

## **Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB): Begründung des Mieterhöhungsverlangens mit „Typengutachten“**

BGH, Urteil vom 3. Februar 2016 - VIII ZR 69/15<sup>1</sup>

Nicht zum ersten Mal, aber mit wichtigen grundsätzlichen Aussagen hat der BGH in einem Urteil vom 3. Februar 2016 zu der Frage Stellung genommen, welche Anforderungen an ein Sachverständigengutachten zu stellen sind, mit dem der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen begründet.

### Der Fall:

Es geht um eine rd. 76 m<sup>2</sup> große Dreizimmerwohnung, die sich in einer aus vier Mehrfamilienhäusern bestehenden Wohnanlage befindet; die Gebäude sind in den 1970er Jahren errichtet worden. Zur Begründung ihres Mieterhöhungsverlangens hat die Vermieterin auf ein sog. „Typengutachten“ einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Bezug genommen, das Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete für die „dortigen“<sup>2</sup> Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen enthält.

Amts- und Landgericht haben die auf Zustimmung zur Mieterhöhung gerichtete Klage der Vermieterin als *unzulässig* abgewiesen, und zwar mit der Begründung, das *Gutachten* sei als *Begründungsmittel unzureichend* (und damit ungeeignet), weil es, anders als in § 558a Abs.2 Satz 1 BGB gefordert, keine Angaben zur Entwicklung der Mieten innerhalb der letzten vier Jahre enthalte.

### Die Entscheidung:

#### *a) Das Gutachten als (formelles) Begründungsmittel – kein prozessuales Beweismittel*

Konsequent in seiner Linie, die formellen Anforderungen an Erklärungen einer Mietvertragspartei nicht zu überspannen, hat der BGH die Auffassung der Vorinstanzen nicht akzeptiert. Das Berufungsgericht habe *verkannt, dass die (hohen) Anforderungen, die an ein im Prozess zum Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete vom Gericht einzuholendes Sachverständigengutachten als Beweismittel zu stellen sind, nicht bereits für die (formelle) Begründung des Mieterhöhungsbegehrens durch Beifügung eines Sachverständigengutachtens gemäß § 558a Abs.2 Nr.3 BGB gelten.*<sup>3</sup>

Wie bereits in mehreren ähnlichen Entscheidungen der letzten Jahre betont der BGH auch hier wieder, mit der nach § 558a BGB erforderlichen Begründung eines Mieterhöhungsbe-

<sup>1</sup> Grundeigentum 2016, 388 = WuM 2016, 219 = NJW 2016, 1385

<sup>2</sup> was mit dem Begriff „dortigen“ gemeint ist, wird aus den Urteilsgründen nicht ganz klar; die Entscheidungen der Vorinstanzen sind nicht veröffentlicht. Offenbar bezieht sich der Begriff auf die betreffende Gemeinde „B. N.“ (Bad Nauheim, gehört zum Bezirk des in erster Instanz zuständigen AG Friedberg), nicht lediglich auf die im Urteil erwähnte Wohnanlage.

<sup>3</sup> aaO RNr. 8

gehens des Vermieters solle der Mieter in die Lage versetzt werden, die geforderte Mieterhöhung zu *überprüfen*; ein zur Begründung beigefügtes Gutachten müsse Angaben über die Tatsachen enthalten, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet und anhand derer *der Mieter die Berechtigung des Erhöhungsverlangens zumindest ansatzweise selbst überprüfen könne*. Der Sachverständige müsse deshalb eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen.<sup>4</sup>

Diesen Anforderungen wird das von der Vermieterin vorgelegte Gutachten gerecht. Die von den Vorinstanzen vermisste Darstellung der Entwicklung der Mieten in den letzten vier Jahren gehört nicht zu den formellen Voraussetzungen eines Gutachtens als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsbegehren – was schon die Vermieterin geltend gemacht und der BGH als Argument übernommen hat, und zwar mit dem schlichten Hinweis auf die anderen gesetzlichen Begründungsmittel, insbesondere die Benennung von drei Vergleichswohnungen gemäß § 558a Abs.2 Nr.4 BGB, die eine derartige „Präzisierung“ ebenfalls nicht kennen.

