



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

VIII ZB 69/24

vom

15. Juli 2025

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

ZPO § 485 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Satz 2; BGB § 558 Abs. 1 Satz 1 und 2, Abs. 2 Satz 1, § 558a Abs. 1, 2, § 558b Abs. 2

Ein rechtliches Interesse gemäß § 485 Abs. 2 ZPO an der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne von § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB oder an der Feststellung von Wohnwertmerkmalen, mit deren Hilfe Zu- und Abschläge vom Mittelwert der einschlägigen Mietspiegelspanne zur Bestimmung der konkreten ortsüblichen Einzelvergleichsmiete vorgenommen werden können, besteht grundsätzlich nicht. Die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens nach § 485 Abs. 2 ZPO lässt sich weder mit der Ausgestaltung des in den §§ 558 ff. BGB geregelten Mieterhöhungsverfahrens noch mit den hiermit verfolgten Zwecken vereinbaren. Auch ist die Anordnung eines solchen Beweisverfahrens zur Vermeidung eines Rechtsstreits über eine von dem Vermieter begehrte Mieterhöhung nicht erforderlich.

BGH, Beschluss vom 15. Juli 2025 - VIII ZB 69/24 - LG Berlin II  
AG Charlottenburg



Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 15. Juli 2025 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünger, den Richter Dr. Schmidt, die Richterinnen Wiegand und Dr. Matussek sowie den Richter Dr. Reichelt

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Antragsteller gegen den Beschluss des Landgerichts Berlin II - Zivilkammer 64 - vom 23. Oktober 2024 wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller haben die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens wird auf die Wertstufe bis 3.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

- 1 Die Antragsteller sind Vermieter, der Antragsgegner ist Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Berlin.
- 2 Mit Schreiben vom 28. Dezember 2023 verlangten die Antragsteller die Zustimmung des Antragsgegners zu einer Mieterhöhung. Der Antragsgegner stimmte der Mieterhöhung nicht zu und stellte unter anderem die zu ihrer Begründung herangezogenen wohnwerterhöhenden Merkmale in Abrede.

3 Die Antragsteller haben daraufhin bei dem Amtsgericht die Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens im Wege eines selbständigen Beweisverfahrens zu 18 Fragen betreffend verschiedene Merkmale des Mietobjekts beantragt.

4 Das Amtsgericht hat diesen Antrag als unzulässig zurückgewiesen und zur Begründung ausgeführt, bei sämtlichen Beweisfragen gehe es um reine Tatsachenfeststellungen, die dem Augenschein zugänglich seien. Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde der Antragsteller hat das Landgericht zurückgewiesen.

5 Mit der vom Beschwerdegericht - wegen der von ihm als grundsätzlich angesehenen Frage der Zulässigkeit der Anordnung eines selbständigen Beweisverfahrens zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete - zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Antragsteller ihr auf Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens gerichtetes Begehren weiter.

## II.

6 Die Rechtsbeschwerde hat keinen Erfolg.

7 1. Das Beschwerdegericht (LG Berlin II [Zivilkammer 64], ZMR 2025, 400) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Rechtsbeschwerdeverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

8 Das Amtsgericht habe zu Recht und mit zutreffender Begründung entschieden, dass das selbständige Beweisverfahren gemäß § 485 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO nicht eröffnet sei, um die Einordnung einer Wohnung innerhalb einer Mietpreisspanne zu klären, indem ein Sachverständigengutachten über positive

und negative Wohnwertmerkmale eingeholt werde, die in der im Berliner Mietspiegel enthaltenen "Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung" genannt seien.

9 Anders als vereinzelt vertreten werde, lasse sich die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung im Wege des selbständigen Beweisverfahrens regelmäßig nicht unter dem Aspekt der Ermittlung des "Werts der Sache" im Sinne des § 485 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO rechtfertigen, wenn das selbständige Beweisverfahren nach Angaben des Antragstellers der Vermeidung eines Rechtsstreits um ein zukünftiges Mieterhöhungsverlangen dienen solle. Denn ohne ein konkretes Mieterhöhungsverlangen bleibe unklar, für welchen Stichtag die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden müsse, so dass es ohne die Existenz eines konkreten Mieterhöhungsverlangens an einem schutzwürdigen Interesse an der Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens fehle. Zudem wäre das selbständige Beweisverfahren in solchen Fällen eher geeignet, eine durch die Einholung eines Sachverständigengutachtens aufwendige gerichtliche Auseinandersetzung zu erzwingen, anstatt sie zu vermeiden. Auch müsse der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen - auch wenn er es auf das in § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB vorgesehene Begründungsmittel des Sachverständigengutachtens stützen wolle - auf eigene Kosten vorbereiten und könne nicht im Wege des selbständigen Beweisverfahrens diese Kosten auf den Mieter abwälzen.

