



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 283/00

Verkündet am:
17. Mai 2001
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

VermG § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. a, Satz 3, 4

- a) Die Bestimmung des § 3 Abs. 3 Satz 3 VermG ist nicht auf Modernisierungsmaßnahmen anwendbar, auch wenn die hierfür aufzuwendenden Kosten den Verfügungsberechtigten als Vermieter nach Rechtsvorschriften zu einer Erhöhung der jährlichen Miete berechtigen. Dies gilt auch für die an Satz 3 anknüpfende Bestimmung des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG über die Kostenerstattung.
- b) Zur Frage, ob eine Rechtspflicht des Eigentümers i.S. des § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. a VermG auch in bezug auf Modernisierungsmaßnahmen außerhalb des Gebots nach § 177 BauGB in Betracht kommt.

BGH, Urteil vom 17. Mai 2001 - III ZR 283/00 - KG Berlin
LG Berlin

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Mai 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Schlick, Dr. Kapsa, Dörr und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 26. Oktober 2000 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Nach Rückübertragung des Eigentums an dem 1943 enteigneten Grundstück S. in Berlin gemäß den Vorschriften des Vermögensgesetzes verlangte der Kläger von der Beklagten, deren Rechtsvorgängerin das Mietshausgrundstück aufgrund des Befehls Nr. 12 des sowjetischen Militärkommandanten der Stadt Berlin vom 5. Februar 1949 mit Wirkung ab 1. Januar 1952 treuhänderisch verwaltet hatte, die Herausgabe eines Guthabens für die Zeit ab dem 1. Juli 1994 in Höhe von unstreitig 25.560,88 DM. Die Beklagte hat die Auffassung vertreten, ihr stünden wegen Aufwendungen zur Beseitigung des Leerstands von drei Wohnungen (16.680,17 DM) und zum Einbau einer Klingel- und Wechselsprechanlage (10.775,37 DM) Gegenansprüche zu, mit denen sie in dieser Reihenfolge die Aufrechnung erklärt hat.

Das Landgericht hat der auf Zahlung des Guthabens nebst Zinsen gerichteten Klage entsprochen. Im Berufungsrechtszug hat der Kläger mit Zustimmung der Beklagten die Klage in Höhe von 16.680,17 DM nebst Zinsen zurückgenommen. Hinsichtlich des verbleibenden Betrages von 8.879,91 DM nebst Zinsen hat das Berufungsgericht die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit ihrer zugelassenen Revision begehrt die Beklagte die vollständige Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe

Die Revision der Beklagten, deren Zulassung das Berufungsgericht wirksam auf die zur Aufrechnung gestellte Gegenforderung beschränkt hat, hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Das Berufungsgericht verneint einen Kostenerstattungsanspruch der Beklagten in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG wegen des Einbaus einer Klingel- und Wechselsprechanlage. Eine Rechtspflicht für einen solchen Einbau habe nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. a VermG nicht bestanden. Weder eine Verkehrssicherungspflicht noch eine vertragliche Pflicht zum Schutz der Mieter vor Gefahren, die von unberechtigt sich in dem Haus aufhaltenden Dritten ausgingen, habe eine solche Modernisierungsmaßnahme gerechtfertigt. Insoweit hätte vielmehr genügt, für das Verschließen des Hauses durch die Mieter zu sorgen und dazu gegebenenfalls die Verschließbarkeit des Hauses (wieder-)herzustellen.

Grundlage für einen Erstattungsanspruch sei auch nicht die Regelung des § 3 Abs. 3 Satz 3 VermG. Zwar hätten die Aufwendungen hier zu einer modernisierungsbedingten Erhöhung der Miete geführt, so daß man - ähnlich

wie in § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG zugrunde gelegt - überlegen könne, der Berechtigte solle nicht zusätzlich zu den erhöhten Mieten den durch die Modernisierungsmaßnahmen ausgelösten Wertzuwachs des Mietshausgrundstücks erhalten. Die Bestimmung des § 3 Abs. 3 Satz 3 VermG erfasse jedoch nur Instandsetzungsmaßnahmen; Modernisierungsaufwendungen fielen hierunter nicht, ohne daß man die Bestimmung deshalb als lückenhaft ansehen könne.

