BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 122/05

Verkündet am:
7. Februar 2007
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 557 Abs. 4, § 558 Abs. 6

Erfüllt eine Mietwohnung nicht die gesetzlichen Voraussetzungen für preisgebundenen Wohnraum, so ist die vertragliche Vereinbarung der Wohnungspreisbindung mit der Berechtigung des Vermieters zur einseitigen Erhöhung der Kostenmiete nach § 557 Abs. 4, § 558 Abs. 6 BGB unwirksam. Eine Vereinbarung der Kostenmiete ist nur dann wirksam, wenn die Einhaltung der Kostenmiete danach lediglich eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit der Mieterhöhung gemäß § 558 BGB sein soll.

BGH, Urteil vom 7. Februar 2007 - VIII ZR 122/05 - LG Berlin
AG Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Oktober 2006 durch den Richter Wiechers als Vorsitzenden, die Richter Dr. Wolst und Dr. Frellesen sowie die Richterinnen Hermanns und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Klägerinnen werden das Urteil der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin vom 25. April 2005 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 5. August 2004 abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerinnen 124,83 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 17. April 2004 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass die derzeit von den Klägerinnen an die Beklagte zu zahlende Kaltmiete für die Mietwohnung N. straße in B. 359,07 € netto nicht überschreitet und dass Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 ff. BGB zulässig sind.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerinnen sind aufgrund Mietvertrages vom 27. November 2002 Mieterinnen einer Wohnung der Beklagten im Haus N. straße in B. . Das Gebäude ist etwa 1900 errichtet und in den siebziger Jahren saniert worden. Dazu bewilligte die zuständige Behörde öffentliche Mittel und genehmigte nach Abschluss der Baumaßnahme die ermittelte Durchschnittsmiete.

2 Der Mietvertrag der Parteien lautet unter anderem wie folgt:

> "§ 1 Mietsache
>
> ...
>
> Art der Wohnung: Die Wohnung ist öffentlich gefördert, mit Mitteln des II. WoBauG errichtet und zweckbestimmt für Sozialwohnung § 17. Die Wohnung ist preisgebunden.
>
> § 3 Miete und Nebenleistungen
>
> (1) Die vom Wohnungsunternehmen ggf. unter Berücksichtigung von Objekt- und Subjektverbilligungen ermittelte Miete beträgt ab Vertragsbeginn monatlich ....
>
> (2) Der Mieter wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ausgewiesenen Zuschüsse/ Subventionen/ Minderungen/ Nachlässe aufgrund objekt- bzw. subjektbezogener, z.T. einkommensabhängiger Umstände wegfallen können und sich daraus eine Erhöhung der ausgewiesenen Zahlmiete ergeben kann.
>
> ...
>
> § 5 Mietänderungen
>
> Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, die in § 3 Abs. 1 genannte Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften - auch rückwirkend - zu ändern. Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vertraglich vereinbart.

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

> Die Miete ändert sich insbesondere durch planmäßige oder außerplanmäßige Kürzung, Fortfall oder Änderung des Zinssatzes bei dem vom Land B. gewährten Förderungsmitteln (Objekt- bzw. Subjektverbilligungen).
>
> ...
>
> Neben den förderungsbedingten Mietsteigerungen kann sich die vom Mieter zu zahlende Miete ändern aufgrund
>
> - veränderter und durch die I. bank B. (I.) bewilligter Durchschnittsmiete,
>
> ..."

3 Als monatliche Miete (ohne Vorauszahlungen für Betriebskosten und für Heizkosten/Warmwasser) wurden 359,07 € vereinbart. Durch Erklärungen vom 27. Mai 2003 und 26. Februar 2004 erhöhte die Beklagte die Nettokaltmiete zum 1. Juli 2003 um 10,11 € und zum 1. April 2004 um 23,73 €. Die Klägerinnen bezahlten die geforderten Beträge bis zum 30. April 2004.

4 In dem vorliegenden Rechtsstreit begehren die Klägerinnen von der Beklagten Rückzahlung der geleisteten Erhöhungsbeträge von insgesamt 124,83 € nebst Verzugszinsen. Weiter beantragen sie die Feststellung, dass die von ihnen geschuldete Nettokaltmiete den Betrag von 359,07 € nicht überschreitet und Mieterhöhungen unter Anwendung der §§ 558 ff. BGB zu erstellen sind. Die Klägerinnen sind der Ansicht, die Erhöhungsbeträge seien von ihnen ohne Rechtsgrund geleistet worden. Die Beklagte sei zu den einseitig vorgenommenen Erhöhungen der Miete nicht berechtigt gewesen. Da die Voraussetzungen nach § 17 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) nicht vorgelegen hätten, seien Mieterhöhungen nicht einseitig nach § 10 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) zulässig, sondern nur im Zustimmungsverfahren nach §§ 558 ff. BGB durchsetzbar.

