

2110 034

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: -----nein

I. BundesmietenG § 18; AltbaumietenVO § 12;
MSchG §§ 28 a, 49

- a) Der Vermieter kann nur für solche Verbesserungen der Wohnung erhöhten Mietzins verlangen, die er im Einverständnis mit dem Mieter vorgenommen hat.
- b) Das Einverständnis des Mieterschutz genießenden Mieters mit bestimmten, vom Vermieter vorgeschlagenen Verbesserungen der Wohnung kann trotz § 49 MSchG wirksam erteilt werden.
- c) Hat sich der Mieter wirksam mit Verbesserungen der Wohnung einverstanden erklärt, so bedarf es, auch wenn es sich um ein dem Mieterschutz unterliegendes Mietverhältnis handelt, zur Erhöhung des Mietzinses nach § 18 I. BMG i.V.m. § 12 AMVO weder der vorherigen grundsätzlichen Zustimmung des Mieters noch einer Entscheidung des Mieteinigungsamtes nach § 28 a Abs. 2 MSchG.

BGH, Urt.v. 10. Juli 1968 - VIII ZR 161/66 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII 2R 161/66

URTEIL

Verkündet am

10. Juli 1968
Klett, Justiz-
hauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 1) ...
- 2) ...
- 3) ...
- 4) der Hausfrau Lischen N. [REDACTED] geb. P. [REDACTED] in H. [REDACTED] -
I. [REDACTED], L. [REDACTED] H. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Cornelius M. [REDACTED] in H. [REDACTED] -
B. [REDACTED], S. [REDACTED] L. [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juli 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Mormann und Braxmaier für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 15. April 1966 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Mieterin einer Dreizimmer-Altbauwohnung im Hause des Klägers in H- -L- , L- -H- -straße . Der Mietzins betrug monatlich 70,78 DM.

Über die Pläne des Klägers, Umbauarbeiten in dem Hause vorzunehmen, entwickelte sich mit den Mietern des Hauses, darunter der Beklagten, ein Schriftwechsel. Am 22. August 1962 schrieb der Kläger durch seine Rechtsanwälte:

"Herr M- - (das ist der Kläger) beabsichtigt, zur Erhaltung und Verbesserung des Hauses in den einzelnen Wohnungen folgende Arbeiten ausführen zu lassen:



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



- a) Ausstattung jeder Wohnung mit einer Narag-
heizung
- b) Verlegung der außerhalb der Wohnung befind-
lichen Toilette in die Wohnung; die Toilette
wird dabei auf die Wohnungsebene hochgezogen,
- c) Einrichtung einer Badeanlage in der Wohnung;
- ...

Wir bitten Sie, uns durch Unterzeichnung dieses Schreibens Ihr Einverständnis mit der Durchführung der Arbeiten, soweit jeweils Ihre Wohnung von diesen Arbeiten betroffen wird, zu erklären."

Die Mieter gaben zustimmende Antworten. Die Beklagte erwiderte mit Schreiben vom 25. August 1962:

"Auf Ihr Schreiben erwidere ich, daß ich mit der Einrichtung einer Badeanlage und Narag-Heizung in meiner Wohnung einverstanden bin."

Im Zuge der im September 1962 an sämtlichen Wohnungen beginnenden Umbauarbeiten ließ der Kläger die bisher auf halbem Stockwerk angebrachten Toiletten in die Wohnungen verlegen, richtete in jeder Wohnung ein vollständiges Bad mit Warmwasserbereiter ein und schuf einen Abstellraum. In den Küchen wurden die Holzfußböden durch Fliesen ersetzt. Die Küchenwände wurden bis zu einer Höhe von 1,50 m gekachelt. Schließlich wurden Etagenheizungen installiert.

