BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 315/09

Verkündet am:
7. Juli 2010
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558 Abs. 2

Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache (hier: Bad und Sammelheizung) bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich auf Dauer unberücksichtigt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten erstattet hat oder die Parteien eine konkrete anderweitige Vereinbarung getroffen haben; hierzu genügt es nicht, dass sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags zum Einbau der Ausstattung verpflichtet hat.

BGH, Urteil vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 315/09 - LG Hamburg
AG Hamburg-Altona

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Juli 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Hamburg, Zivilkammer 11, vom 27. November 2009 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte ist seit April 1976 Mieter einer ca 92 qm großen Wohnung in Hamburg. In § 28 des Mietvertrags heißt es:

> "Der Mieter verpflichtet sich, auf seine Kosten fachgerecht eine Gasheizung in sämtlichen Wohnräumen zu installieren und ein Badezimmer in den dafür vorgesehenen Raum zu installieren."

2 Dementsprechend baute der Beklagte in die Wohnung auf eigene Kosten ein Bad und eine Sammelheizung ein.

3 Mit Schreiben vom 28. Februar 2008 verlangte die Klägerin Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettomiete von 450,28 € auf 539,95 € monatlich. Zur Begründung nahm sie auf den Mietspiegel der Stadt Hamburg Bezug und ord-

nete die Wohnung des Beklagten in das Rasterfeld C 4 ein. Dieses Rasterfeld bezieht sich auf Wohnungen mit normaler Wohnlage, Baujahr bis Ende des Jahres 1918 und einer Ausstattung mit Bad und Sammelheizung.

4 In drei vorangegangenen Mieterhöhungsverlangen seit 1992 hatte die Klägerin dagegen auf die ortsübliche Vergleichmiete für Wohnungen ohne Bad und Sammelheizung abgestellt. Außerdem hatte sie dem Beklagten mit Schreiben vom 22. April 2004 den Abschluss einer Vereinbarung angeboten, der zufolge dieser ihr das Eigentum an Bad und Sammelheizung gegen Zahlung von 1.200 € übertragen und die Klägerin die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht hierfür übernehmen sollte. Im Gegenzug sollte die Wohnung künftig in das Rasterfeld C 4 des jeweils gültigen Hamburger Mietspiegels (mit Bad und Heizung) eingeordnet, eine darauf gestützte Mieterhöhung aber nicht vor dem 1. Juni 2006 geltend gemacht werden. Zum Abschluss dieser Vereinbarung kam es nicht.

5 Das Amtsgericht hat der Klage auf Zustimmung zur Erhöhung der Nettomiete auf 539,95 € monatlich ab 1. Mai 2008 stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Ziel der Klageabweisung 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:

6 Die Revision hat Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

8 Der Klägerin stehe der geltend gemachte Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung zu. Das Mieterhöhungsverlangen vom 28. Februar 2008 sei zulässig und begründet. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung des Beklagten sei eine Ausstattung mit Bad und Sammelheizung zugrunde zu legen.

9 Zwar treffe es zu, dass von Seiten des Mieters vorgenommene Wertverbesserungen bei der Ermittlung des ortsüblichen Entgelts nicht zu berücksichtigen seien. Eine Ausnahme gelte aber, wenn die Parteien etwas anderes vereinbart hätten. Dies sei hier der Fall, weil sich der Beklagte in § 28 des Mietvertrages dazu verpflichtet habe, Bad und Gasheizung auf eigene Kosten einzubauen und die eingebauten Einrichtungen deshalb der Vermieterleistung zuzurechnen seien. Einer darüber hinausgehenden Vereinbarung über die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht einer Partei, einer Rückbauverpflichtung und eines Zeitpunktes, zu dem der verlorene Baukostenzuschuss als verloren anzusehen sein solle, bedürfe es nicht. Auch die Streichung der Überschrift "Heizung und Warmwasser" in § 11 und das Einsetzen des Worts "Ofenheizung" sowie die Streichung der Worte "mit Bad" in § 1 des Mietvertrags führten nicht zu einer anderen Auslegung des Mietvertrags, denn damit sei lediglich der Zustand bei/vor Mietbeginn umschrieben. Aus der Verpflichtung zum Einbau

von Bad und Heizung lasse sich demgegenüber der von den Parteien avisierte künftige Zustand der Wohnung ableiten.

