BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 311/11

Verkündet am:
13. Juni 2012
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Juni 2012 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin vom 29. September 2011 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg vom 26. Oktober 2010 (Az.: 3 C 108/10) geändert.

Die Beklagte wird verurteilt, der Erhöhung der Nettokaltmiete für die Wohnung M. Straße , drittes Obergeschoss Mitte, Berlin, Mietvertragsnummer 1. , von bisher 189,55 € um monatlich 30 € auf nunmehr 219,55 € (4,17 €/qm/monatlich) ab dem 1. Januar 2010 zuzustimmen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte ist seit dem 1. Juni 1997 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in Berlin.

2 Hinsichtlich des Hauses, in dem die vermietete Wohnung gelegen ist, schlossen das Land Berlin und die Klägerin Ende des Jahres 1993 einen vom Land Berlin vorformulierten "Förderungsvertrag über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen". Die Klägerin verpflichtete sich in diesem Vertrag, dort näher bezeichnete Baumaßnahmen durchzuführen; das Land Berlin verpflichtete sich, diese Maßnahmen durch einen Baukostenzuschuss, Eigenkapitalersatzmittel und Aufwendungszuschüsse zu fördern.

3 In dem Vertrag ist unter anderem folgendes geregelt:

> "§ 2 - Grundlagen
>
> Vertragsbestandteile sind folgende, dem Vertrag als Anlagen beiliegende Unterlagen:
>
> 1. - 5. ...
>
> 6. Auflistung der wohnungsbezogenen Modernisierungs-Baukostenzuschüsse.
>
> ...
>
> § 7 - Mieten
>
> (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, für die Wohnflächen des Objekts im 1. Jahr nach Abschluss der geförderten Baumaßnahmen keine höhere Nettokaltmiete (Kaltmiete ohne Betriebskosten) als folgende zu verlangen (Einstiegsmiete):
>
> - bei Abschluß der Maßnahmen im Jahre 1993: 4,50 DM/qm/monatlich;
>
> - bei Abschluß der Maßnahmen im Jahre 1994: 5,00 DM/qm/monatlich.

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

Bei Abschluß der Maßnahmen nach dem Jahr 1994 gelten für jedes weitere Kalenderjahr 0,25 DM/qm/monatlich erhöhte Einstiegsmieten.

Betriebskosten (§ 4 MHG) dürfen daneben verlangt werden.

(1a) ...

(1b) ...

(2) Im Bindungszeitraum der Förderung (§ 10) dürfen für Wohnraum ab dem 2. Jahr nach Abschluss der geförderten Maßnahmen Mieterhöhungen nach §§ 2 und 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) verlangt werden. Bei Erhöhungsverlangen nach § 2 MHG ist von der ortsüblichen Miete des jeweils gültigen Mietspiegels auszugehen. Mieterhöhungen nach §§ 2 und 3 MHG dürfen einschl. Mieterhöhungen aus Abbau von Aufwendungszuschüssen (§ 4 Abs. 2 Nr. 3) zusammen jährlich höchstens bis 0,20 DM/qm monatlich verlangt werden; ab dem 11. Jahr dürfen höhere Mieterhöhungen als 0,20 DM/qm monatlich verlangt werden, soweit der dann im sozialen Wohnungsbau (1. Weg) maßgebliche Förderungsabbau (der bis 1981 0,17 DM/qm monatlich und derzeit 0,20 DM/qm monatlich beträgt) geändert wird. Höhere Mieterhöhungsbeträge dürfen ab dem 11. Jahr auch verlangt werden, soweit Berlin dies gemäß Absatz (4) in Verbindung mit Nummer 5 Abs. 5 der ModInstRL 90 zuläßt. Freie Mietenvereinbarungen und Staffelmietverträge nach § 10 MHG sowie Erhöhungen nach § 5 MHG sind im Bindungszeitraum ausgeschlossen. Für ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG gelten die gewährten Baukostenzuschüsse (§ 4 Abs. 2 Nr. 1.) im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG soweit als Baukostenzuschüsse für Modernisierungsmaßnahmen, wie unter Berücksichtigung der anfänglichen Aufwendungszuschüsse die Mieterhöhungen nach § 3 MHG zu einer Überschreitung der für das 1. Jahr vereinbarten Miete führen würden. Die danach auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Modernisierungs-Baukostenzuschüsse sind in der Anlage zu § 2 Nr. 6 aufgelistet. Hinsichtlich der Betriebskosten gilt § 4 MHG.

