

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

MiethöheRegG § 2 Abs. 2 Satz 2

Ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 Abs. 2 Satz 2 MHRG ist auch dann zulässig, wenn ihm das Gutachten eines Sachverständigen beigelegt ist, der für Grundstücks- und Gebäudeschätzungen öffentlich bestellt oder vereidigt ist.

BGH, Beschl. v. 21. April 1982 - VIII ARZ 2/82 - OLG Karlsruhe
LG Konstanz

BUNDESGERICHTSHOF

VIII ARZ 2/82

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

1. Lothar R[REDACTED]

2. Waltraud R[REDACTED]

S[REDACTED]straße [REDACTED] in Si[REDACTED]

Beklagten und Berufungskläger,

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

g e g e n

Eckhard A[REDACTED], freier Architekt, B[REDACTED]platz [REDACTED] in
Ra[REDACTED],

Kläger und Berufungsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]
in [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter
Dr. Hiddemann, Merz, Treier und Dr. Brunotte am
21. April 1982 durch

Rechtsentscheid

beschlossen:

Ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 Abs. 2
Satz 2 MHRG ist auch dann zulässig, wenn
ihm das Gutachten eines Sachverständigen
beigefügt ist, der für Grundstücks- und
Gebäudeschätzungen öffentlich bestellt oder
vereidigt ist.

G r ü n d e :

1. Der Kläger verlangt von den Beklagten, die Mieter
einer Wohnung in seinem Hause sind, nach § 2 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) die
Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur - nach seiner
Ansicht - ortsüblichen Vergleichsmiete. Seinem schriftlichen
vorprozessualen Erhöhungsverlangen hat er das Gutachten
eines von der Industrie- und Handelskammer K [REDACTED] öffentlich
bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstücks-
und Gebäudeschätzungen beigefügt. Die Beklagten halten das
Begehren des Klägers für unzulässig, jedenfalls für



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

unbegründet. Die Unzulässigkeit des Erhöhungsverlangens nehmen sie u.a. mit der Begründung an, nach § 2 Abs. 2 Satz 2 MHRG müsse der Sachverständige, dessen Gutachten dem Begehren um Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses beigelegt werde, speziell für Mietpreisschätzungen öffentlich bestellt oder vereidigt sein. Das Amtsgericht hat die Zulässigkeit der Mieterhöhungserklärung bejaht. Das Landgericht als Berufungsgericht hat am 9. Oktober 1981 dem Oberlandesgericht folgende Fragen zur Entscheidung durch Rechtsentscheid vorgelegt:

a) Ist ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 Abs. 2 Satz 2 MHRG, in dem auf das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Bezug genommen wird, nur dann zulässig, wenn der Sachverständige speziell für das Gebiet der Mietpreisbewertung öffentlich bestellt oder vereidigt ist, oder ist auch die Beifügung eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstücks- und Gebäudeschätzungen zulässig ?

b) Genügt es in einem derartigen Gutachten, wenn der Sachverständige die von ihm angegebenen Mietpreise letztlich lediglich damit begründet, daß ihm aufgrund seiner Erfahrung und Sachkunde hinreichend viele Vergleichsobjekte bekannt seien, oder ist darüberhinaus eine Darlegung des Sachverständigen erforderlich, woraus sich eine Sachkunde im vorliegenden Fall ergibt, z.B. durch Angabe, daß ihm in dem betreffenden oder einem vergleichbaren Ort so und so viele vergleichbare Wohnungen bekannt sind und daß dafür dieser oder jener Mietpreis bezahlt wird und daß er aufgrund besonderer Merkmale der zu begutachtenden Wohnungen zu dem angegebenen Mietpreis kommt ?

Mit Beschluß vom 14. Januar 1982 hat das Oberlandesgericht die Rechtsfrage zu a) dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt. Es will diese Frage dahin beantworten, daß auch das Gutachten eines für Grundstücks- und Gebäudeschätzungen öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen genüge. Es sieht sich an einer solchen Entscheidung aber durch den Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 22. Dezember 1980 - 5 UH 1/80 (ZMR 1981, 184 = WuM 1981, 55 = NdsRpfl. 1981, 84) gehindert, weil dieses Gericht entschieden habe, unter einem Sachverständigen im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 MHRG sei nur ein solcher zu verstehen, der ausdrücklich für das Mietpreisrecht bestellt oder vereidigt sei.

