

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

3. MietRändG Art. III Abs. 1 Satz 1 und 3;
ZPO § 29 a Abs. 1 Satz 1

- a) Die Herbeiführung eines Rechtsentscheides des Bundesgerichtshofes setzt nicht voraus, daß das Oberlandesgericht von einem Rechtsentscheid des Bundesgerichtshofes oder eines anderen Oberlandesgerichts abweicht. Auch Abweichungen von obergerichtlichen Beschwerdeentscheidungen, die im Rahmen eines Armenrechtsverfahrens ergangen sind, sind beachtlich.
- b) Prozessuale Rechtsfragen können Gegenstand eines Rechtsentscheids sein, wenn sie in einem engen inneren Sachzusammenhang mit einer Rechtsfrage des materiellen Wohnraummietrechts stehen.
- c) Die ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts nach § 29 a Abs. 1 Satz 1 ZPO gilt auch für Klagen, mit denen der Anspruch eines Wohnraummieters gegen seinen Vermieter auf Erstattung mietpreisrechtlich nicht geschuldeter Leistungen geltend gemacht wird.

BGH, Beschl. v. 11. Januar 1984 - VIII ARZ 6/83 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ARZ 6/83

in dem Rechtsstreit

1. des Studenten Wolfgang R [REDACTED],

2. des Rechtsanwalts Ulrich B [REDACTED],

beide M [REDACTED]straße [REDACTED] in B [REDACTED] ([REDACTED]),

Kläger und Berufungskläger,

- Prozeßbevollmächtigte
II. Instanz:

Rechtsanwälte [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED] und
[REDACTED], [REDACTED]
in [REDACTED] ([REDACTED]) -

g e g e n

Gabriel K [REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED] in G [REDACTED] Kreis
R [REDACTED],

Beklagten und Berufungsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte
II. Instanz:

Rechtsanwälte [REDACTED],
Dr. [REDACTED] und Dr. [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] in [REDACTED]
([REDACTED]) -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch
den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf,
Dr. Skibbe, Treier und Dr. Paulusch

am 11. Januar 1984

folgenden

Rechtsentscheid

beschlossen:

Die ausschließliche Zuständigkeit des
Amtsgerichts nach § 29 a Abs. 1 Satz 1 ZPO
gilt auch für Klagen, mit denen der An-
spruch eines Wohnraummieters gegen seinen
Vermieter auf Erstattung mietpreisrechtlich
nicht geschuldeter Leistungen geltend ge-
macht wird.

G r ü n d e :

I. Die Kläger fordern zuviel gezahlte Miete für den Zeit-
raum August 1980 bis November 1981 zurück. Sie mieteten von dem
Beklagten eine preisgebundene Altbauwohnung in Berlin-Kreuzberg.
Das Mietverhältnis begann am 1. August 1980. Aufgrund der
Ersten Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen
Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 1 des Elften Bundesmietengesetzes
vom 11. November 1980 (GV Bl. Berlin S. 2445) erhöhte der
Beklagte die Miete mit Wirkung vom 1. Januar 1981. Die Kläger



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

nahmen für die Monate Oktober und Dezember 1980, Januar 1981 sowie ab August 1981 Mietkürzungen in Höhe von insgesamt 3.040,11 DM vor, so daß sie anstatt der von dem Beklagten bis November 1981 geforderten 13.640,55 DM nur 10.600,44 DM zahlten. Im Rechtsstreit haben die Kläger geltend gemacht, auch dieser Betrag enthalte eine erhebliche Überzahlung. Sie sind der Ansicht, die preisrechtlich zulässige Miete für die Monate August 1980 bis November 1981 habe einschließlich Heizkostenvorschuß nur 9.329,11 DM betragen. Hiervon seien weitere 2.056,27 DM abzusetzen als Schadensersatz, Mietminderung und vereinbartem Verrechnungsbetrag, so daß sie lediglich 7.272,84 DM geschuldet hätten. Den Differenzbetrag in Höhe von 3.327,60 DM nebst Zinsen haben die Kläger mit der zum Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg erhobenen Klage geltend gemacht.

