



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 190/17

Verkündet am:
11. Juli 2018
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 16. Juni 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Schneider, Dr. Bünger und Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Bremen vom 27. Juli 2017 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin begehrt Zustimmung zur Erhöhung der Miete für eine von dem Beklagten gemietete 95,83 qm große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Bremen um 47,69 € auf monatlich 518,93 € ab dem 1. Juli 2015.
- 2 In ihrem Mieterhöhungsschreiben vom 27. April 2015 teilte die Klägerin dem Beklagten mit, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für seine Wohnung monatlich 5,45 € je Quadratmeter Wohnfläche betrage und sich die Monatsmiete - unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze - auf 5,42 € je Quadratmeter erhöhe. Das Mieterhöhungsverlangen nimmt zur Begründung Bezug auf ein beigefügtes Gutachten der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. W. vom 20. April 2015, das Angaben zur ortsüblichen Ver-

gleichsmiete für die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen des Gebäudes enthält. In dem Gutachten heißt es unter anderem:

"[...] 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 [die] 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 [...]."

3 Die Klage ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Die Klage sei unbegründet, weil das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam sei. Das zugrunde gelegte Sachverständigengutachten entspreche den Anforderungen des § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht.

7 Um den Mindestanforderungen an ein solches Sachverständigengutachten zu genügen - und dem Mieter damit zu ermöglichen, das Mieterhöhungsverlangen nachzuvollziehen und ansatzweise selbst zu prüfen -, sei eine Besichtigung der konkreten Wohnung des Mieters zwar nicht zwingend erforderlich; bei Wohnanlagen genüge vielmehr die Besichtigung einer Wohnung des gleichen Typs (sogenanntes Typengutachten). Die gutachterlichen Feststellungen zur

ortsüblichen Vergleichsmiete müssten dann aber auf der Besichtigung einer genügenden Anzahl anderer Wohnungen von nahezu gleicher Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit innerhalb der Wohnanlage beruhen. Durch die Beschreibung der vom Sachverständigen besichtigten Musterwohnung müsse der Mieter nachvollziehen können, ob diese in etwa der Ausstattung der eigenen Wohnung entspreche.

8 Das diesbezüglich widersprüchliche und unverständliche Gutachten der Sachverständigen W. sei für den Mieter nicht nachvollziehbar. Die Sachverständige habe keine der Wohnungen des Gebäudes besichtigt, sondern beziehe sich nur auf frühere Besichtigungen oder ihr vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Besichtigungsdaten. Dabei sei schon nicht nachvollziehbar, worauf genau Bezug genommen werde. Zudem hätten der Sachverständigen, wie sie in ihrem Gutachten ausführe, als Arbeitsunterlagen lediglich Angaben zur Wohnfläche und zum Baujahr zur Verfügung gestanden. Daher fehle es an einer hinreichenden Beschreibung etwaiger Musterwohnungen und an Angaben zu bestimmten Ausstattungsmerkmalen.

9 Da das Gebäude nur einige wenige, flächenmäßig stark variierende Wohnungen aufweise, sei darüber hinaus schon fraglich, ob diese überhaupt als Musterwohnung geeignet seien. Zudem differenziere das Gutachten hinsichtlich des Modernisierungsgrades der Wohnungen nur im Hinblick auf die - nicht genau beschriebenen - Badezimmer, nicht aber unter Berücksichtigung des "Gesamtzustandes" der Wohnungen.

II.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann der von der Klägerin geltend

gemachte Anspruch auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung (§ 558 Abs. 1, § 558b Abs. 2 BGB) nicht verneint werden.

- 11 Ungeachtet des Umstands, dass eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung, der kein in formeller Hinsicht wirksames Mieterhöhungsverlangen vorausgeht, bereits als unzulässig abzuweisen gewesen wäre, nicht aber - wie das Berufungsgericht meint - als unbegründet (vgl. Senatsurteile vom 13. November 2013 - VIII ZR 413/12, NJW 2014, 1173 Rn. 9, 13; vom 10. Oktober 2007 - VIII ZR 331/06, NJW 2008, 848 Rn. 18; vom 19. Juli 2006 - VIII ZR 212/05, NJW-RR 2006, 1305 Rn. 6; vom 12. Mai 2004 - VIII ZR 234/03, NZM 2004, 581 unter II 4), hat das Berufungsgericht zu Unrecht angenommen, das unter Bezugnahme auf das Gutachten der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. W. erklärte Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 27. April 2015 genüge den gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB zu stellenden formellen Anforderungen nicht.
- 12 1. Nach der vorgenannten Bestimmung kann zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558 BGB auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Bezug genommen werden. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht insoweit angenommen, das Mieterhöhungsverlangen sei namentlich bereits deshalb in formeller Hinsicht unwirksam, weil dem zur Begründung in Bezug genommenen Gutachten nicht zu entnehmen sei, dass der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Besichtigung der Wohnung des Beklagten (oder einer Wohnung gleichen Typs) durch die Sachverständige vorausgegangen sei.
- 13 a) Entgegen einer verbreiteten Ansicht, wonach der Sachverständige die konkrete - beziehungsweise im Fall eines Typengutachtens jedenfalls eine vergleichbare - Wohnung besichtigt haben müsse (Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2018, § 558a Rn. 41; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht,

13. Auflage, § 558a BGB Rn. 88; MünchKommBGB/Artz, 7. Auflage, § 558a Rn. 26; BeckOKG-BGB/Fleindl, Stand: 1. April 2018, § 558a BGB Rn. 61 f.), hängt die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens, das auf ein Sachverständigengutachten gestützt ist, in formeller Hinsicht nicht von der Besichtigung der Mietsache durch den Sachverständigen ab.

