniger bekannt, da nicht genutzt,¹⁶ ist das Begründungsmittel der Mietdatenbank. Gemäß § 558e BGB ist eine Mietdatenbank eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen. Die Legaldefinition ähnelt der eines „Mietspiegels light“. Der Unterschied zwischen einem Mietspiegel und einer Mietdatenbank liegt in deren Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Mietspiegel soll die ortsübliche Vergleichsmiete unmittelbar angeben, während die Auskunft aus der Datenbank nur einen Schluss darauf zulassen soll.¹⁷ Die vom Gesetzgeber angestrebte Aktualität der Datenbank („fortlaufend geführte Sammlung“) bietet gegenüber dem Mietspiegel, der Mieten zu einem Stichtag erfasst, gewisse Vorteile. Denkbar

¹² Schmidt-Futterer/Börstinghaus, § 558a Rn. 72.

¹³ MüKoZPO/Zimmermann, 7. Aufl. 2025, ZPO § 402 Rn. 9.

¹⁴ BVerfG, Beschluss v. 7.10.1996 – 1 BvR 520/95, NJW 1997, 122, 123; BGH, Beschluss v. 7.2.2011 – VI ZR 269/09, VersR 2011, 1202; BGH, Beschluss v. 11.3.2014 – VI ZB 22/13, NJW-RR 2014, 760, 761; Baumgärtel/Laumen/Prütting, Handbuch der Beweislast, 5. Auflage 2023, Kap. 3, Rn. 95 mwN.

¹⁵ BGH, Beschluss v. 29.4.2020 – XII ZB 242/19, NJW-RR 2020, 1011 Rn. 22; Baumgärtel/Laumen/Prütting, Handbuch der Beweislast, 5. Auflage 2023, Kap. 4, Rn. 27 mwN.

¹⁶ Bisher war nur die Mietdatenbank in Hannover bekannt, die zwischenzeitlich durch einen qualifizierten Mietspiegel ersetzt worden ist, vgl. BeckOGK/Fleindl, 1.1.2026, BGB § 558a Rn. 76.

¹⁷ Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558e Rn. 24.

wäre daher, eine vorhandene Mietdatenbank als Erkenntnismittel im gerichtlichen Verfahren zu benutzen.

Die herrschende Meinung lehnt das ohne weitergehende Begründung bislang ab.¹⁸ Rechtsprechung hierzu existiert mangels praktischen Anwendungsfällen nicht. Meines Erachtens bietet sich eine entsprechend qualitativ geführte Mietdatenbank als Indiz im Rahmen einer Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 287 Abs. 2 ZPO an.

d) Mietspiegel

Gibt es in der jeweiligen Gemeinde einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel, darf dieser auch als Erkenntnismittel im Prozess verwertet werden.¹⁹

aa) Qualifizierter Mietspiegel

Die wohl einfachste Methode zur Feststellung der (konkreten) ortsüblichen Vergleichsmiete dürfte die Einordnung der betreffenden Wohnung in einen qualifizierten Mietspiegel sein – sofern ein solcher für die Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet, vorhanden ist. Qualifizierte Mietspiegel sind in der Regel sehr differenziert aufgebaut. Sie ermöglichen eine genaue Einordnung der Wohnung nach Lage und Größe, geben konkrete Zu- und Abschläge für bestimmte Merkmale der Wohnung vor.²⁰ Gemäß § 558d Abs. 3 BGB gilt außerdem eine gesetzliche Vermutung dafür, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben, sofern der Mietspiegel nicht älter als zwei Jahre ist bzw. rechtzeitig angepasst wurde.²¹ Die Norm ändert die Beweislastverteilung zwischen den Parteien. Die Vermutung kann daher und nur durch den Beweis des Gegenteils widerlegt werden, § 292 S. 1 ZPO.²² In den meisten Fällen dürften die als qualifiziert ausgewiesenen Mietspiegel als solche von den Parteien akzeptiert werden, sodass die Arbeitsgrundlage bzw.