Das Amtsgericht hat die Klage durch Urteil vom 21. April 1982 mit der Begründung abgewiesen, die ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts gemäß § 29 a ZPO sei nicht gegeben. Die Kläger haben dagegen Berufung eingelegt. Das Landgericht Berlin will die ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts nach § 29 a ZPO bejahen. Es sieht sich an dieser Entscheidung durch die Rechtsprechung des Kammergerichts in Berlin gehindert (KG, Urteil vom 26. Mai 1977 - 8 U 4106/76 = GE 1980, 427). Das Landgericht hat deshalb dem Kammergericht folgende Rechtsfragen zur Entscheidung vorgelegt:

1. Ist die ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts nach § 29 a ZPO auch für Ansprüche auf Rückzahlung von Mietzinsen anzunehmen, die auf der Forderung preisrechtlich unzulässiger Beträge beruhen, also für Ansprüche aus § 812 BGB bzw. aus § 30 1. BMG?
2. Falls dies grundsätzlich zu verneinen ist: Ist anders zu entscheiden, wenn zugleich Rückzahlungsansprüche geltend gemacht werden, die auf der Minderung der geschuldeten Miete wegen vorliegender Mängel der Mietsache, auf § 538 BGB, auf positiver Vertragsverletzung oder einer ausdrücklichen Zusage der Ersatzleistung (Bl. 5 der Klageschrift unten in Verbindung mit Bl. 17 der Akten) beruhen?

Das Kammergericht will seine im Urteil vom 26. Mai 1977 vertretene Ansicht nicht mehr aufrechterhalten. Es ist jetzt der Auffassung, die Klage auf Rückforderung preisrechtswidriger Leistungen des Mieters falle unter § 29 a ZPO. Das Kammergericht sieht sich an einer entsprechenden Entscheidung durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm vom 11. Juni 1968 - 4 W 54/68 (ZMR 1968, 270) gehindert, nach dem für die Rückforderung nicht geschuldeten Mietzinses § 29 a ZPO nicht gelte, weil ein solcher Anspruch bereicherungsrechtlicher Natur sei.

Das Kammergericht hat die ihm vom Landgericht vorgelegten Rechtsfragen beschränkt. Es ist der Auffassung, das Landgericht habe die Vorlagefrage zu Nr. 2 von einem Sachverhalt her formuliert, der für das Ausgangsverfahren nicht gegeben sei. Denn entgegen der Ansicht des Landgerichts hätten die Kläger nicht

mehrere verschiedenartige Ansprüche im Wege einer Klagenverbindung geltend gemacht, sondern sie verfolgten nur einen einheitlichen Anspruch auf Rückzahlung preisrechtlich nicht geschuldeter Miete. Die Kürzungen der Miete in Höhe von 2.056,27 DM für Schadensersatz, Mietminderungen und für die vereinbarte Verrechnung seien bereits vollzogen worden. Das Kammergericht hat demgemäß dem Bundesgerichtshof folgende Rechtsfrage zum Erlaß eines Rechtsentscheids vorgelegt:

Gilt die ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts nach § 29 a Abs. 1 Satz 1 ZPO auch für Klagen, mit denen der Anspruch eines Wohnraummieters gegen seinen Vermieter auf Erstattung mietrechtlich, insbesondere mietpreisrechtlich nicht geschuldeter Leistungen (z.B. preisrechtswidriger Mietzahlungen) geltend gemacht wird?

