

1

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

WoBindG 1965 § 10 Abs. 1

Es ist nicht erforderlich, einer Mieterhöhungserklärung nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) Unterlagen in einem Umfang beizufügen, die dem Mieter - auch wenn es sich um einen Zweit- oder Folgemieter handelt - die Möglichkeit verschaffen, die Entwicklung der Kostenmiete bis auf die von der Bewilligungsstelle genehmigte Durchschnittsmiete zurückzuverfolgen.

Zur Wirksamkeit einer solchen Mieterhöhung genügt neben der Berechnung und Erläuterung derselben (§ 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG) vielmehr die Beifügung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, eines Auszugs daraus oder - falls der Mieter bereits im Besitz der letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eines Auszugs daraus ist - einer Zusatzberechnung zu dieser oder, wenn das zulässige Entgelt von der Bewilligungsstelle aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung genehmigt ist, einer Abschrift dieser Genehmigung (§ 10 Abs. 1 Satz 3 und 4 WoBindG).

BGH, Beschl. v. 11. Januar 1984 - VIII ARZ 10/83 - OLG Hamm
LG Bonn

BUNDESGERICHTSHOF

VIII ARZ 10/83

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

der N [REDACTED] S [REDACTED] gesellschaft mbH Gemeinnütziges
Wohnungsbauunternehmen, H [REDACTED] straße [REDACTED] in H [REDACTED],
vertreten durch den Geschäftsführer Klaus V [REDACTED],

Klägerin und Berufungsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] & Partner
in [REDACTED] -

g e g e n

Frau Labrini G [REDACTED] Zum a [REDACTED] T [REDACTED] in T [REDACTED],

Beklagte und Berufungsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED]
in [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch
den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf,
Dr. Skibbe, Treier und Dr. Paulusch

am 11. Januar 1984

folgenden

Rechtsentscheid

beschlossen:

1. Es ist nicht erforderlich, einer Mieterhöhungs-
erklärung nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Wohnungs-
bindungsgesetz (WoBindG) Unterlagen in einem
Umfang beizufügen, die dem Mieter - auch wenn
es sich um einen Zweit- oder Folgemieter handelt -
die Möglichkeit verschaffen, die Entwicklung
der Kostenmiete bis auf die von der Bewilli-
gungsstelle genehmigte Durchschnittsmiete
zurückzuverfolgen.

Zur Wirksamkeit einer solchen Mieterhöhung
genügt neben der Berechnung und Erläuterung
derselben (§ 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG) vielmehr
die Beifügung einer Wirtschaftlichkeits-
berechnung, eines Auszugs daraus oder
- falls der Mieter bereits im Besitz der
letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder
eines Auszugs daraus ist - einer Zusatzberechnung
zu dieser oder, wenn das zulässige Entgelt von
der Bewilligungsstelle aufgrund einer Wirtschaft-
lichkeitsberechnung genehmigt ist, einer Abschrift
dieser Genehmigung (§ 10 Abs. 1 Satz 3 und 4 WoBindG).

2. Der Erlaß eines Rechtsentscheids im weitergehenden
Umfang wird abgelehnt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



G r ü n d e :

I. Durch Mietvertrag vom 5. Juli 1978 hat die Beklagte von der Klägerin eine früher bereits anderweit vermietete Wohnung gemietet. Bei dem Gebäude handelt es sich um neugeschaffenen öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne von § 1 WoBindG.

Durch schriftliche Mieterhöhungserklärungen vom 3. Juni 1980, 4. Oktober und 8. Dezember 1981 forderte die Klägerin die Beklagte auf, mit Wirkung vom Beginn des jeweiligen Folgemonats an einen ziffernmäßig bestimmten erhöhten Mietzins zu leisten. Sämtliche Erklärungen enthielten neben einer knapp gehaltenen Erläuterung des Grundes der Erhöhung einen Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Dieser ist in allen Fällen nach Kapitalkosten, Abschreibungen, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis sowie den Erträgen untergliedert und enthält u.a., jeweils diesen zugeordnet, den betreffenden Jahresbetrag der einzelnen Aufwendungen sowie, bei den geänderten Positionen, den geänderten Betrag und zusätzlich die danach sich ergebende Differenz. Darauf aufbauend folgt sodann die Einzelberechnung der jeweils erhöhten Kostenmiete.