II.

Diese Beurteilung hält der rechtlichen Überprüfung in einem maßgebenden Punkt nicht stand.

1. Zutreffend verneint das Berufungsgericht allerdings die von ihm als grundsätzlich betrachtete Frage, ob sich der Kostenerstattungsanspruch nach § 3 Abs. 3 Satz 3 und 4 VermG auch auf Modernisierungsmaßnahmen bezieht, die den Vermieter zu einer Erhöhung der Miete berechtigen.

a) Wie der Regelungszusammenhang der in § 3 Abs. 3 Satz 2, 3, 5 VermG umschriebenen Ausnahmen von dem Unterlassungsgebot des Satzes 1 zeigt, werden Erhaltungs- und Bewirtschaftsmaßnahmen (Satz 2 Buchst. b), Maßnahmen, mit denen einer Rechtspflicht des Eigentümers entsprochen wird, zu denen auch ein angeordnetes Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB zur Beseitigung der Mißstände und zur Behebung der Mängel gehören kann (Satz 2 Buchst. a), und Instandsetzungsmaßnahmen (Satz 3) voneinander unterschieden. In Satz 5 werden unter der Voraussetzung einer Finanzierung nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB auch freiwillige Moderni-

sierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vom Unterlassungsgebot ausgenommen. Die Unterscheidung ist nicht zufällig, denn in jedem der genannten Fälle wird den Belangen des Berechtigten, dessen künftige Rechtsstellung dem Sinn des Unterlassungsgebots entsprechend nicht ausgehöhlt werden soll (vgl. Senatsurteil BGHZ 136, 57, 61), in unterschiedlicher, der jeweiligen Maßnahme angepaßter Weise Rechnung getragen. Während der Berechtigte die Erfüllung von Rechtspflichten des Eigentümers und Erhaltungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen ohne weiteres hinnehmen muß - gewöhnliche Erhaltungskosten sind vom Verfügungsberechtigten allerdings aus den ihm verbleibenden gezogenen Nutzungen zu bestreiten -, sind die sehr weitgehenden Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung grundsätzlich nur zulässig, wenn sie nach Maßgabe des § 177 Abs. 4, 5 BauGB von der Gemeinde oder einer anderen Stelle (mit-) finanziert werden; insoweit hat der Berechtigte nur die für ihn rentierlichen Kosten zu übernehmen. Instandsetzungsmaßnahmen, denen eine solche Finanzierung nicht zugrunde liegt und die auch aus anderen Gründen nicht durch eine Rechtspflicht des Eigentümers veranlaßt sind, sind vom Unterlassungsgebot nur dann ausgenommen, wenn die hierfür aufzuwendenden Kosten den Verfügungsberechtigten als Vermieter nach Rechtsvorschriften zu einer Erhöhung der jährlichen Miete berechtigen (§ 3 Abs. 3 Satz 3 VermG).

b) Hiervon ausgehend hat das Berufungsgericht zu Recht geprüft, ob der Einbau einer Klingel- und Wechselsprechanlage als Instandsetzungsmaßnahme im Sinn des § 3 Abs. 3 Satz 3 VermG oder als Modernisierungsmaßnahme anzusehen ist, die - weil hier eine Finanzierung nach § 177 Abs. 4, 5 BauGB nicht in Rede stand - nur unter der Voraussetzung der Erfüllung einer Rechtspflicht vom Unterlassungsgebot ausgenommen war. Der Senat muß nicht all-