10 Komme ein selbständiges Beweisverfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung im Hinblick auf ein zukünftiges Mieterhöhungsverlangen schon grundsätzlich nicht in Frage, so stelle sich die vorliegend angestrebte Beweiserhebung zur Feststellung von Anknüpfungstatsachen für die Anwendung der dem Berliner Mietspiegel beigegebenen "Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung" erst recht als unzulässig dar.

11 Zum einen seien die in der "Orientierungshilfe" bezeichneten Wohnwertmerkmale, ebenso wie die von den Antragstellern formulierten 18 Beweisfragen, nicht stets und ohne weiteres nur mit der besonderen Expertise eines Sachverständigen festzustellen. Vielmehr würde hierfür typischerweise die bloße Inaugenscheinnahme der Wohnung und des Grundstücks ausreichen, die jedoch nur auf der Grundlage der - hier nicht gegebenen - Voraussetzungen der Vorschrift des § 485 Abs. 1 ZPO angeordnet werden könne.

12 Zum anderen diene die "Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung" gerade dazu, die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete im Fall eines Rechtsstreits gemäß § 287 ZPO schätzen zu können, um den Parteien so den zeitlichen und finanziellen Aufwand einer Beweiserhebung durch Sachverständigengutachten zu ersparen.

13 2. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand. Die - gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige (§ 575 ZPO) - Rechtsbeschwerde ist daher zurückzuweisen. Das Beschwerdegericht hat frei von Rechtsfehlern angenommen, dass die Voraussetzungen für die Anordnung eines selbständigen Beweisverfahrens gemäß § 485 Abs. 1, 2 ZPO nicht vorliegen. Insbesondere hat es ein rechtliches Interesse der Antragsteller gemäß § 485 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 ZPO zu Recht verneint.

14 a) Das Beschwerdegericht ist zunächst zutreffend und von der Rechtsbeschwerde nicht angegriffen davon ausgegangen, dass der Antrag auf Anordnung eines selbständigen Beweisverfahrens nicht gemäß § 485 Abs. 1 ZPO zulässig ist. Denn der Antragsgegner hat einer solchen Anordnung nicht zugestimmt und es ist auch nicht zu besorgen, dass das Beweismittel verloren geht oder seine Benutzung erschwert wird.

15            b) Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde ist die Anordnung des selbständigen Beweisverfahrens auch nicht gemäß § 485 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 ZPO zulässig.

16            aa) Eine Partei kann gemäß § 485 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO unter anderem dann die schriftliche Begutachtung durch einen Sachverständigen beantragen, wenn ein Rechtsstreit noch nicht anhängig ist und sie ein rechtliches Interesse daran hat, dass der Zustand oder der Wert einer Sache festgestellt wird. Ein solches rechtliches Interesse ist anzunehmen, wenn die Feststellung der Vermeidung eines Rechtsstreits dienen kann (§ 485 Abs. 2 Satz 2 ZPO).

17            bb) Ob diese Voraussetzungen im hier gegebenen Fall der begehrten Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete vorliegen können, ist in Rechtsprechung und Literatur in vielfacher Weise umstritten.

18            (1) Teilweise wird dies mit der Begründung bejaht, dass sich unter den weit zu verstehenden Begriff des "Werts" einer Sache auch der Ertragswert (Mietwert) einer Sache subsumieren lasse und in diesen Fällen auch ein rechtliches Interesse bestehe (vgl. LG Köln [10. ZK], WuM 1995, 490 f.; Scholl, NZM 1999, 396, 398 f.; derselbe, WuM 1997, 307 ff.; Zöller/Herget, ZPO, 35. Aufl., § 485 Rn. 9; Seibel/Koos, Selbständiges Beweisverfahren im privaten Baurecht, 2. Aufl., § 485 ZPO Rn. 26).