¹⁸ Staudinger/V Emmerich, 2024, BGB § 558e, Rn. 6; MüKoBGB/Artz, 9. Aufl. 2023, BGB § 558e Rn. 4; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558e Rn. 35; BeckOGK/Fleindl, 1.1.2026, BGB § 558e Rn. 6.

¹⁹ BeckOGK/Fleindl, 1.1.2026, BGB § 558b Rn. 56.

²⁰ So beispielsweise im qualifizierten Mietspiegel der Stadtgemeinde Bremen von 2026, abrufbar unter https://www.bab-bremen.de/sixcms/media.php/49/Broschuere_Mietspiegel_2026_Web.pdf, oder im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Düren von 2025, abrufbar unter https://www.dueren.de/assets/userfiles/pdf_bereich_lebenundwohnen/mietspiegel/2025_Mietspiegel_Brosch%C3%BCre.pdf.

²¹ Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, 8. Aufl. 2025, BGB § 558d Rn. 25.

²² Zöller/Greger, ZPO, 36. Aufl., § 292 ZPO Rn. 1; Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, § 558d Rn. 25.

für das Gericht die Schätzgrundlage²³ ohne weiteren Aufwand zur Feststellung der ortsüblichen und der Einzelvergleichsmiete verwendet werden kann.

bb) Einfacher Mietspiegel

In vielen Fällen hat das Tatgericht lediglich Zugriff auf einen einfachen Mietspiegel. Auch wenn dieser keine Vermutungswirkung im Sinne des § 558d Abs. 3 BGB entfaltet, so stellt er bei entsprechender Qualität regelmäßig ein ausreichendes Indiz dafür dar, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben.²⁴ Die Ermittlung der letztlich entscheidenden Einzelvergleichsmiete unter Nutzung des einfachen Mietspiegels findet in zwei Schritten statt. Zunächst wird die betreffende Wohnung in eine Spanne des Mietspiegels eingeordnet. Hierfür nutzt das Gericht allgemeine wohnwertrelevante Kriterien, namentlich Größe, Baujahr, Ausstattung und Wohnlage.²⁵ Sodann ist die Wohnung innerhalb der ermittelten Spanne konkret einzuordnen.

1. Schritt – Einordnung in den Mietspiegel:

Schon bei der Einordnung der Wohnung in ein Mietspiegelfeld können streitige Tatsachen zur Beweisbedürftigkeit führen. Während die Merkmale Größe, Baujahr und Ausstattung (gemeint ist hier die grundlegende Ausstattung der Wohnung zum Beispiel mit einer Zentralheizung) vergleichsweise einfach einer Klärung zugeführt werden können, gestaltet sich die Bewertung der Wohnlage schwieriger. Die Kriterien für die Einordnung sind weicher. So wird beispielsweise im Kölner und Düsseldorfer Mietspiegel eine gute Wohnlage angenommen, wenn die Bebauung aufgelockert ist, Bäume an Straßen oder Gärten stehen, in den Straßen kein Durchgangsverkehr herrscht, die Einkaufsmöglichkeiten gut und nicht störende Einrichtungen vorhanden sind und die Anbindung in die Innenstadt mit dem öffentlichen Personennahverkehr günstig ist.²⁶

Auch dieses Merkmal wird das Tatgericht regelmäßig ohne Beweisaufnahme (durch Sachverständigengutachten) einordnen können. Es kann die Wohnlage gegebenenfalls mithilfe des § 291 ZPO festlegen. Hiernach bedürfen Tatsachen, die bei dem Gericht offenkundig oder der Allgemeinheit („jedermann“) bekannt sind, keines Beweises.²⁷ Stütztatsachen wie die Art der Bebauung des Wohngebietes oder vorhandene

²³ BGH, Urt. v. 20.4.2005 – VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074.

²⁴ BGH, Urt. v. 13.2.2019 – VIII ZR 245/17, NZM 2019, 250, 252.