Die Beklagte hält die Mieterhöhungen u.a. unter Bezugnahme auf den Rechtsentscheid des Kammergerichts vom 3. März 1982 - 8 W REMiet 2291/81 - (NJW 1982, 1468 = ZMR 1982, 250 =

WuM 1982, 147 = GE 1982, 421) für unwirksam und verweigert die Zahlung der von der Klägerin im Klagewege geltend gemachten Erhöhungsbeträge. In dieser Rechtsentscheid hat das Kammergericht wie folgt erkannt:

1. Zur Wirksamkeit der einseitigen Mieterhöhungserklärung nach § 10 Abs. 1 Satz 1 WoBindG ist neben der Erfüllung der Voraussetzungen des § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG (Berechnung und Erläuterung der Mieterhöhung) erforderlich, daß dem von der Mieterhöhung betroffenen Mieter die in § 10 Abs. 1 Satz 3 bzw. Satz 4 WoBindG aufgeführten Nachweisungen so vollständig verschafft werden, daß er sofort die Möglichkeit hat, die Berechtigung der Mieterhöhung dadurch nachzuprüfen, daß er sie auf die von der Bewilligungsstelle anhand einer genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnung genehmigte Durchschnittsmiete zurückverfolgen kann. Für die Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung reicht es nicht, wenn ein Mieter lediglich auf sein Recht auf Auskunft nach § 8 Abs. 4 WoBindG, § 29 NMV verwiesen wird.
2. Hat der Mieter bisher nicht die in Nr. 1 genannten Nachweisungen erhalten (was bei Zweitmieter oder späteren Mietern der Fall sein kann), so ist auch eine Mieterhöhungserklärung wegen gestiegener Betriebskosten unwirksam, wenn der Vermieter der Mieterhöhungserklärung lediglich einen Auszug einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung als Nachweis für die gestiegenen Betriebskosten beifügt.

Das Amtsgericht hat die Klage, soweit sie auf die bezeichneten Mieterhöhungserklärungen gestützt ist, abgewiesen. Die Klägerin verfolgt ihr Begehren mit der Berufung weiter.

II. Das Landgericht hält das Mieterhöhungsverlangen vom 3. Juni 1980 mangels hinreichender Erläuterung im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG für unwirksam; es möchte das angefochtene Urteil allerdings abändern und der Klage stattgeben, soweit die von ihm für wirksam gehaltenen Mieterhöhungen vom 4. Oktober und 8. Dezember 1981 betroffen sind. Hieran sieht es sich durch den genannten Rechtsentscheid des Kammergerichts gehindert. Es hat daher dem Oberlandesgericht Hamm die folgende Frage zum Rechtsentscheid vorgelegt:

Reicht es für eine wirksame Erhöhungserklärung gemäß § 10 WoBindG aus, wenn der Vermieter einer neu geschaffenen öffentlich geförderten Wohnung im Sinne von § 1 WoBindG der gegenüber einem Mieter, der die Wohnung nicht als Erstmieter, sondern erst Jahre nach ihrer Erstellung bezogen hat, abgegebenen Mieterhöhungserklärung einen Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung beifügt, in dem die einzelnen gemäß §§ 39, 18, 24 der II. BV zu berücksichtigenden Positionen lediglich mit ihrem jeweiligen Endbetrag ausgewiesen und nur diejenigen Kosten aufgeschlüsselt sind, die sich erhöht haben ?

III. Das Oberlandesgericht Hamm möchte die ihm vorgelegte Frage bejahen und wie folgt entscheiden:

Im Falle der Mieterhöhungserklärung für eine Wohnung im Sinne von § 1 WoBindG, welche nicht von dem Erstmieter, sondern von einem Nachfolger bewohnt wird, reicht es aus, wenn der Vermieter einen Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung beifügt oder in die Erhöhungserklärung einfügt, in welchem die einzelnen gemäß §§ 39, 18, 24 der II. BV zu berücksichtigenden

Positionen lediglich mit ihrem Endbetrag ausgewiesen und nur diejenigen Kosten aufgeschlüsselt sind, die sich erhöht haben.

