BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 286/06

Verkündet am:
9. April 2008
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. April 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Wiechers sowie die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Görlitz - 2. Zivilkammer - vom 13. Oktober 2006 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten über die Berechtigung eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558 BGB.

2 Die Beklagten haben von der Klägerin eine 58,97 qm große Wohnung in G. gemietet. Die Miete betrug 237,16 € zuzüglich Nebenkosten.

3 Mit Schreiben vom 20. März 2003 machte die Klägerin wegen im Einzelnen dargelegter Modernisierungsmaßnahmen eine auf § 559 BGB gestützte Mieterhöhung um 51,30 € monatlich mit Wirkung ab 1. Juni 2003 geltend. Mit Schreiben vom 9. Juli 2003 forderte die Klägerin die Beklagten auf, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht gezahlten Modernisierungszuschläge von jeweils 51,30 € für die Monate Juni und Juli 2003 zu überweisen. Die Beklagten zahlten

am 22. Juli 2003 einen Betrag von 49,54 € mit dem Vermerk "Nachz. mod juni juli". Auf Nachfrage der Klägerin erläuterten die Beklagten, dass es sich um einen - vom Mieterverein G. errechneten - monatlichen Modernisierungszuschlag in Höhe von 24,77 € handele.

4 Mit Schreiben vom 26. Juli 2004 begehrte die Klägerin von den Beklagten Zustimmung zur Erhöhung der Grundmiete ab 1. Oktober 2004 um 41,18 € auf 303,11 € monatlich. Dabei legte sie - unter Hinweis darauf, dass die Beklagten die vorangegangene Mieterhöhung wegen der durchgeführten Modernisierung durch Zahlung teilweise (in Höhe von 24,77 € monatlich) anerkannt hätten - eine bisherige Nettomiete von 261,93 € zugrunde. Die Beklagten stimmten der Mieterhöhung nicht zu.

5 Das Amtsgericht hat die auf Zustimmung zur Mieterhöhung gerichtete Klage abgewiesen, das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, ausgeführt:

7 Ein Anspruch der Klägerin auf Zustimmung zur Mieterhöhung scheitere bereits daran, dass im Zeitpunkt der Geltendmachung des Mieterhöhungsverlangens die letzte Mieterhöhung noch kein Jahr zurückgelegen habe und das Mieterhöhungsverlangen deshalb unwirksam sei. Denn erst durch das Mieter-

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

höhungsverlangen vom 26. Juli 2004 habe die Klägerin das in den regelmäßigen Zahlungen der Beklagten liegende Angebot auf einvernehmliche Erhöhung der Grundmiete um 24,77 € angenommen, wodurch eine übereinstimmende Änderung der Miethöhe gemäß § 557 Abs. 1 BGB eingetreten sei. Diese Anhebung der Miete durch Änderungsvertrag sei nicht als Mieterhöhung gemäß §§ 559 bis 560 BGB anzusehen und falle deshalb nicht unter die Ausnahmevorschrift des § 558 Abs. 1 Satz 3 BGB.

8 Die vom Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 28. April 2004 - VIII ZR 185/03, NJW 2004, 2088 aufgestellten Rechtsgrundsätze seien wegen der vom Gesetzgeber bei der Neufassung des Mietrechts vorgenommenen redaktionellen Änderungen nicht mehr anwendbar. Durch den Wortlaut des § 557 Abs. 3 BGB und die systematische Stellung des § 557 Abs. 1 BGB im Verhältnis zu § 557 Abs. 3 BGB werde klargestellt, dass eine einvernehmliche Änderung der Miete etwas grundsätzlich anderes sei als die im Grunde einseitig durchsetzbare Mieterhöhung nach §§ 558 bis 560 BGB. Dies gelte insbesondere für die Mieterhöhung wegen Modernisierung nach § 559 BGB; insoweit habe der Gesetzgeber im Rahmen des Mietrechtsreformgesetzes die Befugnis des Vermieters zur einseitigen Mieterhöhung sprachlich klargestellt. Der Gesetzgeber habe mithin die einvernehmliche Regelung bei Vergleichsmietenerhöhungen durch die Formulierung des § 558 BGB unter voller Beachtung der Schutzwürdigkeit des Vermieters befördern wollen, während er eine solche Vorgehensweise bei Mieterhöhungen nach § 559 BGB nicht für angebracht erachtet habe.

II.

9 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Ein Anspruch der Klägerin auf Zustimmung der Beklagten zu der mit Schreiben vom

26. Juli 2004 verlangten Mieterhöhung kann nicht mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung verneint werden.

