

**In dem Verfahren  
über  
die Verfassungsbeschwerde**

der Frau G...

-

gegen das Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main  
vom 24. Mai 1994 - 2/11 S 433/93 -

hat die 1. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts durch den

Vizepräsidenten Papier  
und die Richter Grimm,  
Hömig

gemäß § 93 b in Verbindung mit § 93 a BVerfGG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1993 (BGBl I S. 1473) am 4. April 1998 einstimmig beschlossen:

Die Verfassungsbeschwerde wird nicht zur Entscheidung angenommen.

**Gründe:**

**I.**

Die Verfassungsbeschwerde betrifft ein zivilgerichtliches Berufungsurteil in einem auf Zustimmung zur Mieterhöhung gerichteten Rechtsstreits. 1

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin und Vermieterin von achtzig Eigentumswohnungen. Sie richtete an den Beklagten des Ausgangsverfahrens, den Mieter einer dieser Wohnungen, mit Schreiben vom 12. Februar 1993 ein begehren auf Erhöhung der Nettomiete von 659,34 DM auf 857,14 DM. Da der Beklagte nicht zustimmte, erhob sie Klage, die in beiden Instanzen nur teilweise Erfolg hatte. Das Landgericht sprach ihr eine Erhöhung der monatlichen Nettomiete auf lediglich 779,49 DM zu. Zur Begründung führte es aus: die ortsübliche Miete sei anhand der Frankfurter Mietwerttabelle von 1993 zu ermitteln. Mit den Angriffen gegen diese Tabelle habe sich die Kammer bereits in mehreren Entscheidungen auseinandergesetzt, auf die verwiesen werde. Die weiteren Angriffe der Beschwerdeführerin gegen die Tabelle könnten keine andere Entscheidung herbeiführen. Soweit sie auf ein Urteil des Landgerichts München I zur dortigen Mietwerttabelle verweise, habe sie nicht dargetan, daß die angeblichen Fehler dieser Tabelle auch in der Frankfurter Tabelle vorlägen. Die Beschwerdeführerin könne sich auch nicht auf einen Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Stuttgart berufen, der zur Berücksichtigung von Mietsteigerungen in der Zeit zwischen der Datenerhebung zum Mietspiegel und dem Zugang 2

des Mieterhöhungsverlangens einen sogenannten Alterungszuschlag in Ansatz bringt (ZMR 1994, S. 109 ff.). Dieser Rechtsentscheid verlange etwas statistisch Unmögliches, wenn er eine taggenaue Feststellung des ortsüblichen Mietzinses postuliere. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens erübrige sich daher. Denn die Kammer habe aus anderen Prozessen die Kenntnis erlangt, daß die Mietsachverständigen keine Daten hätten, die eine taggenaue Feststellung des ortsüblichen Mietzinses ermöglichen. Um eine solche Feststellung durchzuführen, müßten die Sachverständigen bzw. die mit der Aufstellung des Mietspiegels betrauten Institutionen eine solche Fülle von Daten erheben, daß die Gesetzesanwendung an den dafür erforderlichen Kosten scheitern würde. Mangels Durchführbarkeit entfalte der Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts keine Bindungswirkung.

2. Mit ihrer fristgerecht eingelegten Verfassungsbeschwerde rügt die Beschwerdeführerin Verstöße gegen Art. 14 Abs. 1 Satz 1, Art. 101 Abs. 1 Satz 2 und Art. 103 Abs. 1 GG. Sie trägt im wesentlichen vor:

3

Das Landgericht habe es willkürlich versäumt, nach § 541 Abs. 1 Satz 1 ZPO einen Rechtsentscheid durch das übergeordnete Oberlandesgericht herbeizuführen, und dadurch gegen den Grundsatz des gesetzlichen Richters verstoßen. Es sei bewußt von dem Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 15. Dezember 1993 abgewichen, in dem ausgeführt werde, daß Mietpreissteigerungen in der Zeit zwischen der Datenerhebung für einen Mietspiegel und dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens durch einen Zuschlag Rechnung zu tragen sei. Wolle ein Landgericht in einer Mietstreitigkeit von der Rechtsauffassung eines Oberlandesgerichts abweichen, so bestehe eine ausnahmslose Vorlagepflicht. Darüber habe sich das Landgericht mit seiner Erwägung, dem Rechtsentscheid komme mangels Praktikabilität keine Bindungswirkung zu, willkürlich hinweggesetzt.

