

34

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

NMV 1970 § 4 Abs. 8; WoBindG 1965 § 10 Abs. 1;
BGB § 813

Zur Frage, ob der Mieter Mietzahlungen, die er bis zur Höhe der Kostenmiete aufgrund von Mieterhöhungserklärungen des Vermieters, die den Formvorschriften des § 10 Abs. 1 WoBindG nicht entsprachen, geleistet hat, vom Vermieter aus ungerechtfertigter Bereicherung zurückverlangen kann, obwohl er sich im Mietvertrag zur Entrichtung der Kostenmiete verpflichtet hat.

BGH, Urteil vom 22. April 1981 - VIII ZR 103/80 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 103/80

URTEIL

Verkündet am

22. April 1981

S c h e i b l,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Buchdruckers Klaus W. [REDACTED],
 2. der Hausfrau Doris W. [REDACTED] geborene Wi. [REDACTED],
- beide wohnhaft: B. [REDACTED] Ring [REDACTED] in B. [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die "Neue Heimat Berlin" Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
mbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer Ernst-Dieter
M. [REDACTED] und Reinhard K. [REDACTED], S. [REDACTED]straße [REDACTED] in B. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. April 1981 durch die Richter Dr. Hiddemann, Wolf, Dr. Skibbe, Treier und Rassow für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 3. März 1980 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte errichtete in den Jahren 1973/1974 in Berlin-Spandau Miethäuser. Sie nahm hierfür öffentliche Mittel in Anspruch. Diese wurden durch Bescheid der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin (WBK) vom 14. August 1973 bewilligt. In dem Bescheid genehmigte die WBK gleichzeitig eine Durchschnittsmiete von monatlich 4,15 DM/qm Wohnfläche für die geförderten Wohnungen. Hierbei wurde für die "sonstigen Betriebskosten" ein Pauschbetrag von 7 DM/qm im Jahre zugrunde gelegt (§ 27 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung). Die Genehmigung wurde mit der Maßgabe erteilt, daß sich die Durchschnittsmiete später entsprechend der Höhe der tatsächlichen jährlichen "sonstigen Betriebskosten" erhöht oder verringert.

Mit schriftlichem Vertrag vom 27. September 1974 vermietete die Beklagte an die Kläger eine der geförderten Wohnungen in dem Hause B [REDACTED] Ring [REDACTED] ab 1. Oktober 1974.



In § 3 des Mietvertrages ist die Miethöhe nur vorläufig auf 452,28 DM monatlich festgesetzt (431,28 DM Grundmiete und 21 DM Umlagen). Ihre Änderung ist nach Nr. 2 Abs. 1 bis 7 der Allgemeinen Vertragsbedingungen der Beklagten (AVB) vorbehalten. In Nr. 2 AVB ist u.a. bestimmt:

- "(1) Ist für die Wohnung zunächst nur eine vorläufige Miete vereinbart worden, so hat das Wohnungsunternehmen den Mietern die endgültige Miete spätestens innerhalb eines Jahres seit Bezug der Wohnung schriftlich mitzuteilen. Dies gilt nicht, wenn die Miete von einer anderen Stelle festgesetzt oder genehmigt wird; in diesem Falle muß die Mitteilung innerhalb von 3 Monaten nach Eingang des entsprechenden Bescheides erfolgen.

Die endgültige Miete gilt ab Vertragsbeginn als vereinbart. Die bis zur endgültigen Festsetzung geleisteten Beträge gelten als Abschlagszahlungen. Im übrigen ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, bei längerer Verzögerung der endgültigen Mietfestsetzung eine Neufestsetzung vorläufiger Mieten vorzunehmen.

(2) ...

- (3) Bleibt die nach § 3 des Vertrages zu zahlende Miete hinter der Miete zurück, die nach den gesetzlichen Vorschriften über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zur Deckung der laufenden Aufwendungen notwendig ist - auch wenn sie durch Wertverbesserungen etc. bedingt ist - so kann das Wohnungsunternehmen die Miete durch schriftliche Mitteilung gegenüber den Mietern entsprechend erhöhen...

(4) ...

- (5) Ist in anderen als den durch Abs. 3 geregelten Fällen durch allgemeine Rechtsvorschriften eine Erhöhung der Miete zugelassen, so erhöht sich die Miete von dem ersten Termin an,

der nach solchen Vorschriften zulässig ist. Das Wohnungsunternehmen kann die Erhöhung rückwirkend verlangen."