Die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens – und das ist eigentlich der „Kernsatz“ dieser Entscheidung – *dient nicht dazu, bereits den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete zu führen* oder dem (widersprechenden) Mieter das Prozessrisiko abzunehmen. *Vielmehr soll die Begründung den Mieter lediglich in die Lage versetzen, der Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens nachzugehen und es zumindest ansatzweise nachzuvollziehen*: Diesen Anforderungen wird das vorliegende Mieterhöhungsverlangen gerecht.<sup>5</sup>

Nicht unwichtig ist schließlich auch die „Randbemerkung“ des BGH, es sei unschädlich, dass das Typengutachten nicht ausdrücklich einen Zeitpunkt für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete angebe; denn *„es liegt auf der Hand, dass es sich um eine aktuelle Ermittlung handelt.“*<sup>6</sup>

b) *Sonstige Anforderungen an ein SV-Gutachten: Berücksichtigung von Bestandsmieten; Identifizierbarkeit der Vergleichswohnungen*

Im Hinblick auf einen entsprechenden Einwand des Mieters stellt der BGH schließlich klar, das Gutachten habe zu Recht nicht nur Neuvertragsmieten, sondern auch *Bestandsmieten* berücksichtigt; ein diesbezüglicher Mangel sei jedoch ggf. „nicht so gravierend“, dass ein Gutachten allein deswegen formell fehlerhaft sei und deshalb als Begründungsmittel ausscheide.<sup>7</sup>

Unschädlich für die Wirksamkeit des Gutachtens als Begründungsmittel ist schließlich auch der Umstand, dass die Sachverständige weder die besichtigte Musterwohnung des gleichen

---

<sup>4</sup> aaO RNr. 10

<sup>5</sup> aaO RNr. 11

<sup>6</sup> aaO RNr. 12

<sup>7</sup> aaO RNr. 14

Typs noch die anderen berücksichtigten Vergleichswohnungen so genau angegeben hat, dass der Mieter sie identifizieren und besichtigen konnte, um die Angaben im einzelnen überprüfen zu können. Es genügt, wenn der SV Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete macht und die konkrete Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnet. Denn anhand dieser Einzelheiten kann der Mieter das Mieterhöhungsverlangen „zumindest ansatzweise“ überprüfen und entscheiden, ob der der Mieterhöhung zustimmen oder es „auf einen Prozess“ ankommen lassen will.

#### Anmerkungen/Auswirkungen für die Praxis

Die zentrale Aussage der Entscheidung liegt in der Beschränkung der formellen Anforderungen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens im allgemeinen und insbesondere hinsichtlich eines vom Vermieter vorgelegten Sachverständigengutachtens. Genügt das Begründungsmittel den vom BGH schon bisher in st. Rspr. mehrfach und auch in diesem aktuellen Urteil wieder beschriebenen, relativ einfachen Anforderungen, dann ist das Erhöhungsverlangen *jedenfalls formell wirksam*, und es ist ausschließlich Sache des Mieters, ob er der begehrten Mieterhöhung zustimmt oder ob er es auf eine Zustimmungsklage des Vermieters ankommen lassen will. Die Beurteilung des Prozessrisikos kann ihm nicht abgenommen werden.

Das vom Vermieter in Bezug genommene Gutachten ist aber *kein Beweismittel für den Nachweis der tatsächlichen ortsüblichen Vergleichsmiete*; auch das stellt der BGH hier erneut klar. Im gerichtlichen Verfahren muss deshalb der entsprechende Beweis erhoben werden (falls das Gericht nicht ausnahmsweise über die erforderliche eigene Sachkunde verfügt), und ein dort zu erholendes Sachverständigengutachten muss den vollen Beweis für die Ortsüblichkeit der geforderten Miete erbringen; das ist ein wesentlich höherer Maßstab als im vorprozessualen Erhöhungsverlangen, wo das vom Vermieter vorgelegte Gutachten nach der gefestigten BGH-Rechtsprechung den Mieter lediglich in die Lage versetzen soll, „zumindest ansatzweise“ die Ortsüblichkeit der vom Vermieter beanspruchten höheren Miete nachzuvollziehen. Immerhin bringt aber die Notwendigkeit, das „mit Gründen versehene Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen“ (§ 558a Abs.2 Nr.3 BGB) dem Mieter zur Verfügung zu stellen, bereits eine gewisse Gewähr für die materielle Richtigkeit der geltend gemachten ortsüblichen Miete.

In der Praxis bietet sich naturgemäß die *Überprüfung eines vom Vermieter vorgelegten Gutachtens anhand eines qualifizierten Mietspiegels*, soweit vorhanden, an. Für die dort als ortsübliche Vergleichsmiete angegebenen Entgelte spricht zunächst eine Vermutung, die im Streitfall von der Partei zu widerlegen ist, die davon abweichen will (§ 558d Abs.3 BGB).