Weil das Oberlandesgericht Hamm meint, sich damit in Widerspruch zu dem erwähnten Rechtsentscheid des Kammergerichts zu setzen, hat es am 28. Juli 1983 beschlossen, einen Rechtsentscheid des Bundesgerichtshofes einzuholen (GE 1983, 805 = NJW 1983, 2352 (LS) = WuM 1983, 257 (LS)).

IV. Die Voraussetzungen für einen Rechtsentscheid des Bundesgerichtshofes sind nur zum Teil gegeben.

Nach Art. III Abs. 1 Satz 3 des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Dezember 1967 (BGBl I 1248) in der Fassung des Gesetzes vom 5. Juli 1980 (BGBl I 657) = 3. MietRändG setzt eine Vorlage an den Bundesgerichtshof voraus, daß das vorlegende Oberlandesgericht von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs oder eines anderen Oberlandesgerichts abweichen will. Wie der Senat bereits in seinem Rechtsentscheid vom 21. September 1983 - VIII ARZ 2/83 (WM 1983, 1212) ausgeführt hat, muß es sich dabei um eine Abweichung von den die Entscheidung tragenden Gründen handeln.

1. Eine solche Divergenz der Auffassung des vorlegenden Oberlandesgerichts zu der des Kammergerichts liegt insoweit vor,

2

als es um die Frage geht, welche Unterlagen der Vermieter von preisgebundenem Wohnraum einer Mieterhöhungserklärung nach § 10 Abs. 1 Satz 1 WoBindG beizufügen hat. Zur Klärung dieser Frage ist die Vorlage an den Bundesgerichtshof zulässig. Der Senat entscheidet sie wie aus der Eingangsformel ersichtlich (s.u. Nr. V und VI).

2. Im übrigen ist die Vorlage unzulässig.

Soweit das Oberlandesgericht Hamm die ihm vorgelegte Frage in Anlehnung an die Fragestellung des Landgerichts im übrigen dahingehend beantworten möchte, der der Mieterhöhungserklärung beizufügende oder in diese aufzunehmende Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung könne so beschaffen sein, daß darin die einzelnen gemäß §§ 39, 18, 24 II. BV zu berücksichtigenden Positionen lediglich mit ihrem Endbetrag ausgewiesen und nur diejenigen Kosten aufgeschlüsselt seien, die sich erhöht hätten, befaßt es sich ausschließlich mit den Anforderungen an die inhaltliche Gestaltung eines Auszugs aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Hiermit hat das Kammergericht sich in seinem Rechtsentscheid nicht auseinandergesetzt. Es brauchte dies auch nicht, weil von seinem Standpunkt aus in der zugrundeliegenden Fallgestaltung die Beifügung selbst eines für sich genommen allen Anforderungen genügenden Auszugs aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung die Wirksamkeit der Mieterhöhung nicht hätte herbeiführen können. Der somit fehlenden Divergenz hat im

übrigen bereits das Landgericht Rechnung getragen. Denn in den Gründen des Vorlagebeschlusses an das Oberlandesgericht heißt es u.a.

"Da weiter die Frage der hinreichenden Aufschlüsselung eines Auszugs aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei der langjährigen Praxis der Klägerin, lediglich der Höhe nach veränderte Positionen einzeln in dem Auszug anzugeben ... von grundsätzlicher Bedeutung und, soweit ersichtlich, durch Rechtsentscheid noch nicht entschieden ist, rechtfertigt sich ... auch die Herbeiführung eines Rechtsentscheids über die Frage hinaus, ob die von dem Kammergericht vertretene Ansicht zum Umfang der Nachweisungen richtig ist oder nicht."

Da das Landgericht die Vorlage in diesem Punkt somit ersichtlich auf Art. III Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 (Grundsatzfrage) und nicht Halbsatz 1 (Divergenz) 3. MietRändG gestützt hat, die Frage auch bisher weder vom Bundesgerichtshof noch von einem Oberlandesgericht entschieden worden ist, wird das Oberlandesgericht Hamm insoweit selbst zu befinden haben.

