

Gericht:	BGH 8. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	28.11.2023
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	VIII ZR 77/23
ECLI:	ECLI:DE:BGH:2023:281123BVIIIZR77.23.0
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 242 BGB, § 558a Abs 2 Nr 3 BGB
Zitiervorschlag:	BGH, Beschluss vom 28. November 2023 – VIII ZR 77/23 –, juris

Wohnraummiete: Anspruch auf Wohnungsbesichtigung durch einen Sachverständigen zur Vorbereitung einer Vergleichsmietenerhöhung

Orientierungssatz

1. Ein sachlicher Grund für die Verpflichtung des Mieters, dem Vermieter Zutritt zur Wohnung zu gewähren, kann dann gegeben sein, wenn die Wohnung zur Vorbereitung einer Vergleichsmietenerhöhung durch einen Sachverständigen besichtigt werden soll. Auch wenn der Sachverständige die Wohnung bei der Begründung des Mieterhöhungsverlangens durch Sachverständigengutachten nicht unbedingt besichtigt haben muss, hat der Vermieter ein schutzwürdiges Interesse an einer auch in materiell-rechtlicher Hinsicht rechtssicheren Erklärung des Mieterhöhungsverlangens.(Rn.13)
2. Hinweis der Dokumentationsstelle des Bundesgerichtshofs: Die Revision vor dem BGH ist nach dem Hinweisbeschluss zurückgenommen worden.

Fundstellen

Grundeigentum 2024, 188-189 (red. Leitsatz und Gründe)
DS 2024, 67-70 (red. Leitsatz und Gründe)
NZM 2024, 235-237 (red. Leitsatz und Gründe)
BBB 2024, Nr 3, 48 (red. Leitsatz und Gründe)
WuM 2024, 149-151 (red. Leitsatz und Gründe)
NJW-RR 2024, 357-359 (red. Leitsatz und Gründe)
ZMR 2024, 560-561 (red. Leitsatz und Gründe)
Verfahrensgang
vorgehend LG Landshut, 22. März 2023, 15 S 2916/22
vorgehend AG Erding, 31. Oktober 2022, 107 C 1097/22

Tenor

Der Senat beabsichtigt, die Revision des Beklagten durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe

I.

- 1 Der Beklagte ist seit Juli 2014 Mieter einer Doppelhaushälfte der Klägerin in E. . Die Nettokaltmiete beträgt seit Mietbeginn 1.800 € im Monat zuzüglich monatlicher Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von 150 €.
- 2 Die Klägerin beabsichtigt, die Miete für die vom E. w Mietspiegel nicht erfasste Doppelhaushälfte bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen (§ 558 BGB), und hat zu deren Ermittlung einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Den von der Klägerin mehrfach erbetenen Zutritt zum Mietobjekt in Begleitung des Sachverständigen verweigerte der Beklagte mit der Begründung, das Gutachten zur Vorbereitung des Mieterhöhungsverlangens könne auch ohne eine Besichtigung des Mietobjekts angefertigt werden.
- 3 Die auf Duldung des Betretens der Doppelhaushälfte durch die Klägerin und einen von ihr beauftragten Sachverständigen nach schriftlicher Vorankündigung von mindestens einer Woche sowie auf die Ermöglichung des Zutritts durch den Beklagten zu bestimmten Zeiten an Werktagen gerichtete Klage hat vor dem Amtsgericht im Wesentlichen Erfolg gehabt. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:
- 4 Den Mieter treffe eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gebe. Ein solcher sachlicher Grund liege in der Absicht der Klägerin, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen (§ 558 BGB) und zwecks Vorbereitung dieser Mieterhöhung das Mietobjekt - in Begleitung eines Sachverständigen - zu besichtigen, um es ihr anschließend zu ermöglichen, auf rechtssicherem Weg das Mieterhöhungsverlangen aussprechen zu können.
- 5 Die vorliegend gebotene Interessenabwägung zwischen der Unverletzlichkeit der Wohnung und dem Besitzrecht des Beklagten einerseits (Art. 13 Abs. 1, Art. 14 Abs. 1 GG) sowie dem Schutz des Eigentums der Klägerin andererseits (Art. 14 Abs. 1 GG) führe zu einem Zutrittsrecht der Klägerin. Sie habe als Vermieterin ein berechtigtes und schützenswertes Interesse daran, auf rechtssicherem Wege eine Mieterhöhung vorbereiten zu können. Zwar treffe es zu, dass - für die Vergleichsmieterhöhung nach § 558 Abs. 1 BGB maßgebende - Umstände wie etwa die Größe oder die Lage des Wohnraums auch ohne Besichtigung des Inneren der Mietsache beurteilt werden könnten. Jedoch zähle zur gemäß § 558 Abs. 2 BGB für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ebenfalls maßgebenden Beschaffenheit des Wohnraums auch dessen Erhaltungszustand beziehungsweise Instandhaltungsgrad. Dieser könne ohne Besichtigung der Räumlichkeiten durch einen Sachverständigen nicht fachkundig beurteilt werden. Im Ergebnis liege ein relativ geringer Eingriff in die grundrechtlich geschützte Rechtsposition des beklagten Mieters vor und wiege das Eigentumsinteresse der Klägerin höher.
- 6 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