²⁵ BGH, Urt. v. 13.2.2019 – VIII ZR 245/17, NZM 2019, 250, 252

²⁶ vgl. <https://miete-duesseldorf.de/> und https://www.rheinische-immobilienboerse.de/upload/Koeln_2025_1621.pdf.

²⁷ Zöllner/Greger, ZPO, 36. Aufl., § 291 ZPO Rn. 1.

Grünflächen können als örtliche Gegebenheiten allgemeinkundig sein, jedenfalls aus allgemein einfach zugänglichen, zuverlässigen Quellen ohne Beweis ermittelt werden.²⁸ Denkbar ist hierfür der Rückgriff auf allgemein zugängliche Karten, gegebenenfalls mit erweiterten Angaben oder Darstellungen zur Verkehrslage und durchschnittlichen Immissionswerten. Reicht dies nach Ansicht des Tatgerichts nicht aus, um das Merkmal zu seiner hinreichenden Überzeugung festzustellen, kommt eine Beweisaufnahme durch Inaugenscheinnahme der Wohnlage vor Ort in Betracht. Aufgrund des Beibringungsgrundsatzes sowie zur Vereinfachung empfiehlt es sich aus der Perspektive der Parteien, selbst entsprechende Beweisangebote zu den Stützfakten zu unterbreiten bzw. entsprechende Unterlagen oder Hinweise in den Prozess einzuführen.

2. Schritt – Bestimmung der Einzelvergleichsmiete innerhalb der Spanne:

Spätestens an dieser Stelle steht das Tatgericht vor dem Scheideweg: Nutzt es die Hilfe eines (von der beweisbelasteten Partei angebotenen) Sachverständigengutachtens oder ermittelt es die Einzelvergleichsmiete durch Schätzung gemäß § 287 Abs. 2 ZPO selbst? Der BGH hält beide Wege für rechtlich zulässig, insbesondere wenn der einfache Mietspiegel Orientierungshilfen für die Spanneneinordnung und damit weitere Schätzgrundlagen enthält.²⁹ Die Gerichte sind grundsätzlich auch dann berechtigt, zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein von der beweisbelasteten Partei angebotenes Sachverständigengutachten einzuholen, wenn ein Mietspiegel vorliegt, der tabellarisch Mietspannen ausweist und zusätzlich eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung enthält. Das gilt bei solchen Mietspiegeln nicht nur in den Fällen, in denen zwischen den Parteien Streit über die Voraussetzungen für das Eingreifen beziehungsweise die Reichweite einer dem Mietspiegel gegebenenfalls zukommenden Vermutungs- oder Indizwirkung herrscht, sondern unabhängig davon in der Regel auch dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete unstreitig innerhalb der für das einschlägige Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne liegt und deshalb lediglich die Einordnung der konkreten Einzelvergleichsmiete in diese Spanne einer Klärung bedarf (im Anschluss an Senatsurteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, NJW-RR 2021, 76 Rn. 24 ff.).³⁰

Entscheidet sich das Tatgericht im Rahmen seines Ermessens dazu, die Einzelvergleichsmiete mittels Schätzung gemäß § 287 Abs. 2 ZPO zu bestimmen, darf diese Schätzung selbstverständlich nicht willkürlich erfolgen.

²⁸ Zöller/Greger, § 291 Rn. 1b.

²⁹ BGH, Urt. v. 18.11.2020 – VIII ZR 123/20.

³⁰ BGH, Urt. v. 28.4.2021 – VIII ZR 22/20, Rn. 13 – 27.

3. Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO

a) Rechtliche Grundlagen

Die Vorschrift des § 287 Abs. 2 ZPO ermöglicht dem Tatgericht keine Billigkeitsentscheidung, sondern erleichtert nur die Tatsachenermittlung durch Schätzung,³¹ wenn der Anspruch dem Grunde nach feststeht.³² Geschätzt werden darf die Höhe der Forderung dann, wenn zum einen eine völlige Aufklärung aller maßgebenden Umstände im Vergleich zur Bedeutung der gesamten Forderung oder eines Teils davon schwierig ist³³ und zum anderen, wenn der Streit im Verhältnis zur Schwierigkeit der Klärung nur eine geringe Bedeutung hat.³⁴ Die Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.³⁵ Ist das der Fall, kann eine Beweisaufnahme zur Forderungshöhe unterbleiben.