19            (2) Nach anderer - auch vom Beschwerdegericht vertretenen - Ansicht ist die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete dagegen unzulässig (vgl. AG Hamburg, Beschluss vom 16. Januar 2024 - 49 H 3/23, juris Rn. 3 ff.; LG Köln [1. ZK], WuM 1996, 484; LG Berlin, NJW-RR 1997, 585, 586; LG Freiburg, WuM 1997, 337; LG Braunschweig, WuM 1996, 291; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 16. Aufl., § 558b BGB Rn. 136 ff.; Lützenkirchen/Dickersbach, Mietrecht, 3. Aufl.,

§ 558a BGB Rn. 116b; Lützenkirchen/Monschau, Anwalts-Handbuch Mietrecht, 7. Aufl., M Rn. 503; Musielak/Voit/Röß, ZPO, 22. Aufl., § 485 Rn. 12; Stein/Jonas/Berger, ZPO, 23. Aufl., § 485 Rn. 20; Wieczorek/Schütze/Ahrens, ZPO, 5. Aufl., § 485 Rn. 48; BeckOK-BGB/Schüller, Stand: 1. Mai 2025, § 558b Rn. 33; MünchKommBGB/Artz, 9. Aufl., § 558b Rn. 17; Anders/Gehle/Bünnigmann, ZPO, 83. Aufl., § 485 Rn. 20; BeckOK-ZPO/Kratz, Stand: 1. März 2025, § 485 Rn. 35.1). Dies wird teilweise damit begründet, dass es sich bei der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht um einen Wert der (Miet-)Sache im Sinne von § 485 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO handele (vgl. LG Köln [1. ZK], aaO; LG Berlin, aaO; LG Braunschweig, aaO; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO Rn. 137; Musielak/Voit/Röß, aaO; Stein/Jonas/Berger, aaO; Wieczorek/Schütze/Ahrens, aaO), teilweise aber auch damit, dass vor einem Mieterhöhungsverlangen noch kein durchsetzbarer Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung bestehe (vgl. Lützenkirchen/Dickersbach, aaO; Lützenkirchen/Monschau, aaO M Rn. 504; Börstinghaus, WuM 2024, 131) beziehungsweise nicht feststehe, auf welcher Grundlage, insbesondere für welchen Zeitpunkt eine Begutachtung erfolgen solle (vgl. Lützenkirchen/Dickersbach, aaO; Börstinghaus, aaO S. 132). Ferner wird angeführt, dass es sich bei der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete um eine bloße, dem Sachverständigenbeweis nicht zugängliche Rechtsfrage handele (vgl. AG Hamburg, aaO Rn. 3; BeckOK-BGB/Schüller, aaO; Lützenkirchen/Monschau, aaO M Rn. 505). Schließlich wird die Unzulässigkeit der Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens damit begründet, dass die Vorschriften der §§ 558a ff. BGB die spezielleren Regelungen darstellten (vgl. AG Hamburg, aaO Rn. 6 [„§ 558a BGB“]; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO Rn. 138 [„§ 558b Abs. 2 BGB“]; Lützenkirchen/Dickersbach, aaO [„§ 558a BGB“]).

20

cc) Die vorstehend (unter (2)) genannte Auffassung trifft schon aus dem zuletzt genannten Gesichtspunkt zu. Ein rechtliches Interesse gemäß § 485

Abs. 2 ZPO an der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne von § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB oder - wie im vorliegenden Fall - an der Feststellung von Wohnwertmerkmalen, mit deren Hilfe Zu- und Abschläge vom Mittelwert der einschlägigen Mietspiegelspanne zur Bestimmung der konkreten ortsüblichen Einzelvergleichsmiete vorgenommen werden können (vgl. hierzu Senatsurteil vom 13. Februar 2019 - VIII ZR 245/17, NJW-RR 2019, 458 Rn. 14), besteht grundsätzlich nicht. Die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens nach § 485 Abs. 2 ZPO lässt sich weder mit der Ausgestaltung des in den §§ 558 ff. BGB geregelten Mieterhöhungsverfahrens noch mit den hiermit verfolgten Zwecken vereinbaren. Auch ist die Anordnung eines solchen Beweisverfahrens zur Vermeidung eines Rechtsstreits über eine von dem Vermieter begehrte Mieterhöhung nicht erforderlich.

