

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ : nein

---

3. MietRÄndG Art. III Abs. 1 Satz 3

Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen die Vorlage an den  
Bundesgerichtshof zulässig ist.

BGH, Beschl. v. 2. November 1983 - VIII ARZ 9/83 - OLG Hamburg  
LG Hamburg

# BUNDESGERICHTSHOF

VIII ARZ 9/83

## BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

der Frau Ruth Z [REDACTED], Hohe W [REDACTED], H [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin und  
Anschlußberufungsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte  
II. Instanz:

Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] in  
H [REDACTED] -

g e g e n

die Firma A [REDACTED] AG, vertreten durch die Vorstandsmitglieder  
Arno Paul B [REDACTED], Dr. Ernst D [REDACTED], Prof. Dr. Peter G [REDACTED],  
Dr. Marcus Bi [REDACTED], Friedrich Karl M [REDACTED], Dr. Karl R [REDACTED],  
Gustav-Adolf Werner und Heinz Rö [REDACTED], Re [REDACTED]straße [REDACTED],  
S [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und  
Anschlußberufungsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte  
II. Instanz.

Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und  
Dr. [REDACTED] in H [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch  
den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Treier,  
Dr. Zülch und Dr. Paulusch

am 2. November 1983

folgenden

### B e s c h l u s s

erlassen:

Der Erlaß eines Rechtsentscheids durch den  
Bundesgerichtshof über die vom 4. Zivilsenat  
des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg  
mit Beschluß vom 20. Juli 1983 vorgelegte Rechts-  
frage wird abgelehnt.



G r ü n d e :

1. Die Klägerin verlangt von der Beklagten, die Mieterin einer Wohnung in einem der Klägerin gehörigen Haus in H [REDACTED] ist, die Zustimmung zur Erhöhung der Miete nach § 2 MHRG. In ihrem vorprozessualen Mieterhöhungsverlangen hat sie auf das Gutachten eines Sachverständigen Bezug genommen, der ihr von der Handelskammer H [REDACTED] benannt worden war. Die Handelskammer in Hamburg lehnt es ab, Sachverständige für die Schätzung von Wohnungsmieten nach § 36 GewO öffentlich zu bestellen und zu vereidigen. Sie wählt auf Antrag im Einzelfall den Sachverständigen aus, den sie für geeignet hält, ein Gutachten über die ortsübliche Wohnungsmiete zu erstatten. Diesen benennt sie den Beteiligten. So ist sie auch im vorliegenden Fall verfahren.

Das Amtsgericht hat der Klage zum größeren Teil stattgegeben. Das Landgericht als Berufungsgericht hat dem Hanseatischen Oberlandesgericht zu Hamburg folgende Frage zur Entscheidung durch Rechtsentscheid vorgelegt:

"Liegt ein mit Gründen versehenes Gutachten eines "öffentlich bestellten Sachverständigen" im Sinne von § 2 MHRG nur dann vor, wenn der Gutachter gemäß § 36 GewO öffentlich bestellt ist oder auch dann, wenn dieser von der Handelskammer für den einzelnen Fall "bestellt" (benannt) worden ist ?"

Mit Beschluß vom 20. Juli 1983 hat der 4. Zivilsenat des

Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg die Rechtsfrage dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt. Er will sie dahin beantworten, daß das Gutachten eines Sachverständigen als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHRG auch dann ausreicht, wenn der Sachverständige zwar nicht öffentlich bestellt oder vereidigt, aber von der Handelskammer Hamburg ausgewählt ist. An einer solchen Entscheidung sieht es sich aber durch den vom erkennenden Senat erlassenen Rechtsentscheid BGHZ 83, 366, den Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 2. Januar 1981 - 5 UH 4/80 (WuM 1981, 150) und den Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 20. Juli 1982 - 3 RE-Miet 2/82 (WuM 1982, 269) gehindert.