Mit Schreiben vom 5. Januar 1975, 9. September 1975, 10. Dezember 1975 und 7. Juni 1977 erhöhte die Beklagte die Miete, in der Hauptsache wegen Erhöhung der Betriebskosten. Die Kläger entrichteten jeweils die von ihnen geforderten Zahlungen.

Mit Bescheid vom 14. Februar 1975 genehmigte die WBK vorbehaltlich der sich aus der Schlußrechnung der Beklagten ergebenden Durchschnittsmiete vorläufig eine Durchschnittsmiete von 4,50 DM/qm Wohnfläche monatlich. Mit Bescheid vom 4. Dezember 1978 erkannte die WBK die Schlußabrechnung der Beklagten an und genehmigte die mit Bescheid vom 14. Februar 1975 vorläufig genehmigte Durchschnittsmiete von monatlich 4,50 DM/qm Wohnfläche endgültig. Nach diesem Bescheid sind bei der Mietgenehmigung die Betriebskosten (ohne Grundsteuer) mit einem jährlichen Pauschbetrag von 10 DM/qm berücksichtigt.

Mit der Klage verlangen die Kläger die Beträge zurück, die sie aufgrund der Erhöhungserklärungen der Beklagten vom 5. Januar 1975, 9. September 1975, 10. Dezember 1975 und 7. Juni 1977 über die ursprünglich vereinbarte Grundmiete hinaus entrichtet haben. Sie machen geltend, die Erhöhungserklärungen der Beklagten hätten nicht den Voraussetzungen des § 10 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) entsprochen.

Das Landgericht hat der Klage, mit der die Kläger 3 921,30 DM forderten, in Höhe von 3 846 DM stattgegeben. Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, erstreben die Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

1. a) Das Berufungsgericht meint, der Klageanspruch könne nur aus ungerechtfertigter Bereicherung, nicht aber aus § 8 Abs. 2 Satz 1, 2 WoBindG hergeleitet werden, weil danach nur Leistungen zurückzuerstatten seien, welche die Kostenmiete überstiegen, nach dem Vorbringen der Parteien aber davon auszugehen sei, daß die Kläger keine über die Kostenmiete hinausgehenden Zahlungen entrichtet hätten.

b) Hiergegen wendet sich die Revision nicht. Die Ausführungen des Berufungsgerichts sind aus Rechtsgründen auch nicht zu beanstanden.

2. a) Das Berufungsgericht verneint auch einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung. Es meint, die Beklagte habe die vereinbarte Grundmiete übersteigenden Zahlungen nicht ohne Rechtsgrund erlangt. Das Bestehen eines Rechtsgrundes nimmt es deswegen an, weil die Parteien im Mietvertrag vereinbart hätten, daß der Beklagten die jeweilige Kostenmiete zustehe. Das entnimmt das Berufungsgericht aus der Vereinbarung in Nr. 2 Abs. 1 Unterabsatz 2 Satz 1 AVB. Damit sei, so meint das Berufungsgericht, die preisrechtlich zulässige Miete als vertragliche Miete vereinbart worden, weshalb die Kläger mit ihren jeweils der Kostenmiete entsprechenden Zahlungen nur ihrer vertraglichen Verpflichtung nachgekommen seien.

b) Hiergegen wendet sich die Revision. Sie meint, nach § 4 Abs. 8 Neubaumietenverordnung 1970 (NMV) habe die Beklagte die nach § 10 Abs. 1 WoBindG vorgeschriebenen

Formalitäten einhalten müssen, um einen Anspruch auf eine höhere Miete als die im Mietvertrag als vorläufige vereinbarte zu erlangen. Da die Erhöhungserklärungen der Beklagten nicht den in dieser Vorschrift aufgestellten Erfordernissen entsprechen, habe für ihre Zahlungen, soweit sie die vereinbarte Grundmiete überstiegen hätten, kein Rechtsgrund bestanden.

c) Mit ihrem Vorbringen hat die Revision keinen Erfolg. Es beruht auf einer unrichtigen rechtlichen Einordnung der Mieterhöhungserklärungen der Beklagten.

