BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 234/03

Verkündet am:
12. Mai 2004
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

MHG § 2 Abs. 2 Satz 1

Ein Mieterhöhungsverlangen ist aus formellen Gründen unwirksam, wenn der Vermieter in der Begründung auf die Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung für die Modernisierung der Wohnung und die dadurch veranlaßte Kürzung der Mieterhöhung hinweist, den Kürzungsbetrag jedoch nicht nachvollziehbar erläutert. Dies gilt auch dann, wenn der Hinweis auf einem Versehen beruht, weil eine solche Förderung in Wirklichkeit nicht erfolgt und deshalb eine Kürzung nicht erforderlich ist (im Anschluß an Senatsurteil vom 25. Februar 2004 - VIII ZR 116/03, zur Veröffentlichung bestimmt).

BGH, Urteil vom 12. Mai 2004 - VIII ZR 234/03 - LG Berlin
AG Berlin-Köpenick

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Mai 2004 durch den Richter am Bundesgerichtshof Dr. Beyer als Vorsitzenden und die Richter Ball, Wiechers, Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der Zivilkammer 64 des Landgerichts Berlin vom 13. Juni 2003 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Klage, soweit ihr nicht stattgegeben worden ist, unzulässig ist.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, eine Wohnungsbaugesellschaft, ist Eigentümerin eines in Berlin-Köpenick, G. , gelegenen Wohnanwesens. Eine in dem Gebäude befindliche, 49,69 qm große Wohnung vermietete die Rechtsvorgängerin der Klägerin mit Vertrag vom 31. Oktober 1960 an den Beklagten. Seit dem 1. August 1998 belief sich die Nettokaltmiete für diese Wohnung auf 330,46 DM.

Nachdem die Klägerin an dem Wohngebäude mit öffentlichen Fördermitteln bauliche Maßnahmen durchgeführt hatte, verlangte sie mit Schreiben vom 30. Mai 2001 von dem Beklagten die Zustimmung zur Erhöhung der Kaltmiete um 54,64 DM auf 385,10 DM ab dem 1. August 2001. Zur Begründung führte

sie in dem Schreiben aus, nach dem Berliner Mietspiegel 2000 für die östlichen Bezirke und West-Staaken betrage die Vergleichsmiete statt bisher 6,65 DM/qm nunmehr 9,46 DM/qm. Unter Berücksichtigung der 30 %-Kappungsgrenze des § 2 MHG ermäßige sich dieser Betrag auf 8,65 DM/qm. Da die Wohnung jedoch mit öffentlichen Fördermitteln modernisiert und instand gesetzt worden sei, dürfe nach den Förderbedingungen keine höhere Miete geltend gemacht werden, als sich bei Zugrundelegung des Mittelwerts des maßgeblichen Mietspiegels ergebe. Dieser belaufe sich auf 7,75 DM/qm, so daß die Kaltmiete lediglich um 54,64 DM auf insgesamt 385,10 DM zu erhöhen sei. Kürzungsbeträge sind nicht angegeben. Der Beklagte hat dem Mieterhöhungsverlangen nicht zugestimmt.

Mit ihrer Klage verlangt die Klägerin Zustimmung des Beklagten zu der von ihr begehrten Erhöhung der Nettokaltmiete um monatlich 54,64 DM auf 385,10 DM zuzüglich Zuschläge und Nebenkostenvorauszahlungen wie bisher mit Wirkung ab 1. August 2001. Das Amtsgericht hat der Klage hinsichtlich einer Erhöhung um monatlich 21,84 DM (11,17 €) stattgegeben und sie im übrigen abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin hat das Landgericht zurückgewiesen. Dieses Urteil hat der Senat aus formellen Gründen aufgehoben und die Sache zurückverwiesen. Durch das nunmehr angefochtene Urteil hat das Landgericht die Berufung der Klägerin erneut zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr ursprüngliches Klageziel in vollem Umfang weiter.

