BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 6/07

Verkündet am:
19. September 2007
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 554, 559, 550b

Einer Mieterhöhung wegen Modernisierung steht nicht entgegen, dass der Vermieter den Beginn der Modernisierungsarbeiten weniger als drei Monate vorher angekündigt und der Mieter der Maßnahme widersprochen hat.

BGH, Urteil vom 19. September 2007 - VIII ZR 6/07 - LG München I
AG München

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. September 2007 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Wolst sowie die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 31. Zivilkammer des Landgerichts München I vom 30. November 2006 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 3. April 2006 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger ist Vermieter, die Beklagten sind Mieter einer Wohnung im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der K. straße in M. . Mit Schreiben vom 18. August 2004 kündigte die Hausverwaltung für den Kläger den Beklagten den Einbau eines Aufzugs in das fünfgeschossige Gebäude an. Unter anderem hieß es in der Mitteilung, mit den Arbeiten werde im September 2004 begonnen und die Miete werde sich aufgrund der Maßnahme voraussichtlich um 108,08 € monatlich erhöhen. Die Beklagten erwiderten

schriftlich, sie würden die Modernisierungsmaßnahme nur unter der Voraussetzung dulden, dass sie zu keiner Mieterhöhung führe.

2 Der Kläger erhöhte mit einem Schreiben vom 22. Juli 2005 wegen der inzwischen vorgenommenen Modernisierung die monatliche Miete um 107,06 € auf insgesamt 966,83 € für die Zeit ab 1. Oktober 2005.

3 Da die Beklagten den Erhöhungsbetrag in den Monaten Oktober, November und Dezember 2005 nicht zahlten, macht der Kläger den Gesamtbetrag von 321,18 € gerichtlich geltend.

4 Das Amtsgericht hat die Beklagten antragsgemäß verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision begehrt der Kläger die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

6 Da die Beklagten der Modernisierungsmaßnahme einschließlich der damit verknüpften Mieterhöhung widersprochen hätten, wären sie nur dann zur Zahlung des Erhöhungsbetrages verpflichtet, wenn nicht allein - wie hier - die materiellen Voraussetzungen einer Erhöhung wegen durchgeführter Modernisierung vorliegen würden, sondern der Vermieter diese Maßnahme auch form- und fristgerecht angekündigt hätte. Daran fehle es hier. Der Vermieter habe es versäumt, den Mietern die beabsichtigte Maßnahme drei Monate vor deren Beginn, wie vom Gesetz vorgeschrieben, anzuzeigen. Diese Frist sei mit dem

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

Schreiben vom 18. August 2004, mit der die entsprechenden Arbeiten, beginnend ab September 2004 angekündigt worden seien, nicht eingehalten. Damit fehlten die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung wegen durchgeführter Modernisierung.

II.

7 Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand. Zu Recht wendet sich der Kläger gegen die Annahme des Landgerichts, er könne aufgrund der formell nicht ordnungsgemäßen Modernisierungsmitteilung keine erhöhte Miete verlangen.

8 1. Zwischen den Parteien ist zu Recht nicht mehr streitig, dass die durchgeführte Maßnahme (Einbau eines Aufzugs) eine solche zur Verbesserung der Mietsache i.S. des § 554 Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 BGB war.

9 2. Streit besteht zwischen den Parteien allein darüber, ob eine Mieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB ausgeschlossen ist, wenn die Mitteilung des Vermieters über die beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme dem Mieter - wie hier - entgegen § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB später als drei Monate vor Beginn der Maßnahme zugegangen ist und der Mieter der Maßnahme widersprochen hat.

10 a) Das Landgericht hat diese Frage in Übereinstimmung mit einer in der Rechtsprechung (KG Berlin NJW-RR 1988, 1420; LG Berlin NZM 1999, 219 - beide Entscheidungen zur Vorgängervorschrift § 541b Abs. 2 Satz 1 BGB aF -) und im Schrifttum (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht 9. Aufl., § 559b BGB Rdnr. 49, 52; Staudinger/Emmerich, BGB (2006), § 554 Rdnr. 41) vertretenen Ansicht bejaht.

11 Nach anderer Ansicht steht die Nichteinhaltung der vorgenannten Frist jedenfalls nicht grundsätzlich einer Mieterhöhung nach § 559 BGB entgegen

(Schultz in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Kap. III A Rdnr. 555, zu § 3 MHG).