Ende Januar 1963 schrieben die Rechtsanwälte des Klägers an die Mieter:

"Ihnen ist bekannt, daß nach § 12 AMVO der Mieter verpflichtet ist, bei derartigen baulichen Ver-

besserungen und bei Einrichtungen eine jährliche Mieterhöhung in Höhe von 14 % der aufgewendeten Bau- und Einrichtungskosten zu tragen.

Für den Ausbau der Wohnungen wurden aufgewendet:

1. Gemäß Zusammenstellung des Architekten S. [REDACTED]
vom 23.1.1963 - Anl. 1 - einschließlich Bauneben-
kosten DM 41 465,41
2. Gemäß Rechnung der Firma Cornelius
M. [REDACTED] vom 21.1.1963 - Foto-
kopie Anl. 2 - DM 3 801,43
3. Gemäß Rechnung der Fa. Bernh.
P. [REDACTED] vom 19.1.1963 - Fotokopie
Anl. 3 - DM 1 373,88
insgesamt DM 46 640,72
=====

Der Anteil der 4 Wohnungen des Hauses an den Baukosten ist genau gleich.

Je Wohnung wurden also für bauliche Verbesserungen und Einrichtungen im Sinne des § 12 AMVO bisher DM 11 660,- aufgewendet. Geringfügige Erhöhungen müssen vorbehalten bleiben und können noch zu einer geringfügig veränderten Berechnung führen.

Zunächst soll von diesen Beträgen ausgegangen werden. Die gemäß § 12 AMVO zulässige jährliche Mieterhöhung beträgt 14 % des aufgewendeten Betrages ..."

Von der Beklagten wurde in dem an sie gerichteten Schreiben ab 1. Februar 1963 eine um 136,55 DM erhöhte Monatsmiete verlangt. Mit Schreiben vom 14. März 1963 übersandte der Kläger eine Aufstellung aller Rechnungen, aufgegliedert nach dem Aufwand für die einzelnen Wohnungen. Er erneuerte sein Verlangen auf Zahlung erhöhter Miete ab 1. März 1963.

Mit der Klage hat er sämtliche Mieter auf Zahlung des verlangten Erhöhungsbetrages in Anspruch genommen. Die Mieterin Harms erklärte zur Begründung ihres Antrags auf Gewährung des Armenrechts für den von ihr beabsichtigten Antrag auf Abweisung der Klage zu Protokoll der Geschäftsstelle des Landgerichts am 2. Mai 1963:

"Es wird nicht bestritten, daß der Kläger das Haus hat modernisieren lassen und daß er dafür erhebliche Kosten aufgewandt hat.

Ich darf aber darauf aufmerksam machen, daß der Kläger auch erhebliche Reparaturen vornehmen lassen mußte. Diese sind in dem Gesamtbetrag enthalten, den der Kläger für die Berechnung der Mieterhöhung zugrunde gelegt hat. Das dürfte unzulässig sein.

Ich habe den Kläger gebeten, seine Berechnung der Mieterhöhung daraufhin nachzuprüfen. Er läßt sich jedoch auf keine Verhandlungen in dieser Richtung ein.

Ich möchte ausdrücklich betonen, daß ich bereit bin, die notwendige und gesetzlich zulässige Mieterhöhung zu zahlen. Dazu bedarf es dann jedoch keiner Klage."

Die Beklagte erbat ebenso wie die übrigen Mieter gleichfalls das Armenrecht und gab zur Begründung ihres Antrags am 6. Mai 1963 vor der Geschäftsstelle des Landgerichts zu Protokoll:

"Zur Begründung dieses Antrages beziehen wir uns vollen Umfanges auf den Antrag der Beklagten zu 2 (das ist die Mieterin H[REDACTED]) vom 2. Mai 1963. Wir machen ihren Vortrag zu unserem eigenen."

