



## Aus der Rechtsprechung

**Wer einen anderen zu einem Sühneversuch vor den Schiedsmann laden lässt, dann aber trotz Scheiterns des Sühneversuchs keine Privatklage erhebt, ist dem anderen zur Erstattung seiner im Sühneverfahren entstandenen Anwaltskosten verpflichtet. Amtsgericht Wesel, Urteil vom 3. Febr. 1978 — 4 C 504/77 —**

Sachverhalt: Der jetzige Beklagte hatte als Antragsteller des Sühneverfahrens die Anberaumung eines Sühntermins gegen den jetzigen Kläger vor dem Schm. S. in D. beantragt. Der Sühntermin, in welchem sich der Beschuldigte (= jetzige Kläger) des Beistandes eines Rechtsanwalts bediente, blieb erfolglos. Der damalige Antragsteller erhob keine Privatklage, verlangte nicht einmal eine Sühnebescheinigung. Der jetzige Kläger ist der Ansicht, der Beklagte habe ihm die von ihm aufgewendeten Anwaltskosten zu erstatten. Gezahlt hat er an den Rechtsanwalt: Gebühr nach § 94 Abs. 5 BRAGO = 80,— DM, Auslagenpauschale = 8,— DM, Mehrwertsteuer = 4,84 DM, zusammen 92,84 DM. Diesen Betrag verlangt er im Wege eines Zivilprozesses vom Beklagten. Dieser wandte u. a. ein, der Kläger habe bei der äußerst einfachen Sachlage keines anwaltlichen Beistandes bedurft, ferner sei der gezahlte und von ihm zurückverlangte Betrag der Höhe nach nicht gerechtfertigt. Das Gericht hat dem Klagantrage entsprochen und den Beklagten zur Zahlung von 92,84 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 22.6. 1977 an den Kläger kostenpflichtig verurteilt. In den Gründen wird vorn Gericht ausgeführt: „Da der Beklagte aber trotz des gescheiterten Sühntermins in der Folgezeit keine Privatklage erhoben hat, ist er dem Kläger zur Erstattung der durch den Sühntermin verursachten Anwaltskosten verpflichtet. Diese Erstattungspflicht ergibt sich zwar nicht aus den Vorschriften über die unerlaubte Handlung gem. § 823 Abs. 1 BGB, da nach dieser Bestimmung allgemeine Vermögensschäden nicht zu ersetzen sind und im übrigen zweifelhaft ist, ob der Beklagte sich überhaupt einer unerlaubten Handlung schuldig gemacht hat. Eine analoge Anwendung der in den §5269 Abs. 3 ZPO, 471 Abs. 2 StPO enthaltenen Grundsätze führt jedoch dazu, dass der Beklagte gleichwohl die Anwaltskosten des Klägers zu übernehmen hat. Nach den vorgenannten Vorschriften ist derjenige, der eine Klage im Zivilprozess oder eine Privatklage im Strafverfahren zurücknimmt (bezügl. §471 Abs.2 StPO vgl. Kleinknecht, Kommentar zur StPO §471 RdNr.3) verpflichtet, die Kosten des Verfahrens — inklusive der dem Gegner entstandenen Anwaltskosten — zu tragen. Vorliegend hat der Beklagte zwar weder den Antrag auf Durchführung des Sühneversuchs noch eine bereits eingeleitete Privatklage zurückgenommen; vielmehr hat er lediglich nach Scheitern des Sühntermins die Angelegenheit nicht

Bund Deutscher Schiedsmänner und  
Schiedsfrauen e.V. -BDS-  
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum  
www.schiedsamt.de ♦ [info@bdsev.de](mailto:info@bdsev.de)



weiterbetrieben. Für diesen Fall sieht das Gesetz keine ausdrückliche Kostenregelung vor. Dennoch kann es nicht zweifelhaft sein, dass der Beklagte die bisher entstandenen Kosten zu tragen hat. Für den Kläger bestand keine Möglichkeit, nach Scheitern des Sühneversuchs seinerseits das Privatklageverfahren in Gang zu setzen und damit eine Kostenentscheidung entsprechend den Bestimmungen der StPO herbeizuführen. Hätte der Beklagte die Privatklage eingeleitet und dann zurückgenommen, so wären ihm durch Gerichtsentscheidung gern. §471 Abs. 2 StPO die Kosten der Verfahrens auferlegt worden. Der Kläger darf jedoch nicht dadurch schlechter gestellt werden, dass der Beklagte das Verfahren in einem Schwebezustand gehalten und nach erfolglosem Sühneversuch nicht weiter betrieben hat.