5 Die Klage ist bei Amts- und Landgericht erfolglos geblieben. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Klägerinnen ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

6 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

7 Die Klägerinnen hätten keinen Rückforderungsanspruch nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen überzahlter Mieten. Die geschuldete monatliche Miete sei nicht auf dem ursprünglichen Niveau von 359,07 € stehen geblieben, sondern habe sich aufgrund der Mieterhöhungserklärungen der Beklagten jeweils zum 1. Juli 2003 und zum 1. April 2004 auf zuletzt 392,91 € erhöht. Die Beklagte sei berechtigt gewesen, die Mieten in der vorgenommenen Weise zu erhöhen.

8 Dabei könne davon ausgegangen werden, dass die gesetzlichen Voraussetzungen einer Sozialwohnung nach § 17 Abs. 1 II. WoBauG in der allein in Betracht kommenden Alternative des Satzes 2 nicht vorgelegen hätten. Die Parteien hätten indes die von der Beklagten angewandten Mieterhöhungen nach dem Verfahren im sozialen Wohnungsbau vertraglich vereinbart. Eine solche Regelung sei möglich. Entscheidend sei, dass hier die öffentliche Förderung in Anspruch genommen worden sei. Es habe sich so die Vorstellung beider Mietvertragsparteien bei Abschluss des Vertrages realisiert. Die Beklagte habe eine öffentlich geförderte Wohnung vermieten und dabei den Mietpreis der Kostenentwicklung insbesondere aufgrund eines Förderungsabbaus anpassen können wollen. Die Klägerinnen hätten eine solche Wohnung anmieten wollen.

Es liege im Rahmen der Vertragsfreiheit, eine Anwendung der Vorschriften über die Mietpreisbindung zu vereinbaren, wenn eine öffentliche Förderung tatsächlich gewährt worden sei. Darin liege für den Mieter kein Nachteil. Das System der öffentlichen Förderung diene den Interessen wirtschaftlich schwächerer Mieter, denen daran gelegen sei, angemessenen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zu erhalten.

9 Die Klägerinnen hätten aus den genannten Gründen auch keinen Feststellungsanspruch.

II.

10 Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

11 1. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht den von den Klägerinnen geltend gemachten Anspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB auf Rückzahlung der von ihnen an die Beklagte geleisteten Mieterhöhungsbeträge von insgesamt 124,83 € verneint.

12 a) Die Leistung der Klägerinnen ist ohne Rechtsgrund erfolgt. Die von der Beklagten vorgenommenen Mieterhöhungen sind unwirksam, da sie hierzu entgegen der Annahme des Berufungsgerichts nicht einseitig berechtigt war.

13 aa) Eine solche Berechtigung der Beklagten ergibt sich, wie auch das Berufungsgericht unausgesprochen angenommen hat, nicht aus § 10 WoBindG. Diese Vorschrift sieht zwar im Bereich des mit öffentlichen Mitteln geförderten, preisgebundenen Wohnraums eine Befugnis des Vermieters zur einseitigen Erhöhung der Kostenmiete vor. Um solchen Wohnraum handelt es

sich jedoch bei der von den Klägerinnen gemieteten Wohnung trotz der mit öffentlichen Mitteln geförderten Sanierung des Hauses nicht. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, dass die Beklagte nicht ausreichend dargelegt hat, dass die Voraussetzungen des – nach ihrem eigenen Vorbringen – allein in Betracht kommenden Wohnungsbaus durch Ausbau gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG erfüllt sind. Diese tatrichterliche Würdigung wird von der Revisionserwiderung nicht angegriffen und ist aus Rechtsgründen auch sonst nicht zu beanstanden. Der bestandskräftige Bescheid der zuständigen Behörde, durch den die öffentlichen Mittel für die Sanierung des Gebäudes bewilligt worden sind, entfaltet insoweit keine Bindungswirkung (vgl. KG WuM 1985, 387 = ZMR 1985, 411; ferner BVerwG NVwZ 1987, 496, 497).