2. Die Voraussetzungen für den Erlaß eines Rechtsentscheides durch den Bundesgerichtshof liegen vor.

Nach Art. III Abs. 1 Satz 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Dezember 1967 (BGBl. I 1248) in der Fassung des Gesetzes vom 5. Juni 1980 (BGBl. I 657) hat das Oberlandesgericht eine ihm vom Landgericht als Berufungsgericht unterbreitete Rechtsfrage aus dem Gebiet des Wohnraummietrechts dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung durch Rechtsentscheid vorzulegen, wenn es von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes oder eines anderen Oberlandesgerichts abweichen will. Eine solche Divergenz ist hier gegeben. Aus den Gründen des Rechtsentscheids des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 22. Dezember 1980 ergibt sich nämlich, daß dieses Gericht entschieden hat, nach § 2 Abs. 2 Satz 2 MHRG müsse der Sachverständige speziell für das Gebiet der Mietpreisbewertung bestellt sein.

3. In der Sache schließt sich der erkennende Senat dem vorlegenden Oberlandesgericht an.

a) Nach § 2 Abs. 2 Satz 1 MHRG ist der Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses bis zur Höhe des ortsüblichen Entgeltes (Abs. 1 der Vorschrift) dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Nach § 2 Abs. 2 Satz 2 MHRG kann dabei insbesondere Bezug genommen werden auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte oder ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen.

b) Im Schrifttum wird die Frage, für welches Sachgebiet der Sachverständige zugelassen sein muß, auf dessen Gutachten sich der Vermieter bei seinem Verlangen um Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung bezieht, nicht einheitlich beantwortet. Emmerich (Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl. 2. Bearb. § 2 MHRG Rdn. 70 a), Blank (Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraumschutzgesetze, 4. Aufl. Anm. C 97) und Barthelmess (Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Miethöhegesetz, 1976, § 2 MHRG Rdn. 85) meinen, der Sachverständige müsse für das Gebiet der Mietpreisbewertung bestellt oder vereidigt sein, die Zulassung für andere Gebiete, mögen sie auch sachverwandt sein (wie Hochbau oder Maklerwesen), genüge nicht. Gelhaar (BGB RGRK, 12. Aufl., Anh. zu § 564 b Rdn. 15 zu § 2 MHRG) versteht unter einem Sachverständigen im Sinne der Vorschrift einen solchen, der für die Mietzinsermittlung zuständig ist. Putzo (Palandt/Putzo, BGB, 41. Aufl. § 2 MHRG Anm. 5 b cc) und Weimar (WuM 1976, 89) sind der Auffassung, die Bestellung des Sachverständigen müsse das entsprechende Gebiet,

nämlich die Bewertung von Wohngebäuden, umfassen. Sternel (Mietrecht, 2. Aufl. III Rdn. 166) führt zwar aus, der Sachverständige müsse für das Gebiet der Schätzung von Wohnungsmieten bestellt oder vereidigt sein, stellt aber mit der Erwägung, die Begründungsmittel für das Erhöhungsverlangen des Vermieters seien in § 2 Abs. 2 MHRG nicht abschließend aufgezählt, im Ergebnis auf den Informationswert des Gutachtens ab und hält deshalb auch Gutachten einer Universität oder eines wohnungswirtschaftlichen Instituts für ausreichend. Speziell zu der Frage, ob das Gutachten eines von einer Industrie- und Handelskammer für Grundstücks- und Gebäudeschätzungen öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen ausreicht, nimmt keiner der genannten Autoren Stellung.

c) Die dem Bundesgerichtshof vorgelegte Rechtsfrage muß nach dem Zweck des § 2 Abs. 2 Satz 2 MHRG in dem Sinne beantwortet werden, daß das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters auch dann zulässig ist, wenn ihm das Gutachten eines Sachverständigen beigelegt ist, der für Grundstücks- und Gebäudeschätzungen öffentlich bestellt oder vereidigt ist.

