

RECHT & PRAXIS

MIETERHÖHUNG MIT SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Offenlegung von Vergleichsobjekten und die Konsequenzen für die Gutachtenerstellung

Nicht bei jeder Mieterhöhung kann man den Mietspiegel als Begründung nutzen (z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern oder sog. Leerfelder-Wohnungen). Dann muß man mit Vergleichswohnungen oder Gutachten arbeiten. Umstritten – vor allem in Berlin – ist, ob der Gutachter die verwendeten Vergleichswohnungen völlig offenlegen muß.

Von Dipl.-Geol. BJÖRN JANSEN (öbuv)

Das Bundesverfassungsgericht hat seinem Urteil vom 11. Oktober 1994 (1 BvR 1398/93 - GE 1994, 1372) folgenden Leitsatz vorangestellt:

„Es kann gegen Artikel 2 Absatz 1 GG in Verbindung mit dem Rechtsstaatsprinzip verstoßen, wenn ein Gutachten über die ortsübliche Vergleichsmiete zur Grundlage eines Urteils gemacht wird, obwohl weder das Gericht noch die Prozeßparteien die Möglichkeit hatten, die vom Sachverständigen zugrunde gelegten Befundtatsachen zu überprüfen.“

Bedeutsam in diesem Leitsatz ist das Wörtchen „kann“.

Unter dd) heißt es in dem Urteil:

„Das Maß, in dem Tatsachen offengelegt werden müssen, damit ein Gutachten im Prozeß verwertet werden darf, läßt sich ebensowenig generell festlegen, sondern richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls.“

Und unter ff) wird weiter ausgeführt:

„Soweit eine – vollständige – Offenlegung

von Tatsachen aus aner kennenswerten Gründen unterbleibt und auf eine Verwertung aus überwiegenden Interessen der beweispflichtigen Partei dennoch nicht verzichtet werden kann, muß das Gericht versuchen, sich – etwa durch Befragung des Sachverständigen – Gewißheit zu verschaffen, in welcher Weise dieser seine Daten erhoben hat. Das mag im einzelnen Fall für die richterliche Überzeugungsbildung ausreichen.“

Der Sachverständige *Ferdinand Dröge**, der sich mit der Problematik der Offenlegung von Vergleichsobjekten ausführlich auseinandergesetzt hat, empfiehlt für das Bestätigungsschreiben zum Gutachtenauftrag die Einfügung folgender Standardpassage:

„Der Ordnung halber weise ich darauf hin, daß ich mich aus strafrechtlichen Gründen außerstande sehe, meine Vergleichsobjekte mit genauer Adresse zu benennen. Sofern aber eine Offenlegung

der Daten unabdingbar erscheint, bitte ich, mich vom Auftrag zu entbinden. Sofern ich keine gegenteilige Nachricht erhalte, gehe ich davon aus, daß die Gutachtenerstattung in der bisherigen Form – ohne exakte Nennung von Adressen – erfolgen kann.“

Bis jetzt ist Dröge trotz dieses Hinweises nicht arbeitslos, da insbesondere das **Landgericht München** nicht auf einer vollständigen Offenlegung der Vergleichsobjekte besteht. **So wird nur die Angabe eines Straßenabschnittes gefordert.**

Zur Untermauerung seiner Haltung zur Offenlegung der Vergleichsobjekte hat der Autor auch zahlreiche Urteile diverser Landgerichte in seinem Handbuch wiedergegeben.

Auf folgendes möchte ich ausdrücklich hinweisen:

Durch die Teilanonymisierung möchte sich der Sachverständige nicht der Überprüfbarkeit seiner Daten entziehen, sondern er möchte gewährleisten, daß er seine Gutachten so objektiv und umfassend wie möglich erstatten kann. Es sollte somit auch die Möglichkeit bestehen, Daten in die Bewertung einfließen zu lassen, deren vollständige Offenlegung dem Sachverständigen vom Informanten untersagt wurde.