Der Kläger hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, über den bisher zu zahlenden Mietzins von monatlich 70,78 DM

hinaus ab 1. März 1963 monatlich weitere 136,55 DM zu zahlen. Nach Aussetzung des Verfahrens gegen den Mieter Redmann hat das Landgericht unter Zugrundelegung von Bau- und Einrichtungskosten in Höhe von 10 395,74 DM die Beklagte zur Zahlung von monatlich weiteren 121,29 DM ab 1. Mai 1963 verurteilt und die weitergehende Klage abgewiesen. Die übrigen Mieter, die gleichfalls im wesentlichen nach den Anträgen des Klägers verurteilt worden sind, haben das Urteil rechtskräftig werden lassen. Die Berufung der Beklagten blieb erfolglos. Sie strebt mit ihrer vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision weiterhin die Abweisung der Klage an. Der Kläger hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. 1) Das Berufungsgericht geht davon aus, daß das Mieterhöhungsverlangen des Klägers den in § 18 I. BmG aufgestellten formellen Anforderungen entspricht, so daß der Kläger bei Vorliegen der materiell-rechtlichen Voraussetzungen jedenfalls ab 1. Mai 1963 einen erhöhten Mietzins verlangen könne.

Gegen diese rechtlich bedenkenfreie Auffassung hat die Revision keine Angriffe erhoben.

2) Materiell-rechtlich setzt die einseitige Erhöhung des Mietzinses voraus, daß der verlangte Mehrbetrag preisrechtlich zulässig ist. Das ist nach § 12 AMVO i.d.F. des Art. IX Nr. 2 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht (AbbauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl I 389) dann der Fall,

wenn der Vermieter auf seine Kosten durch bauliche Maßnahmen oder das Anbringen von Einrichtungen den Gebrauchswert der Wohnung auf die Dauer verbessert (§ 12 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 Satz 1 AMVO).

3) Auch die Beklagte zieht nicht in Zweifel, daß ihre Wohnung verbessert worden ist. Sie meint aber, daß das Mietverhältnis dem Mieterschutz unterliege, könne der Kläger eine Mieterhöhung nur verlangen, soweit sie nach § 28 a MSchG vom Mieteinigungsamt zugelassen sei. An dieser Zulassung fehle es.

Das Berufungsgericht hat diese Auffassung mit Recht als unzutreffend abgelehnt.

a) Ohne Einverständnis des Mieters vorgenommene Verbesserungen des Wohnraums berechtigen den Vermieter nicht, nach § 12 AMVO eine erhöhte Miete zu verlangen. Der Vermieter schuldet die Gewährung des Gebrauchs der Wohnung in dem aus dem Mietvertrag sich ergebenden Zustand, der Mieter den dafür vereinbarten Mietzins. Der Vermieter kann nicht auf eine durch Veränderung der Wohnung bewirkte Änderung des Leistungsgegenstandes sein Mieterhöhungsverlangen gründen; denn § 18 1. BMG läßt nur Mieterhöhungen für vertraglich geschuldete Vermieterleistungen zu (ebenso im Ergebnis Pergande, Abbaugesetz 1961, § 28 a MSchG Anm. 3; Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit, Das Bundesmietrecht, 17. Lieferung Teil C 4 (neu) § 12 AMVO Anm. 4; Roquette, Mieterschutz und soziales Mietrecht, § 28 MSchG Nr. 10; Korff NJW 1964, 1009).

Ob und gegebenenfalls unter welchen Umständen ein Mieter vor dem Inkrafttreten des § 541 a Abs. 2 BGB ver-

pflichtet sein konnte, sich mit einer Verbesserung der Wohnung einverstanden zu erklären, bedarf hier keiner Entscheidung, weil die Beklagte den baulichen Maßnahmen des Klägers zugestimmt hat. Das hat das Berufungsgericht aus dem Schreiben der Beklagten vom 25. August 1962 und aus ihrer zur Begründung des Armenrechtsgesuchs am 6. Mai 1963 zu Protokoll gegebenen Erklärung gefolgert. Diese von der Revision angegriffene Feststellung ist schon deswegen unbedenklich, weil die Beklagte selbst nicht behauptet hat, auch nicht in der Berufungsinstanz, sie habe den Veränderungen der Wohnung, die Gegenstand des Mieterhöhungsverlangens des Klägers sind, nicht oder nur teilweise zugestimmt.

