

## **Mieterhöhung bis zur ortsübl. Vergleichsmiete: Formelle Anforderungen an SV-Gutachten als Begründungsmittel (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB): verwertbar auch ohne Besichtigung der Wohnung?**

BGH, Urteil vom 11. Juli 2018 – VIII ZR 136/17<sup>1</sup>

Seit einigen Jahren hat sich die Frage, ob das mit einem Sachverständigengutachten begründete Mieterhöhungsverlangen des Vermieters (§ 558 BGB) für den Mieter „zumindest ansatzweise“ nachvollziehbar und das Erhöhungsverlangen damit jedenfalls in formeller Hinsicht wirksam ist, fast zu einem „Dauerbrenner“ in der Rechtsprechung des VIII. Senats entwickelt. Zuletzt hatte der Senat vor zwei Jahren bereits in zwei Urteilen vom 3. Februar 2016<sup>2</sup> grundsätzliche Aussagen u.a. zur Wirksamkeit eines sog. Typengutachtens gemacht. An diese Entscheidungen knüpft er nun in dem Urteil vom 11. Juli 2018 an, präzisiert die Begründung aber noch in verschiedenen Punkten. Im Mittelpunkt steht jeweils die Feststellung, dass die vom Mieter (und dem Gericht) *gerügten Mängel des Gutachtens* möglicherweise die inhaltliche Richtigkeit des Gutachtens berühren, aber nicht die formelle Seite, *die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens also nicht beeinträchtigen*. Diesen Aspekt sollte man sich beim Studium dieses für die Praxis und vor allem für den Rechtsberater wichtigen und aufschlussreichen Urteils stets vor Augen halten.

### Der Fall:

Die Vermieterin will die Miete für die in einem Mehrfamilienhaus in Bremen gelegene 68,86 m<sup>2</sup> große Wohnung ab dem 1. Oktober 2015 um 35,86 € auf 359,24 € erhöhen. In dem Mieterhöhungsverlangen vom 25. Juni 2015 hat sie die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung mit 5,70 €/m<sup>2</sup> bzw. unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze mit 5,22 €/m<sup>2</sup> angegeben. Zur Begründung hat sie auf ein beigelegtes Gutachten einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Bezug genommen, das Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete für die Ein- bis Fünzimmerwohnungen dieses und des benachbarten Gebäudes enthält. In dem Gutachten hatte die Sachverständige u.a. ausgeführt:

*"[...] Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden, da keine Mieter angetroffen wurden oder sich dazu bereit erklärt haben. Deshalb wird in diesem Gutachten auf frühere Besichtigungen oder mir zur Verfügung gestellten Besichtigungsdaten des Auftraggebers und Wohnungsbeschreibungen des Auftraggebers Bezug genommen. Es wurden von mir auch schon genügend Wohnungen des Auftraggebers besichtigt, die in der Ausstattung ähnlich sind [...]."*

Amts- und Landgericht haben das Mieterhöhungsverlangen als unwirksam angesehen und die Klage der Vermieterin auf Zustimmung zur Mieterhöhung deshalb als unbegründet ab-

---

<sup>1</sup> Grundeigentum 2018, 991 = NJW 2018, 2792 = NZM 2018, 742 (Stand 10. Oktober 2018). ein Parallelverfahren ist unter VIII ZR 190/17 ebenfalls am 11. Juli 2018 entschieden worden.

<sup>2</sup> VIII ZR 69/15, Grundeigentum 2016, 388 = WuM 2016, 219 = NJW 2016, 1385 = ZMR 2016, 367 = NZM 2016, 355; VIII ZR 66/15, ZMR 2016, 433

gewiesen. Das Berufungsgericht war der Auffassung, das Mieterhöhungsverlangen sei formell unwirksam, weil es nicht den Mindestanforderungen an ein Sachverständigengutachten (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB) entspreche. Zwar sei eine Besichtigung der konkreten Wohnung des Mieters nicht zwingend erforderlich, zumindest aber einer Wohnung des gleichen Typs (Typengutachten) oder einer genügenden Anzahl anderer nach Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit nahezu gleicher Wohnungen in derselben Wohnanlage.

