BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 116/03

Verkündet am:
25. Februar 2004
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

MiethöheRegG §§ 2, 3

a) Die formelle Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens nach § 2 MHG erfordert es grundsätzlich, daß der Vermieter Kürzungsbeträge aufgrund der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel zur Wohnungsmodernisierung in das Erhöhungsverlangen aufnimmt.

b) Zur Bindung eines Vermieters hinsichtlich eines Mieterhöhungsverlangens nach den §§ 2, 3 MHG, wenn er öffentliche Fördermittel zur Wohnungsmodernisierung in Anspruch genommen hat.

BGH, Urteil vom 25. Februar 2004 - VIII ZR 116/03 - LG Berlin
AG Tempelhof-Kreuzberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Februar 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin vom 3. März 2003 aufgehoben.

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg, Abteilung 8, vom 17. Mai 2001 abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, der Erhöhung des Bruttokaltmietzinses für die Mietwohnungen im Haus M. straße in Berlin, bestehend aus dem gesamten ehemaligen Fabrikgebäude, zweiter Hof, sämtliche Räume im Erdgeschoß, in der ersten Etage und im Keller sowie die ehemaligen Büroräume, erstes Quergebäude links, Erdgeschoß, nunmehr bestehend aus zwei Räumen, Küche, Bad und der ebenfalls im ersten Quergebäude gelegenen Hoftoilette, ab dem 1. Oktober 1999 von 666,46 € (1.303,49 DM) um 139,75 € (273,32 DM) auf 806,21 € (1.576,81 DM) monatlich zuzustimmen, wobei der Heiz- und Warmwasserkostenvorschuß von 59,31 € (116 DM) monatlich unverändert bleibt und somit die Gesamtmiete sich von 725,77 € (1.419,49 DM) vor der Erhöhung auf 865,52 € (1.692,81 DM) ab dem 1. Oktober 1999 erhöht.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte hatte von dem Rechtsvorgänger der Kläger durch Mietvertrag vom 5. Oktober 1973 Wohn- und Gewerberäume in Berlin gemietet.

Aufgrund eines Modernisierungsvertrages vom 15./31. Oktober 1983 zwischen dem Land Berlin und den Klägern erhielten diese unter anderem einen Baukostenzuschuß von 2.283.784 DM. Außerdem wurden Vorauszahlungsmittel in Höhe von 1.560.374 DM mit der Maßgabe gewährt, daß das Land Berlin 10 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit darüber entscheiden werde, ob letztere ebenfalls als Zuschuß gewährt würden oder rückzahlbar seien (§ 4 Abs. 4 des Vertrages).

In § 7 des Vertrages heißt es unter anderem:

"...

(3) Der Eigentümer verpflichtet sich, während der Dauer dieses Vertrages keine höheren Mieten zu fordern, sich versprechen zu lassen oder anzunehmen als in diesem Vertrag vereinbart.

(4) Die Laufzeit dieses Vertrags endet ... 20 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit."

Die mittlere Bezugsfertigkeit im Sinne des Vertrages trat am 1. März 1985 ein.

Am 22. Dezember 1995 trafen die Vertragspartner eine Zusatzvereinbarung zum Modernisierungsvertrag, in der unter anderem folgende Bestimmungen getroffen wurden:

"§ 1 In Vollzug des § 4 Abs. 4 Satz 2 des obengenannten Modernisierungsvertrages sind die Vorauszahlungsmittel zurückzuzahlen.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

§ 2 In Abweichung zu den Regelungen des § 7 des Modernisierungsvertrages (Miethöhe) dürfen Mieterhöhungen nach Maßgabe des § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) ... verlangt werden."

Die Kläger begehren die Zustimmung der Beklagten zu dem von ihnen am 26. Juli 1999 ausgesprochenen Mieterhöhungsverlangen, das die erhaltenen Fördermittel nicht berücksichtigte.

