



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 41/08
(VIII ZR 84/08)

Verkündet am:
17. Dezember 2008
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 559 Abs. 1

Der Vermieter kann die Miete bei einer Modernisierung der Wohnung gemäß § 559 Abs. 1 BGB nur insoweit erhöhen, als die von ihm aufgewendeten Kosten hierfür notwendig waren. Unnötige, unzweckmäßige oder ansonsten überhöhte Modernisierungsaufwendungen hat der Mieter nicht zu tragen.

BGH, Urteil vom 17. Dezember 2008 - VIII ZR 41/08 (VIII ZR 84/08) - LG Hamburg

AG Hamburg-Bergedorf

2. OG links, in H. jeweils zum dritten Werktag eines Monats im Voraus über den freiwillig gezahlten Betrag von monatlich 426,21 € hinaus weitere 4,08 € zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits habe die Klägerin zu $\frac{1}{4}$, die Beklagten als Gesamtschuldner zu $\frac{3}{4}$ zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien streiten um die Wirksamkeit einer Mieterhöhung, die die Klägerin nach Einbau von zwei Wasserzählern in die von den Beklagten gemietete Wohnung verlangt.
- 2 Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin in H. . Mit Schreiben vom 16. Februar 2004 kündigte die Klägerin eine Modernisierung der Wohnung durch den Einbau von zwei Wasserzählern an. Die Klägerin ließ aufgrund der baulichen Gegebenheiten zwei Wasserzähler in die Wohnung der Beklagten einbauen, da Küche und Bad über zwei getrennte Steigleitungen versorgt werden.
- 3 Nach Durchführung der Arbeiten erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 23. Dezember 2004 an die Beklagten eine Mieterhöhung wegen Modernisierung in Höhe von monatlich 12,10 €, die sie hernach ab dem 1. September 2005 verlangte. Die Beklagten erklärten sich mit einer Mieterhöhung von 7,18 € einverstanden, die sie seit dem 1. Februar 2005 auch zahlen.

4 Unter Berücksichtigung dieser Zahlungen und einer Differenz von 4,92 € zwischen dem geforderten und dem gezahlten Erhöhungsbetrag begehrt die Klägerin von den Beklagten als Gesamtschuldnern für den Zeitraum vom 1. September 2005 bis einschließlich Dezember 2006 die Zahlung von 26,46 € und für den Zeitraum von Januar bis Dezember 2007 von 59,04 € sowie die künftige Zahlung weiterer 4,92 € monatlich über den freiwillig gezahlten Betrag von monatlich 426,21 € hinaus bis zur Beendigung des Mietverhältnisses.

5 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die vom Amtsgericht zugelassene Berufung der Klägerin hat das Berufungsgericht der Klage durch ein Teil- und ein Schlussurteil teilweise stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehren die Beklagten, die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts zurückzuweisen. Die Klägerin tritt dem entgegen und wendet sich mit der Anschlussrevision gegen die teilweise Abweisung der Klage. Der Senat hat die beiden Revisionsverfahren zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision der Beklagten und die Anschlussrevision der Klägerin haben jeweils nur teilweise Erfolg.

A.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidungen im Wesentlichen ausgeführt:

8 Die Mieterhöhung der Klägerin wegen Modernisierung (§ 559 BGB) gemäß Schreiben vom 23. Dezember 2004 sei in Höhe eines Betrages von

10,43 € monatlich berechtigt. Die formalen Voraussetzungen der Mieterhöhung gemäß § 559b Abs. 1 BGB seien vorliegend unzweifelhaft eingehalten.

9 Bei dem Einbau der beiden Wasserzähler handele es sich um eine zulässige Modernisierungsmaßnahme gemäß § 559 Abs. 1 BGB. Die Auffassung des Amtsgerichts, der wegen der beiden getrennten Steigleitungen erforderliche Einbau zweier Wasserzähler falle nicht in den Risikobereich des Mieters, sei abzulehnen. In Hamburg sei gemäß § 39 Hamburgische Bauordnung die Nachrüstung von Wasserzählern zwingend vorgeschrieben. Dies sei ein Umstand, den der Vermieter nicht zu vertreten habe. Es handele sich bei dem Einbau von Wasserzählern auch nicht um eine nicht abwälzbare Luxusmodernisierung, sondern um die Art und Weise der Ausführung, die der Vermieter bestimmen könne. Dies gelte umso mehr, als die Beklagte die streitgegenständliche Wohnung seinerzeit auch mit zwei getrennten Steigleitungen angemietet habe, so dass sie diesen Umstand der Klägerin, nachdem diese aufgrund landesgesetzlicher Vorschriften zum Einbau der Wasserzähler verpflichtet sei, auch nicht entgegenhalten könne (Rechtsgedanke aus § 536b BGB).