c) Entgegen der Meinung der Revision ist diese Zustimmungserklärung nicht wegen § 49 MSchG unwirksam. Es braucht hier nicht abschließend geprüft zu werden, ob § 49 sich auch auf § 28 a MSchG bezieht (so Roquette, Mieterschutz und soziales Mietrecht § 28 a MSchG Nr. 3). In gleicher Weise, wie der Mieter sich mit einer Kündigung des Vermieters einverstanden erklären kann (Roquette, Mieterschutzgesetz, § 49 Anm. ; Kiefersauer/Glaser, Grundstücksrente, 10. Aufl. § 49 MSchG Anm. 3; Senatsurteil vom 10. Februar 1965 - VIII ZR 76/63 -), kann er wirksam vom Vermieter vorgeschlagenen bestimmten Verbesserungen der Wohnung zustimmen und damit die Möglichkeit einer einseitigen Mieterhöhung nach § 12 AMVO i.V. mit § 18 l.BMG schaffen, selbst wenn eine allgemeine, im voraus erklärte Zustimmung dieses Inhalts unwirksam sein sollte.

d) Die Revision scheint der Auffassung zu sein, das Einverständnis des Mieters schließe jedenfalls dann die Anwendung des § 28 a MSchG nicht aus, wenn es nicht zugleich die grundsätzliche Zustimmung enthalte, auf Grund der Verbesserung der Wohnung den Mietzins zu erhöhen. Mit einer Mieterhöhung habe sich die Beklagte aber nicht einverstanden erklärt.

Ob letzteres richtig ist, kann angesichts der Begründung, die die Beklagte ihrem Armenrechtsgesuch gegeben hat, zweifelhaft sein. Indessen kommt es darauf nicht an. Einer Zustimmung des Mieters zur Mietpreiserhöhung bedarf es nicht. § 18 I. BMG gestattet gerade die einseitige Mietpreiserhöhung, soweit diese preisrechtlich zulässig ist. Die preisrechtliche Zulässigkeit hängt in Fällen der vorliegenden Art aber, wie ausgeführt, allein davon ab, daß im Einverständnis des Mieters die Wohnung verbessert worden ist. Auch aus dem Gedanken des Mieterschutzes ergibt sich entgegen der Meinung der Revision nichts anderes. Die Möglichkeit einseitiger Mietpreiserhöhung gibt § 18 I. BMG für alle preisgebundenen Mietverhältnisse ohne Rücksicht darauf, ob sie dem Mieterschutz unterliegen oder nicht.

e) Nach § 12 AMVO ist bei nachhaltiger Verbesserung des Wohnraums eine jährliche Mieterhöhung um 14 % der aufgewendeten Bau- und Einrichtungskosten preisrechtlich zulässig. Dagegen kann nach § 28 a Abs. 2 MSchG der Vermieter eine Mieterhöhung nur geltend machen, soweit sie vom Mieteinigungsamt zugelassen worden ist, wobei der Mieterhöhung höchstens ein Betrag zugrunde gelegt

werden darf, der dem Dreifachen der jährlichen Grundmiete entspricht. Die Vorschrift des Abs. 2 gilt jedoch, wie ihr Wortlaut zweifelsfrei ergibt, nur im Falle des Abs. 1, d.h. also dann, wenn das Mieteinigungsamt auf Antrag des Vermieters den Mieter verpflichtet hat, bauliche Verbesserungen oder das Anbringen von Einrichtungen zu dulden.

Ein Verfahren nach § 28 a Abs. 1 MSchG hat nicht stattgefunden, da die Beklagte mit der Verbesserung der Wohnung einverstanden war. Dann aber kommt auch eine Beschränkung des Mieterhöhungsrechts nach Abs. 2 dieser Vorschrift nicht in Betracht.

