LG München I, Beschluss v. 18.08.2026 – 13 T 5495/26

Titel:

Befangenheit eines Sachverständigen bei Mietverhältnis mit von Partei beherrschter Gesellschaft

Normenkette:

ZPO § 42, § 406 Abs. 1

Leitsatz:

Dass die Vermieterin eines Sachverständigen nach § 17 AktG mittelbar die Partei aktienrechtlich beherrscht, führt zu einer Nähebeziehung des Sachverständigen zur Partei, die Anlass zur Sorge gibt, der Sachverständige könne sich bei der Gutachtenerstellung von dem Interesse beeinflussen lassen, mit seiner Vermieterin nicht in Konflikt zu geraten. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Besorgnis der Befangenheit, Sachverständigenablehnung, Näheverhältnis, Unparteilichkeit, Mietverhältnis, Mutter-Tochter-Gesellschaft, Beschwerdeverfahren, Befangenheit, Beherrschung

Vorinstanz:

AG München, Beschluss vom 24.04.2026 – 473 C 20214/24

Rechtsmittelinstanz:

LG München I, Berichtigungsbeschluss vom 20.08.2026 – 13 T 5495/26

Fundstelle:

GE 2026, 1101

Tenor

I. Auf die sofortige Beschwerde des Beklagten wird die Ablehnung des Sachverständigen Dipl.-Ing … , M. , unter Aufhebung des Beschlusses des Amtsgerichts München vom 27.04.26 für begründet erklärt.

II. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt die Klägerin.

III. Der Streitwert des Beschwerdeverfahrens wird auf 343,44 € festgesetzt.

IV. Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

1
Die Klägerin macht im Verfahren ausstehende Restmieten für die Monate Februar 2024 bis April 2024 nebst Verzugszinsen und Mahnkosten gegen die Beklagte geltend.

2
Die Beklagte trägt unter Vorlage einer Fotodokumentation (Anlage B 1) vor, die Wohnung sei massiv von Schimmel befallen.

3
Durch Beweisbeschluss vom 22.01.2025 ordnete das Amtsgericht München ein Sachverständigengutachten an zur Behauptung der Klagepartei, es liege keine bauseits bedingte Ursache bezüglich Schimmelpilzbildung an allen Wänden in der von der Beklagten gemieteten Wohnung …, Erdgeschoss links, M., vor. Der Schimmelbefall sei nutzerbedingt und durch falsches Heiz- und Lüftungsverhalten verursacht worden.

4
Als Sachverständiger wurde Herr HS aus K. berufen.

5
Verfügung vom 30.06.25 zur Stellungnahme binnen zwei Wochen zugestellt.

6
Durch Beschluss vom 02.10.25 erklärte das Amtsgericht München die Ablehnung des Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) HS , K. , durch die Beklagte für unbegründet.

7
Gegen diesen Beschluss legte die Beklagte mit Schriftsatz vom 17.10.2025 sofortige Beschwerde ein. Auf die Beschwerdeschrift wird Bezug genommen.

8
Durch Beschluss vom 20.10.25 half das Amtsgericht München der sofortigen Beschwerde nicht ab.

9
Das Landgericht München I gab der Beschwerde durch Beschluss vom 19.02.2026 statt und erklärte die Ablehnung des Sachverständigen HS für begründet. (Geschäftsnummer 13 T13271/25).

10
Durch Beschluss vom 06.03.2026 bestellte das Amtsgericht München Herrn Dipl. Ing. … , …, M. zum Sachverständigen.

11
Durch Schreiben vom 13.03.2026 Ziffer 4. teilte der Sachverständige vorsorglich zum Verhältnis zur Klägerin mit, dass er seine seit 2006 ursprünglich direkt bei der Stadt München (Liegenschaftsverwaltung) angemieteten Büroräume in einer seit einigen Jahren von der Münchner Bohnen verwalteten Liegenschaft unterhalte und 2024 ein Privatgutachten für die Münchner Bohnen nach einem Feuchteschaden in einer Wohnung erstellt habe.