V. Soweit die Vorlage zulässig ist, schließt der Senat sich der Rechtsauffassung des vorlegenden Oberlandesgerichts an.

1. Der Vermieter von neugeschaffenem, öffentlich geförderten Wohnraum kann die nach Maßgabe der §§ 8, 8 a, 8 b WoBindG zu ermittelnde Kostenmiete unter den weiteren Voraus-

setzungen von § 10 Abs. 1 Satz 1 WoBindG durch eine einseitige Erklärung dem Mieter gegenüber erhöhen. In formeller Hinsicht ist die Erklärung nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert wird (§ 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG). Zusätzlich verlangt § 10 Abs. 1 Satz 3 WoBindG, daß der Berechnung der Kostenmiete eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder wenigstens ein Auszug daraus beigefügt wird, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen läßt. Anstelle der Wirtschaftlichkeitsberechnung kann der Vermieter auch eine Zusatzberechnung zu der letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder, wenn das zulässige Entgelt von der Bewilligungsstelle aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung genehmigt worden ist (vgl. §§ 72 II. WoBauG i.V. mit § 8 a Abs. 2 und Abs. 4 WoBindG), eine Abschrift der Genehmigung beifügen (§ 10 Abs. 1 Satz 4 WoBindG).

2. Diese Anforderungen hat das Kammergericht (aaO) in seinem Rechtsentscheid erheblich verschärft. Es meint, dem in § 10 Abs. 1 Satz 3 und 4 WoBindG zum Ausdruck gekommenen Willen des Gesetzgebers die Verpflichtung des Vermieters entnehmen zu können, dem von der Mieterhöhung betroffenen Mieter über den Gesetzeswortlaut hinaus Nachweisungen in einem Umfang zu verschaffen, die ihn in den Stand setzen, die erhöhte Kostenmiete bis auf die von der Bewilligungsstelle genehmigte Durchschnittsmiete lückenlos zurückzuverfolgen. Habe er solche Nachweisungen nicht bereits zuvor erhalten, was bei Zweit- oder

Folgemietern der Fall sein könne, so sei selbst eine Mieterhöhung nur wegen gestiegener Betriebskosten unwirksam, wenn der Vermieter der Mieterhöhungserklärung lediglich einen Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung als Nachweis beifüge.

Das Kammergericht meint, sich bei seiner Auslegung des § 10 Abs. 1 WoBindG an der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu § 18 des Ersten Bundesmietengesetzes (1. BMG) orientieren zu können. Durch diese Bestimmung ist dem Vermieter preisgebundenen Wohnraums die Möglichkeit eröffnet worden, durch einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung die preisrechtlich zugelassene Mieterhöhung unmittelbar zum Inhalt des Mietvertrags zu machen und damit die wesentlichste Mieterpflicht, nämlich die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses, zu seinen Gunsten abzuändern. Als Wirksamkeitserfordernis hat § 18 Abs. 1 Satz 2 1. BMG die Verpflichtung des Vermieters begründet, in der Erklärung den Grund für die Zulässigkeit der Mieterhöhung zu bezeichnen und die Berechnung mitzuteilen. Der Bundesgerichtshof (Senatsurteil vom 4. Februar 1958 - VIII ZR 13/57 = BGHZ 26, 310) hatte dazu ausgeführt, indem das Gesetz für die erwähnte Erklärung einen fest bestimmten Inhalt vorgeschrieben habe, solle dem Mieter die Möglichkeit gegeben werden, die Berechtigung des Verlangens des Vermieters "sofort" nachzuprüfen. Er solle nicht zur Vermeidung drohender Rechtsnachteile gezwungen sein, selbst willkürlichen Forderungen des

Vermieters nur deshalb zu entsprechen, weil er nicht in der Lage sei, sich über deren Berechtigung ausreichend zu unterrichten (aaO S. 313). Das Kammergericht zieht daraus unter ergänzender Heranziehung der Gesetzesmaterialien den Schluß, das Recht des Vermieters, die Miete einseitig zu erhöhen, sei an die rechtlich abgesicherte Möglichkeit des betroffenen Mieters zu binden, sofort und ohne Einschaltung weiterer Schritte (wie Einsichtnahme in Unterlagen, Auskunftsverlangen oder ähnliches) die Berechtigung der Mieterhöhung nachprüfen zu können; dies aber sei nur dann ausreichend möglich, wenn der Mieter selber die Möglichkeit erhalte, die Mietentwicklung bis zu der von der Bewilligungsstelle überprüften und zur Grundlage der genehmigten (ursprünglichen) Durchschnittsmiete gemachten Wirtschaftlichkeitsberechnung lückenlos zu verfolgen und nachzuvollziehen.