Durch die Beschreibung der Musterwohnung müsse der Mieter nachvollziehen können, ob diese in etwa der Ausstattung der eigenen Wohnung entspreche. Das Gutachten der Sachverständigen W. genüge diesen Anforderungen aus mehreren Gründen nicht, es sei widersprüchlich und nicht nachvollziehbar. Die Sachverständige habe sich nur auf frühere Besichtigungen oder ihr zur Verfügung gestellte Besichtigungsdaten gestützt, überdies fehle es an einer hinreichenden Beschreibung etwaiger Musterwohnungen. Hinsichtlich des Modernisierungsgrades differenziere das Gutachten nicht bezüglich einzelner Merkmale (Badezimmer, Gesamtzustand).

#### Die Entscheidung:

##### (1) *Eine verfahrensrechtliche Klarstellung vorweg*

Mit einem Halbsatz, aber dennoch nicht unwichtig, stellt der BGH einleitend klar, dass die *Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung als unzulässig* hätte abgewiesen werden müssen, wenn man – wie das LG – das *Mieterhöhungsverlangen bereits als formell unwirksam* ansehen würde.<sup>3</sup>

##### (2) Wichtig: *Besichtigung der konkreten (oder einer vergleichbaren) Wohnung durch den Sachverständigen ist keine formelle Voraussetzung des Mieterhöhungsverlangens*

In der Kommentarliteratur wird überwiegend die Auffassung vertreten, der Sachverständige müsse die konkrete oder jedenfalls eine vergleichbare Wohnung (Typengutachten) besichtigt haben. Dem folgt der Senat nicht: *Die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens hängt in formeller Hinsicht nicht von einer solchen Besichtigung ab*<sup>4</sup> – eine klare Aussage, die der Senat sodann wie folgt begründet:

Die Formulierung „*ein mit Gründen versehenes Gutachten*“ in § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB bedeutet sowohl nach dem Wortlaut als auch nach dem Zweck der Bestimmung, dass *dem Mieter im Interesse einer außergerichtlichen Einigung die Tatsachen mitgeteilt werden müssen, die er zur Prüfung einer vom Vermieter nach § 558 BGB begehrten Mieterhöhung benö-*

---

<sup>3</sup> Rn. 12

<sup>4</sup> Rn. 14, 15

*tigt.*<sup>5</sup> Wörtlich fährt der Senat sodann unter Bezugnahme auf sein Grundsatzurteil vom 3. Februar 2016<sup>6</sup> fort:

*Die Begründung des Mieterhöhungsverlangens dient hingegen nicht dazu, bereits den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete zu führen oder dem Mieter ein etwaiges Prozessrisiko abzunehmen. Vielmehr soll das Begründungserfordernis den Mieter lediglich in die Lage versetzen, der Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens nachzugehen und dieses zumindest ansatzweise nachzuvollziehen.*<sup>7</sup>

Wird das Mieterhöhungsverlangen mit einem SV-Gutachten begründet, ist es ausreichend (aber auch erforderlich), wenn

*das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können.*<sup>8</sup>

Konkret: Der Sachverständige muss die ortsübliche Vergleichsmiete angeben und die zu beurteilende Wohnung „in das örtliche Preisgefüge“ einordnen.

Eine vorherige Besichtigung der Wohnung ist hierfür *in formeller Hinsicht* nicht erforderlich. Ob der Mieter die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens „zumindest ansatzweise“ nachprüfen kann, hängt davon ab, welche Angaben das Gutachten zu der konkreten (bzw. einer vergleichbaren) Wohnung enthält, aber nicht davon, auf welchem Weg der Sachverständige die tatsächlichen Grundlagen für diese Angaben erlangt hat. Letzteres ist, wie der Senat an dieser Stelle bemerkt, zwar für die Qualität des Gutachtens bedeutsam, *die Zulässigkeit der Zustimmungsklage hängt jedoch nicht davon ab, ob die Daten des Gutachtens durch eine Besichtigung der Wohnung oder auf andere Weise gewonnen worden sind.*<sup>9</sup>

In diesem Zusammenhang stellt der Senat klar, dass dieses Ergebnis nicht den beiden Urteilen vom 3. Februar 2016 widerspricht; in jenen Fällen hatte die Sachverständige jeweils die Wohnungen besichtigt; auf die Frage, ob die Besichtigung eine Voraussetzung für die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens in formeller Hinsicht ist, kam es deshalb damals gar nicht an.

