BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 87/10

Verkündet am:
19. Januar 2011
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558 Abs. 5

Ob öffentliche Förderungsmittel als Zuschüsse zu Modernisierungsmaßnahmen gewährt werden und damit im Rahmen der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens anzugeben sind, beurteilt sich grundsätzlich nach dem im Förderungsvertrag angegebenen Förderungszweck.

BGH, Urteil vom 19. Januar 2011 - VIII ZR 87/10 - LG Berlin
AG Berlin-Mitte

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Dezember 2010 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 12. März 2010 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 Mieter einer Wohnung der Klägerin in B. . Mit Schreiben vom 17. Juli 2008 verlangte die Klägerin mit Wirkung vom 1. Oktober 2008 von dem Beklagten die Zustimmung zu einer Erhöhung der mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin im Jahr 2000 vereinbarten Miete von 207,07 € um 41,41 € auf 248,48 €. Die Klägerin stützt ihr Begehren auf den qualifizierten Mietspiegel des Landes Berlin (2007).

2 Der Beklagte ist der Auffassung, das Mieterhöhungsverlangen sei bereits aus formellen Gründen unwirksam, weil die Klägerin in dem Mieterhöhungsverlangen vom 17. Juli 2008 Fördermittel des Landes Berlin hätte angeben müssen, die ihrer Rechtsvorgängerin aufgrund Förderungsvertrages vom

18. August 1999 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 Absatz 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 458.156,38 € und einem Aufwendungszuschuss in Höhe von 409.759,50 € beteiligt. Aus dem Finanzierungskonzept der Rechtsvorgängerin der Klägerin, das als Anlage 1 Bestandteil des Förderungsvertrages vom 18. August 1999 wurde, ergibt sich, dass die Höhe des Förderungsbetrages auf der Grundlage der Gesamtkosten der Baumaßnahmen festgelegt worden ist.

5 In § 4 Abs. 8 des Förderungsvertrages ist folgendes vereinbart:

> "Im Hinblick auf § 2 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) sowie § 3 Abs. 1 Sätze 3 bis 7 MHG gehen die Vertragspartner von folgendem aus:
>
> Die Baukostenzuschüsse sind als Beitrag zur Deckung der unrentierlichen Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen bestimmt. Die Aufwendungszuschüsse sind als Beitrag zur Deckung von Bewirtschaftungsdefiziten aus den laufenden Aufwendungen für 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 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."

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

6 Die Klägerin ist der Auffassung, aufgrund der Regelung in § 4 Abs. 8 des Förderungsvertrages seien lediglich Instandsetzungsmaßnahmen gefördert worden; derartige Förderungsmittel seien bei einem Mieterhöhungsverlangen nicht anzugeben.

7 Das Amtsgericht hat der auf Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung gerichteten Klage stattgegeben. Auf die Berufung des 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:

8 Die Revision hat Erfolg.

I.

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

10 Der Klägerin stehe kein Anspruch auf Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung zu, denn das Mieterhöhungsverlangen vom 17. Juli 2008 sei mangels zureichender Begründung unwirksam.

11 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 Fördermittel sei jedoch für eine ausreichende Begründung

des Erhöhungsverlangens erforderlich gewesen, da diese bei der Mietberechnung nach § 558 Abs. 5 in Verbindung mit § 559a BGB zu berücksichtigen seien. Die Dauer der Förderung sei in § 10 des Förderungsvertrages mit 21 Jahren vereinbart worden.

12 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. 8 des Förderungsvertrages nicht in Frage gestellt worden. Danach sollten die Fördermittel 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 Fördermittel die Gesamtbaukosten zugrunde gelegt worden seien.

13 Eine Anrechnung der Fördermittel 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.

14 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 Fördergelder wann und zu welchem Zweck erhalten habe. Die tatsächliche Verwendung der Fördergelder 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 Fördergelder habe der Mieter jedoch keine Möglichkeit, "die unterbliebene Anrechnung von gewährten öffentlichen Mitteln substantiiert zu bestreiten".

II.

15 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 Rechtsvorgängerin der Klägerin gewährten Mitteln handele es sich nicht nur um Zuschüsse für Instandsetzungsarbeiten, sondern (auch) um in dem Mieterhö-

hungsverlangen anzugebende Drittmittel für Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 558 Abs. 5 in Verbindung mit § 559a Abs. 1 BGB, trifft nicht zu.