4

Das angegriffene Urteil verletze darüber hinaus mit der Anwendung des Frankfurter Mietspiegels 1992 Art. 103 Abs. 1 GG. Die Beschwerdeführerin habe ausgeführt, daß die Regressionsmethode, auf der der Mietspiegel beruhe, statistisch nicht zu halten sei. Sie habe dafür Beweis durch Einholung von Sachverständigengutachten angetreten. Außerdem habe sie Sachverständigenbeweis dafür angeboten, daß der Frankfurter Mietspiegel hinsichtlich der angewandten Methode und ihrer Handhabung mit dem Münchener Mietspiegel vergleichbar sei, den das Landgericht München I als nicht ordnungsgemäß beanstandet habe. Das Berufungsgericht habe in dem angegriffenen Urteil demgegenüber die Anwendbarkeit des Frankfurter Mietspiegels lapidar unter Berufung auf frühere Urteile bejaht, ohne sich mit ihren weiteren Angriffen auseinanderzusetzen. Ihr Beweisangebot zur Vergleichbarkeit mit dem Münchener Mietspiegel hätte es nicht übergehen dürfen, weil von ihr als Nichtstatistikerin kein eingehenderer Sachvortrag zur Vergleichbarkeit habe erwartet werden können.

5

Da der Frankfurter Mietspiegel nicht ordnungsgemäß zustande gekommen sei, verstoße seine Anwendung gegen Art. 14 Abs. 1 GG.

6

3. Die Hessische Staatskanzlei hält die Verfassungsbeschwerde teils für unzulässig (Rügen der Verletzung von Art. 103 Abs. 1 GG und Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG wegen Anwendung des Frankfurter Mietspiegels) und im Übrigen für unbegründet (Rügen der Verletzung von Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG und Art. 14 Abs. 1 GG wegen Nichteinholung eines Rechtsentscheids). 7

## II.

Die Verfassungsbeschwerde ist nicht zur Entscheidung anzunehmen, weil die Voraussetzungen des § 93 a Abs. 2 BVerfGG nicht vorliegen. 8

1. Die Verfassungsbeschwerde hat keine grundsätzliche verfassungsrechtliche Bedeutung (§ 93 a Abs. 2 Buchstabe a BVerfGG). Die durch sie aufgeworfenen verfassungsrechtlichen Fragen sind in der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts hinreichend geklärt (vgl. insbesondere zu Art. 14 Abs. 1 GG BVerfGE 71, 230 <246 ff.>; zu Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG BVerfGE 76, 93 <96>; 87, 282 <284 ff.>). 9

2. Die Annahme der Verfassungsbeschwerde ist auch nicht zur Durchsetzung der als verletzt gerügten Grundrechte und grundrechtsgleichen Rechte angezeigt (§ 93 a Abs. 2 Buchstabe b BVerfGG), weil die Verfassungsbeschwerde keine Aussicht auf Erfolg hat. 10

a) Soweit die Beschwerdeführerin hinsichtlich der Anwendung des Frankfurter Mietspiegels die Verletzung von Art. 14 Abs. 1 und Art. 103 Abs. 1 GG rügt, genügt die Verfassungsbeschwerde nicht den Begründungsanforderungen aus § 93 BVerfGG. Die Beschwerdeführerin hat insoweit die Möglichkeit eines Verfassungsverstößes nicht substantiiert dargetan. Sie hat nämlich im einzelnen nicht vorgetragen, inwieweit ihre Angriffe gegen den Mietspiegel gegenüber früher vorgebrachten, vom Landgericht bereits in den im amtsgerichtlichen Urteil in Bezug genommenen Urteilen geprüften Einwänden neu waren. Anhaltspunkte dafür, daß die Überzeugung des Landgerichts, die Bedenken gegen die Regressionsmethode seien nicht durchgreifend, auf einer grundsätzlichen Verkennung der Bedeutung und Tragweite des Grundrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG beruhen könnten, sind weder von der Beschwerdeführerin dargelegt noch sonst ersichtlich. Die Frage, ob ein Mietspiegel im konkreten Fall geeignetes Kriterium zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist, bis zu deren Grenze der Vermieter einen verfassungsrechtlich geschützten Anspruch auf Erhöhung hat (BVerfGE 71, 230 <250 ff.>), ist einfachrechtlich zu beantworten. Beruht das Ergebnis der einfachrechtlichen Würdigung auf sachfremden Erwägungen, kann dies allerdings verfassungsrechtlich gegen das Willkürverbot aus Art. 3 Abs. 1 GG verstoßen. Hierfür ist vorliegend indes nichts hervorgetreten. Die Auffassung des Landgerichts, die Regressionsmethode sei hinzunehmen, solange sie den gesetzlichen Vorgaben nicht widerspreche, und mangels gesetzlicher Regelungen seien vom Gericht keine Vorbedingungen für die Auswahl der Methode zur Erstellung eines Mietspiegels aufzustellen (LG Frankfurt, WuM 1991, S. 595), ist eine sachliche Erwägung, die die Anwendbarkeit des Mietspiegels zu stützen vermag und an welcher auch das Landgericht München I in seinem von der Beschwerdeführerin vorge- 11

legten Urteil vom 14. Juli 1993 ausdrücklich festgehalten hat.

