BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 12/10

Verkündet am:
19. Januar 2011
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Januar 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 20. November 2009 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Mitte vom 23. Februar 2009 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin in B. . Mit Schreiben vom 10. März 2008 verlangte die Klägerin mit Wirkung ab dem 1. Juni 2008 von der Beklagten die Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Miete von 179,44 € um 19,59 € auf 199,03 €. Die Klägerin stützt ihr Begehren auf den qualifizierten Mietspiegel des Landes Berlin (2007).

2 Die Beklagte ist der Auffassung, das Mieterhöhungsverlangen sei bereits aus formellen Gründen unwirksam, weil die Klägerin in dem Mieterhöhungsverlangen vom 10. März 2008 die Förderungsmittel des Landes Berlin hätte angeben müssen, die ihr aufgrund des Förderungsvertrages mit dem Land Berlin

aus dem Jahr 2000 für Baumaßnahmen an dem Gebäude, in dem die vermietete Wohnung liegt, gewährt worden seien.

3 In § 1 Abs. 1 des Förderungsvertrages verpflichtete sich der Eigentümer, die in einem Maßnahmenkatalog näher bezeichneten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Gemäß § 1 Abs. 2 des Förderungsvertrages verpflichtete sich das Land Berlin, "die Maßnahmen nach Abs. 1 gemäß § 4 dieses Vertrages zu fördern".

4 In § 4 Abs. 1 und 2 des Förderungsvertrages ist geregelt, dass der Eigentümer die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen trägt und sich das Land Berlin an den Kosten der Maßnahmen mit einem Baukostenzuschuss in Höhe von 547.593,60 € sowie einem Baudarlehen in gleicher Höhe beteiligt. Der Berechnung der Förderungsmittel lagen die Gesamtbaukosten zugrunde.

5 In § 4 Abs. 7 des Förderungsvertrages ist folgendes vereinbart:

> "Im Hinblick auf § 2 Abs. 1 Satz 2 sowie § 3 Abs. 1 Sätze 3 bis 7 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) gehen die Vertragspartner von folgendem aus:
>
> Die Zuwendungen sind als Beitrag zur Deckung der unrentierlichen Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen bestimmt. Die nach der Förderungsberechnung einzusetzenden Eigenmittel sind zur Finanzierung der Kosten der Modernisierungsmaßnahmen bestimmt. Die sich nach § 7 ergebenden Mietenverzichte betreffen somit die vom Eigentümer/Verfügungsberechtigten finanzierten Kosten der Maßnahmen und führen zu keinen Kürzungsbeträgen im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 2 bzw. § 3 Abs. 1 Sätze 3 bis 7 MHG."

6 Die Klägerin ist der Auffassung, aufgrund der Regelung in § 4 Abs. 7 des Förderungsvertrags seien lediglich Instandsetzungsmaßnahmen gefördert worden; derartige Förderungsmittel seien bei einem Mieterhöhungsverlangen nicht anzugeben.

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

7 § 4 der Anlage 2 des Mietvertrags der Parteien sieht eine besondere Mietobergrenze bei Vorliegen eines Wohnberechtigungsscheins vor. Die Beklagte, die im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins ist, meint, eine Mieterhöhung sei auch aus diesem Grund ausgeschlossen.

8 Das Amtsgericht hat der auf Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung gerichteten Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

9 Die Revision hat Erfolg.

I.

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

11 Der Klägerin stehe kein Anspruch auf Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung zu, weil das Mieterhöhungsverlangen vom 10. März 2008 mangels hinreichender Begründung unwirksam sei.

12 Die nach § 558a BGB erforderliche Begründung sei dann ausreichend, wenn der Vermieter dem Mieter alle Angaben mitteile, die erforderlich seien, damit der Mieter die Berechtigung der verlangten Mieterhöhung überprüfen könne. Die Klägerin habe die von dem Land Berlin aufgrund des Förderungsvertrages gewährten öffentlichen Mittel in der Mieterhöhungserklärung nicht angegeben. Die Angabe der Förderungsmittel sei jedoch für eine ausreichende Be-

gründung des Erhöhungsverlangens erforderlich gewesen, da diese bei der Mietberechnung nach § 558 Abs. 5 BGB zu berücksichtigen seien.

13 Bei den von dem Land Berlin aufgrund des Vertrages gewährten Mitteln handele es sich um im Mieterhöhungsverlangen nach § 558 Abs. 5 BGB anzugebende Drittmittel für eine Modernisierung im Sinne von § 559a BGB und nicht um Drittmittel für Instandsetzungsarbeiten. Für die Beantwortung der Frage, ob es sich um Drittmittel für Modernisierungs- oder für Instandsetzungsmaßnahmen handele, sei auf den durch den Förderungsgeber bestimmten Verwendungszweck abzustellen. Gemäß § 1 des Förderungsvertrages seien die Baukosten- und Aufwendungszuschüsse für die Finanzierung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten gewährt worden. Der Verwendungszweck habe sich daher auf die Gesamtbaumaßnahme einschließlich der Modernisierung bezogen. Dieser Zweck sei durch § 4 Abs. 7 des Förderungsvertrages nicht in Frage gestellt worden. Danach sollten die Förderungsmittel zwar als Drittmittel nur für Instandsetzungsarbeiten angesehen werden, während die Modernisierung allein als durch die Eigenmittel des Vermieters abgedeckt gelten sollte. Diese Regelung bestimme jedoch nicht den tatsächlichen Verwendungszweck, sondern bezwecke einzig und allein, den Vermieter von der Anrechnung der Drittmittel bei Mieterhöhungen freizustellen. Aus dem Förderungsvertrag folgten Rechte und Pflichten nur für die Vertragsparteien, das Land Berlin und die Klägerin. Vereinbarungen zu Lasten des Mieters, die zudem nach § 558 Abs. 6 BGB unzulässig seien, seien ohne dessen Mitwirkung nicht möglich. Dass die Drittmittel tatsächlich nicht nur für die Instandsetzungsarbeiten bestimmt gewesen seien, ergebe sich auch aus dem Umstand, dass der Berechnung der Förderungsmittel die Gesamtbaukosten zugrunde gelegt worden seien.