14 Zwar wäre die Annahme eines solchen Erfordernisses noch kein Verstoß gegen das durch Art. 14 Abs. 1 GG verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht des Vermieters (BVerfG, WuM 1981, 31 f.). Das Berufungsgericht hat jedoch verkannt, dass § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB bereits in einfachgesetzlicher Hinsicht keine Grundlage dafür bietet, die Wirksamkeit eines auf ein Sachverständigengutachten gestützten Mieterhöhungsverlangens in formeller Hinsicht von der Besichtigung der jeweiligen (oder einer vergleichbaren) Wohnung abhängig zu machen.

15 aa) § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB verlangt "ein mit Gründen versehenes Gutachten".

16 (1) Das bedeutet sowohl nach dem Wortlaut als auch nach der Zweckbestimmung der Vorschrift, 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 benötigt (st. Rspr. des Senats; siehe nur Urteile vom 19. Mai 2010 - VIII ZR 122/09, NZM 2010, 576 Rn. 10; vom 3. Februar 2016 - VIII ZR 69/15, NJW 2016, 1385 Rn. 10, sowie VIII ZR 66/15, ZMR 2016, 433 Rn. 9).

17 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 (Senatsurteile vom 3. Februar 2016 - VIII ZR 69/15, aaO Rn. 11, sowie VIII ZR 66/15, aaO Rn. 10).

18 (2) Im Falle der Beifügung eines Sachverständigengutachtens ist der Begründungspflicht damit 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 dieses 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 (Senatsurteile vom 19. Mai 2010 - VIII ZR 122/09, aaO; vom 3. Februar 2016 - VIII ZR 69/15, aaO Rn. 10, sowie VIII ZR 66/15 aaO Rn. 9; siehe auch BVerfG, WuM 1982, 146 f., 1986, 239; NJW 1987, 313 f. [zur Vorgängerregelung in § 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974, BGBl. I S. 3604]).

19 bb) Nach dieser Maßgabe bedarf es in formeller Hinsicht nicht notwendigerweise einer vorherigen Besichtigung der betreffenden Wohnung durch den Sachverständigen (vgl. Senatsurteil vom 11. Juli 2018 - VIII ZR 136/17, unter II 1 a bb, zur Veröffentlichung bestimmt).

20 (1) Wirksamkeitsvoraussetzung ist insoweit lediglich, dass die Angaben des Sachverständigen für den Mieter nachprüfbar sind (siehe bereits BT-Drucks. 7/2011, S. 10 [zu § 2 Abs. 2 MHG]). Ob der Mieter aber in die Lage versetzt wird, der Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst zu überprüfen, hängt - wie die Revision zu Recht geltend macht - davon ab, welche Angaben das Gutachten zu der konkreten (beziehungsweise einer vergleichbaren) Wohnung enthält, nicht aber

davon, auf welchem Weg - sei es durch eine vorherige Wohnungsbesichtigung oder in anderer Weise - der Sachverständige die tatsächlichen Grundlagen für diese Angaben gewonnen hat. Die Quellen der Sachkunde sind zwar für die Beurteilung der Qualität des Gutachtens bedeutsam, jedoch ist eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung nicht schon deshalb (als unzulässig) abzuweisen, weil das zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens in Bezug genommene Gutachten die zugrunde gelegten Daten in anderer Weise als durch eine Wohnungsbesichtigung gewonnen hat.

21 (2) Auch aus den vom vormaligen Bundesministerium der Justiz herausgegebenen (unverbindlichen) "Hinweise(n) für die Erstellung eines Sachverständigengutachtens zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens nach § 2 Abs. 2 MHG" ergibt sich nichts anderes. Zwar heißt es dort unter anderem: "Der Sachverständige soll die zu bewertende Wohnung grundsätzlich besichtigen. Andernfalls kann der Mieter den Eindruck gewinnen, dass der Sachverständige die besonderen Eigenheiten der Wohnung nicht genügend berücksichtigt hat [...]" (WuM 1980, 189, 190). Dies bedeutet indes nicht, dass die vorherige Besichtigung der Vertragswohnung durch den Sachverständigen eine formalisierte Verfahrensvoraussetzung sein sollte, die im Fall der Nichtbeachtung zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens führte, sondern eine - auch im Interesse des Vermieters liegende - Maßnahme darstellt, die geeignet ist, überflüssige Prozesse zu vermeiden, indem sie die Bereitschaft des Mieters zu einer außergerichtlichen Einigung fördert.