Die Beweiserleichterung des § 287 Abs. 1 ZPO, die gemäß Absatz 2 hier anwendbar wird, erstreckt sich auch auf das Maß der richterlichen Überzeugung. Im Unterschied zu den strengen Anforderungen des § 286 Abs. 1 ZPO reicht bei der Entscheidung über die Höhe einer Forderung eine erhebliche, auf gesicherter Grundlage beruhende Wahrscheinlichkeit für die richterliche Überzeugungsbildung aus.³⁶

Vergleichbar zur Beweismwürdigung nach § 286 Abs. 1 ZPO ist auch das Ergebnis aufgrund Schätzung durch das Revisionsgericht nur eingeschränkt überprüfbar. Die Ausübung des tatrichterlichen Schätzmessens aus § 287 Abs. 2 ZPO 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. Der Tatrichter muss bei der Ausübung seines Ermessens alle wesentlichen Gesichtspunkte, die Erfahrungssätze und Denkgesetze beachtet haben. Zur Ermöglichung der Überprüfung sind die tatsächlichen Grundlagen der Schätzung und ihrer Auswertung

³¹ BGH, Beschluss v. 10.3.2016 – I ZB 99/14, NJW-RR 2016, 892 Rn. 27; Zöller/Greger, ZPO, 36. Aufl., § 287 ZPO Rn. 1.

³² BGH, Urt. v. 17.12.2014 – VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 45.

³³ BGH, Urt. v. 24.4.1979 – VI ZR 204/76, NJW 1979, 1403.

³⁴ BGH, Urt. v. 27.1.1993 – XII ZR 206/91, NJW-RR 1993, 898.

³⁵ Anders/Gehle/Nober, 84. Aufl. 2026, ZPO § 287 Rn. 31-33.

³⁶ BGH, Urt. v. 29.5.2013 – VIII ZR 174/12, NJW 2013, 2584 Rn. 20; NJW-RR 1992, 997 [unter II 1]; BGH, Urt. v. 17.12.2014 – VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 45.

darzulegen.³⁷ Die Schätzung darf mithin nicht völlig abstrakt erfolgen, sondern muss dem jeweiligen Einzelfall Rechnung tragen.³⁸

Daraus folgt, dass es neben einer generellen und tauglichen Schätzgrundlage möglichst umfangreichen Tatsachenvortrags bedarf, der hinreichende Anknüpfungstatsachen für eine Schätzung liefert. Nur auf diese Weise kann das Tatgericht nachvollziehbare und überprüfbare Erwägungen anstellen, um am Ende zu einer konkreten Einordnung in die Mietspiegelspanne zu gelangen. Sind Anknüpfungstatsachen bestritten worden, ist jedenfalls über das Bestehen dieser Beweis zu erheben.³⁹

b) Tatsächliche Grundlagen

Um nun die Einordnung innerhalb der Spanne vorzunehmen, ist nach BGH⁴⁰ zunächst vom Mittelwert der ermittelten Spanne auszugehen. Die Herab- und Höherstufung innerhalb der Spanne richtet sich dann nach weiteren qualitativen und individuellen Merkmalen der Wohnung. Liegen keine Besonderheiten der streitgegenständlichen Wohnung vor, die eine Abweichung aufgrund konkreter Merkmale des § 558 Abs. 2 innerhalb der Spanne nach oben und unten im Einzelfall rechtfertigen, kann es von Rechts wegen nicht beanstandet werden, wenn der Tatrichter im Rahmen der Schätzung nach § 287 ZPO den arithmetischen Durchschnittswert ansetzt.⁴¹

Wie das Tatgericht die Herab- und Höherstufung durchführt, steht ebenfalls in seinem Ermessen. Denkbar und praktikabel ist die Einordnung anhand von einzelnen Merkmalen in Form von Zu- und Abschlägen oder durch Anwendung eines Punkte-Bewertungssystems.⁴² Auch Sachverständige gehen erfahrungsgemäß nach einem der vorgenannten Systeme vor.