aa) Allerdings hat die Revision damit recht, daß die Beklagte eine Erhöhung des Mietzinses nur durchsetzen konnte, wenn ihre Erhöhungserklärungen dem § 10 Abs. 1 WoBindG entsprachen. Nach § 4 Abs. 8 NMV gelten nämlich die Formvorschriften des § 10 Abs. 1 WoBindG entsprechend auch für die Fälle, in denen zwischen dem Vermieter und dem Mieter vereinbart ist, daß der Mieter die jeweils zulässige Miete zu entrichten hat. Von dieser Vorschrift werden Mietpreisgleitklauseln, Nachforderungsvereinbarungen und ähnliche Abreden erfaßt (Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, NMV § 4 Anm. 7). Daß die Parteien hier die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete vereinbart haben, entnimmt das Berufungsgericht mit Recht der Abrede in Nr. 2 Abs. 1 Unterabsatz 2 Satz 1 AVB. Der Umstand, daß die Parteien, wie das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei festgestellt hat, die Miete nicht endgültig, sondern nur als vorläufige vereinbart haben, steht der Anwendung des § 4 Abs. 8 NMV nicht entgegen. Das hat der Senat bereits in dem Urteil vom 7. Dezember 1977 - VIII ZR 192/76 - (WM 1978, 225) angenommen. Die Revisionserwiderung erhebt hiergegen auch keine Einwendungen.

bb) Daraus, daß die Beklagte demnach Erhöhungen der vorläufigen Miete nur durchsetzen konnte, wenn sie ihren Mietern dem § 10 Abs. 1 WoBindG entsprechende Erhöhungserklärungen hatte zukommen lassen, folgt aber nicht, daß die Zahlungen der Kläger, die diese entsprechend den Mieterhöhungserklärungen der Beklagten leisteten, unter der vom Berufungsgericht unterstellten Voraussetzung, daß die Erhöhungserklärungen nicht den förmlichen Erfordernissen des § 10 Abs. 1 WoBindG entsprachen, ohne Rechtsgrund geleistet wurden, soweit sie die vereinbarte Grundmiete überstiegen, die Kostenmiete aber nicht überschritten. Eine solche Auffassung liefe darauf hinaus, den Erhöhungserklärungen der Beklagten die Bedeutung einer Anspruchsvoraussetzung in dem Sinne beizumessen, daß nur eine dem § 10 Abs. 1 WoBindG entsprechende Erklärung des Vermieters den Anspruch auf Erhöhung der Miete zur Entstehung bringt. Eine so weitreichende Bedeutung hat sie aber jedenfalls nicht, wenn wie hier die jeweils zulässige Kostenmiete als vertragliche Miete vereinbart gilt. Anspruchsbegründer ist dann nämlich die vertragliche Regelung, daß die Kostenmiete gezahlt werden soll. Eine Erhöhungserklärung, die den Voraussetzungen des § 10 Abs. 1 WoBindG entspricht (Angabe der Berechnung der Erhöhung und deren Erläuterung sowie Beifügung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eines Auszuges daraus), ist zwar auch in diesem Falle nach der seit dem 1. Januar 1971 geltenden Fassung der NMV noch Erfordernis für die Durchsetzbarkeit der Mieterhöhung, aber nur deshalb, weil dem Mieter Gelegenheit gegeben werden soll, zu überprüfen, ob der Vermieter die neue Kostenmiete richtig errechnet hat. Davon geht auch die erwähnte Neufassung (§ 4 Abs. 8 NMV) aus, weil danach bei Vorliegen einer der Nr. 2 Abs. 1 Unterabsatz 2 Satz 1 AVB

entsprechenden Vereinbarung eine Mieterhöhung auch für einen vor der Erklärung der Mieterhöhung liegenden Zeitraum verlangt werden kann und nicht, wie im Regelfall (§ 10 Abs. 2 WoBindG), erst für die Zukunft. Entspricht die Erhöhungserklärung des Vermieters nicht den Voraussetzungen des § 10 Abs. 1 WoBindG, so ist der Mieter berechtigt, die geforderte höhere Leistung zu verweigern. Der Vermieter hat dann aber die Möglichkeit, durch eine neue Erhöhungserklärung den Anforderungen des § 10 Abs. 1 WoBindG zu entsprechen, und er kann dann den Erhöhungsanspruch auch - notfalls gerichtlich - durchsetzen.

Jedenfalls dann, wenn der Erhöhungsanspruch, wie hier, aufgrund einer vertraglichen Mietgleitklausel gerechtfertigt ist, kann daher die Nichteinhaltung der Vorschrift des § 10 Abs. 1 WoBindG nur zu einem vorübergehenden, nämlich bis zur Abgabe einer den Erfordernissen des § 10 Abs. 1 WoBindG entsprechenden Erhöhungserklärung bestehenden Leistungsverweigerungsrecht und nicht dazu führen, daß der Vermieter mit seinem Erhöhungsverlangen ausgeschlossen ist. Macht der Mieter, wie es die Kläger getan haben, von dem Leistungsverweigerungsrecht keinen Gebrauch, sondern zahlt er zur Erfüllung der im Vertrag übernommenen Verpflichtung den von ihm mit einer nicht formgerechten Erhöhungserklärung geforderten Betrag ohne Vorbehalt, so steht ihm, wie sich aus § 813 Abs. 1 BGB ergibt, ein Bereicherungsanspruch nicht zu. Danach kann das zum Zwecke der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete dann nicht aus ungerechtfertigter Bereicherung zurückgefordert werden, wenn dem Anspruch im Zeitpunkt der Leistung eine - wie hier - nur vorübergehende, die Geltendmachung des Anspruchs nicht dauernd ausschließende Einrede entgegenstand.