Wenn die unterbliebene Besichtigung der Wohnung nicht zur Unwirksamkeit des mit einem Gutachten begründeten Mieterhöhungsverlangens aus formellen Gründen führt, kommt es auch nicht darauf an, ob die Sachverständige W. die konkrete (oder eine vergleichbare) Wohnung bereits früher einmal besichtigt hat oder ob das betreffende Anwesen (Mehrfamilienhaus) eine vergleichbare Wohnung als Grundlage für ein sog. Typengutachten aufweist.<sup>10</sup>

<sup>5</sup> Rn. 17 unter Bezugnahme auf die st. Rspr. des Senats

<sup>6</sup> VIII ZR 69/15, s.o. Fn. 2

<sup>7</sup> Rn. 18 unter Bezugnahme auf die beiden Urteile vom 3. Februar 2016; Unterstreichung hinzugefügt

<sup>8</sup> Rn. 19

<sup>9</sup> Rn. 21

<sup>10</sup> Rn. 24

Und schließlich ist es entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts für die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens ohne Bedeutung, ob das Gutachten die Modernisierung der Badezimmer nur „undifferenziert“ beschreibe und den „Gesamtzustand“ der Wohnung unberücksichtigt lasse. Die Sachverständige hat in einem Wohnungsdatenblatt (Bestandteil des Gutachtens) die Ausstattung der Bäder in zwei Kategorien („Bad alt“ und „Bad neu“) beschrieben und dies mehrfach konkretisiert und die Wohnungen des Anwesens nach weiteren Merkmalen (Anzahl und Art der Zimmer usw.) aufgezählt. Die Vermieterin hat – ergänzend – die Wohnung der Mieterin einer bestimmten Kategorie zugeordnet. *Auf diese Weise sind für die Mieterin nachvollziehbare und jedenfalls im Ansatz überprüfbare Aussagen über die ortsübliche Vergleichsmiete und die Einordnung der zu beurteilenden Wohnungen in das örtliche Preisgefüge getroffen worden.*<sup>11</sup>

Auch die weiteren vom Berufungsgericht beanstandeten Details (Modernisierung von Heizkörpern, Lage an einer „Nebenstraße“ oder einer „größeren Straße“) sind allenfalls inhaltliche Fehler, beeinträchtigten die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens und die Zulässigkeit der Zustimmungsklage jedoch nicht.<sup>12</sup>

Nach alledem hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung – nunmehr also über die materielle Begründetheit des Mieterhöhungsverlangens – an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Der Leitsatz lautet:

*a) Im Falle der Beifügung eines Sachverständigengutachtens ist der Pflicht des Vermieters zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens grundsätzlich Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können. Der Sachverständige muss somit eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen (...).*

*b) Nach dieser Maßgabe ist das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nicht schon deshalb aus formellen Gründen unwirksam mit der Folge, dass die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung als unzulässig abzuweisen wäre, weil der Sachverständige die betreffende Wohnung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht besichtigt hat.*

Anmerkungen:

(1) Das sowohl wegen seiner grundsätzlichen Aussagen als auch wegen der zahlreichen Details und der Abgrenzung zwischen formellen und inhaltlichen (materiellen) Anforderungen an ein Sachverständigengutachten sehr lesenswerte Urteil zeigt einmal mehr, wo der Senat

---

<sup>11</sup> Rn. 27

<sup>12</sup> Rn. 28

die Grenze zieht und welche formellen Mindestanforderungen ein Mieterhöhungsverlangen nach den §§ 558, 558a BGB erfüllen muss. Dabei ist die – auch in anderen Bereichen des Mietrechts (Betriebskostenabrechnung, Kündigungsschreiben usw.) – ausgeprägte Tendenz des Senats, eine Erklärung einer Mietvertragspartei nicht „vorzeitig“ an formellen Einzelheiten scheitern zu lassen, sondern die entsprechenden Anforderungen auf ein Minimum zu reduzieren und damit den Weg zu einer sachlichen Prüfung des Anliegens einer Partei zu eröffnen, unübersehbar. Mit den Worten des Senats geht es darum, dass der Mieter