10 Dass die vom Beklagten übernommene Verpflichtung zum Einbau von Heizung und Bad den finanziellen Rahmen dieser Einbauten nicht erkennen lasse, ändere nichts daran, dass das Objekt nach dem vollzogenen Einbau die Merkmale des Rasterfeldes C 4 erfülle. Das nachfolgende Verhalten der Parteien führe zu keinem anderen Ergebnis. Der Tatsache, dass die Klägerin bislang Mieterhöhungsverlangen nicht auf die Einordnung in das Rasterfeld C 4 - mit Bad und Heizung - gestützt habe, sei kein rechtsgeschäftlicher Erklärungswert zuzuweisen. Sie führe ebenso wie das Schreiben der Klägerin vom 22. April 2004 nicht dazu, dass die jetzt auf das Rasterfeld C 4 gestützte Mieterhöhung treuwidrig sei.

II.

11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin aus § 558 BGB auf Zustimmung zu der geltend gemachten Mieterhöhung nicht bejaht werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung des Beklagten ist anhand vergleichbarer Wohnungen, die nicht mit Bad und Sammelheizung ausgestattet sind, zu ermitteln.

12 1. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, dass Wohnwertverbesserungen, die der Mieter vorgenommen und finanziert hat, mangels anderweitiger vertraglicher Vereinbarung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen sind. Derartige zusätzliche Ausstattungen, mit denen der Mieter die Wohnung versehen hat, sind nicht vom Vermieter "zur Verfügung gestellt" und nicht Gegenstand seiner Gebrauchsgewährungspflicht. Für die von ihm selbst auf eigene Kosten eingebauten Einrichtungen

schuldet der Mieter dem Vermieter deshalb kein Entgelt, und insoweit kann er - mangels abweichender Vereinbarung - den Vermieter auch nicht auf Instandhaltung oder Instandsetzung in Anspruch nehmen oder Gewährleistungsansprüche bei etwaigen Mängeln geltend machen. Dementsprechend hat das Bayerische Oberste Landesgericht (NJW 1981, 2259) schon zu § 2 MHG in einer grundlegenden Entscheidung ausgeführt, dass Einrichtungen des Mieters, die den Wohnwert der Mietsache erhöht haben, bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen sind, es sei denn, die Parteien hätten etwas anderes vereinbart oder der Vermieter hätte dem Mieter die verauslagten Kosten erstattet (ebenso Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rdnr. IV 176; MünchKommBGB/Artz, 5. Aufl., § 558 Rdnr. 25; Schmid/Riecke, Mietrecht, § 558 Rdnr. 21; Lammel, Wohnraummietrecht, 3. Aufl., § 558 Rdnr. 40 ff.). Beide Ausnahmefälle liegen hier nicht vor.

13 2. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Parteien mit der in § 28 des Mietvertrages geregelten Einbauverpflichtung eine derartige abweichende Vereinbarung getroffen hätten. Eine ausdrückliche Regelung, dass bei künftigen Mieterhöhungen eine Ausstattung mit Bad und Sammelheizung zugrunde zu legen sei, enthält § 28 des Mietvertrags nicht. Auch für eine entsprechende stillschweigende Vereinbarung bestehen keine Anhaltspunkte.