14 Eine Anrechnung der Förderungsmittel verbiete sich auch nicht aufgrund einer verfassungskonformen Auslegung des § 558 Abs. 5 BGB. Sinn und

Zweck dieser Regelung sei es, dass für Modernisierungsmaßnahmen gewährte öffentliche Mittel nicht nur dem Vermieter zugute kommen sollten, sondern auch dem Mieter. Der Vermieter solle nicht höhere Mieteinnahmen aufgrund von Investitionen erlangen können, die letztlich nicht er, sondern die öffentliche Hand getätigt habe.

15 Die Angabepflicht mache es einem Vermieter auch nicht unmöglich, Mieterhöhungsverlangen gegenüber dem Mieter wirksam zu erklären. Der Vermieter sei lediglich im Rahmen der formellen Wirksamkeit verpflichtet anzugeben, in welchem Umfang er Förderungsgelder wann und zu welchem Zweck erhalten habe. Die tatsächliche Verwendung der Förderungsgelder zur Instandsetzung oder Modernisierung sei dann eine Frage der materiellen Begründetheit, in deren Rahmen der Mieter substantiiert einwenden müsse, die Gelder seien entgegen der Angabe des Vermieters nicht ausschließlich zur Instandsetzung, sondern (auch) zur Modernisierung aufgewendet worden. Ohne Angabe der erhaltenen Förderungsgelder habe der Mieter jedoch keine Möglichkeit, "die unterbliebene Anrechnung von gewährten öffentlichen Mitteln substantiiert zu bestreiten".

II.

16 Diese Beurteilung des Berufungsgerichts hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Das Mieterhöhungsverlangen entspricht den formellen Anforderungen des § 558 BGB. Die Annahme des Berufungsgerichts, bei den der Klägerin gewährten Mitteln handele es sich nicht nur um für Instandsetzungsarbeiten, sondern (auch) um in dem Mieterhöhungsverlangen anzugebende Drittmittel für Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 558 Abs. 5 in Verbindung mit § 559a Abs. 1 BGB, trifft nicht zu.

17 1. Das Berufungsgericht hat zwar im Ausgangspunkt zutreffend den in dem Förderungsvertrag angegebenen Förderungszweck als entscheidendes Kriterium dafür angesehen, ob die Zuschüsse für Instandsetzungs- oder für Modernisierungsmaßnahmen gewährt wurden. Rechtsirrig meint das Berufungsgericht jedoch, § 1 des Förderungsvertrages entnehmen zu können, dass die Zuschüsse (auch) der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen dienen sollten, hingegen die Regelung in § 4 Abs. 7 des Förderungsvertrages, wonach die Fördermittel ausschließlich zur Deckung unrentierlicher Kosten für Instandsetzungsarbeiten bestimmt seien, allein den Zweck verfolge, den Vermieter von der Anrechnung der Drittmittel bei Mieterhöhungen freizustellen (vgl. für einen gleich gelagerten Fall Senatsurteil vom 19. Januar 2011 - VIII ZR 87/10, zur Veröffentlichung bestimmt, zu einer wortgleichen Vertragsbestimmung).

18 Das Berufungsgericht verkennt bei seiner Betrachtung, dass § 1 des Förderungsvertrages keine Aussage über den Förderungszweck trifft, sondern in § 1 Abs. 2 diesbezüglich auf § 4 des Förderungsvertrages verweist. In § 4 Abs. 7 des Förderungsvertrages ist der für die Beurteilung maßgebende Förderungszweck indes abschließend und unmissverständlich beschrieben. Danach "sind die Baukostenzuschüsse als Beitrag zur Deckung der unrentierlichen Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen" und der Aufwendungszuschuss "als Beitrag zur Deckung von Bewirtschaftungsdefiziten aus den laufenden Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen bestimmt". Damit betrafen die Zuschüsse ausschließlich Instandsetzungsmaßnahmen; hierfür gewährte Drittmittel führen jedoch nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht zu einer Kürzung der neu verlangten Miete (vgl. Senatsurteil vom 19. Januar 2011, aaO).

19 2. Soweit zu Gunsten der Beklagten für die Wohnung ein gültiger Wohnberechtigungsschein vorliegt, lässt dies den Anspruch der Klägerin auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete gemäß § 558 Abs. 1 BGB nicht entfallen. Die

öffentliche Förderung durch die Vergabe eines Wohnberechtigungsscheins nach § 5 Wohnungsbindungsgesetz an den Mieter hat nicht zur Folge, dass die Zustimmung zu einer höheren Miete bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 558 BGB verweigert werden könnte (AG Pankow-Weißensee, GE 2009, 1629 f.). Die Miete ist nur solange entsprechend der Vereinbarung der Parteien in § 4 der Anlage 2 zum Mietvertrag reduziert zu zahlen, wie die Beklagte der Klägerin fristgerecht einen gültigen Wohnberechtigungsschein nachweisen kann.

III.

20 Das Berufungsurteil kann danach keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da weitere Feststellungen nicht zu treffen sind und der Rechtsstreit zur Endentscheidung reif ist, hat der Senat in der Sache selbst zu entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Ball Dr. Frellesen Dr. Hessel

Dr. Achilles Dr. Schneider

Vorinstanzen:
AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 23.02.2009 - 103 C 115/08 -
LG Berlin, Entscheidung vom 20.11.2009 - 63 S 159/09 -