3. Im Schrifttum hat die Entscheidung des Kammergerichts Kritik erfahren. Diese geht dahin, die von ihm gestellten erhöhten Anforderungen, deren Erfüllung mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand auf der Vermieterseite verbunden sei, seien von Sinn, Logik und Wortlaut des Gesetzes nicht getragen (Dinse, GE 1982, 849 ff. und nahezu wortgleich ZMR 1983, 214 f.), vom Gesetzgeber nicht beabsichtigt (Ackermann ZMR 1983, 43), teilweise aus tatsächlichen Gründen nicht zu erfüllen und schließlich von der Interessenlage des Mieters her nicht erforderlich (Lorenz GE 1982, 496 (504 f.); vgl. auch von Seldeneck, GE 1982, 444 und 469). Neben den erwähnten Ge-

sichtspunkten vermag nach Auffassung des vorlegenden Oberlandesgerichts Hamm auch die Entstehungsgeschichte des § 10 Abs. 1 WoBindG die Auffassung des Kammergerichts nicht zu tragen.

VI. Auch der Senat ist der Meinung, daß die Regelung in § 10 Abs. 1 WoBindG dem Vermieter nicht so weitgehende Verpflichtungen auferlegt, wie das Kammergericht dies angenommen hat.

1. Die vom Kammergericht gestellten strengen Anforderungen können aus der Rechtsprechung des Senats zu § 18 Abs. 1 1. BMG nicht abgeleitet werden.

Es trifft zwar zu, daß er in der vom Kammergericht zitierten Entscheidung (BGHZ 26, 310) ausgesprochen hat, dem Mieter müsse die Möglichkeit gegeben werden, die Berechtigung des Verlangens des Vermieters "sofort" nachprüfen zu können. Diese Formulierung erschließt sich in ihrer Bedeutung indessen erst unter Berücksichtigung der Tatsache, daß es in dem entschiedenen Fall um die Anhebung einer Geschäftsraummiete ging, für die nach § 24 Abs. 2 die §§ 18 bis 21 1. BMG lediglich entsprechend, nämlich mit der Maßgabe galten, daß anstelle der preisrechtlich zulässigen Miete eine angemessen erhöhte Miete trat, wobei als angemessen erhöht die Miete anzusehen war, die die ortsübliche Miete im Sinne von § 9 Abs. 2 Geschäftsraummietengesetz (GRMG) nicht überstieg. Vor diesem Hintergrund hat

der Senat ausgeführt, daß ein solchermaßen betroffener Mieter zur Prüfung der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nur in der Lage sei, wenn ihm die Mieten von Geschäftsräumen vergleichbarer Art und Lage bereits in der vom Vermieter abzugebenden Erklärung bekanntgegeben würden. Die vom Kammergericht zitierte Senatsentscheidung trug damit dem Umstand Rechnung, daß es sich bei § 24 GRMG um eine weitgefaßte Rahmenbestimmung gehandelt hat, bei der ein Bedürfnis bestand, den Sinngehalt gerade der "entsprechenden" Anwendung von § 18 l. BMG in Ansehung der dort nur sehr knapp gehaltenen Regelung der Formalerfordernisse (§ 18 l. BMG verlangt lediglich die Bezeichnung des Grundes für die Mieterhöhung und ihre Berechnung) zu klären. Angesichts der in vielfacher Weise unterschiedlichen Sachverhalte, die den Regelungsbereichen von §§ 18 und 24 l. BMG unterfielen, waren die Rechtsfolgen der Verweisung nicht aus dem bloßen Gesetzeswortlaut, sondern nur unter Rückgriff auf Sinn und Zweck des Gesetzes zu bestimmen. Hier aber liegt es anders. Die Regelung in § 10 Abs. 1 Satz 2 bis 4 WoBindG enthält im Zusammenhang mit den sie ausfüllenden und ergänzenden Vorschriften (§§ 4 Abs. 7 und 9 Satz 1 NMV i.V.m. §§ 39, 39 a II. BV eine bis ins Detail gehende Aufzählung der an die Mieterhöhungserklärung zu stellenden formalen Erfordernisse (dazu näher unten VI 2). Sie noch zu verschärfen, besteht keine Veranlassung, zumal dem von einer Mieterhöhung nach § 10 Abs. 1 WoBindG betroffenen Mieter zur Klärung etwa verbleibender Unklarheiten ein gesetzliches Auskunftsrecht eingeräumt ist (vgl. unten VI 4), das dem l. BMG

fremd war.