Jede andere Beurteilung würde dazu führen, dass einer Partei durch Einleitung eines Sühneverfahrens Anwaltskosten und andere Kosten verursacht werden könnten, ohne dass der Antragsteller wenigstens für die Kosten aufkommen müsste. Da das Verhalten des Beklagten somit einer Rücknahme des Privatklageantrags gleichzustellen ist, konnte es für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreites auch dahingestellt bleiben, ob die Einleitung des Sühneverfahrens durch den Beklagten zu Recht oder zu Unrecht erfolgt ist. Die bloße Nichtbetreibung des Verfahrens verpflichtet den Beklagten bereits zur Erstattung der dem Kläger entstandenen Kosten (vgl. AG Göttingen, Anwaltsblatt 1969, S.211; Gerold/Schmidt, Komm. zur Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte, § 94, RdNr. 13).

Das Gericht vermag sich auch nicht der Ansicht des Beklagten anzuschließen, dass seitens des Klägers die Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts für den Sühnetermin überflüssig und zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung nicht erforderlich war. Es entspricht allgemein anerkannten Grundsätzen, dass derjenige, der mit einem Prozess oder mit einem anderen von der Rechtsordnung zugelassenen Verfahren, zu dem auch das Sühneverfahren gehört, überzogen wird, sich der Hilfe eines Rechtsanwalts bedienen darf (vgl. Baumbach/Lauterbach, Komm. zur LPO § 91 Anm. 5, Stichwort: Rechtsanwälte). Die dem Kläger durch den Sühnetermin entstandenen Anwaltskosten waren also zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung erforderlich.

Schließlich bestehen auch keine Bedenken hinsichtlich der Höhe der geltend gemachten Forderung. Ausweislich der vom Kläger überreichten Kostenberechnung seines Anwalts, die dem Beklagten durch Einschreibebrief mit einer entsprechenden Zahlungsaufforderung zum 22.7.1977 übermittelt worden ist, hat der Prozeßbevollmächtigte des Klägers für die Wahrnehmung des Sühnetermins eine Gebühr in Höhe von 80,- DM in Rechnung gestellt. Diese aus § 94 Abs. 5 Satz 1 BRAGO folgende Gebührenforderung ist der Höhe nach nicht zu beanstanden. Nach § 94 Abs. 5 Satz 1 BRAGO ist ein Gebührenrahmen von 10,- DM bis 150,- DM vorgesehen, der gem. § 12 Abs. 1 BRAGO nach billigem Ermessen auszufüllen ist.

Bund Deutscher Schiedsmänner und  
Schiedsfrauen e.V. -BDS-  
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum  
www.schiedsamt.de ♦ [info@bdsev.de](mailto:info@bdsev.de)



Die verlangten 80,-DM entsprechen einer Mittelgebühr, die einer Angelegenheit von normalem Umfang und durchschnittlicher Bedeutung angemessen ist. Nach dem vorgetragenen Inhalt der wechselseitigen Parteischriftsätze ist der dem Sühnetermin zugrunde liegende Streitfall als Angelegenheit durchschnittlicher Schwierigkeit anzusehen, so dass gegen die festgesetzten 80,- DM keine Bedenken zu erheben sind.

Die Einholung eines Gutachtens des Vorstandes der Rechtsanwaltskammer war daher nicht erforderlich; zwingend ist ein derartiges Gutachten gern. § 12 Abs. 2 BRAGO im Übrigen auch nur im Gebührenprozeß zwischen dem Rechtsanwalt und einem ehemaligen Mandanten vorgeschrieben.

Die geltend gemachte Auslagenpauschale in Höhe von 8,- DM rechtfertigt sich aus § 26 BRAGO; die Berechnung der Umsatzsteuer ist gern. §25 Abs.2 BRAGO zulässig. Die Klage war somit in vollem Umfang begründet.

Die zugesprochenen Zinsen resultieren aus dem Gesichtspunkt des Verzuges (§5284, 288 BGB).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Ziff. 11, 711, 713 ZPO."

