

6
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

MiethöheRegG § 2 Abs. 2 Satz 3

Begründet der Vermieter ein Mietzinserhöhungsverlangen nach § 2 Abs. 2 Satz 3 MHRG mit dem Hinweis auf den Mietzins für vergleichbare Wohnungen anderer Vermieter, so braucht er in dem Erhöhungsschreiben die Namen der Vermieter oder der Mieter der benannten Wohnungen nicht mitzuteilen, wenn die Vergleichswohnungen von ihm so beschrieben werden, daß sie vom Mieter identifiziert werden können.

BGH, Beschl. v. 20. September 1982 - VIII ARZ 1/82 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

VIII ARZ 1/82

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

des Herrn Peter S [REDACTED], M [REDACTED] stieg [REDACTED] in H [REDACTED] [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und
Anschlußberufungsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] in [REDACTED] -

g e g e n

Frau Margaret K [REDACTED], geb. B [REDACTED], E [REDACTED] [REDACTED] in H [REDACTED] [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Anschlußberufungsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 20. September 1982 durch den Vorsitzenden Richter
Braxmaier und die Richter Wolf, Merz, Treier und
Dr. Paulusch folgenden

Rechtsentscheid

beschlossen:

Begründet der Vermieter ein Mietzinser-
höhungsverlangen nach § 2 Abs. 2 Satz 3 MHRG
mit dem Hinweis auf den Mietzins für
vergleichbare Wohnungen anderer Vermieter,
so braucht er in dem Erhöhungsschreiben die
Namen der Vermieter oder der Mieter der
benannten Wohnungen nicht mitzuteilen,
wenn die Vergleichswohnungen von ihm
so beschrieben werden, daß sie vom Mieter
identifiziert werden können.

G r ü n d e :

I. 1. Die Rechtsvorgängerin des Klägers vermietete
durch Vertrag vom 20. September 1960 an die Beklagte und
ihren Ehemann eine Wohnung. Mit Schreiben vom 25. Januar 1981
forderte der Kläger die Beklagte auf, einer Mietzinser-
höhung von bisher 4,55 DM auf 5,50 DM pro m² Wohnfläche,
insgesamt auf 770,-- DM monatlich, ab 1. Mai 1981 zuzustimmen.
Zur Begründung fügte er eine Übersicht über den Mietzins von



achtzehn vergleichbaren Wohnungen bei. Die Wohnungen, die in Mehrfamilienhäusern gelegen waren, waren jeweils durch Angaben über ihre Lage (Hausanschrift, Stockwerk, innerhalb des Stockwerks rechts oder links), ihr Baujahr, ihre Größe, die Zahl der Zimmer, ihre Ausstattung, die Nettokaltmiete und den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages gekennzeichnet. Die Namen der Vermieter oder Wohnungsinhaber waren nicht angegeben.

2. Das Amtsgericht hat die Beklagte unter Abweisung der Klage im übrigen dazu verurteilt, einer Erhöhung des monatlichen Mietzinses auf 700,-- DM zuzustimmen. Gegen das Urteil haben der Kläger Berufung und die Beklagte Anschlußberufung eingelegt.

Das Landgericht hält das Mietzinserhöhungsverlangen für wirksam, obwohl der Kläger in seiner Übersicht die Namen der Vermieter oder der Mieter der Vergleichswohnungen nicht aufgeführt hat. Es sieht sich an einer entsprechenden Entscheidung durch die Rechtsentscheide des Oberlandesgerichts Schleswig vom 1. Juni 1981 (NJW 1981, 2261 = ZMR 1981, 374 = WuM 1981, 181) und des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 20. August 1981 (NJW 1981, 2818 = ZMR 1982, 20 = WuM 1981, 255) gehindert. Das Landgericht hat deshalb dem Hanseatischen Oberlandesgericht zu Hamburg folgende Frage vorgelegt:

"Ist ein Mieterhöhungsverlangen gemäß § 2 MHG, welches auf Vergleichsobjekte Bezug nimmt, dann unzulässig, wenn es nicht auch die Namen sowohl der Vermieter als auch der Mieter oder entweder auch die Namen der Vermieter oder Mieter oder auf jeden Fall auch diejenigen der Mieter der einzelnen Vergleichswohnungen benennt, obwohl die Vergleichsobjekte im übrigen für den Mieter auch ohne diese Angaben identifizierbar beschrieben worden sind ?"