*ein Mieterhöhungsverlangen anhand der Angaben über die ortsübliche Vergleichsmiete und der Einordnung in das örtliche Preisgefüge mindestens ansatzweise nachvollziehen kann,*

um dessen Berechtigung zu überprüfen; ob er es akzeptiert, widerspricht oder mit dem Vermieter zur Klärung von Einzelfragen Kontakt aufnimmt, ist dann seine Entscheidung und u.U. sein (Prozess-) Risiko<sup>13</sup>, das ihm nicht mit überzogenen formellen Anforderungen abgenommen werden kann. Alle Einzelheiten jenseits dieser niedrig anzusetzenden Grenze berühren die formelle Seite des Begründungsmittels und damit die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens nicht mehr, können aber sehr wohl von Bedeutung sein für die inhaltliche Seite, also für die materielle Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens, die ggf. im Prozess mit dem zwangsläufigen Kostenrisiko für beide Parteien zu klären ist – wobei das Wort „zwangsläufig“ relativiert werden sollte: Eine gütliche Einigung der Parteien ist, zumal im Dauerschuldverhältnis „Miete“, in sehr vielen Fällen empfehlenswert, auch wenn damit regelmäßig ein beiderseitiges Nachgeben verbunden ist.

Ausdrücklich erwähnt der Senat an anderer Stelle, dass bereits die Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter die Tatsachen mitzuteilen, die er zur Prüfung einer Mieterhöhung benötigt, sowohl nach dem Wortlaut als auch nach dem Zweck des § 558 BGB dem *Interesse an einer außergerichtlichen Einigung* dient.<sup>14</sup> Für den Prozess gilt das nicht weniger.

Dass der VIII. Senat diese „großzügige“ Rechtsprechung zu den formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen und das verwendete Begründungsmittel eines Tages aufgeben oder einschränken wird, ist angesichts seiner klaren Linie nicht zu erwarten.

(2) Es wäre jedoch verfehlt, aus dem vorliegenden Urteil den Schluss zu ziehen, der VIII. Senat lege bei der Prüfung der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens mit einem SV-Gutachten generell einen großzügigen Maßstab an. In dem bereits erwähnten Grundsatzurteil vom 3. Februar 2016<sup>15</sup> hat er klargestellt, das Berufungsgericht habe verkannt, dass

---

<sup>13</sup> so auch im vorliegenden Urteil Rn. 18

<sup>14</sup> Rn. 17

<sup>15</sup> VIII ZR 69/15, Fn. 2

*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>16</sup>

#### Auswirkungen für die Praxis

Für die Praxis lassen sich aus dem Urteil vom 11. Juli 2018 folgende Schlussfolgerungen ziehen:

Mieterseite: Wenn der vom Vermieter beauftragte Sachverständige die Wohnung besichtigen will, sollte der Mieter dem sich nicht – aus welchen Gründen auch immer – widersetzen. Das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters wird er dadurch nicht verhindern können, sondern allenfalls – wie der vorliegende Fall zeigt – unnötige Risiken verursachen und das Mietverhältnis belasten. Im Übrigen dürfte das Bemühen, ein Mieterhöhungsverlangen mit formellen Einwänden zu Fall zu bringen, in aller Regel erfolglos bleiben – jedenfalls, wenn sich die Rechtsberater und Instanzgerichte an der klaren Rechtsprechung des BGH orientieren. Deshalb kann von einem solchen Versuch nur abgeraten werden.

Vermieterseite: Die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens durch das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB) ist zwar i.d.R. mit erhöhten Kosten verbunden, zweifellos aber das zuverlässigste und deshalb sicherste Begründungsmittel. Es bedarf wohl keiner Erwähnung, dass es sich empfiehlt, den Mieter rechtzeitig auf die beabsichtigte Erstellung eines Gutachtens und die in diesem Zusammenhang notwendige oder jedenfalls zweckmäßige Besichtigung der Wohnung durch den Sachverständigen hinzuweisen.

Ist der Mieter zu einer Besichtigung seiner Wohnung durch den Sachverständigen nicht bereit, bleibt immer noch die „zweitbeste“ Lösung eines *Typengutachtens* für eine vergleichbare Wohnung. Auch in diesem Fall ist aber die *Besichtigung der (vergleichbaren) Wohnung*, wie das Urteil eindeutig klarstellt<sup>17</sup>, *keine Voraussetzung für die formelle Wirksamkeit des betreffenden Mieterhöhungsverlangens*. Steht auch ein Typengutachten nicht zur Verfügung, bleibt nur der Rückgriff auf eines der anderen Begründungsmittel des § 558a Abs. 2 BGB (Mietpiegel, Auskunft aus einer Mietdatenbank oder Angabe der Entgelte für mindestens drei Vergleichswohnungen).

---

<sup>16</sup> aaO Rn. 8

<sup>17</sup> Rn. 15