b) Die Rüge der Verletzung des Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG ist zulässig, sie erweist sich jedoch als unbegründet. 12

aa) Eine Verletzung des Rechts auf den gesetzlichen Richter kann darin liegen, daß ein Gericht es versäumt, einen Rechtsentscheid des übergeordneten Oberlandesgerichts einzuholen. Allerdings verstößt die Außerachtlassung einer gesetzlichen Vorlagepflicht nicht stets gegen Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG. Das Bundesverfassungsgericht sieht die Grenze zum Verfassungsverstoß erst dann als überschritten an, wenn die fehlerhafte Anwendung oder Nichtbeachtung der maßgeblichen Norm willkürlich oder offenkundig unhaltbar ist, wenn sich dem Gericht die Notwendigkeit einer Vorlage also geradezu aufdrängen muß (vgl. BVerfGE 76, 93 <96>; 87, 282 <284 ff.>). Überschreitet die Rechtsanwendung diese Willkürgrenze, so folgt daraus zugleich, daß die Verfassung in grober Weise verletzt ist. 13

bb) Ein solcher Verstoß liegt nicht vor. Er wäre gegeben, wenn das Landgericht sich über die Vorlagepflicht aus § 541 Abs. 1 ZPO willkürlich oder offenkundig unhaltbar hinweggesetzt hätte. Das kann nicht festgestellt werden. 14

Voraussetzung für eine Vorlage nach § 541 Abs. 1 ZPO ist, daß eine dem Landgericht zweifelhaft erscheinende Rechtsfrage für die Entscheidung über die Berufung entscheidungserheblich ist (vgl. Zöller/Gummer, 20. Aufl., § 541 ZPO Rn. 18). Diese Vorlagevoraussetzungen waren nicht gegeben. Hinsichtlich des ersten Leitsatzes des Rechtsentscheids des Oberlandesgerichts Stuttgart, wonach bei einer Stichtagsdifferenz das Gericht einen Zuschlag zu dem für die Wohnung zutreffenden Mietspiegelwert machen kann, läßt sich bereits ein Abweichen durch das Landgericht nicht feststellen. Es hat nicht die Auffassung vertreten, es sei generell aus Rechtsgründen unzulässig, einen solchen Alterungszuschlag vorzunehmen. Zwar klingt in der Begründung des angegriffenen Urteils an, daß das Landgericht den Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Stuttgart insgesamt nicht für verbindlich erachtet. Entscheidend sind für das Landgericht insoweit ersichtlich jedoch allein die praktischen Schwierigkeiten gewesen, die die tatsächliche Feststellung eines Alterungszuschlages mit sich bringt. 15

Damit stellt das Landgericht allerdings den zweiten Leitsatz des Rechtsentscheids in Frage, wonach das Gericht im Einzelfall verpflichtet ist, einen Alterungszuschlag zu ermitteln. Diese Verpflichtung sieht der Rechtsentscheid indes nicht zwingend in der Form vor, daß das Gericht keine Alternative dahingehend im Einzelfall hätte, von einer Beweisaufnahme abzusehen. Vielmehr ergibt sich aus den Gründen des Rechtsentscheids, daß es im Einzelfall zu praktischen Schwierigkeiten kommen kann, verlässliche Grundlagen für die Bestimmung der Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmieten während der Stichtagsdifferenz zu ermitteln (ebenso OLG Hamm, WuM 1996, S. 610 <611>). Voraussetzung für eine solche Ermittlung ist nach allgemeinen zivilprozessualen Regeln, namentlich des Beibringungs- bzw. Verhandlungsgrundsatzes, daß das Parteivorbringen in dieser Hinsicht beweisbedürftig ist, das 16

heißt, es muß schlüssig, streitig und entscheidungserheblich sein. Falls dies der Fall ist, hat das Gericht zu prüfen, ob Beweisantritten nach den zivilprozessualen Grundsätzen nachzugehen ist.