II. Die Vorlage an den Bundesgerichtshof ist zulässig.

1. Art. III Abs. 1 Satz 3 des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Dezember 1967 (BGBl I 1248) i.d.F. des Gesetzes vom 5. Juni 1980 (BGBl I 657; im folgenden: 3. MietRÄndG) setzt voraus, daß das vorliegende Oberlandesgericht von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes oder eines anderen Oberlandesgerichts abweichen will. Der erkennende Senat stimmt der Auffassung des vorlegenden Kammergerichts zu, daß es mit der von ihm beabsichtigten Entscheidung von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm vom

11. Juni 1968 (aaO) abweichen würde.

a) Zwar ist der Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm nicht als Rechtsentscheid, sondern auf Beschwerde gegen den Beschluß des Landgerichts ergangen, mit dem dieses in einem Armenrechtsverfahren seine Zuständigkeit abgelehnt hatte. Jedoch verlangt Art. III Abs. 1 Satz 3 3. MietRÄndG entgegen der Ansicht des Oberlandesgerichts Stuttgart in seinem Rechtsentscheid vom 7. Juli 1981 - 8 REMiet 1/81 (DWW 1981, 234) nicht, daß es sich bei der Entscheidung, von der abgewichen werden soll, um einen Rechtsentscheid handelt. Der Bundesgerichtshof hat diese Frage bisher nicht entschieden. Der erkennende Senat hat in seinem Beschluß vom 21. September 1983 - VIII ARZ 2/83 (WM 1983, 1212) offengelassen, ob der den Erlaß eines Rechtsentscheides ablehnende Beschluß eines Oberlandesgerichts eine Entscheidung im Sinne des Art. III Abs. 1 Satz 3 3. MietRÄndG darstellt. Die Vertreter der Ansicht, die nur die Abweichung von einem Rechtsentscheid als Vorlagefall zulassen (OLG Stuttgart aaO; Gather, DWW 1983, 62, 64; vgl. auch OLG Oldenburg RiM S. 83, 84, 85; Roquette, Mieterschutzgesetz, 1956, § 47 Rdn. 10) begründen dies mit einer an den §§ 28 FGG, 79 GBO ausgerichteten einschränkenden Auslegung. Ebenso wie nach diesen Vorschriften eine Vorlage an den Bundesgerichtshof nur in Betracht kommt, wenn das Oberlandesgericht von einer auf weitere Beschwerde, also im Rahmen einer Rechtsbeschwerde (§ 27 FGG), ergangenen

Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts abweichen möchte (Horber, Grundbuchordnung, 16. Aufl. § 79 Anm. 3 B b; Keidel/Kuntze/ Winkler, FGG, 11. Aufl. § 28 Rdn. 7), soll dementsprechend die Vorlage an den Bundesgerichtshof nach Art. III Abs. 1 Satz 3 3. MietRändG nur dann zulässig sein, wenn es sich um ein Rechtsentscheidungsverfahren handelt. Dieser Auffassung kann nicht zugestimmt werden. Wenn auch Art. III Abs. 1 Satz 3 3. MietRändG und die §§ 28 FGG, 79 GBO rechtsähnlich ausgestaltet sind (Keidel/Kuntze/Winkler, aaO, Rdn. 10), kann doch nach Wortlaut und Zweck des Art. III Abs. 1 3. MietRändG eine einschränkende Auslegung in dem angeführten Sinne nicht gebilligt werden (vgl. Köhler, Die Rechtsentscheide zur Wohnraummiete, 1982, Einführung III 2., S. 5). Anders als in den §§ 28 FGG, 79 GBO, in denen ausdrücklich hervorgehoben wird, daß die Entscheidung, von der abgewichen werden soll, auf weitere Beschwerde ergangen sein muß, spricht Art. III Abs. 1 Satz 3 3. MietRändG (Divergenzregelung) von "Entscheidung" schlechthin. Dagegen wird in Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz (Grundsatzentscheidung) ausdrücklich verlangt, daß es insoweit an einem Rechtsentscheid fehlen muß. Es kann kein Zweifel bestehen, daß der Gesetzgeber diese Formulierungen sorgfältig gewählt hat, der Wortlaut also nicht auf eine sprachliche Ungenauigkeit oder ausschließlich auf das Bestreben zum Wechsel in der Ausdrucksform zurückzuführen ist. Auch der Zweck des Rechtsentscheidungsverfahrens spricht dafür, daß nicht nur Abweichungen von Rechtsentscheiden