Die Parteien haben zunächst über Größe und Ausstattungsmerkmale der vermieteten Räumlichkeiten gestritten, im Berufungsrechtszug des weiteren darüber, ob die Kläger die erhaltenen Fördermittel in dem Mieterhöhungsverlangen hätten angeben und prozentual in Abzug bringen müssen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung der Kläger zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Begehren einer Zustimmung der Beklagten zur Mieterhöhung weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, das Mieterhöhungsverlangen der Kläger vom 26. Juli 1999 berücksichtige nicht das Begründungserfordernis aus § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG. Nach dieser Vorschrift sei für ein wirksames Mieterhöhungsverlangen erforderlich, daß von dem Jahresbetrag der zulässigen ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG die Kürzungsbeträge nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 MHG abzuziehen seien. Das hätten die Kläger

nicht getan. Entbehrlich seien der Abzug und die Angabe der Kürzungsbeträge allenfalls dann, wenn der Abzug keine Auswirkungen auf die verlangte Höhe der Miete habe; anderenfalls führe der fehlende Abzug zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens. Dabei seien Kürzungsbeträge wegen der Gewährung von Mitteln aus öffentlichen Haushalten für Modernisierung bei einem Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG regelmäßig jedenfalls nicht mehr abzuziehen, wenn die Laufzeit des Modernisierungsvertrages beendet sei. Während der vertraglichen Laufzeit seien die Fördermittel hingegen in Abzug zu bringen. Die Kläger könnten die geforderte Mieterhöhung nicht verlangen, weil sie sich in dem Fördervertrag einer Bindungszeit von 20 Jahren unterworfen hätten, die erst am 28. Februar 2005 auslaufe. Eine Beschränkung der Berücksichtigung einmaliger Baukostenzuschüsse auf einen Zeitraum von zwölf Jahren komme jedenfalls dann nicht in Betracht, wenn sich der Vermieter aus eigener Entschließung einer bestimmten Bindungszeit unterwerfe. Mit der 20-jährigen Bindungszeit werde nicht gegen die Eigentumsgarantie aus Art. 14 GG verstoßen, da diese auf der eigenen Entscheidung des Eigentümers, welcher die Förderung nicht hätte in Anspruch nehmen müssen, beruhe.

Unter Berücksichtigung der erhaltenen Fördermittel, die auf die ortsübliche Vergleichsmiete von 1.906,03 DM anzurechnen seien, ergebe sich eine Obergrenze für eine zulässige Miete, die unterhalb der von den Klägern geforderten Miete in Höhe von 1.576,81 DM liege. Die Fördermittel hätten daher in dem Mieterhöhungsverlangen ausgewiesen und berücksichtigt werden müssen.

II.

Diese Erwägungen halten der rechtlichen Überprüfung im Ergebnis nicht stand.

1. Allerdings greift die Rüge der Revision nicht durch, aus einem Vergleich der Formulierungen in den Regelungen der §§ 2 Abs. 2 und 3 Abs. 3 des hier noch anwendbaren (Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 2 EGBGB) Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) ergebe sich, daß entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts die Angabe der Kürzungsbeträge des § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 MHG kein Wirksamkeitserfordernis für das Mieterhöhungsverlangen sei. Nach § 2 Abs. 2 MHG ist das Mieterhöhungsverlangen in schriftlicher Form geltend zu machen und zu begründen. Da § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG zudem bestimmt, daß die Kürzungsbeträge nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 MHG abzuziehen sind, sind diese Beträge in einer ordnungsgemäßen Begründung aufzuführen. Das folgt auch aus dem Zweck der Regelung. Sinn des Begründungszwangs ist es, dem Mieter zu ermöglichen, die Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen und auf diese Weise überflüssige Prozesse zu vermeiden (vgl. u.a. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 8. Aufl., § 558 a Rdnr. 30). Soll dieser Zweck erreicht werden, müssen dem Mieter alle Faktoren bekannt gegeben werden, die für die Mieterhöhung von Bedeutung sind. Ungeachtet der sprachlichen Unterschiede zwischen § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 3 MHG führt somit auch im Falle des § 2 MHG ein Verstoß gegen den Begründungszwang zur Unwirksamkeit des Erhöhungsverlangens (ebenso Schmidt-Futterer/Börstinghaus aaO § 558 Rdnr. 252; LG Berlin GE 2002, 396), das - anders als nach neuem Recht (§ 558 b Abs. 3 Satz 1 BGB) - nicht "nachgebessert", sondern nur im Rechtsstreit durch ein erneutes Erhöhungsverlangen ersetzt werden kann.