(3) Bei ... neuen Mietverträgen darf im Bindungszeitraum der Förderung (§ 10) der vereinbarte Mietzins nach Absatz (1), dem Erhöhungen nach Absatz (2) hinzugerechnet werden dürfen, nicht überschritten werden. ...

...

§ 10 - Geltungsdauer der Verpflichtungen

Die Verpflichtungen nach §§ 7 bis 9 gelten bis zum Ablauf von 20 Jahren nach mängelfreier Schlußabnahme der vereinbarten Baumaßnahmen (§ 1 Abs. 1).

..."

4 Die mängelfreie Schlussabnahme der Baumaßnahmen erfolgte am 16. März 1995.

5 Die Klägerin forderte die Beklagte mit Schreiben vom 26. Oktober 2009 auf, einer Erhöhung der Nettokaltmiete zum 1. Januar 2010 um 30 € von 189,55 € auf 219,55 € (= 4,17 €/qm/monatlich) zuzustimmen. Sie bezog sich dabei auf den Berliner Mietspiegel 2009 und erläuterte die Erhöhung im Einzelnen durch Einordnung der Wohnung in das Mietspiegelfeld D2 anhand der nach dem Mietspiegel maßgeblichen Kriterien (Wohnfläche, Altersklasse, Ausstattung und Wohnlage). Weitere Angaben enthält das Schreiben nicht. Die Beklagte stimmte der Mieterhöhung nicht zu. Sie ist der Auffassung, das Mieterhöhungsverlangen entspreche nicht den formellen Anforderungen, da es sich nicht zu den gemäß § 558 Abs. 5 BGB aufzuführenden Kürzungsbeträgen, die sich die Klägerin aufgrund der von dem Land Berlin erhaltenen Fördermittel anrechnen lassen müsse, und den zugrunde liegenden Berechnungspositionen verhalte.

6 Mit ihrer Klage nimmt die Klägerin die Beklagte auf Zustimmung zu der im Schreiben vom 26. Oktober 2009 geforderten Mieterhöhung in Anspruch. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Zustimmungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat Erfolg.

I.

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

9 Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin entspreche nicht den Anforderungen der §§ 558, 558a BGB, weil es sich nicht dazu verhalte, inwieweit sich die Klägerin nach § 558 Abs. 5 BGB Kürzungen aufgrund erhaltener Drittmittel gefallen lassen müsse.

10 Gemäß § 558a Abs. 1 BGB sei das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen. Habe der Vermieter - wie hier - Drittmittel für die Modernisierung im Sinne des § 559a Abs. 1 BGB erhalten, entspreche ein Mieterhöhungsverlangen nur dann den formellen Anforderungen, wenn der Vermieter die sich hieraus ergebenden Kürzungsbeträge einschließlich der Berechnungsgrundlagen darstelle. Im Streitfall habe sich die Klägerin in § 7 des Förderungsvertrags mit dem Land Berlin verpflichtet, Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen nach §§ 2, 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG; jetzt: § 558 Abs. 5, §§ 559 f. BGB) nur in dem vertraglich gestatteten Umfang vorzunehmen. Ob diese Vorgaben, aus denen den Mietern der Klägerin ein unmittelbarer Anspruch gemäß § 328 BGB erwachse, eingehalten worden seien, könne nicht nachvollzogen werden, weil die Klägerin weder im Mieterhöhungsverlangen noch im Prozess mitgeteilt habe, ob sie auch Zuschüsse für die Modernisierung der an die Beklagte vermieteten Wohnung erhalten habe. Dazu hätte zwar die Anlage zu § 2 Nr. 6 des Förderungsvertrags Auskunft geben können; diese habe die Klägerin jedoch

auch nach gerichtlicher Aufforderung nicht vorgelegt. Mit der schlichten Angabe, der Modernisierungsanteil für die an die Beklagte vermietete Wohnung habe "gegen Null" tendiert und sei nicht bezifferbar, habe es die Klägerin nicht bewenden lassen dürfen. Nur wenn die Anlage zu § 2 Nr. 6 des Förderungsvertrags ergeben hätte, dass die in Bezug auf die an die Beklagte vermietete Wohnung gewährten Förderungsmittel ausschließlich Instandsetzungsmaßnahmen betroffen hätten, hätte keine gesetzliche Verpflichtung bestanden, dies als negative Feststellung in das Mieterhöhungsverlangen aufzunehmen.