II.

- 7 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO).
- 8 a) Das Berufungsgericht hat die Revision zugelassen, da zu der Frage, ob ein Mieter verpflichtet sei, dem Vermieter mit einem Sachverständigen zum Zwecke der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens den Zutritt zum Mietobjekt zu gewähren, eine höchstrichterliche Entscheidung nicht veröffentlicht worden sei und angesichts der unbestimmten Vielzahl vergleichbarer Fälle ein berechtigtes Interesse der Allgemeinheit an einer einheitlichen Handhabung des Rechts bestehe.
- 9 b) Die vom Berufungsgericht hiermit (unausgesprochen) angenommene grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) kommt der vorliegenden Rechtssache nicht zu. Grundsätzliche Bedeutung hat eine Rechtssache, wenn sie eine entscheidungserhebliche, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfrage aufwirft, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann und deswegen das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt, das heißt allgemein von Bedeutung ist (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Beschlüsse vom 27. März 2003 - V ZR 291/02, BGHZ 154, 288, 291; vom 9. Juni 2020 - VIII ZR 315/19, NJW 2020, 3312 Rn. 9; vom 9. November 2021 - VIII ZR 362/19, NJW-RR 2022, 336 Rn. 12; vom 25. April 2023 - VIII ZR 184/21, juris Rn. 9; jeweils mwN).
- 10 Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Eine grundsätzliche Bedeutung besteht nicht schon deshalb, weil der Bundesgerichtshof die vom Berufungsgericht als klärungsbedürftig angesehene Rechtsfrage bisher noch nicht ausdrücklich entschieden hat (vgl. hierzu BGH, Beschluss vom 24. September 2013 - II ZR 396/12, ZIP 2014, 191 Rn. 2). Anhaltspunkte dafür, dass die Frage des Betretungsrechts eines Vermieters in Begleitung eines Sachverständigen zwecks Vorbereitung einer Vergleichsmieterhöhung (§ 558 BGB) klärungsbedürftig ist, mithin ihre Beantwortung zweifelhaft ist oder hierzu unterschiedliche Auffassungen vertreten werden (vgl. BVerfG, Beschlüsse vom 6. Juni 2018 - 2 BvR 350/18, juris Rn. 17; vom 26. August 2009 - 1 BvR 2111/08, juris Rn. 6; Senatsbeschluss vom 30. November 2021 - VIII ZR 81/20, juris Rn. 14 mwN), hat das Berufungsgericht weder genannt noch sind solche ersichtlich. Es beschränkt sich vielmehr auf die nicht näher begründete Annahme, die vorgenannte Frage stelle sich in einer unbestimmten Vielzahl vergleichbarer Fälle, legt aber nicht dar, dass insoweit ein Meinungsstreit besteht oder aus sonstigen Gründen eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs geboten ist.
- 11 Solche Gründe liegen auch nicht vor. Durch die Rechtsprechung des Senats sind die Voraussetzungen, unter denen einem Vermieter das Recht zum Betreten des Mietobjekts zusteht, dem Grunde nach bereits seit längerem geklärt (vgl. Senatsurteil vom 4. Juni 2014 - VIII ZR 289/13, NJW 2014, 2566 Rn. 20) und jüngst - nach Erlass des Berufungsur-