gemein entscheiden, wie die in § 3 Abs. 3 Satz 2, 3, 5 VermG angesprochenen Maßnahmen im einzelnen voneinander abzugrenzen sind. Häufig werden die Grenzen fließend sein oder wird eine Maßnahme Elemente enthalten, bei denen - je nach Gewicht - Erhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung im Vordergrund stehen. Insoweit ist die Einordnung zunächst einmal Sache des Tatrichters. Wenn das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit dem Vorbringen der Beklagten von einer Modernisierungsmaßnahme ausgegangen ist, die sie zum Anlaß einer Mieterhöhung nach § 3 MHG genommen hat (vgl. insoweit Voelskow, in: MünchKomm-BGB, 3. Aufl. 1995, § 3 MHG Rn. 8), ist dies nicht zu beanstanden. Auch die Revision, die lediglich die Frage aufwirft, ob solche "feinsinnigen Unterscheidungen" überhaupt sachgerecht seien, erhebt insoweit keine revisionsrechtlich beachtliche Rüge.

c) Der Revision kann nicht darin beigetreten werden, es bestehe allein deshalb ein Kostenerstattungsanspruch nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG, weil die Maßnahme zu einer Mieterhöhung geführt habe und daher dem Kläger zugute komme. Der Senat hat zwar entschieden, die sich an Satz 3 anschließende Bestimmung des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG könne auf die in Satz 2 und 5 geregelten Fälle ausgeweitet werden (BGHZ 136, 57, 63 f). Damit ist der Senat aber grundsätzlich im Rahmen der Maßnahmen geblieben, für die der Gesetzgeber Ausnahmen vom Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG vorgesehen hat. Demgegenüber würde die von der Revision befürwortete Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG auf mieterhöhende Maßnahmen jedweder Art den Rahmen des § 3 Abs. 3 Satz 3 VermG verlassen und zu einer beträchtlichen Ausweitung von Maßnahmen führen, für die das Unterlassungsgebot außer Kraft gesetzt würde. Der klare Wortlaut des Gesetzes und der oben beschriebene Zusammenhang der Bestimmungen des § 3 Abs. 3 Satz 2, 3, 5

VermG, der keine Hinweise für eine lückenhafte Regelung enthält, sprechen aber gegen die von der Revision vertretene Auslegung.

d) Daß § 3 Abs. 3 Satz 3 VermG nur Instandsetzungsbedingte Mieterhöhungen betrifft, ergibt sich auch aus anderen gesetzlichen Bestimmungen, die bei der Auslegung des Vermögensgesetzes in Betracht zu ziehen sind.

aa) Eine Mieterhöhung wegen einer Instandsetzung entspricht nicht dem üblichen Leistungsgefüge im Mietvertrag, wie es § 536 BGB zugrunde liegt. Die Möglichkeit einer Mieterhöhung nach § 3 MHG betrifft bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken (Modernisierung). Soweit solche Maßnahmen auch Elemente der Instandsetzung enthalten, sind letztere bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten außer Betracht zu lassen (vgl. Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 7. Aufl. 1999, § 3 MHG Rn. 50, 61, 63; Voelskow, in: MünchKomm-BGB, § 3 MHG Rn. 13).

Im Einigungsvertrag ist im Rahmen der Überleitung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Anl. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 7) der angeführten Unterscheidung von Modernisierungen und Instandsetzungen Rechnung getragen worden. In § 11 Abs. 2 MHG ist § 3 MHG für Wohnraum, dessen höchstzulässiger Mietzins sich bei Wirksamwerden des Beitritts aus Rechtsvorschriften ergibt, für anwendbar erklärt worden, also für Modernisierungen, wie sie die Beklagte hier zum Gegenstand ihres Mieterhöhungsverlangens gemacht hat. Demgegenüber enthielt § 11 Abs. 7 MHG eine Ermächtigung der Bundesregierung, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrats zu bestimmen,

daß über § 3 MHG hinaus bis zum 1. Januar 1996 bei erheblichen Instandsetzungsmaßnahmen eine Erhöhung der jährlichen Miete in einem bestimmten Umfang der aufgewendeten Kosten verlangt werden kann. Von dieser Ermächtigung hat die Bundesregierung in § 3 der Zweiten Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1416), die gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz) vom 6. Juni 1995 (BGBl. I S. 748) mit Wirkung zum 11. Juni 1995 außer Kraft getreten ist, Gebrauch gemacht.