2. Die Revision ist jedoch deshalb begründet, weil die Kläger einer Bindung hinsichtlich der Höhe des Mietzinses nicht mehr unterlagen, so daß die gewährten Fördermittel in dem Erhöhungsverlangen nicht aufgeführt zu werden brauchten.

a) Da die Begründung des Erhöhungsverlangens dem Mieter die Möglichkeit geben soll, dessen Berechtigung zu überprüfen, braucht sie keine Elemente zu enthalten, die für die Berechtigung des Verlangens keine Rolle spielen. Ob dies bei Baukostenzuschüssen der Fall ist, richtet sich danach, wie lange diese bei Mieterhöhungen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 MHG berücksichtigt werden müssen. Hierzu gibt es verschiedene Auffassungen.

Nach einer Ansicht sind erhaltene Zuschüsse bei Mieterhöhungen grundsätzlich zeitlich unbegrenzt in Abzug zu bringen (Palandt/Weidenkaff, BGB, 62. Aufl., § 558 Rdnr. 13, Schultz in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., III A Rdnr. 386; Kuntze/Tietzsch WuM 1997, 308, 309 f. und 312 ff.). Eine andere Auffassung hält eine Anrechenbarkeit nur innerhalb von höchstens zwölf Jahren nach Fertigstellung der Baumaßnahme für gerechtfertigt (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO § 558 Rdnr. 246; Beuermann GE 1996, 1514, 1520 f.). Schließlich wird die Meinung vertreten, die erhaltenen öffentlichen Mittel seien nur während der Laufzeit des Fördervertrages in Abzug zu bringen (LG Berlin GE 1997, 240; Emmerich/ Sonnenschein, Miete, 7. Aufl., § 2 MHRG Rdnr. 21).

Für die erstgenannte Auffassung spricht zwar der Wortlaut der §§ 2 Abs. 1 und 3 Abs. 1 MHG, die eine zeitliche Befristung des Abzugs nicht vorsehen. Zu Recht verweisen die Gegner dieser Ansicht jedoch darauf, daß die Vorschriften auf einen bestimmten zeitlichen Rahmen reduziert werden müssen.

Anderenfalls würde dem Eigentümer eines öffentlich geförderten Wohnraums auf unbegrenzte Zeit verboten, für diesen Wohnraum die ortsübliche Vergleichsmiete zu verlangen, und zwar auch dann, wenn die geförderte Maßnahme längst nicht mehr mieterhöhend wirkt und der Zuschuß somit "aufgebraucht" ist. Dies wäre auch im Hinblick auf Art. 14 GG bedenklich, da der Vermieter auf Dauer gehindert wäre, sein Eigentum angemessen wirtschaftlich zu verwerten. Das dagegen vorgebrachte Argument, dies sei deshalb richtig, weil gewährte verlorene Zuschüsse der öffentlichen Haushalte dem Vermieter auch endgültig verblieben (Kuntze/Tietzsch, aaO S. 313), greift dagegen nur vordergründig. Sinn der Regelungen der §§ 2 und 3 MHG ist es, dem Vermieter, der nicht über genügend eigenes Kapital verfügt, durch verbilligte Darlehen oder Zuschüsse gleichwohl zu ermöglichen, Modernisierungen durchzuführen. Dem Vermieter, der nach der Durchführung von Modernisierungen eigentlich nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 MHG die Miete erhöhen dürfte, sollen aber solche Maßnahmen nicht zugute kommen, zu deren Durchführung er öffentliche Mittel in Anspruch genommen hat. Anderenfalls würde er gegenüber demjenigen Vermieter ungerechtfertigt besser gestellt, der die Modernisierungsmaßnahmen aus dem eigenen Vermögen finanziert hat. Hingegen darf derjenige Vermieter, der öffentliche Mittel erhalten hat, nicht zeitlich unbegrenzt schlechter gestellt werden als derjenige, der privates Vermögen aufgewendet hat. Sonst würde der Zweck der Regelungen der §§ 2 und 3 MHG verfehlt, die Modernisierung von Wohnungen durch Einsatz öffentlicher Gelder zu fördern, weil der Vermieter, soweit wie möglich, auf die Inanspruchnahme einer Förderung verzichten würde.