bedeutsam sind, sondern Divergenzen in der obergerichtlichen Rechtsprechung überhaupt. Sinn der Vorschrift ist es, auf dem Gebiete des Wohnungsmietrechts eine einheitliche Rechtsprechungspraxis zu erreichen (Schmidt- Futterer, NJW 1968, 919, 920). Dieses Ziel würde verfehlt, wenn obergerichtliche Entscheidungen, die in anderer Form oder in anderen Verfahrensarten ergangen sind, unbeachtlich wären. Auch die Gesetzesmaterialien (Entwurf des Bundesrates, BT-Drucksache V/1743; Zusammenstellung des vom Bundesrat eingebrachten Entwurfs mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses, BT-Drucksache V/2317) ergeben keinen Anhaltspunkt für eine andere Auffassung.

b) Dem vorlegenden Kammergericht ist darin zuzustimmen, daß inhaltlich eine Divergenz zwischen seiner Rechtsauffassung und dem Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm vom 11. Juni 1968 (aaO) besteht.

2. Art. III Abs. 1 3. MietRändG setzt weiter voraus, daß sich die vorgelegte Rechtsfrage aus einem Mietvertragsverhältnis über Wohnraum ergibt oder den Bestand eines solchen Mietvertragsverhältnisses betrifft. Obwohl § 29 a ZPO dem Verfahrensrecht zugehörig ist, teilt der erkennende Senat die Ansicht des Kammergerichts, daß zu der Vorlagefrage ein Rechtsentscheid eingeholt werden kann. Zwar dürfen rein verfahrensrechtliche Fragen grundsätzlich nicht vorgelegt werden

(Baumbach/Lauterbach/Albers, ZPO, 41. Aufl. Anhang nach § 544 Anm. 2.; OLG Hamm NJW 1981, 2585, 2586). Jedoch ist dem Kammergericht darin zu folgen, daß auch prozessuale Rechtsfragen zum Gegenstand eines Vorlagebeschlusses nach Art. III Abs. 1 3. MietRändG gemacht werden können, wenn sie in einem engen inneren Sachzusammenhang mit einer Rechtsfrage des materiellen Wohnraummietrechts stehen und ihre Beantwortung sich aus dem materiellen Wohnraummietrecht ergibt. Dies ist hier der Fall; denn es geht darum, ob die Klageansprüche, die ihre Grundlage in einem Mietverhältnis über Wohnraum haben, mietrechtliche Ansprüche im Sinne des § 29 a ZPO sind. Zutreffend weist das Kammergericht in diesem Zusammenhang auf das Senatsurteil vom 11. Februar 1981 - VIII ZR 323/79 (WM 1981, 409 = NJW 1981, 1377) hin, das die enge Verknüpfung der Begriffe des § 29 a ZPO und des materiellen Rechts hervorgehoben hat.

3. Im vorliegenden Falle ist es unschädlich, daß das Kammergericht die Vorlage auf die vom Landgericht unter Nr. 1 gestellte Frage beschränkt hat. Zwar haben die Oberlandesgerichte dem Bundesgerichtshof dieselbe Rechtsfrage vorzulegen, die ihnen ihrerseits von den Landgerichten vorgelegt worden ist (vgl. Senatsbeschluß vom 28. Januar 1981 - VIII ARZ 6/80 = BGHZ 79, 288, 290). Die Vorlagefrage darf daher grundsätzlich nicht abgeändert werden. Es kann dahinstehen, unter welchen Voraussetzungen die Oberlandesgerichte gleichwohl ausnahmsweise die Fragen, die die Landgerichte gestellt haben, abändern dürfen