Die Bestimmung, die dazu dient, dem Mieter eine Entscheidungsgrundlage dafür zu geben, ob er dem Zustimmungsverlangen des Vermieters zur Erhöhung der Miete entspricht, ist so ausgestaltet, daß dem Vermieter die Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht unnötig erschwert wird. Das ist deswegen geschehen, weil die Rechtsprechung aus der dem § 2 Abs. 1 MHRG entsprechenden Mieterhöhungsvorschrift des Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes teilweise gefolgert hatte, im Erhöhungsverlangen des Vermieters müßten 20 oder sogar

mehr Vergleichsobjekte mit detaillierten Angaben über die gesetzlichen Vergleichsmerkmale hinaus angegeben werden. Deshalb wurde auch jedes geeignete Beweismittel zugelassen (vgl. S. 10 des Regierungsentwurfs, BT-Drucks. 7/2011). Durch das Wort "insbesondere" ist die Beispielhaftigkeit der Erwähnung der Vergleichsobjekte und der Sachverständigen als Substantiierungsmittel für das Erhöhungsverlangen herausgestellt. Für die Darlegung durch Sachverständige ist die öffentliche Bestellung oder Vereidigung gefordert, um dem Mieter eine Nachprüfung der Eignung zu ersparen (vgl. den Regierungsentwurf aaO).

Hieraus ergibt sich, daß die Anforderungen an die Substantiierungslast des Vermieters nicht überspannt werden dürfen. Der Zweck, den Mieter in einer Weise zu unterrichten, daß er für seine Entscheidung, ob er dem Zustimmungsbegehren des Vermieters entspricht oder es auf einen Rechtsstreit ankommen läßt, eine entsprechende Grundlage hat, erfordert es allerdings, daß der Sachverständige, dessen Gutachten dem Erhöhungsverlangen beigelegt wird, in dem Bereich, für den er öffentlich bestellt oder vereidigt ist, mit der Mietzinsbewertung befaßt ist, diese also in den Zuständigkeitsbereich, für den die Bestellung ausgesprochen ist, fällt (vgl. Gelhaar aaO). Der Zweck des Gesetzes erfordert es aber nicht, daß die öffentliche Bestellung oder Vereidigung ausdrücklich für die Mietzinsbewertung erfolgt ist. Auch ein Sachverständiger, der für Grundstücks- und Gebäudeschätzungen öffentlich bestellt oder vereidigt ist, verfügt, wie das Oberlandesgericht und das Landgericht mit Recht ausgeführt haben, über die notwendige Sachkunde, um beim Mieter keine begründeten Zweifel an seiner Eignung für die Mietpreisbewertung aufkommen zu lassen. Gerade die Feststellung von Mietpreisen gehört

im Rahmen seiner Tätigkeit als Gebäudeschätzer zu seinen Obliegenheiten. Die Feststellung des Verkehrswertes eines Gebäudes setzt nämlich die Feststellung seines Ertragswertes voraus. Dieser aber ist von der Höhe des erzielbaren Mietzinses abhängig. Der Sachverständige, der Gebäudeschätzer ist, wird daher zwangsläufig mit der Mietpreisbewertung befaßt. Eine ausdrückliche Bestellung gerade für die Mietpreisbewertung zu fordern, würde im übrigen jedenfalls dann, wenn wie im vorliegenden Fall weder in dem in Betracht kommenden Landgerichtsbezirk noch in dem Bereich der noch weitere Landgerichtsbezirke umfassenden zuständigen Industrie- und Handelskammer und einer benachbarten Industrie- und Handelskammer ein Sachverständiger für Mietpreisbewertungen speziell bestellt ist, darauf hinauslaufen, zu einer Erschwerung des Erhöhungsverlangens zu führen, obwohl durch die Vorschrift eine solche gerade verhindert werden soll.

4. Nach allem war der Rechtsentscheid dahin zu erlassen, daß ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 Abs. 2 Satz 2 MHRG auch dann zulässig ist, wenn ihm das Gutachten eines Sachverständigen beigelegt ist, der für Grundstücks- und Gebäudeschätzungen öffentlich bestellt oder vereidigt ist.

Braxmaier

Dr. Hiddemann

RiBGH Merz
ist beurlaubt und
deshalb verhindert
zu unterschreiben
Braxmaier

Treier

Dr. Brunotte