21 (1) Nach dem in den §§ 558 ff. BGB geregelten System, das es dem Vermieter ermöglicht, im laufenden Mietverhältnis die Miete unter gewissen Voraussetzungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 36), kann der Vermieter nicht ohne weiteres die mit dem Mieter vereinbarte Miete bis zu der ortsüblichen Vergleichsmiete anheben oder diesen auf Erteilung seiner Zustimmung zu der begehrten Erhöhung verklagen. Vielmehr kann der Vermieter gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, nur dann verlangen, wenn die Miete seit 15 Monaten unverändert geblieben ist und mindestens ein Jahr seit der letzten Mieterhöhung verstrichen ist. Nach § 558a Abs. 1 BGB ist das Erhöhungsverlangen dem Mieter in Textform (§ 126b BGB) zu erklären und zu begründen, wobei gemäß § 558a Abs. 2 BGB zur Begründung auf die dort genannten Begründungsmittel Bezug genommen werden kann. Bezieht sich der Vermieter hierbei auf das Gutachten eines Sachverständigen, so hat er grundsätzlich die Kosten für die

Einholung eines solchen Gutachtens zu tragen (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 16. Aufl., § 558a BGB Rn. 95 ff.; Lützenkirchen/Dickersbach, Mietrecht, 3. Aufl., § 558a BGB Rn. 101).

22 Nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens steht dem Mieter gemäß § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB eine bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats währende Überlegungsfrist zu, ob er der begehrten Mieterhöhung zustimmt oder nicht. Soweit der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen ganz oder teilweise nicht zustimmt, muss der Vermieter dann innerhalb einer Frist von weiteren drei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen (§ 558b Abs. 2 Satz 2 BGB). Der Ablauf dieser Klagefrist hat zur Folge, dass das betreffende Erhöhungsverlangen des Vermieters als nicht gestellt gilt beziehungsweise als unwirksam angesehen wird (BT-Drucks. VI/2421, S. 4; 9/2079, S. 16; siehe auch Senatsurteil vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, NJW 2020, 1947 Rn. 25). Es handelt sich um eine Ausschlussfrist (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 56; siehe auch Senatsurteile vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, aaO Rn. 21 ff.; vom 6. April 2022 - VIII ZR 219/20, NJW-RR 2022, 952 Rn. 36).

23 Mit dieser Ausgestaltung der Regelungen über das Mieterhöhungsverfahren hat der Gesetzgeber dem von ihm beabsichtigten angemessenen und gerechten Ausgleich der unterschiedlichen Interessen von Mietern und Vermietern Rechnung getragen (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 34).

24 (2) Das selbständige Beweisverfahren stellt dagegen einen abgekoppelten, eigenständigen und vorweggenommenen Teil eines etwa nachfolgenden Hauptsacheprozesses dar (vgl. BGH, Urteil vom 27. Januar 2011 - VII ZR 186/09, BGHZ 188, 128 Rn. 38). Die selbständige Beweiserhebung steht in Fällen, in denen sich eine Partei auf Tatsachen beruft, über die selbständig Beweis

erhoben worden ist, nach § 493 Abs. 1 ZPO einer Beweisaufnahme vor dem Prozessgericht gleich, soweit die jeweiligen Verfahrensbeteiligten identisch sind (vgl. BGH, Beschlüsse vom 14. November 2017 - VIII ZR 101/17, NJW 2018, 1171 Rn. 13; vom 28. September 2023 - V ZR 3/23, juris Rn. 11). In diesem Fall gehören die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens und damit auch die Kosten des Sachverständigengutachtens zu den Kosten des anschließenden Hauptsacheverfahrens (vgl. BGH, Beschlüsse vom 24. Juni 2004 - VII ZB 11/03, NJW 2004, 3121 unter II 2 a; vom 13. Dezember 2006 - XII ZB 176/03, NJW 2007, 1279 Rn. 19; vom 6. Juni 2024 - V ZB 67/23, NJW 2024, 2403 Rn. 7), deren Verteilung sich grundsätzlich nach dem Ausgang des Rechtsstreits richtet (§§ 91 ff. ZPO).

25

(3) Könnte der Vermieter bereits vor der Erklärung eines Mieterhöhungsverlangens ein Sachverständigengutachten im selbständigen Beweisverfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der Wohnwertmerkmale einholen, führte dies regelmäßig dazu, dass die zum Schutz des Mieters in den §§ 558 ff. BGB vorgesehenen Fristen und weiteren Anforderungen umgangen würden. Denn der Mieter müsste sich gegebenenfalls noch vor Ablauf der Wartezeiten des § 558 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB, jedenfalls aber - obwohl er nach der Zielsetzung des Gesetzgebers vor Entscheidungen unter Zeitdruck geschützt werden soll (vgl. BT-Drucks. 7/2011, S. 11 [zu § 2 MHG]) - bereits vor dem Beginn der ihm nach § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB zu gewährenden Überlegungsfrist zu dem Sachverständigengutachten äußern, um nicht Gefahr zu laufen, mit seinen Einwänden gegen dieses in einem nachfolgenden Hauptsacheprozess (verfahrensrechtlich) ausgeschlossen zu sein (vgl. BGH, Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09, NJW 2010, 2873 Rn. 27 [zum Verstreichenlassen einer im selbständigen Beweisverfahren gesetzten Frist nach § 492 Abs. 1, § 411 Abs. 4 Satz 2 ZPO]). Außerdem müsste der Mieter diese Einwände vorbringen, ohne über die mit einem Mieterhöhungsverlangen verbundenen Informationen (§ 558a