(vgl. hierzu BayObLG, ZMR 1972, 50; Schmidt-Futterer, NJW 1968, 919, 922; Köhler, Die Rechtsentscheide zur Wohnraummiete, 1982, Einführung III (S. 5); Gather, DWW 1983, 62, 64). Denn bezüglich der dem Kammergericht zu Nr. 2 vorgelegten Rechtsfrage liegt kein Fall der Divergenz vor, so daß der Bundesgerichtshof auch dann, wenn diese Vorlagefrage zu ihm gelangt wäre, den Rechtsentscheid insoweit hätte ablehnen müssen. Bisher haben weder der Bundesgerichtshof noch ein Oberlandesgericht darüber entschieden, ob, falls die ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts nach § 29 a ZPO für Ansprüche auf Rückzahlung preisrechtlich unzulässiger Miete an sich nicht gilt, gleichwohl die Zuständigkeit des in § 29 a ZPO genannten Amtsgerichts gegeben ist, weil zugleich Rückzahlungsansprüche geltend gemacht werden, die auf der Minderung der geschuldeten Miete wegen vorliegender Mängel der Mietsache, auf § 538 BGB, auf positiver Vertragsverletzung oder einer ausdrücklichen Zusage einer Ersatzleistung beruhen.

III. In der Sache entscheidet der Senat wie aus der Eingangsformel ersichtlich.

Nach dem Wortlaut des § 29 a ZPO ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk sich der Wohnraum befindet, ausschließlich zuständig für Klagen auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Mietvertrages oder Untermietvertrages über

Wohnraum, auf Erfüllung, auf Entschädigung wegen Nichterfüllung oder nicht gehöriger Erfüllung eines solchen Vertrages.

Der Anspruch auf Rückerstattung zuviel gezahlten, weil preisrechtlich nicht geschuldeten Mietzinses scheint danach von der Vorschrift nicht erfaßt zu sein (vgl. OLG Hamm ZMR 1968, 270; LG Mannheim NJW 1969, 1071, 1072; KG GE 1980, 427; Roquette, Neues soziales Mietrecht, Kommentar zum 3. MietRändG, 1969, Rdn. 16). Bei einer am Sinn und Zweck der Bestimmung orientierten Auslegung fällt jedoch der hier geltend gemachte Klageanspruch gleichwohl unter die Zuständigkeitsregelung des § 29 a ZPO. Die Vorschrift entspringt dem Schutzgedanken des sozialen Mietrechts, das Verfahren möglichst am Wohnort des Mieters zu führen, durch einen zweistufigen Prozeß eine kürzere Verfahrensdauer zu bewirken sowie eine größere Sach- und Ortsnähe des zuständigen Gerichts herzustellen (Stein/Jonas/Schumann, ZPO, 20. Aufl., § 29 a Rdn. 1). Dieser Zweck würde verfehlt, wenn der Mieter, der die Rückzahlung preisrechtlich unzulässig verlangter und gezahlter Miete gerichtlich geltend macht, vor dem Gericht des Wohnsitzes des Vermieters und - bei entsprechendem Streitwert - gar vor dem Landgericht klagen müßte, während nach dem Wortlaut des § 29 a ZPO zweifelsfrei eine Mietzinsklage vor dem für den Bezirk des Wohnraums zuständigen Amtsgericht auch dann zu erheben wäre, wenn der Mieter sich mit dem Einwand preisrechtlicher Unzulässigkeit zur Wehr setzt. Für eine derart unterschiedliche verfahrensrechtliche Handhabung ist kein innerer Grund ersichtlich. Sie würde darauf

hinauslaufen, demjenigen Mieter, der den Zahlungsanspruch des Vermieters zunächst einmal erfüllt hat, den ihm vom Gesetz zugedachten sozialen Schutz zu entziehen.

