BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 179/08

Verkündet am:
1. April 2009
Ermel
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

§ 558 Abs. 3 Satz 1 BGB

Werden Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters durch öffentliche Fördermittel in Form eines zinsverbilligten Darlehens gefördert, kann der Vermieter die Miete im Förderzeitraum nach § 558 BGB nur bis zu dem Betrag erhöhen, der sich nach Abzug der Zinsverbilligung von der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.

BGH, Urteil vom 1. April 2009 - VIII ZR 179/08 - LG Görlitz
AG Görlitz

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. April 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen sowie die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Görlitz vom 10. Juni 2008 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte ist seit 1980 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in G. . Für diese Wohnung hatte die Klägerin im Jahr 1999 unter Inanspruchnahme zinsverbilligter Darlehen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und mit Schreiben vom 21. März 2000 die Miete nach § 3 MHG erhöht. Dabei hatte sie die Zinsverbilligung mit 52,49 DM berechnet und an die Beklagte weitergegeben.

2 Mit Schreiben vom 26. April 2004 verlangte die Klägerin von der Beklagten die Zustimmung zu einer weiteren, jetzt auf § 558 BGB gestützten Mieterhöhung um 30,01 € auf 293,54 €. Die bis zum 31. Oktober 2008 fortbestehende

Zinsverbilligung durch die öffentlichen Fördermittel wurde von der Klägerin dabei nicht berücksichtigt und im Mieterhöhungsverlangen auch nicht erwähnt.

3 Das Amtsgericht hat die auf Zustimmung zu einer monatlichen Mieterhöhung um 30,01 € gerichtete Klage abgewiesen, das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Der Anspruch der Klägerin auf Zustimmung zu der von ihr begehrten Mieterhöhung scheitere bereits daran, dass das Mieterhöhungsverlangen vom 26. April 2004 formell unwirksam sei, weil es in Anspruch genommene Drittmittel nicht berücksichtige. Entgegen der Auffassung der Klägerin sei die Anrechnung der Drittmittel nicht durch den Abzug von 52,49 DM im Rahmen der mit Schreiben vom 21. März 2000 erfolgten Modernisierungsmieterhöhung "verbraucht". Im Gegenteil sei wegen der fortdauernden Zinsbindung der Vorteil nach § 558 Abs. 5 BGB auch bei der streitgegenständlichen Mieterhöhung zu berücksichtigen. Nach der Grundkonzeption dieser Vorschrift solle dem Vermieter nämlich die volle Vergleichsmiete für die Dauer der Zinsbindung verwehrt sein. Im Falle einer nur einmaligen Berücksichtigung der Zinsverbilligung be-

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

stünde die Gefahr, dass der Vermieter die an den Mieter weiter zu gebende Vergünstigung durch eine Mieterhöhung im Rahmen des Vergleichsmietverfahrens aushöhlen könne.

7 Die formelle Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens erfordere es grundsätzlich, dass der Vermieter Kürzungsbeträge aufgrund der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel in das Erhöhungsverlangen aufnehme. Da es bereits hieran fehle, sei das Mieterhöhungsverlangen schon aus formellen Gründen unwirksam und der Anspruch der Klägerin deshalb unbegründet.

II.

8 Diese Beurteilung hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand. Mit der Begründung, das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 26. April 2004 sei schon aus formellen Gründen unwirksam, kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben. Das Berufungsgericht hat nicht berücksichtigt, dass die Klägerin den Mangel des Mieterhöhungsverlangens im Laufe des Prozesses behoben hat (§ 558b Abs. 3 Satz 1 BGB).

9 1. Dem Berufungsgericht ist allerdings darin beizupflichten, dass das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin (zunächst) nicht formell ordnungsgemäß begründet war, weil es keine Angaben zu der fortbestehenden Zinsverbilligung und der Berechnung des sich daraus ergebenden Kürzungsbetrags enthielt.

10 a) Nach der Rechtsprechung des Senats erfordert die formelle Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens nach § 2 MHG (jetzt § 558 BGB), dass der Vermieter Kürzungsbeträge aufgrund der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel einschließlich der zugrunde liegenden Berechnungspositionen in das

Erhöhungsverlangen aufnimmt (Senatsurteile vom 25. Februar 2004 - VIII ZR 116/03, NJW-RR 2004, 947, unter II 1, sowie vom 12. Mai 2004 - VIII ZR 235/03, WuM 2004, 406, unter II, und VIII ZR 234/03, NJW-RR 2004, 1159, unter II 1).

11 b) Entgegen der Ansicht der Revision waren diese Angaben im Mieterhöhungsverlangen nicht deshalb entbehrlich, weil die Klägerin den Abzug der Fördermittel bereits bei der Mieterhöhung vom 21. März 2000 vorgenommen hatte; dadurch war, wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, die Anrechnung der Drittmittel noch nicht verbraucht, so dass zur ordnungsgemäßen Begründung des Mieterhöhungsverlangens vom 26. April 2004 wiederum Angaben zu den in Anspruch genommenen öffentlichen Fördermitteln erforderlich waren.