Hinsichtlich der Frage einer zeitlichen Begrenzung der Anrechnung öffentlicher Fördermittel auf eine Mieterhöhung auf die im Fördervertrag vorgesehene Laufzeit abzustellen, selbst wenn der vom Gesetz zur Regelung der Miethöhe vorgegebene Zeitraum unterschritten ist (so aber LG Berlin GE 1997, 240), erscheint jedoch problematisch. Die §§ 2 und 3 MHG bestimmen, unter

welchen Voraussetzungen ein Vermieter von seinem Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen kann und welche Beträge (zwingend) in Abzug zu bringen sind. Daraus folgt aber auch, daß der Mieter berechtigt ist, die Zustimmung zu verweigern, wenn sich der Vermieter zu seinem eigenen Vorteil nicht an die vorgeschriebene Berechnung hält. Diese dem Mieter vom Gesetz gewährte Rechtsstellung kann ihm nicht ohne weiteres durch einen öffentlich-rechtlichen Fördervertrag genommen werden, an dem er selbst nicht beteiligt ist. Andererseits ist die Anrechnung einer öffentlichen Förderung, wenn diese nicht in den Mietvertrag einbezogen oder im Fördervertrag mit unmittelbarer Wirkung zugunsten des Mieters ausgestattet wurde (vgl. § 328 BGB), aus den oben genannten Gründen nur zeitlich begrenzt vorzunehmen. Nur insoweit ist folglich auch der Mieter geschützt, so daß nur eine kürzere Vertragslaufzeit, als sie sich aus der gesetzlichen Regelung ergibt, den Mieter in seinen gesetzlichen Rechten beeinträchtigen würde.

b) Der Senat neigt dazu, den Anrechnungszeitraum mit zwölf Jahren zu bemessen (ebenso Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO Rdnr. 246; a.A. Beuermann, aaO S. 1520, der einen Anrechnungszeitraum von zehn Jahren aus den öffentlich-rechtlichen Vorschriften der §§ 14 Abs. 4 ModEnG und 15 Abs. 3 WoBindG ableitet). Auszugehen ist von § 3 Abs. 1 Satz 6 in Verbindung mit Satz 1 MHG. Danach ist bei verlorenen Zuschüssen die Erhöhung der jährlichen Miete um 11 % des auf die jeweilige Wohnung entfallenden Förderbetrages zu kürzen. Der Gesetzgeber hat somit eine Regelung geschaffen, die dazu führt, daß der gewährte Zuschuß nach etwas über neun Jahren durch die verminderte Mieterhöhung aufgezehrt ist. Unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung des Zuschußbetrages würde sich ein Anrechnungszeitraum von zwölf Jahren ergeben. Nur für diesen Zeitraum wäre dann auch die aus §§ 2 und 3 MHG herzuleitende Rechtsstellung des Mieters ausreichend gesichert.