Die Sensibilität der Datenweitergabe ist schließlich auch den Erstellern des Berliner Mietspiegels bewußt. Dort wird den Teilnehmern ebenfalls Datenschutz zugesichert. Ansonsten wären nämlich nicht in einer ausreichenden Zahl Leute bereit an den Umfragen teilzunehmen. Diese Problematik ist beim Sachverständigen keineswegs anders.

Weiterhin sollten sich alle Parteien darüber bewußt sein, daß es neben den übergeordneten Merkmalen **Lage** (einfache, mittlere oder gute Wohnlage), **Art** (Mehrfamilienhaus), **Beschaffenheit** (Orientierung am Baujahr soweit sinnvoll), **Ausstattung** (Art der Heizung, Bad und/oder WC vorhanden bzw. nicht vorhanden) sowie **Größe** nur sehr wenige Wohnwertmerkmale vorhanden sind, bei denen **wissenschaftlich** nachgewiesen werden kann, daß sie einen signifikant

* Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand, 3. Auflage 2005

Die derzeitige Auffassung der Berliner Mietenkammern zur Offenlegung von Vergleichsobjekten

	Mehrfamilienhäuser	Einfamilienhäuser
ZK 62	vollständige Offenlegung erforderlich	vollständige Offenlegung erforderlich
ZK 63	vollständige Offenlegung erforderlich	vollständige Offenlegung erforderlich
ZK 64	vollständige Offenlegung nicht erforderlich	vollständige Offenlegung erforderlich
ZK 65	Entscheidung im Einzelfall	Entscheidung im Einzelfall
ZK 67	vollständige Offenlegung nicht erforderlich	vollständige Offenlegung nicht erforderlich

positiven oder negativen Einfluß auf die Miete haben. Im Berliner Mietspiegel werden sie als sogenannte **Sondermerkmale** ausgewiesen.

Bei allen anderen Merkmalen wie Verkehrslärm, Belichtung und Besonnung, Grundrißsituation etc. wird nur **unterstellt**, daß sie einen Einfluß auf die Miete haben. **Eine statistische Unterlegung konnte bisher nicht erbracht werden.**

Daher wird auch bei Gutachten, die nicht über einen überdimensionierten Zielbaum versuchen, jedes unterstellte Wohnwertkriterium zu erfassen, die Anzahl der nicht unmittelbar überprüfbaren Daten sehr gering sein.

Mein persönlicher Vorschlag, um allen Parteien sowie den Sachverständigen gerecht zu werden, wäre folgender:

Bei der Bewertung von Mehrfamilienhäusern

Die Offenlegung der Adresse bis auf die Geschoßlage. So können sich die Parteien von der Lage, der Art und der Beschaffenheit der Vergleichsobjekte einen Eindruck verschaffen, und die Sachverständigen können den Informanten den geforderten Datenschutz zusichern. Den Angaben des Sachverständigen zur Ausstattung, zur Größe und zur Miete müssen die Parteien in der Regel sowieso vertrauen, denn welcher Mieter läßt einen ihm Unbekannten in die Wohnung und gibt Auskunft über seine Miete.

Bei der Bewertung von Einfamilienhäusern

Die Offenlegung der Adresse mit Hausnummer nur bei etwa der Hälfte der Vergleichsobjekte. Bei den anderen Objekten sollte nur der Straßename angegeben werden. So können sich die Parteien von der Lage, der Art und der Beschaffenheit der Vergleichsobjekte einen Eindruck verschaffen und die Sachverständigen können auch Objekte einfließen lassen, bei denen der Datenschutz zugesichert wurde. Bei den Angaben zur Ausstattung, Größe und Miete gilt das oben Ausgeführte.

Durch eine derartige Vorgehensweise, die auch schon praktiziert, aber nicht von allen Berliner Gerichten anerkannt wird, können die Sachverständigen eine weit größere Anzahl von Vergleichsobjekten in ihre Bewertung einfließen lassen und somit die Gutachten plausibler gestalten.

Aus eigener Praxis kann ich jedem Sachverständigen nur raten, vor der Gutachtenerstattung dem Gericht und den Parteien mitzuteilen, inwieweit eine Offenlegung der Vergleichsobjekte vom Sachverständigen vertreten werden kann.