Anmerkung:

Zu der in SchsZtg. 1980 S. 44 „Fälle aus der Praxis“ behandelten Frage ist, soweit ersichtlich, erstmalig eine gerichtliche Entscheidung bekannt geworden. Das AG Wesel hat auf eine im Wege des Zivilprozesses erhobene Klage entschieden, dass ein im Sühneverfahren im Beistand eines Rechtsanwalts erschienener Beschuldigter die Kosten dieses Anwalts vom Antragsteller ersetzt verlangen kann, wenn nach erfolglos versuchter Sühne von diesem keine Privatklage erhoben wird. Diese Ansicht des Gerichts deckt sich nicht mit der a. a. O. dargelegten Auffassung der Schriftleitung, der insoweit uneingeschränkt zu folgen ist, als eine Verpflichtung zur Erhebung der Privatklage verneint wird. Der Antragsteller kann nämlich aus ganz unterschiedlichen Gründen von einer Weiterverfolgung der Angelegenheit absehen, z. B. weil er dem etwaigen Kostenrisiko einer Privatklage entgehen oder auch, weil er mit seinem Gegner nicht vor den Schranken des Gerichts erscheinen will. Ebenso ist aber außer Zweifel, dass durch die Anrufung des Schs. dem Beschuldigten Kosten erwachsen sein können (Versäumniskosten, Fahrtkosten usw. oder - wie in dem vom AG Wesel entschiedenen Falle — auch Anwaltskosten). Es stellt sich die Frage, ob und evtl. wie der Beschuldigte diese Kosten vom Antragsteller ersetzt bekommt. Ein sog. Kostenfestsetzungsverfahren, in welchem die von einer Partei an die andere zu erstattenden Beträge durch zur Zwangsvollstreckung geeigneten Beschluss vom Rechtspfleger des Gerichts festgesetzt werden, ist dem Sühneverfahren unbekannt. Es ist auf gerichtliche Verfahren beschränkt und entfällt, wenn es zu einem solchen Verfahren (Privatklage) nicht kommt.

Bund Deutscher Schiedsmänner und  
Schiedsfrauen e.V. -BDS-  
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum  
www.schiedsamt.de ♦ [info@bdsev.de](mailto:info@bdsev.de)



Es bleibt also nur der Weg des Zivilprozesses. Die SchsGesetze regeln diese Frage nicht. Das AG Wesel hat einen Erstattungsanspruch aus dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes verneint. Es wählt den m. E. durchaus vertretbaren Weg der analogen Anwendung der Vorschriften über die Zurücknahme einer Privatklage. Diese Analogie bietet sich an, weil das Sühneverfahren obligatorisch dem Privatklageverfahren vorgeschaltet ist. In der Wirkung ist es gleich, ob eine Privatklage zurückgenommen wird oder ob sie gar nicht erst erhoben wird. Eine Erstattungspflicht auf die Fälle eines mutwilligen Sühneantrages zu beschränken, erscheint mir nicht vertretbar.

Darüber hinaus folgt das Gericht der in der SchsZtg. wiederholt vertretenen Meinung, dass bei Rahmengebühren eine solche, die sich um die Mitte des Rahmens bewegt, nicht zu beanstanden ist. Vgl. dazu auch LG Berlin vom 3.4.79 in SchsZtg. 1980, S. 67.

Justizoberamtmann a. D. Karl Drischler, Lüneburg

Art.14 GG; §2 MHG1 (Anforderungen an Mieterhöhungsverlangen)

1. An die Begründungspflicht des Vermieters im Erhöhungsschreiben dürfen keine überhöhten Anforderungen gestellt werden.

2. Es ist nicht gerechtfertigt, ein Erhöhungsschreiben als unwirksam anzusehen, wenn die benannten Erhöhungen in der Größe zwar differieren, der Quadratmeterpreis aber genau angegeben ist.