Die aus §§ 2 und 3 MHG folgende Frist bis zur Zulässigkeit der Mieterhöhung der Kläger war daher im Zeitpunkt ihres Schreibens vom 26. Juli 1999 längst abgelaufen. Vorliegend hatte das Land Berlin mit den Klägern allerdings zunächst eine Vertragslaufzeit von zwanzig Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit in § 7 Abs. 3 und 4 des Fördervertrages vom 15./31. Oktober 1983 vereinbart. Diese Frist endete nach den Feststellungen des Berufungsgerichts erst am 28. Februar 2005. Ob die Laufzeit des Fördervertrages die Kläger über den Zeitraum von höchstens zwölf Jahren hinaus deshalb bindet, weil sie sich ihr "unterworfen" haben, wie das Berufungsgericht meint, braucht nicht entschieden zu werden. Zu Recht rügt nämlich die Revision, das Berufungsgericht habe übersehen (§ 286 ZPO), daß die in dem Modernisierungsvertrag mit dem Land Berlin vereinbarte Bindungszeit hinsichtlich der Miethöhe durch die Zusatzvereinbarung zum Modernisierungsvertrag vom 22. Dezember 1995 verkürzt worden ist. Da das Berufungsgericht auf die Zusatzvereinbarung nicht eingegangen ist, ihre Auslegung daher unterblieben ist und weitere Feststellungen nicht zu treffen sind, kann der Senat die entsprechenden Vertragsbestimmungen selbst auslegen. Danach haben sich die Vertragspartner, wie aus § 2 der Zusatzvereinbarung hervorgeht, ausdrücklich darauf geeinigt, daß Mieterhöhungen in Abweichung von den Regelungen des § 7 des Modernisierungsvertrages nach Maßgabe des § 2 MHG nunmehr verlangt werden dürfen. Die Zusatzvereinbarung muß im Zusammenhang mit den Regelungen über die Vorauszahlungsmittel in Höhe von 1.560.374 DM gesehen werden. Hinsichtlich dieses Betrages war in § 4 Abs. 4 des Modernisierungsvertrages vereinbart worden, daß zehn Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit vom Land Berlin darüber entschieden werden sollte, in welcher Höhe diese Mittel in Darlehen umgewandelt bzw. endgültig als Zuschuß gewährt werden. In § 1 der Zusatzvereinbarung wurde nunmehr festgelegt, daß die Vorauszahlungsmittel in vollem Umfang zurückzuzahlen seien. Im Gegenzug wurde den Klägern die Möglichkeit gegeben, bereits

vor Ende der ursprünglich vereinbarten Laufzeit von 20 Jahren Mieterhöhungen vorzunehmen.

Damit war es den Klägern jedenfalls zwölf Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit erlaubt, Mieterhöhungen zu verlangen, ohne Abzüge für die öffentliche Förderung vornehmen zu müssen. Das Mieterhöhungsverlangen vom 26. Juli 1999 brauchte folglich die erhaltene öffentliche Förderung nicht auszuweisen.

III.

Das Berufungsurteil ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da der Rechtsstreit nach dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt zur Endentscheidung reif ist, kann der Senat in der Sache selbst entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). Das Mieterhöhungsverlangen der Kläger ist auch sachlich berechtigt, so daß der Klage unter Abänderung des amtsgerichtlichen Urteils stattzugeben ist. Das Berufungsgericht hat auf der Grundlage des Gutachtens des Sachverständigen B. vom 12. Juni 2002 eine ortsübliche Bruttokaltmiete in Höhe von 1.936,03 DM für die von der Beklagten gemieteten Räumlichkeiten festgestellt. Es hat dabei auch die von der Beklagten im Berufungsverfahren gegen das Gutachten vorgebrachten Einwendungen berücksichtigt. Da die von den Klägern verlangte monatliche Bruttokaltmiete von 1.576,81 DM unterhalb dieses Betrages liegt und auch im übrigen den Rege-

lungen des § 2 MHG entspricht, ist die Beklagte verpflichtet, ihre Zustimmung zu dem Mieterhöhungsverlangen der Kläger zu erteilen.

Dr. Deppert Dr. Hübsch Dr. Leimert

Wiechers Dr. Wolst