Existiert in der jeweiligen Gemeinde ein Mietspiegel mit Orientierungshilfen zur Einordnung innerhalb der Spanne, sollte das Tatgericht sich auch hieran bedienen. Im Übrigen – oder wenn die Orientierungshilfen nicht ausreichend erscheinen – kann wenigstens dem Grunde nach auf Einordnungshilfen in (qualifizierten) Mietspiegeln anderer Gemeinden zurückgegriffen werden. Häufig werden die folgenden Merkmalgruppen zur konkreten Bewertung herangezogen:

³⁷ vgl. BGH, Urt. v. 20.4.2005 – VIII ZR 110/04, NZM 2005, 498, NJW 2005, 2074 [unter II 2 d aa]; BGH, Urt. v. 15.3.2017 – VIII ZR 295/15, NZM 2017, 321, NJW 2017, 2679 Rn. 29; BGH, Urt. v. 13.2.2019 – VIII ZR 245/17, NZM 2019, 250 Rn. 23.

³⁸ BGH, Urt. v. 22.7.2014 – VI ZR 357/13, NJW 2014, 3151, 3152; Zöller/Greger, § 287 ZP, Rn. 4.

³⁹ Zöller/Greger, § 287 ZPO Rn. 5.

⁴⁰ Urt. v. 13.2.2019 – VIII ZR 245/17, NZM 2019, 250, 252.

⁴¹ BeckOGK/Fleindl, 1.1.2026, BGB § 558 Rn. 73.

⁴² BGH, Urt. v. 28.4.2021 – VIII ZR 22/20, NJW-RR 2021, 1017 Rn. 45.

- Energiekennwert bzw. energetischer Zustand des Gebäudes einschließlich Wirkungsgrad und Art der Heizanlage
- Ausstattung und Anzahl von Bädern und WCs
- Ausstattung und Größe der Küche einschließlich Warmwasserbereitung
- Ausstattung der übrigen Wohnung, insbesondere der Fußböden, Decken und Wände
- Vorhandensein von großem Balkon, Terrasse, Loggia und/oder Wintergarten
- Ausstattung des Gebäudes, insbesondere Vorhandensein weiterer Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Besonders hervorstechende Vor- und Nachteile innerhalb der Wohnlage

Welche genaue Wertigkeit jedem einzelnen Merkmal zugrunde gelegt werden sollte, kann meines Erachtens nicht allgemein gültig festgeschrieben werden. Einigkeit wird wohl dahingehend bestehen, dass beispielsweise das Vorhandensein eines Gäste-WCs oder von Parkett als Fußbodenbelag wertsteigernd, dagegen Fenster mit Einfachverglasung oder fehlende Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine wertmindernd zu bewerten sein dürften. Wie sehr sich diese Merkmale auf die Wertigkeit auswirken, hängt davon ab, was als durchschnittliche Ausstattung in der Gemeinde definiert wird. Es obliegt letztlich der bzw. dem jeweiligen Tatrichter/in, im Rahmen der richterlichen Unabhängigkeit die zu betrachtenden Merkmale und deren Wertigkeit festzulegen und anhand der ausgewählten Methode in die Bewertung der Wohnung einzustellen. Nichtsdestotrotz bietet es sich im Sinne der Einheitlichkeit der Rechtsprechung an, innerhalb des Tatgerichts einen groben Rahmen für Merkmale und Wertigkeit abzustimmen, wenn auf keine externe Bewertungshilfe zurückgegriffen werden kann, sodass ein „berechenbares und nachvollziehbares Schema“⁴³ entsteht. Sollte der überwiegende Teil des Tatgerichts die Einzelvergleichsmiete in geeigneten Fällen mittels Schätzung feststellen, wird sich naturgemäß eine gewisse Einheitlichkeit in dessen Rechtsprechung bilden.