10 Nach dem vom Amtsgericht eingeholten Sachverständigengutachten seien Kosten für die beiden Kaltwasserzähler in Höhe von jeweils 268 € nicht unangemessen. Die angemessenen Montagekosten beliefen sich auf 601,85 €. Die ansetzbaren Modernisierungskosten betrügen demnach 1.137,85 €, so dass bei der gemäß § 559 Abs. 1 BGB möglichen Anhebung der jährlichen Miete um 11 v.H. sich auf den Monat umgerechnet eine Mieterhöhung von 10,43 € ergebe. Entsprechend der Forderungsaufstellung in der Klageschrift errechne sich hiernach für den Monat Juli 2006 ein Rückstand in Höhe von 0,17 € und für die Monate August bis Dezember 2006 von 3,25 € monatlich. Insgesamt sei die Mieterhöhung hinsichtlich eines Betrages von 10,43 € monatlich gerechtfertigt,

mithin um weitere 3,25 € monatlich über den von den Beklagten anerkannten Betrag von 7,18 € hinaus.

B.

11 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung - auch rechnerisch - nicht in jeder Hinsicht stand.

I. Revision der Beklagten

12 1. Soweit die Revision rügt, dass das vom Berufungsgericht erlassene Teilurteil gemäß § 301 ZPO unzulässig gewesen sei, da die Gefahr sich widersprechender Entscheidungen bestanden habe (vgl. BGH, Urteil vom 15. November 2003 - VI ZR 8/03, NJW 2004, 1452), ist diese Gefahr jedenfalls dadurch ausgeräumt, dass die Revisionsverfahren gegen das Teilurteil und das Schlussurteil in der Revisionsinstanz zur gemeinsamen Entscheidung gemäß § 147 ZPO miteinander verbunden worden sind.

13 2. Zutreffend hat das Berufungsgericht - entgegen der Auffassung der Revision - angenommen, dass der Klägerin ein Anspruch auf Zahlung einer erhöhten Miete in Form eines Modernisierungszuschlags gemäß § 559 Abs. 1 BGB für die Kosten des Einbaus zweier Wasserzähler in der Wohnung der Beklagten zusteht.

14 Nach dieser Vorschrift kann der Vermieter wegen einer Modernisierung die Miete unter anderem dann prozentual um die für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, wenn er eine bauliche Maßnahme durchgeführt hat, die nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirkt (§ 559 Abs. 1 Alt. 3 BGB), oder wenn er andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat (§ 559 Abs. 1 Alt. 4 BGB).

15 Ob im vorliegenden Fall eine Modernisierungsmaßnahme auch gemäß § 559 Abs. 1 Alt. 3 BGB vorgelegen hat, bedarf keiner Entscheidung. Jedenfalls wenn der Vermieter landesgesetzlich verpflichtet ist, Wasserzähler einzubauen, handelt es sich - wie vom Berufungsgericht zu Recht angenommen - um eine bauliche Änderung gemäß § 559 Abs. 1 Alt. 4 BGB aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 9. Aufl., § 559 Rdnr. 74, vgl. auch Rdnr. 88). So ist es nach den Feststellungen des Berufungsgerichts (§ 545 Abs. 1, § 560 ZPO) hier. Danach muss gemäß § 39 Hamburgische Bauordnung jede Wohnung einen eigenen Wasserzähler haben. Werden - wie hier - aufgrund besonderer baulicher Gegebenheiten die Wasseranschlüsse in Küche und Bad über zwei getrennte Steigleitungen versorgt, sind zur Erfassung des (gesamten) Wasserverbrauchs in der Wohnung zwei Wasserzähler erforderlich. Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung des Vermieters zur Erfassung des Wasserverbrauchs je Wohnung handelt es sich um einen Umstand, den die Klägerin als Vermieterin nicht zu vertreten hat. Entgegen der Auffassung der Revision spielt es daher keine Rolle, ob im Normalfall davon auszugehen ist, dass eine Wohnung nur mit einer Wasserzuleitung versehen ist.

16 Zutreffend hat das Berufungsgericht somit die der Höhe nach in der Revisionsinstanz nicht angegriffenen Kosten von 268 € pro Wasserzähler der Mieterhöhungsberechnung zugrunde gelegt.

II. Anschlussrevision der Klägerin

17 1. Zu Unrecht setzt das Berufungsgericht bei der Ermittlung des Modernisierungsaufwands im Sinne von § 559 Abs. 1 BGB unter Berufung auf das eingeholte Sachverständigengutachten lediglich Montagekosten in Höhe von 601,85 € an. Mit Recht weist die Klägerin darauf hin, dass zumindest weitere

90 € für erneuerte Fliesen anzusetzen sind, da der Sachverständige, auf dessen Gutachten das Berufungsgericht sich stützt, in seinem Ergänzungsgutachten vom 29. Juni 2007 ausgeführt hat, dass der Ausbau der zwölf Fliesen oberhalb der Küchenarbeitsplatte notwendig war, um die in dem Schacht hinter den Fliesen liegenden Wasserleitungen zu erreichen.