14 a) Das Berufungsgericht geht selbst - zutreffend - davon aus, dass es sich bei der vom Beklagten erbrachten Leistung um einen so genannten verlorenen Baukostenzuschuss handelt; denn eine Erstattung der Aufwendungen oder eine Verrechnung mit der Miete ("abwohnbarer" Baukostenzuschuss, vgl. Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl., Einf. v. § 535 Rdnr. 111) ist im Mietvertrag nicht vorgesehen und auch sonst nicht ersichtlich. Zum Abschluss der von der Klägerin mit Schreiben vom 22. April 2004 vorgeschlagenen Vereinbarung, ihr die Einbauten gegen Zahlung eines Entgelts zu übertragen, ist es nicht ge-

kommen. Dass der Einbau aufgrund der in § 28 des Mietvertrags übernommenen Einbauverpflichtung erfolgte, ändert deshalb nichts daran, dass es sich um eine vom Beklagten finanzierte Ausstattung und nicht um eine von der Klägerin erbrachte Leistung handelte. Bei der Vereinbarung einer solchen Mieterleistung gehen die Parteien gerade nicht davon aus, dass die auf diese Weise vom Mieter geschaffene Ausstattung wirtschaftlich sogleich dem Vermieter gebührt; im Gegenteil geht ihre Erwartung dahin, dass die Vorteile jedenfalls während der Dauer des Mietvertrags dem Mieter zustehen. Deshalb ist es nicht sachgerecht, bei einer vom Mieter auf eigene Kosten geschaffenen Ausstattung danach zu differenzieren, ob der Einbau aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Vermieter oder freiwillig aufgrund einer bloßen Erlaubnis des Vermieters erfolgt ist.

15 Die vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Wohnwertverbesserung bleibt deshalb bei der Ermittlung der Vergleichsmiete auch dann unberücksichtigt, wenn sie - wie hier - auf einer vertraglichen Verpflichtung beruht (AG Hamburg, WuM 1999, 485; Kossmann, Handbuch der Wohnraummiete, 6. Aufl., § 148 Rdnr. 20). Anderenfalls müsste der Mieter die Ausstattung seiner Wohnung quasi doppelt bezahlen, zunächst beim Einbau entsprechend der vertraglichen Verpflichtung und später nochmals durch eine auch auf diese Ausstattung gestützte Mieterhöhung. Für eine derartige Benachteiligung des Mieters besteht kein rechtfertigender Grund. Soweit das Bayerische Oberste Landesgericht für den verlorenen Baukostenzuschuss möglicherweise eine andere Auffassung vertreten hat (aaO, 2260; vgl. auch Staudinger/Emmerich, BGB (2006), § 558 Rdnr. 34), folgt der Senat dem nicht.

16 b) Eine andere Beurteilung ist auch nicht deshalb geboten, weil die vom Beklagten erbrachte Leistung nach Art. VI § 2 des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und anderer wohnungsbaurechtlicher Vor-

schriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (BGBl. I S. 1041) angesichts der langjährigen Mietdauer als getilgt anzusehen sein dürfte, so dass er im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses für die eingebrachte Ausstattung keinen Ausgleich mehr verlangen kann. Zwar wird teilweise die Auffassung vertreten, dass in einem solchen Fall die vom Mieter erbrachten Leistungen auch bei der Wohnwertermittlung nicht mehr zu seinen Gunsten berücksichtigt werden könnten (LG München I, DWW 1979, 191; vgl. auch LG Hamburg, WuM 1990, 441). Dieser Ansicht kann jedoch nicht gefolgt werden. Der Umstand, dass der Mieter im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses für die von ihm auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung angesichts der zwischenzeitlich abgelaufenen Mietdauer keinen finanziellen Ersatz mehr verlangen kann, rechtfertigt es nicht, diese Ausstattung schon während des Bestehens des Mietverhältnisses dem Vermieter als eigene Leistung zuzurechnen und sie im Rahmen der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu seinen Gunsten zu berücksichtigen; eine "Abwohnzeit" gibt es in dieser Hinsicht nicht (Barthelmess, Wohnraumkündigungsschutzgesetz/Miethöhegesetz, 5. Aufl., § 2 MHG Rdnr. 46; LG Baden-Baden, WuM 1993, 358, 359).

III.

17 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, da das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt folgerichtig - keine Feststellungen dazu getroffen hat, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung des Beklagten ohne Berücksichtigung von Bad

und Heizung ist. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Hamburg-Altona, Entscheidung vom 30.01.2009 - 315b C 129/08 -
LG Hamburg, Entscheidung vom 27.11.2009 - 311 S 35/09 -