C. Auswahl der Methode

Die Auswahl des Verfahrens zur Überzeugungsbildung steht innerhalb der Grenzen des § 287 ZPO im tatrichterlichen Ermessen.⁴⁴ Zwar hat der BGH die Zulässigkeit der

⁴³ AG Berlin-Mitte Urt. v. 6.4.2016 – 7 C 185/15, BeckRS 2016, 09052

⁴⁴ vgl. MüKoZPO/Prütting, 7. Aufl. 2025, ZPO § 287 Rn. 26.

Schätzung der Einzelvergleichsmiete bislang nur im Zusammenhang mit der Mieterhöhung nach § 558 BGB oder mit der Mietpreisbremse gemäß §§ 556d ff. BGB⁴⁵ ausdrücklich bejaht. Meines Erachtens dürfte die Schätzung der Einzelvergleichsmiete aber auch bei dem eingangs erwähnten weiteren Fall des § 1568a Abs. 5 BGB anwendbar sein. Wesentliche Unterschiede, die die Voraussetzungen für die Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO einzelfallunabhängig ausschließen würden, sind nicht erkennbar.

Das Tatgericht hat also – bei Vorliegen der Voraussetzungen – mehrere Ermessensentscheidungen zu treffen.

Zunächst ist zu entscheiden, ob die Einzelvergleichsmiete durch Schätzung gemäß § 287 Abs. 2 ZPO oder im Strengbeweisverfahren durch Sachverständigengutachten bestimmt werden soll. Das Gericht ist, wie gezeigt, 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.⁴⁶ Ist das Tatgericht der Ansicht, keine taugliche Schätzgrundlage vorliegen zu haben oder ermitteln zu können, scheidet eine Schätzung an dieser Stelle bereits aus. Vom Fehlen einer geeigneten Schätzgrundlage ist nicht automatisch dann auszugehen, wenn für die Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet, kein Mietspiegel erstellt oder rechtzeitig aktualisiert worden ist. § 558a Abs. 4 S. 2 BGB verweist in solchen Fällen (und nur für diese Fälle) auf bisherige Mietspiegel oder diejenigen einer vergleichbaren Nachbargemeinde.⁴⁷

Bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels soll das Tatgericht diesen als Schätzgrundlage zur Ermittlung der Einzelvergleichsmiete nutzen; ein Sachverständigengutachten ist dann nur ausnahmsweise erforderlich.⁴⁸ Kurz: Das Tatgericht kann sich eines Sachverständigengutachtens bedienen, es ist aber kein Muss. Bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels wandelt sich das „Kann“ zum „Soll-Nicht“. Das ist angesichts der Vermutungswirkung des § 558d Abs. 3 BGB auch sachgerecht. Die Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels nebst Schätzung der Spanneneinordnung durch das

⁴⁵ BGH, Versäumnisurteil vom 5. Juli 2023 – VIII ZR 94/21.

⁴⁶ BGH Urt. v. 18.11.2020 – VIII ZR 123/20, NJW-RR 2021, 76.

⁴⁷ Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558a Rn. 44, 46 ff. mwN zur Vergleichbarkeit.

⁴⁸ vgl. BGH, Urteil vom 20.4.2005 – VIII ZR 110/04.

