BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 32/13

Verkündet am:
4. Dezember 2013
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WoBindG § 10 Abs. 1 Satz 2

In einer Mieterhöhungserklärung nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG ist nur die Erhöhung selbst zu erläutern, nicht dagegen die Bildung der erhöhten Einzelmiete insgesamt.

BGH, Urteil vom 4. Dezember 2013 - VIII ZR 32/13 - LG Berlin
AG Berlin-Schöneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Dezember 2013 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger, Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger
für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 30. November 2012 wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger sind Mieter und die Beklagte ist Vermieterin eines Einfamilienreihenhauses in B. . Zu der Wohnanlage, die öffentlich gefördert ist, gehören neben Reihenhäusern auch Mehrfamilienhäuser. Die Parteien streiten über die Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung der Beklagten vom 26. Juli 2011, mit der diese die monatliche Nettomiete gemäß § 10 WoBindG rückwirkend zum 1. Januar 2009 um 72,99 € erhöht hat. Nachdem die Beklagte wegen der Nichtzahlung eine Kündigung des Mietverhältnisses angedroht hatte, zahlten die Kläger die erhöhte Miete unter Vorbehalt. Sie verlangen nunmehr die für Januar 2009 bis Dezember 2011 geleisteten Beträge von insgesamt 2.627,64 € zurück.

2 Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das amtsgerichtliche Urteil geändert und die Klage

abgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

4 Das Berufungsgericht (LG Berlin, ZMR 2013, 343) hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

5 Den Klägern stehe kein Anspruch aus § 812 Abs. 1 BGB auf Rückzahlung der geleisteten Mieterhöhungsbeträge zu, da die Zahlungen mit Rechtsgrund erfolgt seien. Die zugrundeliegende Mieterhöhungserklärung der Beklagten vom 26. Juli 2011 sei wirksam. Sie entspreche den Anforderungen von § 10 Abs. 1 WoBindG. Die Beklagte habe die Grundlagen der Mieterhöhung, nämlich die erhöhten Instandhaltungs- und Verwaltungspauschalen sowie die höheren Zahlungen auf das Aufwendungsdarlehen, angegeben und auf dieser Grundlage die Erhöhung der Durchschnittsmiete um 13,06 % berechnet. Ferner sei ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Mieterhöhungserklärung enthalten. Diese sei auch nicht deshalb unwirksam, weil die Bildung der Einzelmiete nicht in der Erklärung erläutert worden sei. Die Bildung der Einzelmieten auf der Grundlage der Durchschnittsmiete habe bei der erstmaligen Ermittlung der Kostenmiete gemäß § 8a Abs. 1 WoBindG nach dem Ermessen des Vermieters zu erfolgen und unterliege keiner Genehmigung. Auf die späteren Erhöhungen der Durchschnittsmiete infolge erhöhter laufender Aufwendungen habe die Frage der Bildung der Einzelmiete aus der Durchschnittsmiete und das Verhältnis von Durchschnittsmiete und Einzelmiete keinen Einfluss. Denn

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

nach § 4 Abs. 5 NMV 1970 erhöhten sich im Falle der Erhöhung der Durchschnittsmiete die bisherigen Einzelmieten entsprechend ihrem bisherigen Verhältnis zur Durchschnittsmiete.

6 Auch der Wortlaut von § 10 WoBindG decke nicht die Forderung, die Bildung der Einzelmiete in jeder Erhöhungserklärung erneut zu erläutern. Nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG sei die Erhöhung zu erläutern und zu berechnen. Wenn sich die Bildung der Einzelmiete auf die Mieterhöhung nicht auswirke, sei sie im Rahmen der Erhöhung auch nicht zu erläutern.

7 Ohne Erfolg seien die Beanstandungen der Kläger hinsichtlich der Form der Erhöhung, weil die Anlagen nicht unterzeichnet seien. Denn in der Erhöhungserklärung werde sowohl auf die beigefügte Anlage, die beigeschlossenen Erläuterungen als auch auf den Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ausdrücklich Bezug genommen.

II.

8 Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Den Klägern steht kein Anspruch auf Rückzahlung des für die Jahre 2009 bis 2011 unter Vorbehalt geleisteten Mieterhöhungsbetrages von 2.627,64 € gemäß § 812 Abs. 1 BGB zu, da die Mieterhöhungserklärung der Beklagten vom 26. Juli 2011 wirksam ist.

9 1. Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass das vorgenannte Schreiben die an eine Mieterhöhung nach § 10 Abs. 1 WoBindG zu stellenden Anforderungen erfüllt.

10 a) Gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1, 2 WoBindG kann der Vermieter die Miete durch schriftliche Erklärung erhöhen, wenn der Mieter nur zur Entrichtung eines geringeren als des nach dem Gesetz zulässigen Entgelts verpflichtet ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert wird. Zusätzlich verlangt § 10 Abs. 1 Satz 3 WoBindG, dass der Berechnung der Kostenmiete eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus beigefügt wird, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt (Senatsurteil vom 6. April 2011 - VIII ZR 199/10, WuM 2011, 371 Rn. 8).

