BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 284/03

Verkündet am:
23. Juni 2004
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis 19. Mai 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Wiechers und Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil der Zivilkammer 61 des Landgerichts Berlin vom 21. August 2003 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 11. Dezember 2002 abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, der Erhöhung der Bruttokaltmiete der von ihr bewohnten Wohnung G. -Straße , 4. Obergeschoß rechts, Berlin, von bisher monatlich 324,47 € um 64,89 € auf nunmehr 389,36 € (zuzüglich Vorschuß Heizung und Warmwasser in Höhe von monatlich 60,92 €) ab dem 1. Juni 2002 zuzustimmen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte mietete von der Klägerin mit Vertrag vom 31. Januar 1997 im Haus G. -Straße in Berlin im 4. Obergeschoß eine Wohnung. Die Modernisierung der Wohnung war entsprechend den Vereinbarungen im Modernisierungsvertrag vom 10. Oktober/12. November 1979 zwischen der

Klägerin und dem Land Berlin mit öffentlichen Mitteln gefördert worden. Der Modernisierungsvertrag enthält unter anderem folgende Klauseln:

> "§ 2
>
> ...
>
> (6) Nach Beendigung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist - soweit preisrechtlich zulässig - von einer Miete in Höhe von 4,80 DM/qm/Monat (ohne Umlage für Heizung, Warmwasser und Personenaufzug) auszugehen. Basis ist die von Berlin genehmigte Schlußabrechnung. Diese Miete soll für die ersten drei Jahre nach Beendigung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen um 1 DM/qm/Monat gesenkt werden. Nach Ablauf der drei Jahre soll die Miete für weitere drei Jahre um 0,50 DM/qm/Monat abgesenkt werden. Die durch die Mietminderung verursachten Mindereinnahmen des Eigentümers werden durch Vorauszahlungsmittel gemäß § 39 Abs. 5 StBauFG gedeckt. Sie sind ein Teil des Kostenerstattungsbetrages gemäß § 43 StBauFG (siehe § 3 Abs. 8 ff.).
>
> (7) Bis zum Ablauf des neunten vollen Kalenderjahres, das dem Jahr der Bezugsfertigkeit nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen folgt, darf keine höhere Miete erhoben werden, als sich bei Zugrundelegen der endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt. Gesetzliche Grundmietenerhöhungen dürfen bei Anwendung einer Ertragsberechnung nur auf der Basis der Grundmiete vor Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhoben werden. ..."

Mit Erklärung vom 13. März 2002 begehrte die Klägerin von der Beklagten die Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete von 324,47 € um 64,89 € auf 389,36 € zuzüglich eines Vorschusses für Heizung und Warmwasser in Höhe von monatlich 60,92 € ab dem 1. Juni 2002. Sie berief sich dabei auf den Berliner Mietspiegel für die westlichen Bezirke. Das Mieterhöhungsver-

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

langen enthält keine Abzugsbeträge für die erhaltene öffentliche Förderung. Die Beklagte stimmte dem Mieterhöhungsverlangen der Klägerin nicht zu. Mittlere Bezugsfertigkeit nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen ist seit über 23 Jahren gegeben.

Mit ihrer Klage verlangt die Klägerin die Zustimmung der Beklagten zu ihrer Mieterhöhungserklärung vom 13. März 2002. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die hiergegen von der Klägerin eingelegte Berufung zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klageziel weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Es könne dahinstehen, ob das Mieterhöhungsverlangen wegen fehlender Angabe von Abzugsbeträgen bereits formell unwirksam sei. Die Klägerin habe im Rahmen des Modernisierungsvertrages vom 10. Oktober 1979 öffentliche Förderungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhalten. Solche Zuschüsse seien gemäß § 558 Abs. 5 BGB grundsätzlich als Drittmittel im Sinne von § 559 a BGB bei einer Mieterhöhung nach § 558 BGB von dem Jahresbetrag des ortsüblichen Mietzinses abzuziehen.