Gericht gem. § 287 ZPO garantiert im Interesse beider Parteien eine rasche Entscheidung und vermeidet die Entstehung von Gutachterkosten, die im Falle eines Teilunterliegens den Erhöhungsbetrag leicht erheblich schmälern oder sogar aufzehren können.⁴⁹ Bedenkt man, dass sich die durch Sachverständigengutachten verursachten Kosten in einem groben Bereich zwischen 1.800 EUR und 2.800 EUR bewegen, wird bei einem Blick auf den Streitwert entsprechender Verfahren das Risiko schnell deutlich. Der Streitwert für die erste Instanz wird gemäß § 41 Abs. 5 S. 1 Var. 1 bzw. 3 GKG aus dem Jahresbetrag der verlangten Erhöhung bzw. der Überschreitung der zulässigen Miete gebildet. Ferner ist nahezu zwingend davon auszugehen, dass die Erledigung des Rechtsstreits sich bei Einholung eines Sachverständigengutachtens nach hinten verschiebt.

Frei nach dem Prinzip „Soll ist Muss, wenn Kann“ wird dann eine Ausnahme vom Vorrang der Schätzung bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels zu machen sein, wenn die zu bewertende Wohnung nicht eindeutig in den Mietspiegel eingeordnet werden kann. Denkbar sind Konstellationen, in denen die Wohnung außergewöhnlich groß oder klein ist oder es sich um ein vermietetes Einfamilienhaus handelt, bei Erstellung des Mietspiegels hierzu keine ausreichende Datengrundlage vorhanden war und auch der Mietspiegel einer vergleichbaren Nachbargemeinde nicht weiterhelfen kann.⁵⁰ Vorgenannte Erwägungen sind bei Vorliegen eines nur einfachen Mietspiegels analog hierzu zu treffen.

Bei der Auswahl der Ermittlungsmethode ist unter anderem zu beachten, dass in Sachverständigengutachten die Wohnwertmerkmale regelmäßig detailliert nach individueller Ortsbesichtigung abgearbeitet werden, was das Tatgericht regelmäßig nicht wird leisten können. Es erfolgt zusätzlich zur Bewertung anhand des Mietspiegels eine Plausibilitätsprüfung anhand von Vergleichswohnungen aus dem Fundus des Sachverständigen. Das auf dem Gutachten beruhende Urteil ist ferner „rechtsmittelfester“. Das erstinstanzliche Gericht hat zwar in den Grenzen des eingeräumten Ermessens die freie Wahl zwischen Schätzung und Strengbeweis. Das Berufungsgericht ist jedoch an eine auch verfahrensfehlerfrei vorgenommene Schätzung der Vorinstanz nach § 287 Abs. 2 ZPO dann nicht gebunden, wenn es das Schätzungsergebnis nicht für überzeugend hält.⁵¹

Fällt die Entscheidung gegen das Sachverständigengutachten und für eine Schätzung, hat das Tatgericht sodann im Rahmen seines Ermessens zu entscheiden, welche

⁴⁹ BGH, Ur. v. 20.4.2005 – VIII ZR 110/04.

⁵⁰ vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558a Rn. 44.

⁵¹ BGH Ur. v. 18.11.2020 – VIII ZR 123/20.

Schätzgrundlage es verwenden soll. Die Wahl dürfte und sollte bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels auf diesen fallen. Dies gilt ebenso für die Orientierungshilfen zum Mietspiegel – auch, wenn diese nicht von der Qualifikation des Mietspiegels umfasst sein sollten. Im Fall eines einfachen Mietspiegels kommt es auf dessen Qualität an. Liegt dem Mietspiegel – wie dies regelmäßig der Fall sein dürfte – eine breite Datenbasis zugrunde, spricht aus statistischer Sicht viel für dessen Anwendung. Dies gilt umso mehr, je differenzierter dieser erstellt worden ist. Informationen zur Erhebung und Auswertung der Daten im Mietspiegel sind regelmäßig auf dem Internetauftritt des Mietspiegelherausgebers zu finden. Enthält der einfache Mietspiegel Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung, können auch diese bei einer gewissen Qualität im Rahmen der konkreten Feststellung genutzt werden. Dabei spricht nichts dagegen, die Kriterien der Orientierungshilfe mit eigenen zu ergänzen oder stellenweise anders zu bewerten. Es wäre vielmehr widersinnig, gute Ansätze, auf die sich Interessenverbände und/oder Behörden geeinigt haben, durch andere zu ersetzen, nur weil diese allein nach Ansicht des Tatgerichts keine vollständige Bewertung zulassen.