12
Mit Schriftsatz vom 20.03.2026 lehnte die Beklagte den Sachverständigen … unter Verweis auf die Entscheidung OLG München MDR 1998, 858, wonach eine Abhängigkeit von 2,5 %, genüge, ab. Der Sachverständige S. sei für seine berufliche Tätigkeit auf ein gutes Verhältnis zur Klägerin und/oder ihrer Muttergesellschaft angewiesen. Angesichts der angespannten Lage auf dem Münchner Mietmarkt, auf dem die Klägerin und ihre Muttergesellschaft als günstige Vermieter bekannt sein, könne der Sachverständige S. nicht davon ausgehen, bei einem privaten Vermieter ein Mietobjekt zu vergleichbaren Konditionen wie bei der Klägerin bzw. ihrer Muttergesellschaft zu bekommen. Es komme nicht darauf an, ob der Sachverständige bei der Gutachtenerstellung auf sein Mietverhältnis Rücksicht nehmen würde oder wie die Klägerin im Falle einer für sie negativen Begutachtung reagieren würde. Es komme allein darauf an, ob bei verständiger Würdigung ein Misstrauen der Beklagten von ihrem Standpunkt aus gerechtfertigt ist. Dies sei der Fall. Die näheren Umstände des Privatgutachtens konnten dahinstehen. Auf den Schriftsatz vom 20.03.2026 wird verwiesen.

13
Die Klägerin beantragte, den Ablehnungsantrag zurückzuweisen (Schriftsatz vom 01.04.2026). Eine besondere Art der Geschäftsbeziehung sei nicht ersichtlich. Die Rechtsprechung am DR 1998, 858 betreffe keinen vergleichbaren Sachverhalt. Die Vermietung der Büroräume an den Sachverständigen sei Teil eines Massengeschäfts mit über 72.000 Mieteinheiten. Vermieterin sei nicht die Klägerin, sondern die Liegenschaftsverwaltung der Stadt München. Persönliche Beziehungen bestünden nicht. Es sei keine private Vermieterpartei. Ein einmaliges Privatgutachten begründet die Besorgnis der Befangenheit nicht. Auf den Schriftsatz vom 01.04.2026 wird verwiesen.

14
Durch Beschluss vom 27.04.2026 erklärte das Amtsgericht München die Ablehnung des Sachverständigen … durch die Beklagte für unbegründet. Der Beschluss wurde dem Beklagtenvertreter am 04.05.2026 zugestellt.

15
Durch Schriftsatz vom 06.05.2026 legte die Beklagte Partei gegen den Beschluss vom 27.04.2025 sofortige Beschwerde ein.

16
Schreiben vom 12.5.26 erklärte der Sachverständige, sein Vermieter sei die Stadt München und nicht die Münchner wohnen. Lediglich die Verwaltung erfolgt über die Münchner wohnen. Der Mietvertrag könne bei Bedarf vorgelegt werden.

17
Die Klägerin beantragte am 29.05.2026

die Zurückweisung der Beschwerde.

18
Die Beklagte führte aus, die „MW “ sei die Wohnungsbaugesellschaft der Landeshauptstadt München. Die Landeshauptstadt München halte 100 % an der MW GmbH. Sie beherrsche diese nach Paragraf 17 Aktiengesetz. Die MW GmbH halte 94,6 % der Klägerin. Somit beherrsche die Landeshauptstadt München die Klägerin mittelbar, Paragraf 17 Aktiengesetz. Die Klägerin sei dabei ein Tochterunternehmen der MW GmbH. Dies begründe eine Nähe des Sachverständigen S. zur Klägerin.

19
Durch Beschluss vom 01.06.2026 half das Amtsgericht München der sofortigen Beschwerde nicht ab.

20
Auf die Verfügung des Gerichts vom 12.06.2026 legte der Sachverständige mit Schreiben vom 28.07.2026 den Mietvertrag und eines der letzten Schreiben der Hausverwaltung vor.

21
Die Beklagte nahm mit Schriftsatz vom 04.08.2026, die Klägerin mit Schriftsatz vom 06.08.2026 Stellung. Auf diese Schriftsätze wird Bezug genommen.

II.

22
Die nach §§ 406 Abs. 5, 567 ff. ZPO zulässige sofortige Beschwerde ist begründet.

23
1. Das Ablehnungsgesuch vom 20.03.26 wurde fristgemäß innerhalb einer Frist von 2 Wochen ab Zustellung des Beschlusses über die Benennung des Sachverständigen vom 6.3.26 gestellt (Paragraf 406 Abs. 2 Satz 1 ZPO).

24
2. Die Voraussetzungen, unter denen vom Standpunkt einer vernünftigen Partei aus die Besorgnis der Befangenheit des Sachverständigen besteht, sind gegeben.