teils - nochmals bekräftigt worden (vgl. Senatsurteil vom 26. April 2023 - VIII ZR 420/21, NZM 2023, 542 Rn. 15 ff.), so dass die Anwendung dieser Grundsätze (auch) auf Fallgestaltungen wie die vorliegende vorgezeichnet ist. Einen weitergehenden abstrakten Klärungsbedarf wirft der Streitfall nicht auf.

- 12 Sonstige Zulassungsgründe sind ebenfalls nicht ersichtlich.
- 13 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg (§ 552a Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei angenommen, dass der Klägerin ein Anspruch auf Gewährung des Zutritts zu der vom Beklagten angemieteten Doppelhaushälfte - gemeinsam mit dem von ihr mit der Erstellung eines Gutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB) - gemäß § 242 BGB in Verbindung mit dem streitgegenständlichen Mietvertrag zusteht.
- 14 a) Den Mieter trifft eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt (vgl. Senatsurteile vom 4. Juni 2014 - VIII ZR 289/13, NJW 2014, 2566 Rn. 20; vom 26. April 2023 - VIII ZR 420/21, NZM 2023, 542 Rn. 15; jeweils mwN). Bei der Prüfung, ob ein solcher konkreter sachlicher Grund vorliegt, ist - wie das Berufungsgericht in seinem im Urteil in Bezug genommenen Hinweisbeschluss zu Recht angenommen hat - einerseits dem Eigentumsrecht des Vermieters (Art. 14 Abs. 1 GG), andererseits auch dem Recht des Mieters, in den Mieträumen "in Ruhe gelassen" zu werden (Art. 13 Abs. 1 GG), und seinem ebenfalls von Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Recht am Besitz der Mietwohnung Rechnung zu tragen. Die Tatgerichte sind insofern gehalten, die widerstreitenden grundrechtlich geschützten Rechtspositionen der Vertragsparteien zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen (vgl. Senatsurteil vom 26. April 2023 - VIII ZR 420/21, aaO Rn. 17 mwN).
- 15 b) Dies hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei getan. Es hat zutreffend angenommen, dass das Interesse der Klägerin, die Mietsache zwecks Vorbereitung einer Vergleichsmieterhöhung (§ 558 Abs. 1 BGB) durch einen mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB) zu besichtigen, einen sachlichen Grund im vorgenannten Sinne darstellt und dass die mit dieser Besichtigung einhergehenden lediglich geringfügigen Beeinträchtigungen der von Art. 13 Abs. 1, Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Interessen des beklagten Mieters hinter die ebenfalls von Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Interessen der Klägerin, als Eigentümerin eine am örtlichen Markt orientierte, die Wirtschaftlichkeit der Mietsache regelmäßig sicherstellende Miete zu erzielen (vgl. hierzu BVerfGE 37, 132, 140, 142; 53, 352, 357; 79, 80, 85; Senatsurteil vom 20. Juni 2007 - VIII ZR 303/06, NJW 2007, 2546 Rn. 12 mwN), zurücktreten.
- 16 aa) Nach § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB sind für die ortsübliche Vergleichsmiete die Entgelte maßgebend, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und La-

ge einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gelten. Das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nach § 558 BGB ist dem Mieter gegenüber in Textform zu erklären und zu begründen (§ 558a Abs. 1 BGB). Nach § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB kann der Vermieter zur Begründung auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Bezug nehmen.