Die Gesetzesmaterialien stehen diesem Auslegungsergebnis nicht entgegen. Der Bundesrat hatte in seinem Entwurf zum 3. MietRändG als Zuständigkeitsregelung eine Generalklausel (§ 23 b ZPO) vorgeschlagen, nach der das Amtsgericht, in dessen Bezirk der Wohnraum liegt, schlechthin für "Klagen aus Mietverhältnissen über Wohnraum" ausschließlich zuständig sein sollte (BT-Drucks. V/2317 S. 4, Art. II Nr. 1). In ihrer Stellungnahme zu diesem Entwurf (Art. 76 Abs. 3 Satz 2 GG) schlug die Bundesregierung einen neuen § 29 a ZPO vor, in dem die Klagen, für welche die ausschließliche Zuständigkeit des Gerichts des Wohnraumbezirkes gegeben sein sollte, einzeln aufgezählt waren (BT-Drucks. V/1743 S. 5, Art. II Nr. 1). Entsprechend diesem Vorschlag wurde § 29 a ZPO mit der Abänderung Gesetz, daß für die genannten Klagen das Amtsgericht zuständig sein sollte. Aus dem Bericht des Abgeordneten Busse (Herford) über die Beratungen des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages (zu Drucks. V/2317) ergibt sich, daß durch die gegenüber dem Vorschlag des Bundesrates veränderte Fassung indessen keine sachliche Einschränkung der vorgeschlagenen Zuständigkeitsregelung gewollt war, sondern lediglich eine Harmonisierung mit der damals geltenden Fassung des § 29 ZPO, nach der für Klagen auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Vertrages,

auf Erfüllung oder Aufhebung eines solchen sowie auf Entschädigung wegen Nichterfüllung oder nicht gehöriger Erfüllung das Gericht des Ortes zuständig war, wo die streitige Verpflichtung zu erfüllen war. Über den zu eng gefaßten Wortlaut des Gesetzes hinaus müssen daher auch Klageansprüche des Mieters, der geltend macht, preisrechtlich unzulässige Forderungen des Vermieters erfüllt zu haben, unter die Zuständigkeitsbestimmung des § 29 a ZPO fallen. Das ist auch deshalb sachgerecht, weil es im Kern um eine typische Mietstreitigkeit, nämlich um die Frage der zulässigen Miethöhe geht, zu deren Beantwortung die Amtsgerichte, in deren Bezirk die Wohnung belegen ist, wegen ihrer Orts- und Sachnähe besonders geeignet sind. Unerheblich ist, in welchem rechtlichen Gewande die Mietstreitigkeit erscheint, so daß dahingestellt bleiben kann, ob es hier wirklich "nur" um einen Bereicherungsanspruch geht, oder ob für die geltend gemachte Anspruchsgrundlage des § 30 Abs. 1 l. BMG dasselbe gilt, was der erkennende Senat zu § 30 Abs. 3 l. BMG ausgeführt hat, daß es sich nämlich um eine Rechtsfolgenverweisung nicht aber um eine Rechtsgrundverweisung handelt (vgl. BGHZ 56, 285, 288; Urteil vom 15. November 1972 - VIII ZR 156/70 = BGH Warn 1972, 700, 703).

§ 29 a ZPO ist deshalb dahin auszulegen, daß er auch Klagen umfaßt, mit denen ein Wohnraummieter gegen seinen Vermieter einen Anspruch auf Erstattung mietpreisrechtlich nicht geschuldeten Mietzinses geltend macht (im Ergebnis ebenso Stornel, Mietrecht, 2. Aufl., Teil VI Rdn. 2; Stein/Jonas/Schumann, ZPO, 20. Aufl., § 29 a Rdn. 16; Zöllner, ZPO, 13. Aufl., § 29 a II 1 d).

Braxmaier
Treier

Wolf
Dr. Paulusch

Dr. Skibbe