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

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt:

Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 30. Mai 2001 sei unwirksam. Es enthalte nicht die für eine Auslösung der Überlegungsfrist des § 2 Abs. 3 Satz 1 MHG nötigen Informationen über Art und Höhe der öffentlichen Förderung für die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Welche Informationen ein Erhöhungsverlangen enthalten müsse, sei eine Frage des Einzelfalls. Dabei sei eine Interessenabwägung zwischen Vermieter und Mieter vorzunehmen und der Zweckbestimmung des § 2 Abs. 2 MHG Rechnung zu tragen. Diese bestehe darin, dem Mieter die Möglichkeit der Information und Nachprüfung zu geben, damit er sich anhand der mitgeteilten Daten schlüssig werden könne, ob er dem Mieterhöhungsverlangen zustimmen wolle oder nicht. Dazu sei es erforderlich, daß das Erhöhungsverlangen Angaben zu Kürzungsbeträgen nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 MHG oder auch zu Art und Umfang der öffentlichen Förderung enthalte.

II.

Diese Ausführungen halten der Überprüfung im Ergebnis stand.

1. Die Klägerin ist nicht berechtigt, von dem Beklagten Zustimmung zu der von ihr mit Schreiben vom 30. Mai 2001 geltend gemachten Mieterhöhung zu verlangen. Das Mieterhöhungsverlangen ist formell unwirksam, da es nicht ordnungsgemäß begründet wurde.

Nach § 2 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG), das auf den vorliegenden Fall gemäß Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 2 EGBGB noch anwendbar ist, ist ein Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Wie der Senat bereits in seinem Urteil vom 25. Februar 2004 (VIII ZR 116/03 unter II 1, zur Veröffentlichung bestimmt) ausgeführt hat, sind in das Mieterhöhungsverlangen auch die nach § 2 Abs. 1 Satz 2 und § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 MHG anzusetzenden Kürzungsbeträge aufzunehmen (ebenso Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 8. Aufl., § 558 a Rdnr. 30). Mit dem Verfahren nach § 2 MHG soll dem Mieter die Möglichkeit gegeben werden, die Berechtigung eines Mieterhöhungsverlangens durch den Vermieter zu überprüfen. Damit sollen überflüssige Prozesse vermieden werden. Diesem Regelungszweck ist aber nur dann Genüge getan, wenn dem Mieter die abzusetzenden Kürzungsbeträge und deren Berechnungsgrundlagen bekannt gegeben werden, da er nur dann nachvollziehen kann, ob er die vom Vermieter berechnete und verlangte Miete zu zahlen hat (vgl. Senat aaO; Börstinghaus, MDR 1998, 933, 935 f.).

Im vorliegenden Fall hat die Klägerin in ihrem Mieterhöhungsverlangen vom 30. Mai 2001 zwar angegeben, daß die an den Beklagten vermietete Wohnung "mit Fördermitteln nach den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Instandsetzung und Modernisierung von industriell gefertigten Wohngebäuden im Ostteil Berlins modernisiert und instand gesetzt wurde". Angaben zu Kürzungsbeträgen und deren Grundlagen enthält das Schreiben jedoch nicht. Damit entspricht es nicht den an ein ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG zu stellenden formellen Anforderungen.

2. a) Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin ist aus formellen Gründen unwirksam. Zwar ergibt sich aus III A. 7 des Bewilligungsbescheides vom 1. Oktober 1986, daß die an die Klägerin gezahlten öffentlichen Aufwendungs-