Das Oberlandesgericht, das die Rechtsauffassung des Landgerichts teilt, hat durch Beschluß vom 3. Februar 1982 (WuM 1982, 71 = NJW 1982, 1416) die Rechtsfrage dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II. Die Anrufung des Bundesgerichtshofes ist nach Art. III Abs. 1 Satz 1 und 3 des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Dezember 1967 (BGBl. I 1248) i.d.F. des Gesetzes vom 5. Juni 1980 (BGBl. I 657) zulässig. Das vorlegende Oberlandesgericht würde mit der von ihm für richtig gehaltenen Entscheidung zwar nicht von dem Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Schleswig abweichen; denn es hat, anders als dieses, ein Erhöhungsverlangen zu beurteilen, in dem die Vergleichswohnungen so beschrieben sind, daß der Mieter sie identifizieren kann. Das Oberlandesgericht Hamburg würde jedoch von der Auffassung des Bayerischen Obersten Landesgerichts abweichen (vgl. auch die nach der hier erfolgten Vorlage ergangenen Rechtsentscheide des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 9. Februar 1982 = NJW 1982, 1292 und des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 25. Februar 1982 = NJW 1982, 1291 = WuM 1982, 126). Daher ist eine Divergenz als Vorlagevoraussetzung gegeben.

III. In der Sache entscheidet der Senat wie aus der Eingangsformel ersichtlich.

1. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHRG = Art. 3 des Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 18. Dezember 1974, BGBl. I 3603) kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren

Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage an andere Vermieter gezahlt werden, nicht übersteigt. Zur Begründung des Mietzinserhöhungsverlangens kann der Vermieter nach § 2 Abs. 2 Satz 3 MHRG auf entsprechende Entgelte für vergleichbare Wohnungen anderer Vermieter hinweisen, wobei in der Regel die Benennung von drei Wohnungen genügt.

2. Die dem Bundesgerichtshof vorgelegte Frage, ob der Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen die Namen der Vermieter oder Mieter der von ihm aufgeführten Vergleichswohnungen anzugeben hat, wurde von den Oberlandesgerichten, die bisher im Wege des Rechtsentscheids damit befaßt waren, unterschiedlich beantwortet.

Nach Ansicht des Bayerischen Obersten Landesgerichts (Beschlüsse vom 20. August 1981 und vom 9. Februar 1982, aaO) und des Oberlandesgerichts Oldenburg (Beschluß vom 25. Februar 1982, aaO) sind die Namen der Vermieter oder Mieter der Vergleichswohnungen mitzuteilen. Das Oberlandesgericht Schleswig (aaO) fordert dagegen nur die Angabe des Wohnungsbenutzers, und zwar auch nur dann, wenn der Vermieter in dem Erhöhungsverlangen eine Vergleichswohnung nur nach Straße, Hausnummer und Etage bezeichnet hat und sich auf der angegebenen Etage mehrere Wohnungen befinden.

Nach der übereinstimmenden Auffassung des vorlegenden Oberlandesgerichts und des Oberlandesgerichts Celle (Vorlagebeschluß vom 24. März 1982 = WuM 1982, 205) braucht der Vermieter die Namen der Vermieter oder Mieter der benannten Vergleichsobjekte nicht anzugeben, wenn die Vergleichswohnungen identifizierbar beschrieben sind.

3. Der erkennende Senat schließt sich der Ansicht des vorlegenden Oberlandesgerichts Hamburg und des Oberlandesgerichts Celle an. Die Wirksamkeit eines auf die Angaben von Vergleichsmieten gestützten Mietzinserhöhungsverlangens setzt, wenn die Vergleichswohnungen für den Mieter identifizierbar beschrieben werden, nicht voraus, daß der Vermieter die Namen der Vermieter, Verwalter, Mieter oder anderer Benutzer der benannten Vergleichswohnungen mitteilt.

a) Das Erhöhungsverlangen gemäß § 2 Abs. 2 MHRG muß so begründet werden, daß der Mieter anhand der Hinweise des Vermieters die Berechtigung einer Mietzinserhöhung überprüfen und sich seine Meinung hierzu bilden kann. Demgemäß muß der Vermieter, der das Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf Vergleichsmieten begründet, zumindest die einzelnen Vergleichswohnungen der Lage nach benennen und die wesentlichen, für den Mietzins bedeutsamen Merkmale umschreiben. Hierbei dürfen jedoch, wie das Bundesverfassungsgericht mehrfach betont hat (BVerfGE 49, 244; 53, 352; Beschluß vom 14. Juli 1981 - 1 BvR 107/80 = DWW 1981, 263 = WuM 1982, 146), an den Vermieter keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Auch nach dem Willen des Gesetzgebers soll die Darlegung der Vergleichsmieten keine unnötigen Schwierigkeiten bereiten (vgl. Begründung des Regierungsentwurfes zum 2. WKSchG, Bundestagsdrucksache 7/2011 S. 10). Die Begründung des Mietzinserhöhungsverlangens durch Benennung von Vergleichswohnungen bereitet dem Vermieter in der Regel ohnehin erhebliche Schwierigkeiten tatsächlicher oder rechtlicher Art, denn ihm wird die Darlegung von Umständen angesonnen, von denen er in der Regel keine Kenntnis hat und die auch außerhalb seines Einflußbereichs liegen (vgl. BVerfGE 37, 132, 147).