Beschl. d. BVerfG vom 12.3. 1980 — 1 BvR 759/77

Zum Sachverhalt: Die Beschwerdeführerin (Vermieterin) forderte mit Schreiben vom 1. 1. 1976 von den Beklagten (Mieter) des Ausgangsverfahrens die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete von 3,20 DM auf 4,70 DM je qm, insgesamt von 156,80 DM auf 299,13 DM ab 1.5.1976. Sie benannte 6 Vergleichswohnungen nach Lage, Baujahr des Hauses, Name des Mieters und dessen Beruf, Wohnfläche und Quadratmeterpreis sowie deren Ausstattung. Da die Beklagten dem Mieterhöhungsverlangen nicht zustimmten, erhob die Beschwerdeführerin Klage. Ein vom Amtsgericht eingeholtes Sachverständigengutachten nahm Stellung zu den von der Beschwerdeführerin benannten Wohnungen und wies zusätzlich auf 12 andere vergleichbare Wohnungen hin. Der Gutachter errechnete das übliche Entgelt für vergleichbare Wohnungen auf 212,- DM monatlich. In dieser Höhe gab das Amtsgericht der Klage statt. Aufgrund der erhobenen Berufung gab das Landgericht durch Beweisbeschluß dem Sachverständigen auf, seine Angaben zu den von ihm zusätzlich herangezogenen Vergleichswohnungen zu ergänzen. Aufgrund der mündlichen Verhandlung, in der dieser sein Gutachten erläutert hatte, wies das Landgericht die Klage als unzulässig ab, weil kein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorliege. Hiergegen erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde beim Bundesverfassungsgericht. Sie rügte eine Verletzung des Art. 14 Abs. 1 GG durch das angefochtene Urteil. Die Verfassungsbeschwerde der



Beschwerdeführerin hatte Erfolg.

Aus den Gründen: Nach § 1 Satz 2 MHG<sup>1</sup> kann der Vermieter eine Anpassung des Mietzinses an die ortsübliche Vergleichsmiete nach Maßgabe der §§2–7 MHG verlangen. Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 2 MHG hat der Vermieter einen Anspruch auf Zustimmung zur Vertragsänderung, wenn der Mietzins seit einem Jahr unverändert ist und der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden. Dem System der Vergleichsmiete liegt die gesetzgeberische Erwägung zugrunde, dass für Wohnungen mit vergleichbarem Wohnwert gleich hohe Mieten gezahlt werden sollen<sup>3</sup>. Das übliche Entgelt für vergleichbare Wohnungen gibt den Maßstab für die Grenze, bis zu der Mieterhöhungen als angemessen angesehen werden sollen.

Mit diesen gesetzgeberischen Zielen hängen die Verfahrensregelungen des §2 Abs.2 und 3 MHG zusammen. Der Vermieter muss den Mieter schriftlich zu einer Vertragsänderung auffordern und die für sein Verlangen maßgeblichen Gründe mitteilen. Er kann hierbei insbesondere Bezug nehmen auf eine Übersicht über die ortsüblichen Entgelte (Mietspiegel) oder auf ein Sachverständigengutachten; er kann aber auf entsprechende Entgelte für vergleichbare Wohnungen hinweisen oder sich anderer Angaben bedienen („insbesondere“). Es handelt sich um eine beispielhafte, nicht aber um eine abschließende Regelung. Zugelassen sind alle Begründungsmöglichkeiten, wenn sie nur geeignet sind, dem Mieter die für seine Entschließung erforderliche Information zu geben (BT-Drucks. 7/2011, S.10). Das Gesetz erwähnt Mietspiegel und Mietwerttabelle an erster Stelle, weil die Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Angabe von Vergleichswohnungen alle Beteiligten vor beträchtliche Schwierigkeiten stellt; die Begründung des Erhöhungsverlangens durch Hinweis auf Vergleichsobjekte sollte deshalb die Ausnahme bleiben (H. J. Vogel in JZ 75, S.73 [77]).

Soweit der Vermieter zur Begründung seines Erhöhungsverlangens auf Vergleichsobjekte hinweist, weil noch kein Mietwertspiegel vorliegt oder die Einholung eines Sachverständigengutachtens ihm unzumutbar erscheint, sind aber auch die Grundsätze zu beachten, die das BVerfG in seiner bisherigen Rechtsprechung hierzu dargelegt hat, um eine verfassungskonforme Handhabung der Vorschriften sicherzustellen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein objektiver Maßstab, der einen repräsentativen Querschnitt der üblichen Entgelte darstellen soll. Diesen Maßstab durch den Hinweis auf vergleichbare Wohnungen anwendbar zu machen, stellt den Vermieter vor erhebliche Schwierigkeiten praktischer und rechtlicher Art. Sie dürfen nicht durch überhöhte Anforderungen an die Begründungspflicht des Vermieters noch verstärkt werden. Der Richter muss die im