Abs. 1, 2 BGB) zu verfügen. Überdies könnte ein neues Gutachten im Hauptsacheprozess nur unter den engen Voraussetzungen des § 412 ZPO eingeholt werden (vgl. BGH, Beschlüsse vom 13. September 2005 - VI ZB 84/04, BGHZ 164, 94, 97 mwN; vom 14. November 2017 - VIII ZR 101/17, NJW 2018, 1171 Rn. 14).

26            Hinzu kommt, dass das Gericht gemäß § 494a Abs. 1 ZPO nach Beendigung der Beweiserhebung im selbständigen Beweisverfahren auf Antrag ohne mündliche Verhandlung anzuordnen hat, dass der Antragsteller binnen einer zu bestimmenden Frist Klage zu erheben hat, obwohl im Mieterhöhungsverfahren die Klagefrist gemäß § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB erst nach der Erklärung des Erhöhungsverlangens und nach dem Ablauf der dem Mieter gemäß § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB zu gewährenden Überlegungsfrist läuft (vgl. hierzu auch Lützenkirchen/Dickersbach, Mietrecht, 3. Aufl., § 558a BGB Rn. 116b).

27            Sollte die Anordnung eines selbständigen Beweisverfahrens dagegen im Fall eines bereits erklärten Mieterhöhungsverlangens erst nach dem Ablauf der Überlegungsfrist gemäß § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB erfolgen, könnte das selbständige Beweisverfahren seinen Zweck, einen Hauptsacheprozess zu vermeiden, nur erfüllen, wenn es - was aufgrund der verfahrensrechtlichen Ausgestaltung des selbständigen Beweisverfahrens regelmäßig sehr unwahrscheinlich sein dürfte - innerhalb der nur mit drei Monaten bemessenen Ausschlussfrist gemäß § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB abgeschlossen wäre. Denn binnen dieser Frist müsste der Vermieter eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung erheben, andernfalls verlöre sein Mieterhöhungsverlangen - wie bereits aufgezeigt - die Wirksamkeit beziehungsweise gälte als nicht gestellt.

28           Überdies würde der Mieter bei Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens gegebenenfalls mit den Kosten für die Einholung des Sachverständigengutachtens belastet, während er nach dem vom Gesetzgeber beabsichtigten angemessenen und gerechten Ausgleich der Interessen von Vermietern und Mietern (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 34) bei der Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens solche Kosten regelmäßig nicht zu tragen hätte.

29           (4) Die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der zu ihrer Bestimmung benötigten Wohnwertmerkmale ist darüber hinaus auch nicht zur Erreichung des mit diesem Verfahren verfolgten Zwecks der Vermeidung eines Hauptsacheverfahrens erforderlich. Dieser Zweck wird durch die sehr differenzierte, einen angemessenen und gerechten Ausgleich der unterschiedlichen Interessen von Mietern und Vermietern herbeiführende Ausgestaltung des Mieterhöhungsverfahrens (vgl. BT-Drucks. 14/4553, aaO) bereits erreicht.

30           (a) Das selbständige Beweisverfahren dient im Fall des § 485 Abs. 2 ZPO der Vorbereitung einer gütlichen Einigung der Parteien und damit der Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten, bei denen in erster Linie über tatsächliche Fragen gestritten wird (vgl. BT-Drucks. 11/3621, S. 23; siehe auch BGH, Beschlüsse vom 14. März 2018 - V ZB 131/17, NJW 2018, 1749 Rn. 16; vom 9. November 2023 - I ZB 32/23, NJW-RR 2024, 475 Rn. 30).

31           (b) Auch das Mieterhöhungsverfahren gemäß §§ 558 ff. BGB und die zu seiner Vorbereitung gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind darauf ausgerichtet, Rechtsstreitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien zu vermeiden.