Im übrigen aber hat der Senat auch zum unmittelbaren Anwendungsbereich von § 18 Abs. 1 1. BMG wesentlich geringere Anforderungen an den Inhalt der Mieterhöhungserklärung gestellt, als das Kammergericht annimmt. So hat er in dem Urteil vom 21. Dezember 1960 - VIII ZR 227/59 = WM 1961, 355, 356) Sinn und Zweck der Vorschrift darin gesehen, dem Mieter ein "einigermaßen deutliches Bild" darüber zu vermitteln, aus welcher Berechnung der Vermieter die Berechtigung zur Mietanhebung herleite. Darüberhinaus hat er ausgeführt, die Anforderungen an die Mitteilung der Berechnung dürften nicht überspannt werden, weil es nicht angehen könne, die vom Gesetz zur Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes grundsätzlich angestrebte Anhebung der Mieten im Einzelfall daran scheitern zu lassen, daß die Durchführung der Mieterhöhung besonders erschwert werde (ebenso Senatsurteil vom 12. Januar 1966 - VIII ZR 175/64 = WM 1966, 225, 228). Unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 37, 132; 49, 244; 53, 353; BVerfG DWW 1981, 263 = WuM 1982, 146) hat der Senat in seiner Rechtsentscheid vom 20. September 1982 - VIII ARZ 1/82 - (BGHZ 84, 392, 396 = NJW 1982, 2867 = WM 1982, 1151) erneut ausgeführt, daß es nicht angehe, die durch die komplizierten gesetzlichen Regelungen geschaffenen tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten des Vermieters aus Anlaß einer Mieterhöhung nach dem Miethöherege-

lungsgesetz durch überhöhte Anforderungen an formale Erfordernisse noch zu verstärken. Die tragenden Gedanken dieses Rechtsentscheids treffen auch hier zu. Auch im Falle einer Mieterhöhung nach § 10 Abs. 1 WoBindG gilt es, der Zweckbestimmung der Vorschrift, dem Mieter die Möglichkeit zur Information und Nachprüfung zu geben, unter Abwägung nicht nur seiner, sondern auch der berechtigten Interessen des Vermieters gerecht zu werden. Denn die Mieterhöhungserklärung ist nur das formelle Wirksamkeitserfordernis für die dem Vermieter von Gesetzes wegen zustehende, seine erhöhten Aufwendungen deckende Kostenmiete.

In diesem Lichte besehen bewertet das Kammergericht die Belange des Vermieters zu gering, während die Interessenlage des Mieters die strenge Auslegung von § 10 Abs. 1 Satz 3 und 4 WoBindG nicht erfordert.

2. Die Auslegung des Kammergerichts läuft auf die Verpflichtung des Vermieters zur Offenlegung nicht nur der Mieterhöhung, sondern der Entwicklung der Kostenmiete bis zur letztmaligen Genehmigung durch die Bewilligungsstelle hinaus. Sie wird vom Gesetzeswortlaut nicht getragen. Zur Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung verlangt das Gesetz neben der Berechnung und Erläuterung der Erhöhung alternativ die Beifügung lediglich einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, eines Auszugs daraus, einer Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder,