Gesetz auf verfassungsmäßiger Grundlage zum Ausdruck gekommene Interessenabwägung nachvollziehen und der Zweckbestimmung des § 2 Abs. 2 MHG Rechnung tragen. Diese besteht darin, dem Mieter die Möglichkeit der Information und Nachprüfung zu geben, damit er sich an Hand der ihm mitgeteilten Daten schlüssig werden kann, ob er zustimmen will oder nicht<sup>3</sup>. Darüber hinaus muss die Regelung im Blick auf die materiell-rechtliche Vorschrift des § 2 Abs. 1 MHG ausgelegt und angewendet werden. Der Mieter verdient Schutz dagegen, dass ihm Widerspruch zum Gesetz, nicht aber dagegen, dass ihm in Übereinstimmung mit den materiell-rechtlichen Vorschriften die Zustimmung zur Mieterhöhung abverlangt wird. Eine Handhabung der Verfahrensregeln, die praktisch zu einem Mietpreisstopp und einer Beseitigung des gesetzlichen Anspruchs auf die Vergleichsmiete führt, steht nicht nur im Widerspruch zum Gesetz, sie verletzt auch das Grundrecht des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG.

Im Widerspruch zu dieser verfassungsrechtlich gebotenen Auslegung hat das Landgericht die Mangelhaftigkeit des Erhöhungsschreibens und die Unzulässigkeit der Klage damit begründet, dass solche Wohnungen außer Betracht bleiben müssten, die größer oder kleiner seien als die des Mieters.

Zutreffend wendet die Beschwerdeführerin ein, dass eine fast genaue Übereinstimmung der Wohnungen nur in seltenen Fällen belegbar sei. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Vermieter eigene Wohnungen als Vergleichsobjekte nicht benennen darf (§ 2 Abs. 2 letzter Halbs. MHG) und dadurch seine Hinweismöglichkeit in erheblichem Umfang eingeschränkt wird; er ist stets auf fremde Wohnungen angewiesen, bei deren Benennung sich aber die oben dargelegten verfahrens- und materiell-rechtlichen Schwierigkeiten ergeben.

Das Gesetz verlangt den Hinweis auf entsprechende Entgelte für „vergleichbare Wohnungen“, nicht aber — wie das Landgericht meint — auf „entsprechende“ Wohnungen, d. h. auf solche Wohnungen, die in allen wesentlichen Merkmalen übereinstimmen. Die in § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG generell normierten Merkmale sind für die Vergleichsmiete als Maßstab für die zulässige Miethöhe wesentlich. Ebenso wenig wie dem § 3 Abs. 1 des Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes lässt sich aber dem § 2 Abs. 2 MHG entnehmen, dass das Aufforderungsschreiben rechtsunwirksam und die Klage deshalb unzulässig ist, wenn die zum Vergleich benannten Wohnungen nicht in allen vom Gericht geforderten Punkten, vor allem hinsichtlich der Größe, mit der Wohnung des Mieters im wesentlichen übereinstimmen.

Nach der materiell-rechtlichen Regelung des § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG ist der Anspruch auf Mieterhöhung dann begründet, wenn der verlangte Mietzins das üblicherweise gezahlte Entgelt für vergleichbaren Wohnraum nicht übersteigt. Dies besagt nicht, dass die im Erhöhungsschreiben benannten Wohnungen die gleiche oder wesentlich gleiche Größe wie die streitbefangene Wohnung haben müssten. Auch eine größere



oder kleinere

Aus der Rechtsprechung

Wohnung kann — wenn sie im Übrigen vergleichbar ist — dem Mieter eine ausreichende Information geben, die ihm die Entscheidung ermöglicht, ob er die von ihm geforderte Miete für angemessen ansieht. Das wesentliche Vergleichsmoment ist in diesem Bereich der Quadratmeterpreis, nicht aber die Grundfläche der benannten Wohnung. Wenn dem Mieter der Quadratmeterpreis für die Vergleichswohnungen benannt wird – wie das die Beschwerdeführerin getan hat –, kann er sich regelmäßig ein ausreichendes Bild darüber machen, ob der von ihm geforderte Mietzins die üblicherweise gezahlten Entgelte übersteigt. Die konkrete Größe der fremden Wohnung ist für die Information des Mieters von untergeordneter Bedeutung. Für seine Meinungsbildung kann es regelmäßig nicht entscheidend sein, ob die vom Vermieter benannte Wohnung der Grundfläche nach der von ihm benutzten entspricht. Daher ist es nicht gerechtfertigt, ein Erhöhungsschreiben als unwirksam anzusehen, wenn die benannten Wohnungen in der Größe zwar differieren, der Quadratmeterpreis aber genau angegeben ist.