22 b) Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung ist der Senat in seiner bisherigen Rechtsprechung nicht von einer grundsätzlichen Besichtigungspflicht ausgegangen. Den vorgenannten Senatsurteilen vom 3. Februar 2016 (jeweils juris Rn. 6 beziehungsweise Rn. 5 [insoweit in NJW und ZMR nicht abgedruckt]) war nach dem in der Revisionsinstanz zugrunde zu legenden Sachverhalt eine

Besichtigung der jeweiligen Wohnung durch die Sachverständige vorausgegangen, so dass dieser Gesichtspunkt bei der Beurteilung der Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens in formeller Hinsicht nicht entscheidungserheblich war.

23 c) Da eine unterbliebene Besichtigung der Wohnung somit nicht zur Unwirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB aus formellen Gründen führt, kann auf sich beruhen, ob die Sachverständige W. die betreffende (oder eine vergleichbare) Wohnung zwar nicht aus Anlass des hier streitgegenständlichen Mieterhöhungsverlangens, aber bereits früher besichtigt hat. Ebenso wenig kommt es darauf an, ob - was das Berufungsgericht in Frage gestellt hat - das Gebäude eine der Wohnung des Beklagten vergleichbare Wohnung aufweist, die Grundlage eines sogenannten Typengutachtens sein könnte.

24 2. Ebenfalls rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht angenommen, das Mieterhöhungsverlangen sei auch deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil das Gutachten der Sachverständigen W. im Hinblick auf den Modernisierungsgrad nur bezüglich der Badezimmer differenziere, und es auch dort an einer "genauen" Beschreibung fehlen lasse.

25 Etwaige Mängel des Gutachtens in dieser Hinsicht hätten nicht zur Folge, dass das Mieterhöhungsverlangen bereits - mangels der nach § 558a Abs. 1, 2 Nr. 3 BGB erforderlichen Begründung - aus formellen Gründen unwirksam wäre.

26 a) Das Wohnungsdatenblatt, das Bestandteil des Gutachtens ist, beschreibt zunächst übergreifend die Ausstattung der Wohnungen des Gebäudes. Die Ausstattung der Bäder ist dabei in zwei Kategorien beschrieben ("Bad alt", "Bad neu") und - was das Berufungsgericht übersehen hat - durch die Be-

schreibung zahlreicher Einzelheiten konkretisiert. In ihrem Gutachten hat die Sachverständige des Weiteren die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen des Gebäudes zunächst nach der Anzahl der Zimmer - unter jeweiliger Angabe der Art der Zimmer, der Wohnfläche sowie zum Vorhandensein eines Kellerraums - kategorisiert. Sodann hat die Sachverständige eine weitere Aufgliederung nach dem Modernisierungsgrad der Badezimmer vorgenommen (einerseits "Ursprung", andererseits "modernisiert"). Ergänzend hat die Klägerin in ihrem Mieterhöhungsschreiben mitgeteilt, in welche Kategorie die Wohnung des Beklagten einzuordnen sei. Anders als die Revisionserwiderung meint, sind auf diese Weise für den Mieter nachvollziehbare und jedenfalls im Ansatz überprüfbare Aussagen über die ortsübliche Vergleichsmiete und die Einordnung der zu beurteilenden Wohnungen in das örtliche Preisgefüge getroffen worden.

- 27 b) Soweit die Revisionserwiderung das Fehlen näherer Angaben zum Vorhandensein (oder zum Fehlen) von Balkonen sowie zur Geschosshöhe beanstandet, hat die Sachverständige ausgeführt, dass sie davon abgesehen habe, aus ihrer Sicht nicht mietwertrelevante Ausstattungsmerkmale in die Bewertung einzustellen. Sofern die vorgenannten Umstände für die ortsübliche Vergleichsmiete von Belang wären, begründete eine davon abweichende Bewertung durch die Sachverständige allenfalls einen inhaltlichen Fehler des Gutachtens, der nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens in formeller Hinsicht und nicht zur Unzulässigkeit der vom Vermieter erhobenen Zustimmungsklage führt, sondern im Rahmen der Begründetheit der Klage zu prüfen ist (vgl. Senatsurteil vom 10. Oktober 2007 - VIII ZR 331/06, aaO mwN; siehe auch Senatsbeschluss vom 11. Februar 2014 - VIII ZR 220/13, NZM 2014, 349 Rn. 3).

III.

28 Das Urteil des Berufungsgerichts kann somit keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist - da es tatsächlicher Feststellungen zur Begründetheit der Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung bedarf - nicht entscheidungsreif und daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Schneider

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Vorinstanzen:

AG Bremen, Entscheidung vom 08.07.2016 - 4 C 228/15 -

LG Bremen, Entscheidung vom 27.07.2017 - 2 S 233/16 -