3. a) Das Berufungsgericht führt aus, es habe in seinem Urteil vom 10. Juli 1976 in dem Rechtsstreit 8 U 314/76, in dem die jetzige Beklagte Klägerin gewesen sei und dem dieselben AVB wie hier zugrunde gelegen hätten, angenommen, die Auslegung der Vereinbarung in Nr. 2 Abs. 1 Unterabsatz 1 Satz 2 Halbs. 2 AVB ergebe, bei Nichteinhaltung der selbst gesetzten Dreimonatsfrist sei die bisher vorläufige Miete jedenfalls für die zurückliegende Zeit als endgültige zu behandeln. Dennoch könne dahingestellt bleiben, ob den Klägern das Schreiben der Beklagten vom 21. Februar 1979 zugegangen ist, in welchem sie nach ihrem Vorbringen den Klägern die endgültige Genehmigung der Miete durch die WBK mitteilte. Auf diese Auslegung, die der Bundesgerichtshof in seinem in dem damaligen Verfahren erlassenen, o.g. Urteil vom 7. Dezember 1977 (WM 1978, 225) bestätigt habe, komme es nämlich hier nicht an, weil die Beklagte keine Nachzahlung verlange, sondern die Kläger Rückzahlung des ihrer Meinung nach ohne Rechtsgrund geleisteten Teiles des Mietzinses beehrten.

b) Die Revision erhebt hiergegen keine Einwendungen. Auf ihre allgemeine Sachrüge war aber zu prüfen, ob der vom Berufungsgericht erörterte Gesichtspunkt Anlaß zu einer abweichenden Beurteilung gibt. Das ist nicht der Fall.

Allerdings ist auch hier - wie im Senatsurteil vom 7. Dezember 1977 - davon auszugehen, daß die Auslegung der AVB ergibt, bei Versäumung der selbst gesetzten Dreimonatsfrist werde die bisher vorläufige Miete für die zurückliegende Zeit zur endgültigen. Daraus folgt aber nicht, daß die Beklagte die Zahlungen, welche die Kläger über die im Vertrag vereinbarte vorläufige Miete hinaus bis zur Kostenmiete geleistet haben, wieder zurückzahlen muß. Die Regelung in Nr. 2 Abs. 1 Unterabsatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 AVB bezweckt nämlich, den Mieter vor hohen

Nachforderungen zu schützen. Er soll - vor allem dann, wenn sich das Genehmigungsverfahren längere Zeit hingezogen hat - darauf vertrauen dürfen, daß er eine Nachzahlung nicht zu leisten hat, wenn ihm der Vermieter innerhalb der Frist den Genehmigungsbescheid nicht mitgeteilt hat. Es ist aber nicht der Sinn der Regelung, den Vermieter, dem aufgrund von - wenn auch nicht formgerechten - Erhöhungserklärungen nur der Mietzins gezahlt wurde, den er nach dem Vertrag fordern durfte, zur Rückzahlung ausschließlich deshalb zu verpflichten, weil er den Bescheid der Genehmigungsbehörde, der die Berechtigung seiner Erhöhungserklärungen bestätigt, dem Mieter nicht innerhalb der vereinbarten Frist bekanntgemacht hat. Die Mitteilung des Bescheides stellt sich in einem solchen Fall nämlich als reiner Formalakt dar. Im vorliegenden Fall kommt dazu, daß bei Erlaß des Genehmigungsbescheides die Klage längst erhoben war, die Kläger also zu erkennen gegeben hatten, daß sie ohne Rücksicht darauf, ob die von ihnen gezahlte Miete genehmigt wurde, ihre Leistungen in Höhe der Klagesumme als ungerechtfertigt erachteten.

4. Die demnach unbegründete Revision war deshalb zurückzuweisen.

Als unterlegener Teil haben die Kläger nach § 97 Abs. 1 ZPO die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Dr. Hiddemann

Wolf

Dr. Skibbe

Treier

Rassow