wenn das zulässige Entgelt von der Bewilligungsstelle aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung genehmigt worden ist, eine Abschrift dieser Genehmigung. Dabei ist zur dritten Alternative durch § 9 Satz 1 Neubaumietenverordnung (NMV) klargestellt, daß die Beifügung einer Zusatzberechnung, deren inhaltliche Anforderungen durch § 39 a II. BV umschrieben werden, nur dann ausreichend ist, wenn sich der Mieter bereits im Besitz der letzten vollständigen Wirtschaftlichkeitsberechnung oder wenigstens eines Auszugs daraus befindet (LG Wuppertal WuM 1981, 139; LG Itzehoe WuM 1981, 275; Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Bd. IV, § 9 NMV Anm. 1 und 2; Lorenz GE 1982, 496, 504; Derleder WuM 1982, 59, 61 mit Fußnote 39; insoweit auch Ackermann ZMR 1983, 43). Gerade die dem Vermieter eröffnete Auswahl zwischen mehreren Alternativen ergibt zwingend, daß es sich in § 10 Abs. 1 Satz 3 und 4 WoBindG nicht um eine beispielhafte, sondern um eine abschließende Aufzählung der beizufügenden Unterlagen handelt.

3. Etwas anderes folgt auch nicht aus der Entstehungsgeschichte des Gesetzes. Zwar hat die Bundesregierung in der Begründung zu dem Gesetzentwurf des § 10 WoBindG 1965 (BT-Drucksache IV 2891) auf das Urteil des beschließenden Senats vom 30. Oktober 1963 - VIII ZR 68/62 (LM Nr. 13 zu § 18 1. BMG = WM 1963, 1324) Bezug genommen, welches sich damit befaßt, ob in allen Fällen einer Mieterhöhung nach § 18 1. BMG die Beifügung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung erforderlich

ist, und in dem Gesetzentwurf durch Übernahme des Beifügungs-
erfordernisses die Folgerung daraus gezogen. Die jetzige
Regelung des § 10 Abs. 1 Satz 3 und 4 WoBindG war bereits in
der ursprünglichen Fassung des Wohnungsbindungsgesetzes vom
24. August 1965 (BGBl I 945/954) enthalten und ist später nur
durch die Möglichkeit ergänzt worden, gegebenenfalls nur eine
Zusatzberechnung zu übersenden (vgl. Art. I des Woh-
nungsbauänderungsgesetzes vom 17. Juli 1968, BGBl. I 821). Die
Folgerung des Kammergerichts, es entspreche demnach der
Vorstellung des Gesetzgebers, nur dann könne der Mieter die
Berechtigung des Erhöhungsverlangens ausreichend prüfen, wenn er
die Möglichkeit zur lückenlosen Rückverfolgung der Kostenmiete
bis zu ihrem von der Bewilligungsstelle geprüften Ursprung
erhalte, findet im Gesetz keine Stütze (vgl. auch von Seldeneck
GE 1982, 469). Zutreffend führt das vorlegende OLG Hamm aus, daß
sich aus der weiteren Bemerkung der Bundesregierung in der
Begründung des zitierten Gesetzentwurfs, "aus Gründen der
Verfahrensvereinfachung" solle es genügen, wenn anstelle der
Wirtschaftlichkeitsberechnung nur ein Auszug daraus beigelegt
werde, eher das Gegenteil, nämlich die Vorstellung des
Entwurfsverfassers herleiten lasse, das Verfahren nicht unnötig
zu komplizieren.

4. Die Forderung des Kammergerichts läßt sich auch nicht
mit dem Sinn des Gesetzes begründen, der - wie bereits ausge-
führt - darin besteht, dem Mieter die Nachprüfung der Miet -

e r h ö h u n g zu ermöglichen. Diese Möglichkeit ist an sich bereits gegeben, wenn dem Mieter gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG erläutert wird, worauf die Mieterhöhung beruht und wie sie berechnet ist. Bei der Erläuterung der Mieterhöhung sind nach § 4 Abs. 7 der aufgrund der Ermächtigung in §§ 8 a Abs. 8, 28 WoBindG erlassenen Neubaumietenverordnung (NMV) lediglich die Gründe anzugeben, aus denen sich die einzelnen laufenden Aufwendungen erhöht haben, und die darauf entfallenden Beträge. Zur Berechnung und Erläuterung und demzufolge zum Verständnis lediglich der Miet e r h ö h u n g ist weder die Berechnung und Erläuterung der früheren Miete noch gar deren Rückverfolgung bis zu ihrem Ursprung erforderlich. Wenn das Gesetz dem Vermieter in § 10 Abs. 1 Satz 3 und 4 WoBindG zusätzlich die Beifügung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder der dort genannten Unterlagen aufgibt, die sie ersetzen oder ihr an Informationsgehalt nahestehen, so ist das geschehen, um dem Mieter die Kontrolle zu ermöglichen, ob sich der Vermieter auch mit der erhöhten Miete noch im Rahmen der ihm durch § 8 Abs. 1 WoBindG auferlegten Verpflichtung hält, die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch zu überlassen, als zur Deckung seiner laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Die Beifügung dieser Unterlagen ermöglicht dem Mieter nämlich insbesondere die Kontrolle, ob ein Erhöhungsbetrag etwa bereits früher geltend gemacht und offen oder verdeckt in seiner bisherigen Miete enthalten war (vgl. Dinse GE 1982, 849, 851).