- 17 Zutreffend - und von der Revision insoweit unangegriffen - ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass zur Beschaffenheit der Mietsache im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB auch deren Erhaltungszustand gehört (vgl. Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 558 Rn. 53; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Aufl., § 558 BGB Rn. 77; Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 82. Aufl., § 558 Rn. 16; BeckOK-Mietrecht/Theesfeld-Betten, Stand: 1. August 2023, § 558 BGB Rn. 43), welcher grundsätzlich nur im Rahmen einer Besichtigung auch des Inneren der Wohnräume festgestellt werden könne. Damit besteht im Hinblick auf das Interesse der Klägerin, dem mit der Gutachtenerstellung beauftragten Sachverständigen (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB) eine Besichtigung der Doppelhaushälfte zu ermöglichen, damit dieser die ortsübliche Vergleichsmiete möglichst rechtssicher ermitteln und die Klägerin hierauf gestützt ein Mieterhöhungsverlangen erklären kann, ein sachlicher Grund für den erstrebten Zutritt zur Wohnung.
- 18 bb) Entgegen der Ansicht der Revision ist ein Betretungsrecht der Klägerin als Vermieterin gemeinsam mit dem Sachverständigen, auf dessen Gutachten die Klägerin zur gebotenen Begründung ihres Mieterhöhungsverlangens (§ 558a Abs. 1 BGB) Bezug nehmen möchte, nicht deshalb zu verneinen, weil die Besichtigung des Mietobjekts nicht erforderlich sei, um ein Mieterhöhungsverlangen (§ 558 Abs. 1 BGB) formell wirksam erklären zu können.
- 19 Zwar verweist die Revision insoweit zutreffend darauf, dass nach der Rechtsprechung des Senats ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 Abs. 1 BGB nicht deshalb formell unwirksam ist, weil sich der Vermieter zur Begründung der Mieterhöhung auf das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB) stützt, welcher die Wohnräume nicht besichtigt hat (vgl. Senatsurteile vom 11. Juli 2018 - VIII ZR 190/17, juris Rn. 19 ff. und VIII ZR 136/17, NJW 2018, 2792 Rn. 20 ff.).
- 20 Anders als die Revision meint, folgt hieraus jedoch nicht, dass den schutzwürdigen Belangen des Mieters, in den Mieträumen "in Ruhe gelassen" zu werden, der Vorrang vor denjenigen des Vermieters an einer Besichtigung des Mietobjekts einzuräumen wäre und es in Fällen dieser Art (stets) am Vorliegen eines sachlichen Grundes für einen Zutritt zur Wohnung fehlen würde. Denn der Umstand, dass der Vermieter zur Wahrung der formellen Anforderungen eines Mieterhöhungsverlangens (§ 558a BGB) nicht zwingend darauf angewiesen ist, dass der mit der Erstellung eines Miethöhegutachtens beauftragte Sachverständige die Mieträumlichkeiten zuvor besichtigt hat, ändert nichts daran, dass - worauf das Berufungsgericht zutreffend abgestellt hat - ein Interesse des Vermieters daran besteht, eine Mieterhöhungserklärung, die im Falle einer fehlenden Zustimmung des Mieters die Grundlage eines prozessualen Klagebegehrens bilden kann, unter Beachtung sämtlicher Einzelfallumstände auch in materiell-rechtlicher Hinsicht rechtssicher zu erklären. Dies bedingt, dass die Beschaffenheit der Wohnung im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB aufgrund einer - regelmäßig gebotenen - Besichtigung möglichst realitätsnah in die

Begutachtung und damit in die durch den Sachverständigen ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete einfließt.

- 21 Zudem sind die Quellen der Sachkunde des Sachverständigen für die Beurteilung der Qualität des Gutachtens bedeutsam und handelt es sich bei der Besichtigung der Wohnung vor Gutachtenerstellung auch deshalb um eine im Interesse des Vermieters liegende Maßnahme, weil sie aufgrund der Berücksichtigung etwaiger besonderer Eigenheiten des konkreten Mietobjekts geeignet ist, überflüssige Prozesse zu vermeiden, indem sie die Bereitschaft des Mieters zu einer außergerichtlichen Einigung fördert (vgl. Senatsurteile vom 11. Juli 2018 - VIII ZR 190/17, aaO Rn. 20 f. und VIII ZR 136/17, aaO Rn. 21 f.; Fleindl, NZM 2018, 744).

III.

- 22 Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Dr. Reichelt

Messing

Dr. Böhm

Hinweis: Das Revisionsverfahren ist durch Rücknahme erledigt worden.