25
a. Die Ablehnung eines Sachverständigen wegen Besorgnis der Befangenheit gemäß §§ 406 Abs. 1, 42 ZPO setzt voraus, dass ein Grund vorliegt, der geeignet ist, Misstrauen gerade in die Unparteilichkeit des Sachverständigen zu rechtfertigen. Dies ist dann der Fall, wenn der vorgetragene Grund geeignet ist, vom verständigen Standpunkt des Ablehnenden aus bei vernünftiger Betrachtung der Sache die Befürchtung zu erwecken, der Sachverständige stehe der Sache nicht unvoreingenommen und unparteiisch gegenüber. Voraussetzung für die Ablehnung des Sachverständigen ist jedoch nicht, dass dieser tatsächlich befangen ist. Ausreichend ist vielmehr, wenn vom Standpunkt einer „vernünftigen, nüchtern denkenden Partei“ die Befürchtung gerechtfertigt ist, der Sachverständige werde nicht objektiv, sondern einseitig urteilen. Dabei muss sich das Gericht in die Rolle der Partei versetzen, die den Ablehnungsantrag gestellt hat (Zöller/Vollkommer, ZPO, 35. Auflage, § 42 Rdnr. 8, 9).

26
b. Der Sachverständige S. hat seine Büroräume von der Landeshauptstadt München, Kommunalreferat Abteilung 1, Liegenschaftsverwaltung gemietet. Die Abrechnung der Betriebskosten und Heizkosten 2024 hat ihm die zuständige Hausverwaltung, die unter der Adresse MW , … M. ansässig ist, übersandt (Anschreiben vom 25.07.2025, Absenderangabe links oben über dem Adressfeld). Auf der rechten Seite des Schreibens vom 25.07.2025 steht, dass die Postanschrift MW Service GmbH, …M. ist.

27

Die Beklagte führte aus, die „MW “ sei die Wohnungsbaugesellschaft der Landeshauptstadt München. Die Landeshauptstadt München halte 100 % an der MW GmbH. Sie beherrsche diese nach Paragraf 17 Aktiengesetz. Die MW GmbH halte 94,6 % der Klägerin. Somit beherrsche die Landeshauptstadt München die Klägerin mittelbar, Paragraf 17 Aktiengesetz. Die Klägerin sei dabei ein Tochterunternehmen der MW GmbH. Dieser Vortrag vom 4.8.26 ist im Schriftsatz vom 6.8.26 nicht substantiiert bestritten worden.

28
Dass die Vermieterin des Sachverständigen S. nach § 17 Aktiengesetz mittelbar die Klägerin aktienrechtlich beherrscht, führt nach Auffassung des Gerichts zu einer Nähebeziehung des Sachverständigen zur Klägerin, die aus Sicht der beklagten Partei Anlass zur Sorge gibt, der Sachverständige könne sich bei der Gutachtenerstellung von dem Interesse beeinflussen lassen, mit seiner Vermieterin nicht in Konflikt zu geraten. Es kommt nicht darauf an, dass sich der Sachverständige tatsächlich bei der Gutachtenserstellung von so einem Interesse leiten lässt, sondern nur darauf, ob aus Sicht einer vernünftigen Partei die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass dies passieren könnte. Dies ist hier der Fall. Denn das Mietverhältnis über die Büroräume ist eine wesentliche Grundlage für ein Sachverständigenbüro. Diese Besorgnis ist auch nicht dadurch ausgeräumt, dass die Landeshauptstadt München selbst und über ihre Tochterfirmen Wohn- und Geschäftsraumeinheiten in einer Größenordnung von 72 000 Einheiten vermietet. Dies zeigt nur, dass die Landeshauptstadt München mit ihren Tochterfirmen eine in der Stadt sehr wichtige Vermieterin ist. Der Sachverständige kennt die internen Informationswege zwischen der Landeshauptstadt und ihren Tochterfirmen nicht, ebenso wenig die Parteien. Diese Größe und Wirtschaftsmacht räumt die Besorgnis der Beklagten nicht aus, dass der Sachverständige aus Rücksicht darauf, dass er Frieden mit seiner Vermieterin haben und mit der Muttergesellschaft keinen Ärger wegen eines möglicherweise für die Klägerin nachteiligen Gutachtens haben möchte, nicht vollkommen unparteiisch und objektiv sein Gutachten erstatten könnte.

29
Der Beschwerde war daher stattzugeben, ohne dass es auf das vom Sachverständigen 2024 erstattete Parteigutachten oder die Vergleichbarkeit des vom OLG München in MDR 1998, 858 entschiedenen Sachverhalts noch ankäme.

III.

30
1. Von einer Kostenentscheidung wird abgesehen. Da es sich bei der Sachverständigenablehnung nicht um ein kontradiktorisches Verfahren handelt, findet eine Kostenerstattung nicht statt (Zöller/Herget, ZPO, 35. Auflage, § 91 Rdnr. 13.82 „Sachverständigenablehnung“).

31
2. Der Beschwerdewert wurde auf 1/3 des Hauptsachestreitwertes festgesetzt (§ 3 ZPO, Zöller/Herget, ZPO, 35. Auflage, § 3 Rdnr. 16.6 „Ablehnung“).

32
3. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 574 Abs. 2, 3 ZPO) liegen nicht vor.