Damit aber sind die Interessen des Mieters hinreichend gewahrt. Will er sich in weitergehendem Umfang über die Ermittlung und Zusammensetzung der Kostenmiete informieren, so bleibt ihm dies unbenommen. Denn § 8 Abs. 4 WoBindG (vgl. auch § 29 Abs. 1 NMV), eröffnet ihm ein eigenständiges Recht gegenüber dem Vermieter auf Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der zulässigen Miete, in dessen Rahmen der Vermieter zur Vorlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung und sonstiger Unterlagen sowie gegebenenfalls der zuletzt erteilten Genehmigung verpflichtet ist, wenn der Miete eine Genehmigung durch die Bewilligungsstelle zugrunde liegt. Dieses Auskunftsrecht ist an keine weiteren Voraussetzungen geknüpft. Es besteht daher für den Mieter jederzeit während der Geltungsdauer des Mietvertrags und eröffnet ihm, insbesondere durch Einsichtnahme in die einzelnen Belege etwa über Bau-, Kapital- und Bewirtschaftungskosten, eine weitaus zuverlässigere Informationsquelle, als die Durchsicht der ihm mit der Mieterhöhungserklärung übergebenen Unterlagen dies könnte. Dies gilt selbst dann, wenn der Vermieter der Forderung des Kammergerichts nachkäme und dem Mieter durch die Vorlage sämtlicher früherer Wirtschaftlichkeitsberechnungen einen lückenlosen Nachweis der jeweiligen Zusammensetzung der Kostenmiete bis hin zu ihrem Ursprung bzw. der letzten Genehmigung durch die Bewilligungsstelle liefern würde. Auch in diesem Falle wäre der Mieter nur in der Lage, die in den verschiedenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen enthaltenen Daten auf ihre

Plausibilität, d.h. auf die rechnerische Richtigkeit des darin enthaltenen Zahlenwerks zu untersuchen (vgl. dazu Ackermann ZMR 1983, 43; Lorenz GE 1982, 496, 505). Den zutreffenden Ansatz der einzelnen Positionen könnte er ohnehin nur durch gesonderte Einsichtnahme in die zugrundeliegenden Berechnungsunterlagen, wie Vertragsurkunden, Versicherungspolice, Rechnungen, Zahlungsbelege oder Quittungen feststellen (vgl. bereits Senatsurteil vom 21. Dezember 1960 zu § 18 1. BMG = WM 1961, 355, 356).

In Ansehung des umfassenden Auskunfts- und Einsichtsrechts nach §§ 8 Abs. 4 WoBindG, 29 Abs. 1 NMV erscheint es unter Berücksichtigung auch der berechtigten Belange des Vermieters überzogen, diesen zur Beifügung von Unterlagen zu zwingen, die dem Mieter nur ein Minimum an Mehrinformation bieten, dem Vermieter dafür erhebliche Mehraufwendungen abverlangen. Denn es liegt auf der Hand, daß der Umfang der nach der Vorstellung des Kammergerichts beizufügenden Unterlagen je nach Dauer der Vermietung beträchtliche Ausmaße annehmen kann.

Indem der Gesetzgeber dem Mieter ein eigenständiges Recht auf Auskunft geschaffen hat, hat er den Stellenwert der von ihm zu erwartenden Eigeninitiative hervorgehoben. Auch von daher verbietet sich eine Überbetonung formaler Erfordernisse im Zusammenhang mit der Mieterhöhung nach § 10 Abs. 1 WoBindG.

Braxmaier

Wolf

Dr. Skibbe

Treier

Dr. Paulusch