Die Beklagte meint gleichwohl, der Vermieter müsse bei dem Mieterschutz unterliegenden Mietverhältnissen in jedem Falle eine Entscheidung des Mieteinigungsamtes über die Höhe der zulässigen Mieterhöhung herbeiführen. Das widerspricht nicht nur dem Wortlaut, sondern auch dem Sinn und Zweck des § 28 a MSchG. Er soll die Modernisierung der Altbauwohnungen fördern (zu Bundestagsdrucksache 1850 der 3. Wahlperiode, S. 8).

Der Vermieter bedarf, wie ausgeführt, zur Durchführung der Verbesserung der Wohnung, auf die er Preiserhöhungen stützen will, des Einverständnisses des Mieters. Weigert sich der Mieter, so kann der Vermieter, wenn Mieterschutz besteht, seine Absicht nicht dadurch verwirklichen, daß er das Mietverhältnis zur Auflösung bringt. Um das vom Gesetzgeber angestrebte Ziel der Modernisierung der Altbauwohnungen dennoch zu erreichen, ist in § 28 a Abs. 1 MSchG die Möglichkeit geschaffen worden, den Mieter zur Duldung zumutbarer Verbesserungen

zu verpflichten. Als Ausgleich soll der Mieter, der diesen Eingriff in einen geschlossenen Mietvertrag hinnehmen muß, dagegen geschützt werden, durch eine nach den Bau- und Einrichtungskosten zu bemessende Mieterhöhung (§ 12 AMVO) wirtschaftlich zu stark belastet zu werden. Das Mieteinigungsamt kann deshalb im Rahmen des § 28 a Abs. 2 MSchG Mieterhöhungen ganz ausschließen oder sie gegenüber der Regelung des § 12 AMVO erheblich beschränken.

Für diesen Schutz des Mieters besteht aber dann kein Bedürfnis, wenn er mit den Verbesserungen der Wohnung einverstanden ist, obgleich er es in der Hand hat, durch Versagung der Zustimmung entweder die baulichen Veränderungen zu verhindern, auf jeden Fall aber einer allein auf § 12 AMVO gestützten Mieterhöhung zu entgehen. Wäre die Auffassung der Beklagten richtig, daß auch dann die Mieterhöhung nach § 28 a Abs. 2 MSchG zu begrenzen wäre, so würde der Vermieter, der im Vertrauen auf das Einverständnis des Mieters Aufwendungen gemacht hat, das erwartete wirtschaftliche Äquivalent seiner Leistung nicht erhalten, wenn der Mieter nachträglich der Preiserhöhung widerspricht. Widersetzt der Mieter sich andererseits von vornherein den Verbesserungen, und muß deshalb ein Verfahren nach § 28 a Abs. 1 MSchG durchgeführt werden, so weiß der Vermieter, daß er mit einer Mieterhöhung nach Maßgabe des § 12 AMVO keinesfalls rechnen kann. Er ist dann in der Lage, seine Aufwendungen entsprechend zu begrenzen, u.U. kann er ganz von einer Modernisierung absehen, wenn ihm dies wirtschaftlich nicht tragbar erscheint.

Die hier vertretene Auffassung entspricht der einheitlichen Meinung des Schrifttums (Pergande, Abbaugesetz, Anm. 3 zu § 28 a MSchG; Kiefersauer/Glaser aaO § 28 a MSchG Anm. 2; Holtgrave, Neues Miet- und Wohnrecht, § 28 a MSchG Nr. 13; Roquette, Mieterschutz und soziales Mietrecht, § 28 a MSchG Nr. 19; Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit aaO § 12 AMVO Anm. 4; Bellinger, Die richterliche Gestaltung des Mietverhältnisses S. 99 - 101; Korff NJW 1964, 1009). Auch die Rechtsprechung teilt weitgehend diesen Standpunkt (OLG Düsseldorf MDR 1966, 510; LG Münster Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1963, 126; AG Köln Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1963, 89; LG Mannheim ZMR 1962, 337).