12 b) Die letztgenannte Ansicht trifft zu. Dies folgt aus dem Wortlaut des Gesetzes. Denn nach § 559b Abs. 2 Satz 2 BGB verlängert sich bei unterlassener Mitteilung der zu erwartenden Mieterhöhung nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB lediglich die Frist des § 559b Abs. 2 Satz 1 BGB für die (geforderte und) geschuldete Mieterhöhung um sechs Monate. Hat somit die gänzlich unterlassene Mitteilung nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB nur eine Verzögerung des Eintritts der Mieterhöhung zur Folge, so kann die erfolgte, wenn auch verspätete Mitteilung keine für den Vermieter nachteiligere Folge auslösen. Dies entspricht auch der im Gesetzgebungsverfahren vertretenen Ansicht. Danach sollten Mängel der Modernisierungsmitteilung aus anderen als den jetzt in § 559b Abs. 2 Satz 2 BGB genannten Gründen für die anschließende Mieterhöhung ohne Bedeutung sein (Begründung des Regierungsentwurfs zum Mietrechtsreformgesetz, BT-Drs. 14/4553 S. 58 f.). Im weiteren Gesetzgebungsverfahren finden sich davon abweichende Äußerungen nicht.

13 Auch der Gesetzeszweck spricht dafür, dass die Nichteinhaltung der Frist für die Modernisierungsmitteilung einer späteren Mieterhöhung nach § 559 BGB nicht entgegensteht.

14 Soweit die dem Vermieter gemäß § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB obliegende Mitteilungspflicht Art, Umfang, Dauer und Beginn der Modernisierungsarbeiten betrifft, wird dem Mieter durch die vorgesehene Frist ein gewisser Zeitraum zugebilligt, um sich auf die beabsichtigten (Bau-)Maßnahmen und die für ihn damit in der Regel verbundenen Beeinträchtigungen einzustellen oder von seinem Sonderkündigungsrecht (§ 554 Abs. 3 Satz 2 BGB) Gebrauch zu machen, denn die vom Vermieter einzuhaltende Ankündigungsfrist und das Sonderkündi-

gungsrecht des Mieters sind so aufeinander abgestimmt, dass das Mietverhältnis im Falle der Kündigung des Mieters vor Beginn der Baumaßnahmen endet. Diese Harmonisierung der Fristen - nicht ein besonderes Interesse des Mieters gerade an der Einhaltung der Drei-Monats-Frist - war nach der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 14/4553, S. 49) der Grund für die Erhöhung der in der Vorgängervorschrift (§ 541b Abs. 2 Satz 1 BGB aF) vorgesehenen Mitteilungsfrist von zwei Monaten auf nunmehr drei Monate in § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB.

15 Die Mitteilungspflicht dient dem Schutz des Mieters bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, nicht aber der Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung im Rahmen des § 559 BGB auf den Mieter umzulegen. Diese Bestimmung soll dem Vermieter - wie schon die Vorgängervorschrift des § 3 MHG - im Interesse der allgemeinen Verbesserung der Wohnverhältnisse einen finanziellen Anreiz zur Modernisierung geben (Staudinger/Emmerich, aaO, § 559 Rdnr. 1; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO, § 559 Rdnr. 6). Hiermit ist die auch vom Berufungsgericht vertretene Auffassung nicht zu vereinbaren, die dem Vermieter die Mieterhöhung für eine nach § 554 Abs. 2 BGB tatsächlich durchgeführte Modernisierung wegen Verstoßes gegen eine Verfahrensvorschrift im Ergebnis auf Dauer versagt.

III.

16 Das Berufungsurteil kann somit keinen Bestand haben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat hat in der Sache selbst zu entscheiden, da die Aufhebung des landgerichtlichen Urteils nur wegen Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf den festgestellten Sachverhalt erfolgt ist und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Da die Klage begründet

ist, ist die Berufung der Beklagten gegen das amtsgerichtliche Urteil zurückzuweisen.

Ball Dr. Wolst Hermanns

Dr. Milger Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG München, Entscheidung vom 03.04.2006 - 424 C 34946/05 -
LG München I, Entscheidung vom 30.11.2006 - 31 S 8758/06 -