11 Auch wenn der durch den Förderungsvertrag eröffnete Spielraum für eine Mieterhöhung nach § 558 BGB eingehalten werde und die sich dann ergebende neue Miete in jedem Fall unter dem Betrag liege, der sich ergeben würde, wenn die erhaltenen Drittmittel bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete abgezogen würden, ändere dies nichts daran, dass die zwingenden formellen Voraussetzungen für ein Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558, 558a BGB erfüllt sein müssten, die eine Darstellung der Drittmittel vorschrieben.

12 Entgegen der Auffassung der Klägerin seien Drittmittel auch dann anzugeben, wenn die Modernisierung bereits vor Abschluss des Mietvertrages stattgefunden habe und der das Erhöhungsverlangen beanstandende Mieter damit in eine bereits modernisierte Wohnung eingezogen sei. Denn dem Gesetz könne eine Einschränkung nicht entnommen werden, dass Drittmittel nur dann anzugeben seien, wenn die Modernisierung während eines bestehenden Mietverhältnisses vorgenommen worden sei.

13 Die Notwendigkeit der Angabe von Drittmitteln sei im Streitfall auch nicht deshalb entbehrlich gewesen, weil der Abschluss der geförderten Baumaßnahmen mehr als zwölf Jahre zurückliege. Denn die Klägerin müsse sich an den Regelungen festhalten lassen, denen sie sich gegenüber dem Land Berlin

unterworfen habe. Die Klägerin habe sich in § 10 des Fördervertrages verpflichtet, die in § 7 des Vertrages enthaltenen Beschränkungen für Modernisierungsmieterhöhungen für 20 Jahre, beginnend mit der die Mängelfreiheit feststellenden Schlussabnahme, einzuhalten. Da die Schlussabnahme im Streitfall am 16. März 1995 erfolgt sei, ende die vertragliche Bindungsfrist erst am 15. März 2015.

II.

14 Diese Beurteilung des Berufungsgerichts hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

15 Der Angabe der vom Land Berlin erhaltenen Fördermittel in dem Mieterhöhungsverlangen vom 26. Oktober 2009 bedurfte es nicht, weil diese Mittel zu diesem Zeitpunkt bei der Berechnung der neu verlangten Miete nicht mehr anzurechnen waren.

16 1. Nach der Rechtsprechung des Senats erfordert die Wirksamkeit eines auf Zustimmung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) gerichteten Mieterhöhungsverlangens nach § 558a BGB, dass der Vermieter Kürzungsbeträge auf Grund der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel zum Zwecke der Wohnungsmodernisierung einschließlich der zugrundeliegenden Berechnungspositionen in das Mieterhöhungsverlangen aufnimmt. Ohne diese Angaben ist der Mieter nicht in der Lage, die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens zu überprüfen, denn nach § 558 Abs. 5 BGB in Verbindung mit § 559a Abs. 1 BGB sind Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, die durch Zuschüsse öffentlicher Haushalte gedeckt werden, bei der Berechnung der erhöhten Miete in Anrechnung zu bringen (Senatsurteil vom 19. Januar 2011 - VIII ZR 87/10, NJW-RR

2011, 446 Rn. 16 mwN). Von dieser Rechtsprechung ist auch das Berufungsgericht zutreffend ausgegangen.

17 2. Von Rechtsfehlern beeinflusst ist hingegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Klägerin habe auch noch mehr als 14 Jahre nach der mängelfreien Schlussabnahme der geförderten Baumaßnahmen in dem an die Beklagte gestellten Mieterhöhungsverlangen vom 26. Oktober 2009 die vom Land Berlin erhaltenen Drittmittel und die sich daraus ergebenden Kürzungsbeträge angeben müssen.

18 Das Begründungserfordernis des § 558a Abs. 1 BGB, insbesondere die sich nach der Rechtsprechung des Senats hieraus ergebende Obliegenheit des Vermieters, für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen erhaltene Drittmitteln anzugeben, ist kein Selbstzweck. Es dient vielmehr dem berechtigten Informationsbedürfnis des Mieters. Er soll mit den aus dem Mieterhöhungsverlangen ersichtlichen Angaben in die Lage versetzt werden, dessen Berechtigung zu überprüfen. Ausgehend von diesem Zweck, sind erhaltene Drittmittel in dem Mieterhöhungsverlangen nur dann anzugeben, wenn sie bei der Ermittlung der neuen (erhöhten) Miete anzurechnen sind (vgl. Senatsurteil vom 25. Februar 2004 - VIII ZR 116/03, NJW-RR 2004, 947 unter II 2 a).