Angesichts dieser Normsituation kann die Einfügung des Instandsetzungsmaßnahmen betreffenden § 3 Abs. 3 Satz 3 VermG durch das am 29. März 1991 in Kraft getretene Gesetz zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen (BGBl. I S. 766) nicht dahin verstanden werden, es sei insoweit an eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung gedacht gewesen.

bb) Daß Modernisierungsmaßnahmen außerhalb der in § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. a, Satz 5 VermG geregelten Tatbestände nach dem Vermögensgesetz dem Unterlassungsgebot unterliegen, verdeutlicht auch die durch das Wohnraummodernisierungssicherungsgesetz - WoModSiG - vom 17. Juli 1997 (BGBl. I S. 1823) eingeführte Neuregelung in § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. c, Abs. 4 und §§ 21 a, 21 b InVorG, die für Wohnraummodernisierungen weitere Ausnahmen vom Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG vorsieht. Dieser Neuregelung, die wegen in der Praxis aufgetretener Schwierigkeiten der Abgrenzung in § 21 a Abs. 1 InVorG auch Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung einbezieht und in § 21 a Abs. 5 einen Erstattungsanspruch ge-

gen den Anmelder vorsieht (vgl. Beschlußempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drucks. 13/7275 S. 21, 27 f), hätte es nicht bedurft, wenn § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG im Sinne der Revision auszulegen wäre.

2. Dagegen rügt die Revision mit Recht, daß das Berufungsgericht die Erfüllung einer Rechtspflicht im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. a VermG verneint hat.

a) Eine entsprechende Verpflichtung ergab sich aus dem im Revisionsverfahren zugrunde zu legenden Vorbringen der Beklagten, zur Abwehr von Gefahren für die Mieter habe sie für eine Verschließbarkeit des Hauses sorgen müssen, weil es wegen fehlender Sicherheitseinrichtungen dazu gekommen sei, daß sich in den gemeinschaftlich genutzten Räumen und Leerräumen illegale Besucher aufgehalten und dort genächtigt hätten; zur damaligen Zeit seien in dem betreffenden Bezirk Berlins häufig Brandstiftungen vorgekommen. Unter solchen Umständen war die Beklagte als Vermieterin, der im Verhältnis zu ihren Mietern aus der Gebrauchsüberlassungspflicht fließende Fürsorge- und Sicherungspflichten zur Pflege und Obhut des Mietobjekts und zum Schutz des Eigentums der Mieter (vgl. BGH, Urteile vom 16. Oktober 1963 - VIII ZR 28/62 - NJW 1964, 33, 35; vom 15. Juni 1988 - VIII ZR 183/87 - WM 1988, 1382; vom 20. Juni 1990 - VIII ZR 182/89 - NJW-RR 1990, 1422, 1423) oblagen, verpflichtet, entsprechende Sicherheitseinrichtungen anzubringen, die den unkontrollierten Zugang ungebetener Besucher verhinderten. Wie der Senat entschieden hat, wird die Annahme einer Rechtspflicht des Eigentümers im Sinn des § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchst. a VermG nicht dadurch in Frage gestellt, daß sie - wie hier bei den Mietverhältnissen - auf privatem Recht beruht

(Senatsurteil BGHZ 136, 57, 66; vgl. auch Wasmuth, in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, § 3 VermG Rn. 226).