14 bb) Eine Berechtigung der Beklagten zur einseitigen Mieterhöhung besteht entgegen der Annahme des Berufungsgerichts auch nicht nach §§ 1, 3 und 5 des Mietvertrages der Parteien.

15 Das Berufungsgericht hat diese Vertragsbestimmungen allerdings wie schon das Amtsgericht dahin ausgelegt, dass die Eigenschaft der Mieträume, öffentlich gefördert und preisgebunden zu sein, unmittelbar Vertragsinhalt geworden ist und die Beklagte dementsprechend im Fall einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen – etwa infolge des Abbaus der öffentlichen Förderung – gemäß § 10 WoBindG zur einseitigen Erhöhung der Kostenmiete befugt sein soll. Ob die Angriffe der Revision gegen diese Auslegung berechtigt sind, kann dahinstehen. Jedenfalls ist die vertragliche Vereinbarung der Wohnungspreisbindung mit der Berechtigung des Vermieters zur einseitigen Mieterhöhung nach § 557 Abs. 4, § 558 Abs. 6 BGB unwirksam. Wie die Revision zu Recht geltend macht, wird dadurch zum Nachteil des Mieters von § 557 Abs. 3 BGB und § 558 Abs. 1 BGB abgewichen, wonach der Vermieter Mieterhöhungen, sofern er sie nicht während des Mietverhältnisses mit dem Mieter vereinbart

(§ 557 Abs. 1 BGB), nur nach Maßgabe der §§ 558 ff. BGB, das heißt – von den Sonderfällen der §§ 559, 560 BGB abgesehen – nur mit Zustimmung des Mieters verlangen kann.

16 (1) Die Abweichung besteht darin, dass die Mieterhöhung nicht der Zustimmung des Mieters bedarf. Diese Abweichung ist grundlegend. Das Zustimmungserfordernis im Rahmen des Vergleichsmietenverfahrens nach § 558 BGB ist Ausdruck des Prinzips der Vertragsfreiheit, das nach der Vorstellung des Gesetzgebers im Bereich des preisfreien Wohnraums nicht nur für die Einigung über die Höhe der Miete bei Vertragsschluss, sondern auch bei der Erhöhung der Miete während des laufenden Mietverhältnisses gelten soll, wie sich insbesondere aus der die Regelungen über die Miethöhe einleitenden Vorschrift des § 557 Abs. 1 BGB ergibt (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 9. Aufl., § 559 BGB Rdnr. 2). Das damit nicht zu vereinbarende Recht des Vermieters zur einseitigen Erhöhung der Kostenmiete nach § 10 WoBindG ist demgegenüber Ausfluss der strengen staatlichen Reglementierung der Miethöhe im Bereich des preisgebundenen Wohnraums.

17 (2) Die Abweichung ist für den Mieter auch nachteilig. Er kann zwar die Zahlung der vom Vermieter einseitig erhöhten Miete verweigern, so dass dieser gegebenenfalls Zahlungsklage erheben muss, in deren Rahmen die Voraussetzungen für eine Erhöhung der Kostenmiete gerichtlich nachgeprüft werden. Durch die Zahlungsverweigerung setzt sich der Mieter jedoch der Gefahr einer außerordentlichen fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 1 und 2 Nr. 3, § 569 Abs. 3 BGB aus, der er nicht mehr begegnen kann, wenn sich die einseitige Mieterhöhung des Vermieters erst im Räumungsprozess als berechtigt erweist. Diese Gefahr besteht dagegen nicht, wenn die Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 BGB der Zustimmung des Mieters bedarf, da der Vermieter insoweit nach § 558b Abs. 2 BGB erst – erfolgreich – Klage auf Erteilung der Zustim-

mung erheben muss, bevor ein Anspruch auf Zahlung der erhöhten Miete entsteht.