19 Daran fehlt es im Streitfall. Weder aus dem Gesetz noch aus dem mit dem Land Berlin im Jahr 1993 geschlossenen Förderungsvertrag lässt sich eine noch 14 Jahre nach mängelfreier Schlussabnahme der Baumaßnahmen bestehende Anrechnungspflicht begründen.

20 a) Der Senat hat über die Frage, wann die gesetzlich in § 559a Abs. 1, § 558 Abs. 5 BGB bestimmte Anrechnungspflicht von Drittmitteln, die für Modernisierungsmaßnahmen aus öffentlichen Haushalten gewährt wurden, endet, bisher nicht abschließend entschieden. Er hat jedoch bereits ausgesprochen,

dass er es im Hinblick auf die Eigentumsgarantie in Art. 14 GG für geboten hält, die gesetzliche Anrechnungspflicht in verfassungskonformer Auslegung der genannten Vorschriften auf einen bestimmten Zeitraum zu begrenzen (Senatsurteile vom 25. Februar 2004 - VIII ZR 116/03, aaO unter II 2 b; vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 283/03, juris Rn. 8 f.) und dass er es für sachgerecht hält, diesen Zeitraum mit zwölf Jahren, beginnend ab der mittleren Bezugsfertigkeit des geförderten Objekts, zu bemessen (Senatsurteil vom 25. Februar 2004 - VIII ZR 116/03, aaO). Daran hält der Senat fest.

21 Eine Anrechnungspflicht kann jedenfalls dann nicht mehr bestehen, wenn die Fördermittel aufgezehrt sind, da der Eigentümer/Vermieter ansonsten auf Dauer gehindert wäre, sein Eigentum wirtschaftlich zu verwerten. Auch würde der Vermieter, der Drittmittel erhalten hat, unbegrenzt schlechter gestellt als der Vermieter, der die Modernisierung aus eigenen Mitteln durchgeführt hat. Schließlich besteht bei einer zeitlich unbegrenzten Anrechnungspflicht die Gefahr, dass der Zweck der Förderung - die Schaffung zeitgemäßen Wohnraums - verfehlt wird, weil der Vermieter in diesem Fall auf eine staatliche Förderung verzichten würde (Senatsurteil vom 25. Februar 2004 - VIII ZR 116/03 aaO unter II 2 a).

22 Bei der Bemessung der maximal zulässigen Anrechnungsfrist ist von § 558 Abs. 5 BGB (früher § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG), § 559a Abs. 1 BGB (früher § 3 Abs. 1 Satz 6 MHG) in Verbindung mit § 559 Abs. 1 BGB (früher § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG) auszugehen. Danach ist bei verlorenen Zuschüssen die Erhöhung der jährlichen Miete um 11 % des auf die jeweilige Wohnung entfallenden Förderbetrags zu kürzen. Der Gesetzgeber hat somit eine Regelung geschaffen, die dazu führt, dass der gewährte Zuschuss nach etwas über neun Jahren durch die verminderte Mieterhöhung aufgezehrt ist. Unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung des Zuschussbetrags ergibt sich mithin ein An-

rechnungszeitraum von zwölf Jahren (vgl. Senatsurteil vom 25. Februar 2004 - VIII ZR 116/03, aaO unter II 2 b).

23 Für den Streitfall bedeutet dies, dass für die Klägerin jedenfalls 14 Jahre nach mängelfreier Schlussabnahme der geförderten Baumaßnahmen eine gesetzliche Anrechnungspflicht der vom Land Berlin erhaltenen Fördermittel nicht mehr bestand, so dass sich das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 26. Oktober 2009 dazu nicht verhalten musste.

24 b) Aus dem mit dem Land Berlin geschlossenen Förderungsvertrag aus dem Jahr 1993 lässt sich eine zeitlich über das Gesetz hinausgehende Anrechnungspflicht nicht herleiten.