32 So hat der Vermieter, der das Mieterhöhungsverlangen - wie hier - mit Hilfe eines Sachverständigen begründen möchte, zunächst die Möglichkeit, die vermietete Wohnung gemeinsam mit dem von ihm beauftragten Sachverständigen - oder auch alleine - zu besichtigen, damit die Beschaffenheit der Wohnung im Sinne von § 558 Abs. 2 BGB möglichst realitätsnah in die Begutachtung und damit in die durch den Sachverständigen zu ermittelnde ortsübliche Vergleichsmiete einfließen kann (vgl. Senatsbeschluss vom 28. November 2023 - VIII ZR 77/23, NJW-RR 2024, 357 Rn. 20). Bereits hierbei handelt es sich um eine Maßnahme, die 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, WuM 2018, 509 Rn. 20 f.; und VIII ZR 136/17, NJW 2018, 742 Rn. 21 f.; Senatsbeschluss vom 28. November 2023 - VIII ZR 77/23, aaO Rn. 21). Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter sich zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens nicht auf ein Sachverständigengutachten, sondern auf ein anderes der in § 558a Abs. 2 BGB genannten Begründungsmittel beziehen möchte. Der Vermieter ist somit für die Ermittlung der Wohnwertmerkmale nicht darauf angewiesen, ein selbständiges Beweisverfahren durchzuführen.

33 Weiterhin soll die Begründung des Mieterhöhungsverlangens gemäß § 558a BGB dem Mieter - auch im Interesse einer außergerichtlichen Einigung zur Vermeidung überflüssiger Prozesse - die Möglichkeit eröffnen, die sachliche Berechtigung des Verlangens zu überprüfen und sich darüber schlüssig zu werden, ob er diesem zustimmt oder nicht (vgl. Senatsurteile vom 11. Juli 2018 - VIII ZR 136/17, NJW 2018, 2792 Rn. 18, 22; vom 18. Dezember 2019 - VIII ZR 236/18, WuM 2020, 86 Rn. 15; vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, NJW 2020, 1947 Rn. 47; jeweils mwN).

- 34 Bezieht sich der Vermieter zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens auf ein Sachverständigengutachten, so muss es sich hierbei gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB um das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen handeln. Diese besondere Anforderung an die Qualifikation des Sachverständigen, die derjenigen im selbständigen Beweisverfahren jedenfalls entspricht (§ 492 Abs. 1, § 404 Abs. 3 ZPO), soll dem Mieter eine Nachprüfung von dessen Eignung ersparen (vgl. BT-Drucks. 7/2011, S. 10 [zu § 2 MHG]) und somit ebenfalls eine gerichtliche Auseinandersetzung verhindern.
- 35 Zur weiteren Vereinfachung und Objektivierung des Mieterhöhungsverfahrens sowie zur Streitvermeidung hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit vorgesehen, dass sich der Vermieter zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens auch auf einen qualifizierten Mietspiegel stützen kann, der nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde und den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt sein muss (vgl. § 558d Abs. 1 Satz 1 BGB; siehe auch BT-Drucks. 14/4553, S. 36).
- 36 Schließlich bezweckt die dem Vermieter eingeräumte Klagefrist die Vermeidung unnötiger Rechtsstreitigkeiten, indem sie den Parteien ausreichend Zeit für eine außergerichtliche einvernehmliche Streitbeilegung bietet (vgl. BT-Drucks., aaO S. 56).
- 37 Das Mieterhöhungsverfahren ist demnach mit seinen sehr differenzierten und umfassenden Regelungen so ausgestaltet, dass ein Rechtsstreit zwischen den Mietvertragsparteien vermieden werden kann. Ein rechtliches Interesse gemäß § 485 Abs. 2 ZPO an der Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder von Wohnwertmerkmalen besteht deshalb daneben grundsätzlich nicht.

38 dd) Nach diesen Grundsätzen hat das Beschwerdegericht zu Recht ein rechtliches Interesse der Antragsteller im Sinne von § 485 Abs. 2 ZPO verneint.

Dr. Bünger

RiBGH Dr. Schmidt  
ist wegen Urlaubs an der  
Unterschrift verhindert.

Wiegand

Dr. Bünger

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

Vorinstanzen:

AG Charlottenburg, Entscheidung vom 15.08.2024 - 206 H 2/24 -

LG Berlin II Littenstraße, Entscheidung vom 23.10.2024 - 64 T 71/24 -