zuschüsse tatsächlich nur für Instandsetzungs- und nicht für Modernisierungsmaßnahmen erbracht wurden. In ihrem Mieterhöhungsverlangen vom 30. Mai 2001 hat die Klägerin gegenüber dem Beklagten jedoch angegeben, sie habe Fördermittel "zur Instandsetzung und Modernisierung" erhalten. Da das schriftlich zu begründende Mieterhöhungsverlangen dem Zweck dient, dem Mieter die Überprüfung der begehrten Mieterhöhung zu ermöglichen, muß es in sich widerspruchsfrei begründet sein. Macht der Vermieter eine Mieterhöhung (auch) wegen Modernisierung geltend und erklärt er dem Mieter gegenüber, er habe hierfür öffentliche Fördermittel erhalten, dann muß er auch die entsprechenden Kürzungsbeträge im Mieterhöhungsverlangen ausweisen. Anderenfalls ist das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam. Hieran ändert auch die Tatsache nichts, daß die Begründung des Mieterhöhungsverlangens in diesem Punkt inhaltlich falsch war, da die Klägerin tatsächlich Fördermittel lediglich für Instandsetzungsmaßnahmen erhalten hatte, so daß sie keine Abzüge hätte vornehmen müssen. Auf die tatsächlichen Verhältnisse kommt es insoweit nämlich nicht an, weil nach dem Sinn und Zweck des gesetzlichen Begründungszwangs (§ 2 Abs. 2 MHG) nur auf den Erkenntnishorizont des Mieters abzustellen ist.

b) Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin ist auch nicht wirksam "nachgebessert" worden. Nach § 2 Abs. 3 MHG (anders jetzt § 558 b Abs. 3 BGB) ist dies nur durch die Nachholung, das heißt die Neuvornahme des Mieterhöhungsverlangens möglich (vgl. LG Oldenburg NZM 2000, 31; LG Berlin ZMR 1998, 430; LG Düsseldorf DWW 1992, 214; Schmidt-Futterer/ Börstinghaus, Mietrecht, 7. Aufl., § 2 MHG Rdnr. 287 und 551; a.A. Palandt/ Weidenkaff, BGB, 60. Aufl., § 2 MHG Rdnr. 28). Dies ergibt sich aus dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift. Eine solche Nachholung hat die Klägerin zu keinem Zeitpunkt vorgenommen. Ihr bloßer Hinweis im Berufungsverfahren darauf, daß die Fördermittel entgegen ihren eigenen Angaben im Mieterhöhungsverlangen ausschließlich für Instandsetzungsmaßnahmen gewährt wur-

den, ist ebensowenig ausreichend wie die Übersendung des Bewilligungsbescheides über die öffentlichen Fördermittel an das Berufungsgericht und die Prozeßbevollmächtigte des Beklagten.

3. Es bleibt daher dabei, daß das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 30. Mai 2001 formell unwirksam ist, weil es keine Abzugsbeträge ausweist, obwohl die Klägerin die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel für Modernisierung behauptet hat. Dabei kann nach den obigen Ausführungen offen bleiben, ob der in der Berufungsinstanz erfolgte neue Vortrag der Klägerin, sie habe Fördermittel ausschließlich für Instandsetzungsmaßnahmen erhalten, nach § 531 Abs. 2 ZPO hätte zugelassen werden müssen, da es in jedem Fall an einem wirksamen Mieterhöhungsverlangen fehlt.

4. Das Fehlen eines wirksamen Mieterhöhungsverlangens führt zur Unzulässigkeit der Klage. Nach § 2 Abs. 3 Satz 1 MHG kann der Vermieter Klage erheben, wenn der Mieter einem - wirksamen - Mieterhöhungsverlangen nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats zustimmt. Die dem Mieter eingeräumte Überlegungsfrist stellt dabei eine besondere Zulässigkeitsvoraussetzung dar. Da ein unwirksames Mieterhöhungsverlangen die Überlegungsfrist nicht auslöst, ist eine gleichwohl erhobene Klage unzulässig (ebenso Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 7. Aufl., aaO, Rdnr. 536; Fischer in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., VIII Rdnr. 58, 60; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., III Rdnr. 701, 703 f.).

Nach alledem erweist sich die Revision in der Sache als unbegründet. Sie war daher mit der Maßgabe zurückzuweisen, daß die Klage unzulässig ist, soweit ihr nicht stattgegeben worden ist.

Dr. Beyer Ball Wiechers

Dr. Wolst Hermanns