

Gericht:	OLG Brandenburg
Entscheidungsdatum:	27.06.2023
Aktenzeichen:	3 U 88/22
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2023, 293-294
Norm:	§ 2 PrKG
Zitiervorschlag:	MietRB 2023, 293-294

Titelzeile

Mieterhöhung aufgrund Schiedsgutachtens: Anspruch des Mieters auf rechtliches Gehör?

PrKG § 2

Leitsatz

Ein Schiedsgutachten ist regelmäßig auch dann verbindlich, wenn der Sachverständige den Parteien kein rechtliches Gehör gewährt. Der notwendige Schutz für die Parteien ist dadurch gewährleistet, dass der Inhalt des Schiedsgutachtens einer gerichtlichen Nachprüfung unterworfen und es bei offener Unbilligkeit unverbindlich ist.

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2023, 291 und 292 (vorstehend).

Das Problem Es geht um ein Gewerbeobjekt, in dessen Erdgeschoss die Mieterin eine Apotheke betreibt. Das Mietverhältnis beginnt am 1.5.2001, es ist für 10 Jahre fest abgeschlossen mit viermaliger Verlängerungsoption von jeweils 5 Jahren. Ferner enthält der Mietvertrag folgende Klausel:

Für den Fall, dass sich der monatlich vom zuständigen Bundesamt festgelegte Lebenshaltungsindex aller privaten Haushalte in Deutschland im Vergleich zum Stand Mai 2004 auf der Basis 1995 = 100 künftig um mehr als 10 % ändert, sind beide Parteien berechtigt, Verhandlungen über die Neufestsetzung des Mietzinses zu verlangen. Sofern eine Einigung über die künftige Miethöhe zwischen den Parteien nicht zustande kommt, entscheidet ein von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennender Schiedsgutachter gem. § 317 BGB nach billigem Ermessen, und zwar insbesondere auch darüber, ob überhaupt und ggf. in welcher Höhe eine Änderung der Miete eintreten soll. Die Entscheidung des Schiedsgutachters ist für beide Parteien bindend, wobei die Mietänderung nicht größer sein darf als die Veränderung des Lebenshaltungskostenindexes. ...

Mit Schreiben vom 7.9.2020 verlangt der Vermieter die Zustimmung der Mieterin zu einer Erhöhung der monatlich geschuldeten Nettomiete ab dem 1.10.2020 um 23,3 % (= 463,66 € netto). In dem Aufforderungsschreiben wird darauf hingewiesen, dass, falls die Mieterin der Mieterhöhung nicht zustimmen sollte, ein Gutachten in Auftrag gegeben werde. Die Mieterin stimmt nicht zu. Sie beteiligt sich auch nicht an dem Gutachterverfahren, wobei sie vom Vermieter (ergebnislos) angefragt wird, einen Schiedsgutachtervertrag zu entwerfen. Daraufhin beauftragt der Vermieter bei der IHK Ostbrandenburg ein Schiedsgutachten. Er informiert die Mieterin mit Schreiben vom 9.4.2021 über den Inhalt seiner Korrespondenz mit dem Sachverständigen. Der Sachverständige errechnet in seinem Schiedsgut-

achten vom 27.5.2021 eine gerechtfertigte Mieterhöhung von 487,50 € netto. Die Mieterin auch diese Mieterhöhung ab, u.a. deshalb ab, weil das Schiedsgutachten grobe Verfahrensmängel aufweise: sie sei vom Sachverständigen nicht einbezogen worden, habe keine Ladung zu einem Ortstermin erhalten und ihr sei auch sonst kein rechtliches Gehör gewährt worden. Der Vermieter klagt.

Die Entscheidung des Gerichts Das Brandenburgische OLG gibt dem Vermieter Recht. Das Schiedsgutachten sei nicht wegen Verletzung des Anspruchs der Mieterin auf rechtliches Gehörs grob fehlerhaft i.S.v. § 319 Abs. 1 BGB.

Zum einen könne es zwar einen schweren Verfahrensverstoß des Schiedsgutachters darstellen, wenn dieser es unterlasse, eine Vertragspartei zu einem Ortstermin zu laden (Verweis auf OLG Köln v. 11.1.2013 - 19 U 81/07, BeckRS 2013, 16288). Ein Ortstermin habe jedoch nicht durchgeführt müssen, weil der Sachverständige objektiv dazu in der Lage gewesen sei, die in sein Wissen gestellten Tatsachen allein aufgrund der ihm vorgelegten Unterlagen zu ermitteln.

Zum anderen sei die Mieterin mit Schreiben vom 9.4.2021 über den Inhalt der Korrespondenz mit dem Sachverständigen insgesamt in Kenntnis gesetzt worden, so dass auch insoweit keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör eingetreten sei.

Im Übrigen gelte: Ein Schiedsgutachten sei regelmäßig auch dann verbindlich, wenn der Sachverständige den

- 293 -

MietRB 2023, 293-294

- 294 -

Parteien kein rechtliches Gehör gewährt habe (Verweis u.a. auf BGH, 25.6.1952 - II ZR 104/51, NJW 1952, 1296). Der Schiedsgutachter sei nicht Richter, sein Gutachten verbleibe in dem Bereich der Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien; es bewege sich nicht auf der prozessualen Ebene als Streitentscheidung zwischen den Parteien. Das Fehlen richterlicher Funktionen beim Schiedsgutachter sei der innere Grund für eine sachliche Nachprüfung seines Gutachtens durch das ordentliche Gericht. Andererseits folge aber aus dem Fehlen richterlicher Funktionen beim Schiedsgutachter, dass er auch nicht an unabdingbare Verfahrensgrundsätze richterlicher Streitentscheidung gebunden sei. Da sich sein Gutachten nicht auf der prozessualen Ebene bewege, stehe er in verfahrensrechtlicher Hinsicht völlig frei. Der notwendige Schutz für die Parteien sei dadurch gewährleistet, dass der Inhalt des Schiedsgutachtens einer gerichtlichen Nachprüfung unterworfen und es bei offenkundiger Unbilligkeit unverbindlich sei.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung überzeugt. Und zwar hier auch schon aus folgendem Grund: Eine Partei kann sich nicht erst dem Verfahren entziehen und später rügen, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt worden. Das ist widersprüchlich und unbeachtlich.

Beraterhinweis Gewährt der Schiedsgutachter einer Partei kein rechtliches Gehör, kann alleine das zu einer offenkundigen Unbilligkeit des Schiedsgutachtens nach § 319 Abs. 1 BGB führen (*Rieble* in Staudinger, BGB, § 317 Rz. 102 [Stand: 2020]). Darum sollte der Vermieter schon aus Eigeninteresse darauf bedacht sein, dass der Mieter informiert ist und er zumindest Gelegenheit zur Stellungnahme hat.

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