Anmerkung:

Der der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) zugrunde liegende Sachverhalt zeigt, mit welchem Umstand sowie Zeit- und Kostenaufwand ein Vermieter rechnen muss, um letztlich zu einem neuen (erhöhten) Mietzins zu gelangen. Im vorliegenden Falle hatte die Vermieterin zunächst 6 Wohnungen zu Vergleichszwecken benannt. Der vom Amtsgericht benannte Sachverständige wies noch zusätzlich auf 12 andere vergleichbare Wohnungen hin. Durch die unzulässige Klageabweisung des Landgerichts und das abschließende Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht sind seit der Zustellung des Erhöhungsschreibens über 4 Jahre vergangen. Nun muss sich nochmals das Landgericht mit der Angelegenheit befassen, weil die Sache vom Bundesverfassungsgericht an dieses Gericht zurückverwiesen wurde. Bedenkt man, dass gemessen an dem Kostenaufwand ein relativ geringer Betrag streitig ist, dann muss man sich allen Ernstes fragen, ob ein solcher Zeit- und Kostenaufwand bei einer Mieterhöhung gerechtfertigt erscheint. — Beide Parteien, Vermieter und Mieter, würden in der Sache selbst nicht nur zeit- und kostengünstiger, sondern auch unbürokratischer und reibungsloser zum Ergebnis kommen, wenn sei einen entsprechenden Vergleich beim Schiedsmann abschließen würden. Entsprechende Versuche bei einigen Schiedsmännern führten zu dem Ergebnis, dass dann, wenn beide Parteien erschienen waren, in allen Fällen im Wege eines Sühne-(Güte-)vergleichs ein neuer Mietpreis ausgehandelt wurde. Z. Z. besteht allerdings noch ein gesetzlicher Mangel, dass der Mieter als Antragsgegner zum Sühnetermin nicht zu erscheinen braucht. Dies wirkt sich, wie die Versuche gezeigt haben, für die Tätigkeit des Schiedsmannes auf dem Gebiet der

Bund Deutscher Schiedsmänner und  
Schiedsfrauen e.V. -BDS-  
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum  
www.schiedsamt.de ♦ [info@bdsev.de](mailto:info@bdsev.de)



Mietpreiserhöhung besonders negativ aus. Deshalb bleibt zu hoffen, dass die Landesgesetzgeber bei der Novellierung der Schiedsmannsordnungen bzw. -gesetze eine Bestimmung des Inhaltes mit aufnehmen, wonach der Antragsgegner verpflichtet werden kann, — allerdings ohne Sanktionen —, jedoch unter Tragung der Kostenlast, falls er sein Fernbleiben nicht genügend glaubhaft gemacht hat—, dass er im Sühnetermin persönlich teilzunehmen hat. Diese landesgesetzliche Regelung würde eine fühlbare Entlastung der Zivilgerichte zur Folge haben.

Im Übrigen bringt die Entscheidung des BVerfG klar zum Ausdruck, dass eine überspitzte Anforderung an die Begründungspflicht des Vermieters in den Erhöhungsschreiben nicht besteht. Es muss dem Mieter lediglich die Möglichkeit der Information und Nachprüfung gegeben werden. Aus diesem Grunde braucht der Schiedsman — anders als der Richter — auch nicht im Einzelnen zu prüfen, ob die vom Antragsteller (Vermieter)

gemachten Angaben im Erhöhungsschreiben tatsächlich zutreffen<sup>4</sup>; denn er soll in einem Sühnetermin lediglich den Versuch unternehmen, das Begehren des Vermieters mit den Vorstellungen bzw. berechtigten Einwänden des Mieters in Einklang zu bringen. Ein neuer Mietzins soll im Wege einer Schlichtung (eines Vergleichs) vereinbart werden. In diesem Falle handelt es sich um die Erhöhung einer Miete, die vor dem Schiedsman quasi entsprechend § 10 MHG frei vereinbart wird, allerdings mit der nicht zu unterschätzenden Rechtswirkung, dass dieser Vergleich im Gegensatz zu einer freien Vereinbarung — ähnlich wie ein Gerichtsurteil — für vollstreckbar erklärt werden kann.

Beige. a. D. Günter Schulte, Hagen

1 Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) — Art. 3 d. 2.

Wohnraumkündigungsschutzgesetzes v. 18.12. 1974 (BGB1.I, 3603).

2 Keine amtlichen Leitsätze.

3 Vgl. SchsZtg. 1979, S. 91.

4 Wegen der Beachtung von Verfahrensvorschriften, insbes. d. 12 MHG, vgl.

SchsZtg. 1978, S. 138 und 1979, S. 93.