10 1. Ohne Erfolg wendet sich die Revision allerdings gegen die Annahme des Berufungsgerichts, die Parteien hätten eine Mieterhöhung um 24,77 € durch schlüssiges Verhalten vertraglich vereinbart. Die Auslegung des Berufungsgerichts, in den - im Anschluss an das Schreiben der Klägerin vom 9. Juli 2003 - geleisteten Zahlungen der Beklagten liege ein Angebot auf einvernehmliche Erhöhung der Grundmiete um den jeweils zusätzlich gezahlten Betrag von 24,77 €, das die Klägerin durch ihr Schreiben vom 26. Juli 2004 angenommen habe, ist als tatrichterliche Würdigung einer Individualvereinbarung in der Revisionsinstanz nur beschränkt darauf überprüfbar, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze, allgemeine Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften verletzt worden sind (BGHZ 135, 269, 273; 154, 132, 133). Derartige Fehler zeigt die Revision nicht auf. Das vom Tatrichter gefundene Ergebnis ist möglich und daher für die Revisionsinstanz bindend (vgl. BGH, Urteil vom 25. Februar 1992 - X ZR 88/90, NJW 1992, 1967, unter II 3 a).

11 2. Nach dem revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Sachvortrag der Klägerin ist jedoch davon auszugehen, dass die Parteien mit dieser vertraglichen Regelung Modernisierungsaufwendungen der Klägerin auf die Beklagten umgelegt haben, die auch eine entsprechende förmliche Mieterhöhung nach § 559 BGB gerechtfertigt hätten. Wie der Senat nach Erlass des Berufungsurteils in einem dieselbe Wohnanlage der Klägerin betreffenden, im Wesentlichen gleich gelagerten Rechtsstreit entschieden hat (Senatsurteil vom 18. Juli 2007 - VIII ZR 285/06, NJW 2007, 3122, Tz. 12 ff.), gilt die in § 558 Abs. 1 Satz 3 BGB vorgesehene Ausnahme für Mieterhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB auch für eine einvernehmliche Mieterhöhung wegen vom Vermieter durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen.

12 § 559 BGB verfolgt - ebenso wie die frühere entsprechende Regelung in § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHRG) - aus wohnungs-, wirtschafts- und umweltpolitischen Gründen den Zweck, die Modernisierung vorhandenen alten Wohnbestandes zu fördern. Die Privilegierung dieser Kosten hat ihren sachlichen Grund in der erwünschten Modernisierung des Wohnungsbestandes, nicht in der Art und Weise der rechtlichen Umsetzung - einseitiges Mieterhöhungsverlangen oder vertragliche Regelung - einer hierauf gestützten Mieterhöhung. Die vom Gesetzgeber als privilegiertes Merkmal für die Bemessung der Miete ausgestalteten Modernisierungskosten sollen deshalb nicht durch die Jahresfrist (§ 558 Abs. 1 Satz 2 BGB) oder die Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) teilweise wieder "neutralisiert" werden (Senatsurteil vom 18. Juli 2007, aaO); dies gilt auch für die so genannte Wartefrist des § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB. Die Annahme des Berufungsgerichts, der Gesetzgeber habe durch die im Rahmen des Mietrechtsreformgesetzes vorgenommenen Änderungen die Frage, ob auch eine vertragliche Mieterhöhung wegen umlagefähiger Modernisierungskosten die Jahressperrfrist auslöse, im Sinne der vom Berufungsgericht vertretenen Auffassung geregelt, findet im Gesetzgebungsverfahren keine Stütze und lässt sich auch nicht mit der Systematik des Gesetzes begründen (vgl. Senatsurteil vom 18. Juli 2007, aaO, Tz. 13).

13 3. Das Urteil des Berufungsgerichts erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO). Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung kommt es für die Frage, ob eine nicht unter die Wartefrist des § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB fallende Vereinbarung einer Mieterhöhung wegen Modernisierung vorliegt, nicht darauf an, ob der Vereinbarung ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen gemäß § 559 BGB vorausgegangen ist. Erforderlich ist lediglich, dass der Vermieter die wegen der Modernisierung vereinbarte Mieterhöhung in dieser Höhe (hier: 24,77 €) auch einseitig nach § 559 BGB hätte durchsetzen können. Das ist nach dem revisionsrechtlich zugrunde zu legen-

den Sachverhalt der Fall, denn von einer materiellen Berechtigung der Klägerin, wegen Modernisierung eine Mieterhöhung in Höhe von 24,77 € zu verlangen, sind auch die Beklagten nach einer Prüfung des Mieterhöhungsschreibens vom 20. März 2003 durch den Mieterverein ausgegangen. Unter diesen Umständen bedurfte es entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung keines näheren Sachvortrags der Klägerin zu weiteren Einzelheiten der Modernisierungsmaßnahmen.

III.

14 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht keine Feststellungen zu den weiteren Voraussetzungen des § 558 BGB getroffen hat. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO).

Ball Wiechers Hermanns
Dr. Milger Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG Görlitz, Entscheidung vom 08.11.2005 - 1 C 1106/04 -
LG Görlitz, Entscheidung vom 13.10.2006 - 2 S 127/05 -