Ein solcher Abzug entfalle nicht bereits deshalb, weil die Wohnung bei Abschluß des Mietvertrages vom 31. Januar 1997 bereits modernisiert gewesen sei. Der Wortlaut des § 558 Abs. 5 BGB enthalte eine solche Einschränkung nicht. Vielmehr sei davon auszugehen, daß die erhaltenen Drittmittel unabhän-

gig von der Person des jeweiligen Mieters und unabhängig davon, ob der fragliche Mietvertrag erst nach Auslaufen der öffentlichen Förderung abgeschlossen worden sei, gemäß § 558 Abs. 5 BGB bei anstehenden Mieterhöhungen zu berücksichtigen seien. Die gewährten Förderbeträge seien nicht an die Person des jeweiligen Mieters gebunden, sondern würden wohnungsbezogen vergeben, so daß die öffentliche Förderung von Beginn an Gegenstand des Mietervertrages gewesen sei. Dem liege der Gedanke zugrunde, daß den Wohnwert und die allgemeine Ausstattung der Wohnung verbessernde öffentliche Fördergelder ausschließlich den jeweiligen Mietern als Teil der Allgemeinheit zugute kommen sollten.

Die Abzugspflicht sei auch nicht durch den erheblichen seit Abschluß der Modernisierung und seit Auszahlung der Förderbeträge verstrichenen Zeitraum entfallen. Das Gesetz sehe eine zeitliche Beschränkung nicht vor. Für eine Analogie zu anderen gesetzlich formulierten Fristenregelungen bestehe in Ermangelung einer Gesetzeslücke kein Raum.

II.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Wie der Senat in seiner noch zu den §§ 2, 3 MHG ergangenen Entscheidung (Urteil vom 25. Februar 2004 - VIII ZR 116/03, WuM 2004, 283) dargelegt hat, sind bei der Mieterhöhung wegen einer öffentlichen Förderung abzuziehende Kürzungsbeträge nicht auf unbegrenzte Zeit zu berücksichtigen; entsprechendes hat für die Nachfolgebestimmungen der §§ 558, 559 a BGB zu gelten. Vielmehr bedürfen die vorgenannten Vorschriften einer den Anforderungen des Art. 14 GG gerecht werdenden verfassungskonformen Auslegung dahingehend, daß die Anrechnung nur für einen bestimmten Zeitraum zu erfolgen hat. 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, wäre er ungerechtfertigt schlechter gestellt als derjenige Vermieter, der für eine Modernisierung privates Vermögen aufgewendet hat. Damit würde der Zweck der Regelungen der §§ 558 und 559 a BGB verfehlt, die Modernisierung von Wohnungen durch Einsatz öffentlicher Gelder zu fördern, weil der Vermieter soweit wie möglich auf die Inanspruchnahme einer Förderung verzichten würde (Senatsurteil vom 25. Februar 2004 aaO). Diese von Verfassung wegen vorzunehmende Auslegung ist auch bei der jetzigen gesetzlichen Regleung der §§ 558, 559 a BGB geboten (vgl. Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl., § 558 Rdnr. 246).

Dabei kann für den vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, ob der Zeitraum, in dem Kürzungsbeträge von der Mieterhöhung abzusetzen sind, auf 10 oder auf 12 Jahre festzulegen ist. Jedenfalls 23 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit und Gewährung des letzten Förderbetrages ist die gewährte Förderung durch die verminderte Mieterhöhung aufgezehrt.

Da somit Kürzungsbeträge nach den §§ 558 Abs. 5, 559 a BGB von der begehrten Mieterhöhung nicht abzuziehen waren, bedurfte es in dem Mieterhöhungsverlangen der Klägerin auch keiner Angaben über die gewährten Fördermittel (Senatsurteil vom 25. Februar 2004 aaO). Aus diesem Grund stellt sich die vom Berufungsgericht aufgeworfene Frage, ob ein Mieterhöhungsverlangen auch dann noch Kürzungsbeträge ausweisen muß, wenn zwischenzeitlich ein Mieterwechsel unter Abschluß eines neuen Mietvertrages stattgefunden hat, im vorliegenden Fall nicht. Das Mieterhöhungsverlangen vom 11. März 2002 war formell wirksam.

III.

Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin ist im übrigen hinsichtlich der Höhe nicht im Streit. Auf die Rechtsmittel der Klägerin ist daher das Berufungsurteil aufzuheben, und das erstinstanzliche Urteil ist antragsgemäß abzuändern (§ 563 Abs. 3 ZPO).

Dr. Deppert Dr. Beyer Wiechers

Dr. Wolst Hermanns