2. Die Vorlage an den Bundesgerichtshof ist im vorliegenden Fall nicht zulässig.

a) Nach Art. III Abs. 1 Satz 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) setzt die Vorlage an den Bundesgerichtshof voraus, daß das vorlegende Oberlandesgericht von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes oder eines anderen Oberlandesgerichts abweichen will. Die demnach erforderliche Divergenz kann nur dann angenommen werden, wenn das vorlegende Oberlandesgericht die selbe Rechtsfrage, über die der Bundesgerichtshof oder ein anderes Oberlandesgericht entschieden hat, anders entscheiden

will. Die Frage, über die der Bundesgerichtshof oder das andere Oberlandesgericht befunden hat, muß mit der Frage, welche das vorlegende Oberlandesgericht nach dem Vorlagebeschluß des Landgerichts zu entscheiden hat, ihrem wesentlichen Inhalt nach deckungsgleich sein.

b) Hiervon ausgehend vermag der erkennende Senat im vorliegenden Fall eine Divergenz nicht anzunehmen. Weder der Bundesgerichtshof noch die Oberlandesgerichte Oldenburg und Karlsruhe haben nämlich in den vom vorlegenden Oberlandesgericht zitierten Rechtsentscheiden über die Frage entschieden, ob das Gutachten eines nicht öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHRG genügen kann.

In dem Senatsbeschluß BGHZ 83, 366 ist nur darüber entschieden, ob der Sachverständige, dessen Gutachten als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen verwendet wird, speziell für die Schätzung von Wohnungsmieten öffentlich bestellt oder vereidigt sein muß oder ob es genügt, wenn er als Grundstücksschätzer bestellt bzw. vereidigt ist. Über die Notwendigkeit einer öffentlichen Bestellung oder Vereidigung des Sachverständigen ist in dem Beschluß nicht befunden. Diese Frage brauchte auch nicht entschieden zu werden, weil der Sachverständige, dessen Gutachten vom Vermieter als Begründungsmittel für das Mieterhöhungsverlangen verwendet worden war, öffentlich

bestellt und vereidigt war. In der Begründung des Beschlusses ist unter Bezugnahme auf die Gesetzesmaterialien zwar ausgeführt, vom Gesetz werde die öffentliche Bestellung oder Vereidigung gefordert, um dem Mieter eine Nachprüfung der Eignung zu ersparen; e n t s c h i e d e n hat der Senat über die Frage, ob das Gutachten eines Sachverständigen nur dann ein geeignetes Begründungsmittel für das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters ist, wenn der Sachverständige öffentlich bestellt oder vereidigt ist, aber nicht.

Das Oberlandesgericht Oldenburg hat in dem Beschluß vom 2. Januar 1981 neben anderen hier nicht einschlägigen Fragen nur entschieden, ob ein für die Schätzung von Wohnungsmieten öffentlich bestellter oder vereidigter Grundstücksmakler als Sachverständiger im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 MHRG auch dann geeignet ist, wenn er in dem zu beurteilenden Wohngebiet oder in einer angrenzenden Gemeinde maßgeblich tätig ist. Über die im vorliegenden Fall zu entscheidende Frage, ob das Gutachten eines nicht öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen ein ungeeignetes Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters ist, hat das Oberlandesgericht Oldenburg nicht befunden.

Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat in dem Beschluß vom 20. Juli 1982 nur darüber entschieden, ob es genügt, wenn der Sachverständige, dessen Gutachten dem Mieterhöhungsverlangen

beigefügt wird, zur Begründung des von ihm als ortsüblich erachteten Mietzinses ohne Angabe von Vergleichsobjekten ausführt, ihm seien aufgrund seiner Tätigkeit vergleichbare Wohnungen in ausreichender Zahl bekannt. Das Oberlandesgericht, das diese Frage bejaht hat, hat in den Gründen seines Beschlusses zwar ausgeführt, auch deswegen sei die Angabe der Vergleichswohnungen verzichtbar, weil das Gutachten von einem öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen erstattet sein müsse und der Mieter daher grundsätzlich keinen Anlaß habe, an der Neutralität des Sachverständigen und der Wahrheit der von ihm wiedergegebenen Tatsachenfeststellungen zu zweifeln. Aber auch damit ist über die Notwendigkeit einer öffentlichen Bestellung oder Vereidigung nicht entschieden worden.

c) Das Oberlandesgericht Hamburg hat daher über die von ihm dem Bundesgerichtshof vorgelegte Rechtsfrage selbst zu entscheiden. Es ist nicht daran gehindert, die Entscheidung so zu treffen, wie im Vorlagebeschluß vorgesehen.

Braxmaier

Wolf

Treier

Dr. Zülch

Dr. Paulusch