Dies hat er im Rahmen der zugunsten des Mieters bestehenden Eigentumsbindung hinzunehmen. Andererseits entspricht dieser Eigentumsbindung (vgl. BVerfGE 53, 352, 357) der gleichfalls durch Art. 14 GG geschützte Anspruch auf Zahlung des ortsüblichen Mietzinses. Dieser Anspruch darf nicht dadurch verkürzt oder aufgehoben werden, daß die Anforderungen an den Begründungszwang überdehnt werden und der Vermieter somit weitgehend von einer sachlichen Nachprüfung seines geltend gemachten Anspruchs auf Erhöhung des Mietzinses ausgeschlossen wird. Entsprechend der Zweckbestimmung des § 2 MHRG und nach dem Wortlaut dieser Bestimmung reicht es daher aus, dem Mieter durch Hinweise auf Vergleichsobjekte die Möglichkeit zur Information und Nachprüfung zu geben. In dem vorprozessualen Stadium, in dem der Vermieter das Erhöhungsverlangen stellt - vielfach wird es nicht zum Rechtsstreit kommen, weil der Mieter zustimmt -, braucht er noch nicht den Nachweis zu erbringen, daß die geforderte Miete gerechtfertigt ist. Er muß lediglich darlegen, aufgrund welcher Erwägungen er den höheren Mietzins für gerechtfertigt hält. Daher reicht es aus, daß der Mieter durch die Hinweise des Vermieters in die Lage versetzt wird, die Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzuprüfen und sich zu entscheiden, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmen will oder nicht (vgl. BVerfGE 49, 244, 250; 53, 352, 358; BVerfG Beschluß vom 14. Juli 1981 - 1 BvR 107/80 = DWW 1982, 263 = WuM 1982, 146). Es ist ihm zuzumuten, selbst weitere Informationen einzuholen (vgl. Stellungnahme des Bundesrates zum Regierungsentwurf des 2. WKSchG, Bundestagsdrucksache 7/2011 S. 16). Demgemäß genügt der Vermieter seiner Hinweispflicht, wenn er dem Mieter die Informationen zukommen läßt, die für die Vereinbarung des neuen Mietzinses von Bedeutung sind. Das Gesetz stellt in § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHRG klar, welche

Gesichtspunkte hierzu gehören. Demgemäß braucht der Vermieter lediglich Hinweise zur Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage von Wohnungen anderer Vermieter zu geben. Die Benennung der jeweiligen Mietvertragsparteien oder einer von ihnen ist dagegen nicht erforderlich; wer der Vermieter der Vergleichswohnung ist oder wer sie als Mieter nutzt, ist für die Bemessung der Höhe des Mietzinses ohne Bedeutung (vgl. Palandt/Putzo, BGB, 41. Aufl., 2. WKSchG § 2 MHRG Anm. 3 b dd).

b) Das Bayerische Oberste Landesgericht meint, die Vorenthaltung der Namen verstoße gegen Treu und Glauben, weil es dem Vermieter keinerlei Mühe und Unannehmlichkeiten bereite, die Namen in Erfahrung zu bringen und mitzuteilen.

Der Ausgangspunkt dieser Erwägung ist nicht richtig, wie gerade der vorliegende Fall zeigt. Der Kläger hat die Angaben zu den Vergleichswohnungen von einer sog. "Datei" erfahren. Die Träger solcher Dateien lehnen es regelmäßig ab, die Namen der Vertragsparteien bekanntzugeben. Häufig sind sie ihnen auch selbst nicht bekannt. Vermieterverbände sind in vielen Fällen zur Angabe von Vergleichswohnungen nur bereit, wenn sie die Namen nicht preisgeben müssen oder wenn der Vermieter sich bereiterklärt, die Namen - zunächst - nicht zu nennen. Auch in den Fällen, in denen der Vermieter selbst bei anderen Vermietern oder Mietern Erkundigungen einzieht, legen die Befragten häufig Wert darauf, nicht benannt zu werden, um nach Möglichkeit nicht behelligt zu werden.

Es kann deshalb keine Rede davon sein, daß der Vermieter, der ohnehin regelmäßig erhebliche Schwierigkeiten hat, die erforderlichen Angaben über Vergleichswohnungen beizubringen, gegen Treu und Glauben verstößt, wenn er über die Identifizierbarkeit dieser Wohnungen hinaus die Namen der jeweiligen Vertragsparteien nicht angibt. Das gilt nicht nur dann, wenn ihm diese Namen - wie im Falle der Auskunft durch eine Datei - nicht angegeben werden, sondern auch in sonstigen Fällen. Denn er hat neben seinen und den Belangen des Mieters auch die Interessen der Parteien zu berücksichtigen, die die Vergleichswohnungen vermieten oder gemietet haben und die, soweit möglich, ungenannt bleiben wollen.