11 Das Mieterhöhungsverlangen der Beklagten vom 26. Juli 2011 erfüllt die vorgenannten Voraussetzungen. In dem Schreiben wird die Grundlage der Mieterhöhung, nämlich erhöhte Instandhaltungs- und Verwaltungspauschalen sowie höhere Darlehensaufwendungen, mitgeteilt und auf dieser Grundlage die Erhöhung der Durchschnittsmiete um 13,06 % berechnet. Ferner ist ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu diesen Punkten der Mieterhöhungserklärung beigefügt. Hiernach wird die monatliche Einzelmiete - entsprechend der mietvertraglich vereinbarten Mietpreisgleitklausel - rückwirkend zum 1. Januar 2009 von 558,86 € um 72,99 € (entsprechend 13,06 %) auf 631,85 € erhöht. Weiter ist ausgeführt, dass sich der Betrag von 72,99 € aus dem Durchschnittsmietenbetrag von 0,665 € pro Quadratmeter pro Monat x 110,12 % Wohnwert x 99,68 qm Wohnfläche berechnet. Damit sind sämtliche Anforderungen gemäß § 10 Abs. 1 WoBindG erfüllt.

12 b) Entgegen der Auffassung der Revision (ebenso - ohne nähere Begründung - Bellinger in Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Bd. 5, Stand: Juli 2006, § 10 WoBindG Anm. 3.3 unter 5. "Einzelmiete") ist die Mieterhöhungserklärung nicht deshalb unwirksam, weil die Bildung der Einzelmiete nicht insgesamt in der Erklärung erläutert wird. Insbesondere ist die Ansicht der Revision unzutreffend, der Wohnwert der einzelnen Wohnung (hier

des Reihenhauses) sei nicht nur zu Anfang der Vermietung gemäß § 8a Abs. 5 WoBindG, sondern in jeder Mieterhöhungserklärung zu erläutern.

13 Schon nach dem Wortlaut des § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG ist, worauf das Berufungsgericht zutreffend hinweist, nur die Erhöhung selbst zu erläutern und zu berechnen. Bei der Erläuterung der Mieterhöhung sind nach § 4 Abs. 7 Satz 2 NMV 1970 lediglich die Gründe anzugeben, aus denen sich die einzelnen Aufwendungen erhöht haben, und die darauf entfallenden Beträge. Zur Errechnung und Erläuterung und demzufolge zum Verständnis lediglich der Mieterhöhung ist die Berechnung und Erläuterung der früheren Miete nicht erforderlich (Senatsbeschluss vom 11. Januar 1984 - VIII ARZ 10/83, BGHZ 89, 284, 294). Dasselbe gilt für die gemäß § 8b Abs. 5 Satz 1 WoBindG, § 3 Abs. 3 NMV 1970 vom Vermieter berechnete Einzelmiete. Bei einer Mieterhöhung, die mangels Auswirkungen auf den Wohnwert der vermieteten Wohnungen keinen Einfluss auf das Verhältnis der bisherigen Einzelmiete zur Durchschnittsmiete hat, bedarf die Bildung der Einzelmiete keiner Erläuterung. So ist es hier. Die Beklagte hat als Gründe der Mieterhöhung erhöhte Instandhaltungs- und Verwaltungspauschalen wegen Änderung der Baualtersklasse sowie höhere Darlehensaufwendungen mitgeteilt. Diese lassen das Verhältnis der bisherigen Einzelmiete zur Durchschnittsmiete unberührt.

14 Die Regelung in § 10 Abs. 1 Satz 2 bis 4 WoBindG enthält im Zusammenhang mit den sie ausfüllenden und ergänzenden Vorschriften (§ 4 Abs. 7 und § 9 Satz 1 NMV 1970 i.V.m §§ 39, 39a II. BV) eine bis ins Detail gehende Aufzählung der an die Mieterhöhungserklärung zu stellenden formalen Erfordernisse. Es besteht keine Veranlassung zur Verschärfung dieser Anforderungen, zumal dem von einer Mieterhöhung nach § 10 Abs. 1 WoBindG betroffenen Mieter zur Klärung etwaiger Unklarheiten das an keine weiteren Voraussetzungen geknüpfte Auskunfts- und Einsichtsrecht nach § 8 Abs. 4 WoBindG,

§ 29 Abs. 1 NMV 1970 zusteht (Senatsurteil vom 6. April 2011 - VIII ZR 199/10, aaO Rn. 11; Senatsbeschluss vom 11. Januar 1984 - VIII ARZ 10/83, aaO S. 291). Es ist daher bei einer Mieterhöhung nicht die Erläuterung der Bildung der erhöhten Einzelmiete insgesamt, sondern lediglich die Erläuterung der Erhöhung erforderlich.

15 2. Auch die gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 WoBindG erforderliche Schriftform des Mieterhöhungsverlangens ist eingehalten. Gemäß § 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG bedarf die Mieterhöhungserklärung keiner eigenhändigen Unterschrift des Vermieters, wenn die Erklärung - wie hier - mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt worden ist. Zwar ist die Mieterhöhungserklärung nach der Darstellung der Kläger hier lediglich mit "Ihr Serviceteam Mietmanagement" unterschrieben, so dass weder die natürliche Person noch die juristische Person, die hinter der Erklärung steht, aus der Unterschrift erkennbar ist. Allerdings sind sowohl die juristische Person als auch die die Erklärung abgebenden natürlichen Personen unter der dem Schreiben anliegenden tabellarischen Gegenüberstellung angegeben. Da hierauf in dem Mieterhöhungsschreiben Bezug genommen wird, wäre es "leere Förmelei" zu verlangen, dass die im Übrigen aus dem Briefkopf des Mieterhöhungsverlangens ersichtliche juristische Person oder deren Vertreter zusätzlich in der maschinellen Unterschrift bezeichnet sein

müssten (vgl. Senatsurteil vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 321/09, NJW 2010, 2945 Rn. 15 f.).

Ball Dr. Milger Dr. Hessel

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 15.03.2012 - 106 C 314/11 -
LG Berlin, Entscheidung vom 30.11.2012 - 63 S 144/12 -