25 aa) Wie das Berufungsgericht in der Begründung seiner Zulassungsentscheidung ausgeführt hat, wurden aufgrund gleichlautender Förderungsverträge zahlreiche Wohnungen in Berlin modernisiert. Bei den in Rede stehenden Regelungen des Förderungsvertrags handelt es sich der Sache nach somit um Allgemeine Geschäftsbedingungen, die der Senat selbst auslegen kann, weil formularmäßig gestaltete Vertragsbedingungen der uneingeschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfung unterliegen und weitere tatrichterliche Feststellungen nicht zu erwarten sind (vgl. Senatsurteile vom 21. September 2011 - VIII ZR 184/10, NJW 2011, 3709 Rn. 16; vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 244/08, NJW 2010, 293 Rn. 11; jeweils mwN). Die Auslegung hat dabei nach dem objektiven Inhalt und typischen Sinn der Regelung unter Beachtung der Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zu erfolgen (Senatsurteil vom 24. März 2010 - VIII ZR 122/08, NJW-RR 2010, 1436 Rn. 19). Danach sieht der Förderungsvertrag in zeitlicher Hinsicht keine über das Gesetz hinausgehende Anrechnungspflicht vor.

26 bb) Das Berufungsgericht entnimmt § 7 Abs. 2 Satz 6 Förderungsvertrag die Verpflichtung der Klägerin, sich die gewährten Baukostenzuschüsse - unabhängig von deren tatsächlicher Verwendung - als Baukostenzuschüsse für Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG (jetzt § 558 Abs. 5 BGB) anrechnen zu lassen, soweit unter Berücksichtigung der anfänglichen Aufwendungszuschüsse die Mieterhöhungen nach § 3 MHG (jetzt § 559a BGB) zu einer Überschreitung der für das 1. Jahr im Förderungsvertrag vereinbarten Einstiegsmiete führen würden. Ausgehend von dieser Vereinbarung seien Zuschüsse zu Modernisierungsmaßnahmen während der in § 10 Förderungsvertrag bestimmten Laufzeit von 20 Jahren bei einer Mieterhöhung anzurechnen und deshalb auch bei einem Mieterhöhungsverlangen innerhalb dieser Zeitspanne anzugeben.

27 cc) Dies trifft nicht zu. Das Berufungsgericht verkennt bei seiner Betrachtung, dass § 10 Förderungsvertrag hinsichtlich der in § 7 Förderungsvertrag enthaltenen Regelungen zur Miethöhe nichts über die zeitliche Dauer der Anrechnungspflicht von Drittmitteln aussagt, sondern lediglich bestimmt, dass "die Verpflichtungen nach §§ 7 bis 9 Förderungsvertrag bis zum Ablauf von 20 Jahren nach mängelfreier Schlussabnahme der vereinbarten Baumaßnahmen" gelten sollen. Der die zulässige Miethöhe regelnde § 7 des Förderungsvertrags, an den die Klägerin nach § 10 Förderungsvertrag 20 Jahre gebunden ist, verhält sich indes zur Dauer der Anrechnungspflicht nicht. Insbesondere kann auch der Regelung in § 7 Abs. 2 Satz 6, 7 Förderungsvertrag hierzu nichts entnommen werden. Diese Bestimmungen enthalten lediglich Aussagen dazu, welche Fördermittel (§ 7 Abs. 2 Satz 6) in welcher Höhe (§ 7 Abs. 2 Satz 7 i.V.m. der Anlage zu § 2 Nr. 6) für die einzelne Wohnung anzurechnen sind, setzen mithin eine (noch bestehende) gesetzliche Anrechnungspflicht voraus, die für das streitgegenständliche Erhöhungsverlangen - wie dargestellt - nicht mehr gegeben war.

III.

28 Nach allem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da keine weiteren tatsächlichen Feststellungen zu treffen sind, hat der Senat in der Sache selbst zu entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). Das Zustimmungsverlangen der Klägerin vom 26. Oktober 2009 entspricht den formellen Anforderungen des § 558a BGB. Da dessen materielle Berechtigung zwischen den Parteien nicht im Streit ist, erweist es sich auch als begründet. Auf die Berufung der Klägerin ist das Urteil des Amtsgerichts somit dahin zu ändern, dass die Beklagte verurteilt wird, der begehrten Mieterhöhung zuzustimmen.

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Achilles Dr. Schneider

Vorinstanzen:
AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Entscheidung vom 26.10.2010 - 3 C 108/10 -
LG Berlin, Entscheidung vom 29.09.2011 - 67 S 548/10 -