12 aa) Der Senat hat für den Fall verlorener Zuschüsse bereits entschieden, dass diese nicht nur im Zeitpunkt der Gewährung, sondern für einen längeren, wenn auch begrenzten Zeitraum bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen sind (Senatsurteil vom 25. Februar 2004, aaO, unter II 2 a); hierfür hat der Senat eine Frist von zwölf Jahren in Betracht gezogen (Senatsurteil, aaO, unter II 2 b).

13 bb) Bei den der Klägerin gewährten öffentlichen Fördergeldern, um deren Berücksichtigung die Parteien hier streiten, handelt es sich indes nicht um (einmalige) verlorene Zuschüsse, sondern um eine laufende, der Klägerin noch bis zum 31. Oktober 2008 bewilligte Zinsverbilligung. Bei einer derartigen befristeten Förderung durch einen Kredit zu verbilligten Zinsen hat eine Anrechnung in dem Zeitraum zu erfolgen, in dem der Vermieter die Zinsvergünstigung tatsächlich erhält (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Miete, 9. Aufl., § 558 BGB, Rdnr. 230 ff., MünchKommBGB/Artz, 5. Auflage, § 558 Rdnr. 50; vgl. auch Staudinger/Emmerich, BGB (2006), § 558 Rdnr. 43); der Vermieter kann des-

halb die Miete in diesem Zeitraum nicht gemäß § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen, sondern nur bis zu dem Betrag, der sich nach Abzug der Zinsverbilligung von der ortüblichen Vergleichsmiete ergibt (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO, Rdnr. 231; Kunze/Tietzsch, WuM 2003, 423, 425 f.). Entgegen der Auffassung der Revision steht dem nicht entgegen, dass die vorangegangene, unter Berücksichtigung der Zinsverbilligung erfolgte Mieterhöhung zum Bestandteil der Grundmiete geworden und in der nach § 558 BGB zu erhöhenden Ausgangsmiete enthalten ist. Durch die in § 558 Abs. 5 BGB - ebenso wie zuvor schon in § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG - angeordnete Anrechnung der Drittmittel soll erreicht werden, dass bei einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete Leistungen aus öffentlichen Haushalten in jedem Fall dem Mieter zugute kommen (vgl. BT-Drs. 8/1861, Satz 5 zu § 2 MHG). Solange dem Vermieter öffentliche Fördermittel in Form der Zinsverbilligung tatsächlich zufließen, sind diese daher bei jeder Mieterhöhung nach § 558 BGB durch Absetzung des Förderbetrags von der ortsüblichen Miete zugunsten des Mieters zu berücksichtigen.

14 cc) Da die Zinsverbilligung hier noch bis zum 31. Oktober 2008 andauerte, war sie bei der von der Klägerin im Jahr 2004 geltend gemachten Mieterhöhung zu berücksichtigen und musste die Klägerin deshalb Angaben zu ihrer Höhe nebst den zugrunde liegenden Berechnungspositionen machen. Diese Angaben waren auch nicht deshalb entbehrlich, weil sie bereits in dem früheren Mieterhöhungsschreiben vom 21. März 2000 enthalten waren. Denn die Klägerin konnte nicht davon ausgehen, dass der Beklagten die damaligen Schreiben noch vorlagen und ihr deren Bedeutung auch für das vorliegende, vier Jahre später durchgeführte Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB bewusst war. Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 26. April 2004 war deshalb zunächst formell unwirksam.

15 c) Die Klägerin hat das zunächst unzureichend begründete Mieterhöhungsverlangen jedoch im Laufe des Prozesses nachgebessert. Denn sie hat - nachdem sich die Beklagte im Prozess darauf berufen hatte, dass die bei der im Jahr 2000 erfolgten Mieterhöhung berücksichtigte Zinsverbilligung erneut zu ihren Gunsten anzusetzen sei - das frühere Mieterhöhungsverlangen vom 21. März 2000, das die erforderlichen Angaben zur Höhe und Berechnung der Zinsverbilligung enthielt, als Anlage zum Schriftsatz vom 27. Januar 2005, auf die die Revisionsbegründung verweist, noch einmal vorgelegt. Damit hat sie den zunächst bestehenden Mangel des Erhöhungsverlangens behoben (§ 558b Abs. 3 Satz 1 BGB). Insoweit schadet es der Klägerin auch nicht, dass sie weiterhin an ihrer Rechtsauffassung festgehalten hat, eine Anrechnung der Zinsverbilligung habe im Rahmen der jetzigen Mieterhöhung nicht mehr zu erfolgen.

16 Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin war damit vom Zeitpunkt des Zugangs des Schriftsatzes vom 27. Januar 2005 an formell ordnungsgemäß begründet und wirksam; es lief lediglich eine neue Zustimmungsfrist für die Beklagte ab diesem Zeitpunkt (§ 558b Abs. 3 Satz 2 BGB).

III.

17 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben, es ist daher aufzuheben (§ 562 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, da das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folge-

richtig - keine Feststellungen zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete getroffen hat. Der Rechtsstreit ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Ball Dr. Frellesen Hermanns

Dr. Milger Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG Görlitz, Entscheidung vom 23.07.2007 - 1 C 642/04 -
LG Görlitz, Entscheidung vom 10.06.2008 - 2 S 63/07 -