Die bisherige Praxis einiger Tatgerichte zeigt, dass nachvollziehbarerweise die Art des vorhandenen Mietspiegels die Weichen für das prozessuale Vorgehen stellt. In Berlin werden Sachverständigengutachten zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich nur in Ausnahmefällen eingeholt. Für Berlin wurde ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Wenn eine Wohnung oder eine Immobilie wie ein Einfamilienhaus nicht in den Mietspiegel eingeordnet werden können, weil für diese Art schlichtweg keine ausreichende Datengrundlage vorhanden war, wird ein Gutachten in Betracht gezogen.

In Köln war das Einholen eines Sachverständigengutachtens bisher die Regel. Für den Kölner Mietmarkt existiert bislang nur ein einfacher Mietspiegel. Auch wenn dieser unter Mitarbeit der Interessenverbände von Mietern und Vermietern, des Amts für Wohnungswesen der Stadt und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erstellt worden ist,⁵² diente er bislang in vergleichsweise wenigen Fällen als Schätzgrundlage. Diesen Ausnahmefällen lagen recht eindeutige Sachverhaltskonstellationen zugrunde. Hierzu zählen verlangte Mieten, die besonders weit am unteren oder oberen Ende der zweifelsfrei anzuwendenden Spanne lagen.

D. Fazit und Ausblick

⁵² https://www.rheinische-immobilienboerse.de/Mietspiegel_Koeln_2025.AxCMS, zuletzt abgerufen am 08.03.2026.

Im Ergebnis dreht sich die Feststellung der Einzelvergleichsmiete um die Frage des Mietspiegels, der in der jeweiligen Gemeinde existiert. Das dem Tatgericht zustehende Ermessen wird durch das „Ob“ eines Mietspiegels und die Art des Mietspiegels mindestens gelenkt. Viele Erwägungen, die sowohl die Parteien als auch das Tatgericht betreffen, sprechen für eine Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO.

Sollten wohnwertrelevante Kriterien, wie die Größe und die Ausstattung der Wohnung, und individuelle Wohnwertmerkmale beweisbedürftig sein, wird es für die Tatgerichte regelmäßig nicht mehr effizient oder gar darstellbar sein, anhand von Ortsterminen selbst Beweis hierüber zu erheben. Dann mag der Schritt (wieder) Richtung Beweiserhebung durch Sachverständigengutachten attraktiver wirken. Denn in solchen Fällen liegt es nicht fern, den Beweisbeschluss noch um die Frage nach der Einzelvergleichsmiete zu ergänzen.

Eine Kehrtwende in der juristischen Arbeit, und damit auch bei der Bestimmung der Einzelvergleichsmiete, werden meines Erachtens künftig Large Language Models (LLM) leisten. Die Möglichkeiten, mit einer Masse aus Daten, die unstreitig bei jedem Gericht vorhanden sind, jedenfalls eine Richtung für jeden neu zu entscheidenden Fall zu erhalten, sind schier unbegrenzt. Das wäre auch ein Ansatzpunkt, die vom Gesetz vorgesehenen Mietdatenbanken zu beleben. Denn die Stärken der LLMs liegen in der Verarbeitung einer Vielzahl von Daten. Dabei wäre es dem Tatgericht möglich, die Auswertung durch das LLM vorzugeben. Nur beispielhaft sei hier die Möglichkeit genannt, das in § 558 Abs. 2 BGB vorgesehene Mischungsverhältnis von Neu- und Bestandsmieten festzulegen.

Mittlerweile befinden sich justizeigene LLM-Projekte in der Entwicklung. Bis diese so weit ausgereift sind, dass sie auch zur Feststellung der Einzelvergleichsmiete herangezogen werden können, werden die Gerichte sich weiterhin manueller Hilfsmittel bedienen müssen.