18 2. Soweit die Klägerin dagegen meint, es sei erforderlich gewesen, die Arbeitsplatte in der Küche zu demontieren, um die zwölf Fliesen abschlagen zu können, zeigt sie keinen revisionsrechtlich relevanten Beweiswürdigungsfehler des Berufungsgerichts auf. Das Berufungsgericht folgt auch insoweit den Ausführungen des Sachverständigen, nach denen nur der Ausbau eines Unterschranks und des Geschirrspülers sowie der Abschlussleiste der Arbeitsplatte erforderlich war, um den Wasserzähler in der Küche zu montieren.

19 Ohne Erfolg macht die Klägerin in diesem Zusammenhang geltend, dem Vermieter oder dem für ihn tätigen Handwerker müsse ein gewisser Spielraum bei der Durchführung der für die Modernisierungsmaßnahme erforderlichen Arbeiten verbleiben; so stelle § 559 Abs. 1 BGB allein auf die vom Vermieter tatsächlich aufgewendeten Kosten ab. Dies ist nicht richtig. Von den tatsächlich aufgewendeten Kosten sind nur diejenigen ansatzfähig im Rahmen der Mieterhöhung, die notwendig sind (Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 559 Rdnr. 22 aE m.w.N.). Unnötige, unzweckmäßige oder überhöhte Aufwendungen können dagegen nicht angesetzt werden (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO, § 559 Rdnr. 79). Denn den Umfang und die Art und Weise der baulichen Modernisierung bestimmt der Vermieter, während der Mieter insoweit kein Mitspracherecht hat. Es wäre daher unbillig, dem Mieter statt dem Vermieter das Risiko aufzuerlegen, auch solche Kosten im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme zu tragen, die unnötig, unzweckmäßig oder ansonsten überhöht sind.

III.

20 Danach belaufen sich die ansetzbaren Modernisierungskosten hier auf jeweils 268 € für die beiden Wasserzähler sowie 691,85 € für die Montagekosten (einschließlich des Preises von 90 € für die ersetzten Küchenfliesen), mithin auf insgesamt 1.227,85 €.

21 Bei der gemäß § 559 Abs. 1 BGB möglichen Anhebung der jährlichen Miete um 11 v.H. dieser Kosten ergibt sich eine monatliche Mieterhöhung von 11,26 €. Da die Beklagten freiwillig lediglich 7,18 € zahlen, steht der Klägerin daher für den Zeitraum von September 2005 bis Dezember 2006 der Differenzbetrag von (11,26 € minus 7,18 €) 4,08 € monatlich, somit 16 x 4,08 € entsprechend 65,28 € abzüglich der von den Beklagten von Februar bis August 2005 gezahlten (7 x 7,18 €) 50,26 €, also 15,02 € (statt der vom Berufungsgericht zugesprochenen 16,42 €) zuzüglich Zinsen gemäß § 288 Abs. 1 BGB zu.

22 Für den Zeitraum von Januar bis Dezember 2007 und ab Januar 2008 steht der Klägerin eine Mieterhöhung über den von den Beklagten freiwillig gezahlten Erhöhungsbetrag hinaus in Höhe von monatlich 4,08 € (statt der vom Berufungsgericht zugesprochenen 3,25 €) zu. Dies ergibt für das Jahr 2007 den Betrag von 48,96 € (statt der vom Berufungsgericht zugesprochenen 39 €) nebst Zinsen gemäß § 288 Abs. 1 BGB.

C.

23 Nach alledem sind die Berufungsteilurteile teilweise aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da der Rechtsstreit zur Entscheidung reif ist, kann der Senat selbst abschließend in der Sache entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). Danach ist der Klage unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils in dem aus dem Te-

nor ersichtlichen Umfang stattzugeben. Die weitergehenden Rechtsmittel der Parteien sind zurückzuweisen.

Ball

Wiechers

Hermanns

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Vorinstanzen:

VIII ZR 41/08

AG Hamburg-Bergedorf, Entscheidung vom 28.08.2007 - 409 C 444/06 -

LG Hamburg, Entscheidung vom 20.12.2007 - 307 S 123/07 -

VIII ZR 84/08

AG Hamburg-Bergedorf, Entscheidung vom 28.08.2007 - 409 C 444/06 -

LG Hamburg, Entscheidung vom 28.02.2008 - 307 S 123/07 -