Dem steht nicht entgegen, daß durch Erkundigungen des Mieters oder im Falle eines Rechtsstreits über das Mieterhöhungsverlangen die Namen möglicherweise ohnehin aufgedeckt werden. Denn in den nicht wenigen Fällen, in denen sich der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen nicht verschließt, bleibt die gewünschte Anonymität der Vermieter oder Mieter der Vergleichswohnungen gewahrt. Daß im Einzelfall die Mitteilung dieser Namen die Nachprüfung des Erhöhungsverlangens erleichtern kann, rechtfertigt es nicht, wie das Oberlandesgericht Celle in seinem Vorlagebeschluß vom 24. März 1982 (WuM 1982, 205) zutreffend ausgeführt hat, die Mindestanforderungen an das Mietzinsverlangen allgemein zu verschärfen. Eine auf Zustimmung zur Mietzinserhöhung gerichtete Klage ist daher in keinem Fall nur deshalb unzulässig, weil der Vermieter die Vertragsparteien der im übrigen identifizierbaren Vergleichswohnungen nicht benennt.

6

c) Zur Begründung seiner Ansicht führt das Bayerische Oberste Landesgericht in dem Beschluß vom 9. Februar 1982 weiter aus, zur Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens sei es erforderlich, daß die aufgeführten drei Vergleichswohnungen verschiedenen Vermietern gehörten (vgl. OLG Karlsruhe NJW 1982, 242; OLG Koblenz WuM 1982, 127). Schon aus diesem Grunde, so folgert es, sei die Angabe der Namen der Vermieter in der Mietzinserhöhungserklärung unerläßlich.

Der Ausgangspunkt des Bayerischen Obersten Landesgerichts begegnet indessen Bedenken. Sinn der Vorschrift des § 2 Abs. 2 Satz 3 MHRG ist es, wie dargelegt, dem Mieter die Möglichkeit der Überprüfung dafür zu geben, daß der verlangte neue Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt. Diese Überprüfungsmöglichkeit kann ihm u.a. durch den Hinweis auf den Mietzins vergleichbarer Mietobjekte, die nicht dem Vermieter selbst gehören dürfen, gegeben werden. Hierbei kann sich jedoch die Berechtigung der verlangten Mietzinserhöhung - wenn auch nicht im Regelfall, so doch in Einzelfällen - auch dann ergeben, wenn zwei oder gar drei Vergleichswohnungen demselben Vermieter gehören, etwa dann, wenn sie sich in verschiedenen Häusern oder gar Stadtgebieten befinden oder wenn die einschlägigen Mietverträge zu verschiedenen Zeitpunkten abgeschlossen worden sind. Das Oberlandesgericht Karlsruhe (aaO), dem sich das Bayerische Oberste Landesgericht insoweit angeschlossen hat, sieht zutreffend als weitere Ausnahme den Fall an, daß es dem Vermieter wegen der Besonderheit des konkret in Frage kommenden Wohnungsmarktes

nicht zuzumuten ist, die Wohnung von drei verschiedenen Vermietern zu benennen.

Kommen demnach durchaus Fälle in Betracht, in denen die Berechtigung der verlangten Mieterhöhung auch durch den Hinweis auf Vergleichswohnungen gestützt werden kann, die nicht alle verschiedenen Vermietern gehören, dann kann es nicht Voraussetzung der Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung und damit der Zulässigkeit einer Zustimmungsklage sein, daß Vergleichswohnungen von drei verschiedenen Vermietern benannt werden. Wenn das Oberlandesgericht Koblenz (aaO) demgegenüber fordert, der Vermieter müsse ggf. im Erhöhungsverlangen darlegen, aus welchen Gründen er Vergleichsobjekte nur eines anderen Vermieters nennt und warum ihm Angaben über Vergleichswohnungen weiterer Vermieter nicht möglich sind, so stellt es Erfordernisse auf, die nach dem Sinn des § 2 MHRG und nach dem Wortlaut nicht notwendiger Bestandteil eines Erhöhungsverlangens und somit auch nicht Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Zustimmungsklage sind. Eine andere Frage ist es, ob im späteren Rechtsstreit bei Prüfung der Begründetheit der Klage die im Erhöhungsverlangen enthaltenen Angaben zum Nachweis des ortsüblichen Mietzinses ausreichen.

6

Der Gesichtspunkt, daß die benannten Vergleichswohnungen im Regelfall verschiedenen Vermietern gehören sollten, nötigt daher nicht dazu, die Angabe der Namen der Vermieter der Vergleichswohnungen als unerläßliche Voraussetzung für die Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens zu fordern.

Braxmaier

Wolf

Merz

Treier

Dr. Paulusch