16 1. Nach der zum Teil noch unter der Geltung der §§ 2, 3 MHG ergangenen Rechtsprechung des Senats erfordert die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558 BGB, dass der Vermieter Kürzungsbeträge auf Grund der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel zum Zwecke der Wohnungsmodernisierung einschließlich der zugrundeliegenden Berechnungspositionen in das Erhöhungsverlangen aufnimmt (Senatsurteile vom 1. April 2009 - VIII ZR 179/08, NJW 2009, 1737 Rn. 10; vom 12. Mai 2004 - VIII ZR 235/03, WuM 2004, 406 unter II; vom 25. Februar 2004 - VIII ZR 116/03, NJW-RR 2004, 947 unter II 1). 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. Werden Fördermittel undifferenziert zum Zwecke der Instandsetzung und Modernisierung gewährt, muss dem Mieter jedenfalls mitgeteilt werden, wann der Vermieter welche öffentlichen Mittel zu welchem Zweck - Modernisierung oder Instandsetzung - erhalten hat, um den Mieter in die Lage zu versetzen, gegebenenfalls substantiierte Einwendungen gegen das Erhöhungsverlangen vorbringen zu können (Senatsurteil vom 12. Mai 2004 - VIII ZR 235/03, aaO). Denn die gesetzlichen Regelungen in § 558 Abs. 5, § 559a BGB sollen sicherstellen, dass dem Vermieter solche Maßnahmen nicht zugute kommen, zu deren Durchführung er öffentliche Mittel in Anspruch genommen hat. Andernfalls würde er gegenüber dem Vermieter ungerechtfertigt besser gestellt, der die Modernisierungsmaßnahmen aus eigenem Vermögen finanziert hat (Senatsurteil vom 25. Februar 2004 - VIII ZR 116/03, aaO unter II 2 a).

17 2. Hiernach hat das Berufungsgericht zwar im Ausgangspunkt zutreffend den in dem Förderungsvertrag angegebenen Förderzweck 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. 8 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.

18 Diese Auslegung des Förderungsvertrages durch das Berufungsgericht begegnet - wie die Revision mit Recht rügt - durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Zwar kann der Senat die Auslegung von Vertragserklärungen durch den Tatrichter lediglich darauf überprüfen, ob dieser sich mit dem Prozessstoff umfassend und widerspruchsfrei auseinander gesetzt hat und ob dabei gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze, allgemein anerkannte Auslegungsregeln, allgemeine Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften verletzt worden sind (vgl. Senatsurteile vom 5. März 2008 - VIII ZR 37/07, NJW 2008, 1439 Rn. 19; vom 7. Juni 2006 - VIII ZR 209/05, BGHZ 168, 64 Rn. 12; jeweils mwN). Ein solcher Verstoß liegt hier indessen vor.

19 Das Berufungsgericht verkennt bei seiner Betrachtung, dass § 1 des Förderungsvertrages keine Aussage über den Förderzweck trifft, sondern in § 1 Abs. 2 diesbezüglich auf § 4 des Förderungsvertrages verweist. In § 4 Abs. 8 des Förderungsvertrages ist der für die Beurteilung maßgebende Förderzweck 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 und sind deshalb auch nicht im Mieterhöhungsverlangen anzugeben.

20 Soweit das Berufungsgericht die Regelung in § 4 Abs. 8 des Förderungsvertrages mit der Erwägung beiseite schieben will, sie diene allein dem Zweck, den Vermieter von der Anrechung von Drittmitteln freizustellen, bieten die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts keinen Anhalt für diese Annahme. Vielmehr ist es grundsätzlich allein Sache des Zuschussgebers zu bestimmen, welchen Zweck er fördern will. Führt der festgelegte Förderzweck - wie hier bei der ausschließlichen Förderung von Instandsetzungsarbeiten - dazu, dass die gewährten Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften bei einer Mieterhöhung nicht anzurechnen sind, kann in Ermangelung entgegenstehender Anhaltspunkte eine bewusste Gesetzesumgehung nicht unterstellt werden. Im Gegenteil wird den Interessen der Mieter insbesondere durch die Festlegung von Mietobergrenzen in §§ 7, 7a, 7b des Förderungsvertrages Rechnung getragen. Das weitere Argument des Berufungsgerichts, auch aus dem Umstand, dass der Berechnung der Fördermittel die Gesamtbaukosten zugrunde gelegen hätten, ergebe sich, dass die Zuschüsse nicht nur für Instandsetzungsmaßnahmen bestimmt gewesen seien, ist schon deshalb nicht tragfähig, weil es erneut die rechtlich nicht zu beanstandende ausdrückliche Zweckbestimmung in § 4 Abs. 8 des Förderungsvertrages unberücksichtigt lässt.

III.

21 Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Der Senat kann nicht abschließend in der Sache entscheiden, weil es dazu weiterer tatsächlicher Feststellungen bedarf. Das Berufungsgericht hat sich - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - bislang nicht mit dem weiteren in der Berufungsbegründung erhobenen Einwand des Beklagten beschäftigt, das Amtsgericht habe die Vereinbarung des Beklagten mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin vom 31. Mai/2. Juni 2000 zu Unrecht dahin gehend ausgelegt, dass damit Mieterhöhungen aufgrund einer veränderten ortsüblichen Vergleichsmiete nicht ausgeschlossen werden sollten. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Ball Dr. Frellesen Dr. Hessel

Dr. Achilles Dr. Schneider

Vorinstanzen:
AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 19.05.2009 - 5 C 545/08 -
LG Berlin, Entscheidung vom 12.03.2010 - 63 S 314/09 -