18 Der in der Berechtigung des Vermieters zur einseitigen Mieterhöhung bestehende Nachteil der Kostenmiete kann nicht durch etwaige Vorteile, namentlich eine geringere Höhe, ausgeglichen werden (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO, § 557 BGB Rdnr. 66; a.A. Soergel/Heintzmann, BGB, 12. Aufl., § 10 MHG Rdnr. 6). Das ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 557 Abs. 4, § 558 Abs. 6 BGB, der für eine Einschränkung der Unwirksamkeit einer zum Nachteil des Mieters abweichenden Vereinbarung nichts erkennen lässt. Dafür spricht auch der Schutzzweck der Vorschriften, der beeinträchtigt wäre, wenn sich der Vermieter eine derartige Vereinbarung durch Gewährung anderweitiger Vorteile erkaufen könnte. Im Übrigen bietet die Kostenmiete dem Mieter, abgesehen von der Berechtigung des Vermieters zur einseitigen Mieterhöhung, nicht nur Vorteile. § 558 BGB sieht Beschränkungen der Mieterhöhung (Wartefristen, Kappungsgrenze) vor, die in § 10 WoBindG fehlen. Deswegen ist keineswegs sicher, dass die erhöhte Kostenmiete in jedem Fall niedriger ist als die nach § 558 BGB zu zahlende Miete. Angesichts dessen ist eine Vereinbarung der Kostenmiete nur dann wirksam, wenn die Einhaltung der Kostenmiete danach lediglich eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit der Mieterhöhung gemäß § 558 BGB sein soll (Mersson in Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Bd. 6 Mietrecht, Erg.-Lfg. Juni 2005, § 557 BGB Anm. 6 Nr. 1; Staudinger/Weitemeyer, BGB (2006), § 557 Rdnr. 51). Dafür lässt sich dem Mietvertrag der Parteien nichts entnehmen.

19 (3) Das vom Berufungsgericht angeführte Senatsurteil vom 21. Januar 2004 – VIII ZR 115/03 (NJW-RR 2004, 1017) rechtfertigt keine andere Beurteilung. In dieser Entscheidung hat der Senat in einem Fall, in dem der Vermieter

die öffentlichen Fördermittel für die Sanierung seines Hauses nicht in Anspruch genommen hatte, die Auslegung des Mietvertrags durch das dortige Berufungsgericht gebilligt, dass die Parteien durch die Bezeichnung der Wohnung als "öffentlich gefördert (Sozialwohnung) oder sonst preisgebunden" in Verbindung mit der Vereinbarung der nach den einschlägigen Förderrichtlinien höchstzulässigen Miete eine Anhebung der Miete auf die örtliche Vergleichsmiete gemäß § 557 Abs. 3 BGB wirksam ausgeschlossen haben, so dass eine Mieterhöhung nur in den Fällen der Änderung der Kostenmiete zulässig ist. Soweit darin unausgesprochen zum Ausdruck kommt, dass der Vermieter nach der vertraglichen Vereinbarung zur einseitigen Erhöhung der Miete berechtigt sei, hält der Senat daran nicht fest.

20 b) Das Berufungsurteil stellt sich insoweit auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO).

21 aa) Die Geltendmachung des in Rede stehenden Bereicherungsanspruchs verstößt nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB). Der Senat hat allerdings in mehreren Parallelsachen, in denen er die vom jeweiligen Berufungsgericht zugelassene Revision durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückgewiesen hat, angenommen, dass die Rückforderung der jahrelang vorbehaltlos gezahlten Mieterhöhungsbeträge treuwidrig ist. Das kommt hier schon deswegen nicht in Betracht, weil zwischen der ersten Mieterhöhung zum 1. Juli 2003 und der Klageerhebung im April 2004 nur einige Monate vergangen sind.

22 bb) Für einen Wegfall der Bereicherung (§ 818 Abs. 3 BGB) auf Seiten der Beklagten fehlt es an entsprechendem Vortrag. Soweit die Revisionserwiderung auf die Ausführungen der Beklagten in der Vorinstanz verweist, wonach

sie gegebenenfalls Mieterhöhungen nach § 558 BGB vorgenommen hätte, sind deren Voraussetzungen nicht dargetan.

23 2. Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich zugleich, dass entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts auch die Feststellungsanträge der Klägerinnen begründet sind.

III.

24 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben. Da es weiterer tatsächlicher Feststellungen nicht bedarf, ist der Rechtsstreit zur Endentscheidung reif. Daher sind das Berufungsurteil aufzuheben und das erstinstanzliche Urteil abzuändern, und der Klage ist gemäß den Anträgen der Klägerinnen stattzugeben.

Wiechers Dr. Wolst Dr. Frellesen

Hermanns Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG Charlottenburg, Entscheidung vom 05.08.2004 - 224 C 99/04 -
LG Berlin, Entscheidung vom 25.04.2005 - 67 S 264/04 -