b) Auch das Berufungsgericht will offenbar nicht grundsätzlich in Frage stellen, daß die von der Beklagten geschilderten Umstände sie zu Abhilfemaßnahmen verpflichteten. Soweit es jedoch meint, es hätte ausgereicht, für ein Verschließen des Hauses durch die Mieter zu sorgen und dazu gegebenenfalls die Verschließbarkeit des Hauses (wieder-)herzustellen, berücksichtigt es - wie die Revision mit Recht rügt - die Situation in einem Mietshaus mit 41 Wohneinheiten nicht hinreichend. Unter solchen Umständen kommt, wenn man den regelmäßigen Zugang von Mietern und Besuchern des Hauses über die gesamte Dauer des Tages betrachtet, praktisch nur eine automatische Schließanlage in Betracht, die den Mieter in die Lage versetzt, über eine Sprechanlage den Zugang von Besuchern zu kontrollieren und in zumutbarer Weise zu ermöglichen.

c) Die Annahme einer Rechtspflicht wird nicht dadurch in Frage gestellt, daß die Beklagte den Einbau der Klingel- und Wechselsprechanlage zum Anlaß einer Mieterhöhungserklärung nach dem auch im Beitrittsgebiet nach Maßgabe des § 11 Abs. 2 MHG in der Fassung von Anl. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 7 des Einigungsvertrages anwendbaren § 3 MHG genommen hat. Zwar trifft den Vermieter keine allgemeine Modernisierungspflicht (vgl. Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, § 537 BGB Rn. 25; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 7. Aufl. 1999, § 537 BGB Rn. 6; Erman/Jendrek, BGB, 10. Aufl. 2000, § 535 Rn. 33). Dies schließt jedoch nicht aus, daß der Vermieter im Einzelfall gehalten ist, im Rahmen seiner Fürsorge- und Sicherungspflicht den bisherigen Standard verbessernde Maßnahmen vorzunehmen, wenn diese notwendig sind, um die vom Vermieter geschuldete ungestörte Gebrauchsüberlassung weiterhin zu gewähr-

leisten (vgl. zu solchen fallbezogenen Gründen für eine Schließanlage OLG Hamburg, NJW-RR 1988, 1481 f; AG Hamburg, WuM 1994, 200). Hiervon ist nach dem dem Revisionsverfahren zugrunde zu legenden Sachverhalt auszugehen.

d) Wie der Senat entschieden hat, ist die Kostenerstattungsregelung des § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG über ihren Wortlaut hinaus auch auf die in § 3 Abs. 3 Satz 2 und 5 VermG geregelten Tatbestände anwendbar (Senatsurteil BGHZ 136, 57, 63 f); lediglich die gewöhnlichen Erhaltungskosten muß der Verfügungsberechtigte aus den ihm bis zur Rückübertragung, längstens bis zum 30. Juni 1994, verbleibenden gezogenen Nutzungen bestreiten (vgl. Senatsurteile BGHZ 136, 57, 65 und BGHZ 137, 183, 186).

3. Der Senat ist zu einer abschließenden Entscheidung nicht in der Lage. Das Berufungsgericht hat - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - nicht geprüft, ob die von der Beklagten behaupteten und vom Kläger zulässigerweise mit Nichtwissen bestrittenen Umstände für den Einbau der Klingel- und Wechselsprechanlage vorgelegen haben. Es hat auch nicht geprüft, ob es sich insoweit, wie der Kläger gemeint hat, um gewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen gehandelt hat. Hiergegen dürfte jedoch indiziell sprechen, daß die Beklagte auf der Grundlage der in der Maßnahme enthaltenen Modernisierung eine Mieterhöhung vorgenommen hat, über die der Kläger für den verlangten Aufwen-

dungersatz entschädigt wird. Soweit die Beklagte bis zum 30. Juni 1994 selbst von der Mieterhöhung profitiert hat, hat sie dies bei der Berechnung des zur Aufrechnung gestellten Betrags berücksichtigt.

Rinne

Schlick

Kapsa

Dörr

Galke