f) Die Revision meint, der Kläger könne sich nach Treu und Glauben auf das Einverständnis der Beklagten nicht berufen, weil er in einem Schreiben vom 29. Januar 1962 erklärt habe, sie könne sich gegen die geplanten baulichen Maßnahmen nicht wehren. Dieses Schreiben war, was die Revision übersieht, nicht an die Beklagte, sondern an den Mieter R. [REDACTED] gerichtet. Im übrigen ist nicht ersichtlich, inwiefern der dort enthaltene zutreffende Hinweis, das Mieteinigungsamt werde über die Verpflichtung, die Arbeiten dulden zu müssen, entscheiden, dem Mieterhöhungsbegehren entgegenstehen sollte. Vielmehr war gerade die dort erfolgte ausdrückliche Zitierung der Vorschrift des § 28 a MSchG geeignet, der Beklagten die Erkundigung über die Rechtslage nahe-zulegen, wobei sie mit Sicherheit erfahren hätte, daß sie bei einem Verfahren nach § 28 a MSchG zumindest

mit erheblich geringeren Mietaufschlägen zu rechnen hatte, als wenn sie ohne weiteres ihr Einverständnis zur Veränderung der Wohnung erteilte.

II. 1) Das Berufungsgericht führt zur Höhe des Zahlungsanspruchs aus, die vom Kläger vorgelegten Rechnungen ergäben, daß die zur Wertsteigerung der Wohnung führenden Arbeiten vor dem 1. Mai 1963 beendet gewesen seien. Eine Mieterhöhung von diesem Zeitpunkt an sei daher unbedenklich.

Hiergegen hat die Revision keine beachtlichen Angriffe vorgebracht. Das Berufungsgericht hat nicht etwa die Beweislast verkannt, wenn es ausführt, die Beklagte habe nicht substantiiert vorgetragen, daß die Wohnung nach dem 1. Mai 1963 gebrauchsunfähig oder in ihrer Gebrauchsfähigkeit gemindert gewesen sei. Diese Erörterungen befassen sich nämlich mit der Frage, ob wegen anderer, nicht die Verbesserungen, sondern die teilweise Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnung betreffenden Arbeiten, eine Mietzinsminderung in Betracht kam (§ 537 BGB). Insoweit trifft aber die Beweislast nicht den Kläger als Vermieter, sondern die Beklagte als Mieterin (Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. § 537 Nr. 21).

2) Die Revision beanstandet ferner, das Berufungsgericht habe das Vorbringen der Beklagten nicht als unsubstantiiert bezeichnen dürfen, wonach ein Teil der vorgenommenen Arbeiten sich auf Gegenstände bezogen habe, die ohnehin hätten instandgesetzt werden müssen. Da der Anspruch des Klägers nach § 12 Abs. 4 AMVO nur mit Aufwendungen begründet werden könne, die nicht Instandsetzungen oder Instandhaltungen zum Gegenstand hätten, treffe insoweit nicht die Beklagte, sondern ihn die Darlegungs- und Beweislast.

Ein Rechtsfehler liegt nicht vor. Das Berufungsgericht hat im Rahmen der ihm zustehenden tatrichterlichen Würdigung des Parteivortrages und der eingeholten Sachverständigengutachten die durchgeführten Maßnahmen als Verbesserung der Wohnung der Beklagten angesehen. Beweisanträge, die übergangen sein könnten, hat die Beklagte hierzu nicht gestellt.

III. Die Revision ist sonach in vollem Umfange unbegründet. Sie war deshalb mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Bundesrichter Dr. Gelhaar
ist beurlaubt, ortsabwesend
und an der Beifügung seiner
Unterschrift verhindert.

Dr. Mezger

Dr. Haidinger

Mormann

Braxmaier