Dem hat das Landgericht Rechnung getragen, indem es die Einholung eines Sachverständigengutachtens im konkreten Fall erwogen hat. Es hat dies mit der Begründung abgelehnt, daß nach seiner Kenntnis die Mietsachverständigen keine Daten haben, die eine taggenaue Feststellung der ortsüblichen Mietzinssteigerung ermöglichen, und die Erhebung solcher notwendiger Daten einen Aufwand bedeuten würde, der "die Gesetzesanwendung an den Kosten einer solchen Datenerhebung scheitern lassen müßte". Damit hat das Landgericht in der Sache von der beantragten Beweisaufnahme durch Einholung eines Sachverständigengutachtens wegen eines damit verbundenen unverhältnismäßigen Kostenaufwandes abgesehen. Dies steht mit der ZPO in Einklang. Denn § 287 Abs. 2 ZPO gestattet dem Zivilrichter das Absehen von einer Beweisaufnahme, wenn die vollständige Aufklärung aller maßgebenden Umstände mit Schwierigkeiten verbunden ist, die zu der Bedeutung des streitigen Teils der Forderung in keinem Verhältnis stehen. Maßgebliches Kriterium kann dabei auch die zu erwartende Lange Dauer und Kostspieligkeit einer Beweisaufnahme sein (Thomas/Putzo, 20. Aufl., § 287 ZPO Rn. 8; Baumbach/Lauterbach/ Albers/Hartmann, 56. Aufl., § 287 ZPO Rn. 35; OLG Köln, MDR 1974, S. 321). Da die Anwendung des § 287 Abs. 2 ZPO im Rahmen der Frage der Feststellung des ortsüblichen Mietzinses nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG in der zivilrechtlichen Fachliteratur angenommen wird (Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 2. Aufl., S. 1419; Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, a.a.O., § 287 ZPO Rn. 39; Palandt/ Putzo, 57. Aufl., § 2 MHG Rn. 40), wogegen aus verfassungsrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, ist die Ablehnung der Beweisaufnahme durch das Landgericht der Sache nach vertretbar gewesen.

17

Soweit das Landgericht über den Einzelfall hinaus die generelle Verbindlichkeit des Rechtsentscheids des Oberlandesgerichts Stuttgart in Abrede gestellt hat, handelt es sich um eine Schlußfolgerung aus der mangelnden Praktikabilität im Einzelfall bezogen auf den Wohnungsmarkt, für den das Landgericht zuständig war. Ob die vom Landgericht angeführten Praktikabilitätserwägungen Anlaß zu der Schlußfolgerung geben mußten, der Entscheidung generell eine Bindungswirkung abzusprechen, kann dahinstehen. Jedenfalls war diese insoweit in der Tat divergierende Rechtsauffassung für die Entscheidung des Einzelfalls nicht maßgeblich. Denn für den konkreten Einzelfall hat das Landgericht die Ermittlung einer Stichtagsdifferenz durch Einholung eines Sachverständigengutachtens jedenfalls auch aus tatsächlichen Gründen in zivilprozessual vertretbarer Weise abgelehnt.

18

Die Beschwerdeführerin hat auch nicht dargetan, daß die vom Landgericht der Entscheidung zugrunde gelegte, aus anderen Prozessen gewonnene und in der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht erörterte Erkenntnis, Mietsachverständige verfügten über keine Daten, die eine taggenaue Feststellung des ortsüblichen Mietzinses ermöglicht, unzutreffend ist. Weder im Ausgangsverfahren noch mit ihrer Ver-

19

fassungsbeschwerde hat sie vorgebracht, daß ein bestimmter Sachverständiger solche Daten hat oder mit vertretbarem Aufwand ermitteln könnte. Schon der Beklagte des Ausgangsverfahrens hatte darauf hingewiesen, daß ein Sachverständiger hierzu nicht in der Lage sein würde. Auch mit der Verfassungsbeschwerde bestreitet die Beschwerdeführerin lediglich pauschal die Richtigkeit dieser Annahme, ohne dies in irgendeiner Form zu untermauern. Da die Beschwerdeführerin schließlich andere Erkenntnismöglichkeiten zur Ermittlung einer Stichtagsdifferenz nicht vorgebracht hatte, war damit mangels Entscheidungserheblichkeit der vom Landgericht im Rahmen seiner Schlußfolgerung vertretenen divergierenden Rechtsauffassung eine Vorlagepflicht nach § 541 Abs. 1 ZPO nicht gegeben.

Es ist nicht ersichtlich, daß das Landgericht etwa nach einer Bestätigung des Rechtsentscheids des Oberlandesgerichts Stuttgart durch das übergeordnete Oberlandesgericht Frankfurt/Main den Sachverständigenbeweis erhoben hätte. Mangels Verstoßes gegen die Vorlagepflicht aus § 541 Abs. 1 ZPO scheidet damit auch eine Verletzung von Art. 14 Abs. 1 GG infolge der Nichtvorlage aus.

20

Diese Entscheidung ist unanfechtbar.

21

Papier

Grimm

Hömig

**Bundesverfassungsgericht, Beschluss des Ersten Senats vom 4. April 1998 -  
1 BvR 1224/94**

**Zitiervorschlag** BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 4. April 1998 - 1 BvR 1224/  
94 - Rn. (1 - 21), [http://www.bverfg.de/e/rk19980404\\_1bvr122494.html](http://www.bverfg.de/e/rk19980404_1bvr122494.html)

**ECLI** ECLI:DE:BVerfG:1998:rk19980404.1bvr122494