BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 128/05

Verkündet am:
14. Juni 2006
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 558
WGG § 7

Zum Entfallen der Bindung an eine Kostenmietklausel in einem bestehenden Mietvertrag mit einer ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit aufgrund ergänzender Vertragsauslegung.

BGH, Urteil vom 14. Juni 2006 - VIII ZR 128/05 - LG Mannheim
AG Schwetzingen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juni 2006 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Ball, Wiechers, Dr. Wolst und Dr. Frellesen

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim vom 20. April 2005 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist eine Baugenossenschaft, die bis zur Aufhebung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen - Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - zum 31. Dezember 1989 als gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft tätig war. Der Beklagte ist Mieter einer 57 m^2 großen Wohnung der Klägerin in S. .

In § 4 des Mietvertrages vom 7. Januar 1963 heißt es unter anderem:

"(1) Die nach dem Recht über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und den sonst maßgebenden gesetzlichen Bestimmungen festgesetzte Miete beträgt bei Vertragsbeginn monatlich

DM 54,--

...

(7) Deckt die nach den vorstehenden Absätzen zu zahlende Miete die nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung anzusetzenden Kosten nicht oder tritt eine Erhöhung der Kapital- oder Bewirtschaftungskosten ein, so kann das Wohnungsunternehmen die Miete durch schriftliche Mitteilung gegenüber den Mietern entsprechend erhöhen."

2 Mit Schreiben vom 26. Februar 2003 verlangte die Klägerin die Zustimmung des Beklagten zu einer Erhöhung der monatlichen Nettomiete von zuletzt 192 € (3,37 €/m^2) auf 225 € (3,95 €/m^2) und begründete dies unter Angabe von drei Vergleichswohnungen damit, dass die vom Beklagten gezahlte Miete nicht mehr der ortsüblichen Vergleichsmiete entspreche. Der Beklagte stimmte der Mieterhöhung nicht zu.

3 Mit ihrer Klage hat die Klägerin von dem Beklagten verlangt, der begehrten Erhöhung ab dem 1. Mai 2003 zuzustimmen. Nach Einholung eines Sachverständigengutachtens, nach dem die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen 227,58 € (3,99 €/m²) beträgt, hat das Amtsgericht der Klage stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

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

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht hat - soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse - ausgeführt:

5 Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin sei begründet. Der Beklagte könne sich nicht auf die unter der Geltung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vereinbarte Kostenmietklausel in § 4 Abs. 7 des Mietvertrages berufen. Nach dem damals geltenden Recht habe ein Vermieter steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen können, wenn er sich vertraglich verpflichtet habe, bei der Vermietung seiner Wohnungen nur das zur Kostendeckung erforderliche Entgelt zu verlangen. Mit der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes seien diese Steuervorteile entfallen. Der Mietvertrag sei nach den Grundsätzen über die Vertragsanpassung bei einer Änderung der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 1 BGB) dahingehend abzuändern, dass die Beschränkung auf die Kostenmiete entfalle. Die Parteien seien offenkundig bei der Vereinbarung der Kostenmietklausel von der Fortgeltung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ausgegangen. Hätten die Parteien bedacht, dass dieses Gesetz aufgehoben werden und die Steuervorteile entfallen würden, hätten sie die Klausel mit einem entsprechenden Vorbehalt versehen.

II.

6 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand, so dass die Revision des Beklagten zurückzuweisen ist. Die Klägerin hat gegen den Beklagten aus § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB einen Anspruch auf Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Nettomiete von 192 € (3,37 €/m²) auf 225 € (3,95 €/m²). Die geforderte Miete für die Wohnung des Beklagten liegt

damit noch unterhalb der vom Sachverständigen ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete von 3,99 €/m².

7 1. Zu Recht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die ursprünglich in § 4 Abs. 7 des Mietvertrages vereinbarte Kostenmietklausel eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach Maßgabe des § 558 BGB weder ausschließt noch beschränkt. Das Landgericht hat die Klausel dahin verstanden, dass die Parteien bei der Vereinbarung von der Fortgeltung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ausgegangen sind und die Klausel mit einem entsprechenden Vorbehalt versehen hätten, wenn sie bedacht hätten, dass dieses Gesetz aufgehoben würde und die Steuervorteile entfallen würden.

8 Diese Auslegung ist zutreffend. Dem Berufungsgericht kann nur darin nicht gefolgt werden, dass es die Beschränkung auf die Kostenmiete nach den Grundsätzen über eine Änderung der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 1 BGB) aufheben will. Vielmehr ergibt sich aus dem vom Berufungsgericht angenommenen Verständnis des Vertragswillens der Parteien, dass die erforderliche Anpassung im Wege einer ergänzenden Auslegung der Mietklausel vorzunehmen ist.

9 a) Ob Kostenmietklauseln in bestehenden Mietverträgen mit einer ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft auch nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes weiter gelten, ist streitig. Teilweise wird die Ansicht vertreten, derartige Vereinbarungen seien nach § 557 Abs. 3 BGB zu berücksichtigen mit der Folge, dass eine Mieterhöhung nach § 558 BGB auf die Höhe der Kostenmiete beschränkt sei (LG München I, WuM 1999, 170; LG Berlin, GE 2001, 555; 2002, 803; Horst, Praxis des Mietrechts, 2003, Rdnr. 2056; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 8. Aufl., Vor §§ 557 bis 557 b Rdnr. 50; vgl. auch LG Frankfurt/Main, WuM 1992, 135). Nach der Ge-

genmeinung haben vertragliche Kostenmietklauseln mit der Aufhebung der Gemeinnützigkeit der Genossenschaften ihre Bedeutung verloren (Schultz in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Kap. III A Rdnr. 310 a; Beuermann, Miete und Mieterhöhung bei preisfreiem Wohnraum, 3. Aufl., § 1 MHG, Rdnr. 27; Halstenberg, WuM 1991, 458; Roth, NZM 1999, 688; wohl auch Hanke in Festschrift für Bärmann und Weitnauer, 1990, S. 319, 323; Thies, Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, 1986, Rdnr. 413; Brintzinger in Jenkis, Kommentar zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, 1988, WGG-Aufhebungsgesetz, Art. 21 § 1 Rdnr. 12; offengelassen von BayObLG, WuM 1998, 274, 276). Zur Begründung wird teilweise angeführt, die Bindung an eine Kostenmietklausel sei aufgrund ergänzender Vertragsauslegung mit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit und der damit verbundenen Steuervorteile ersatzlos entfallen (Schultz aaO; Beuermann aaO). Die letztgenannte Auffassung ist richtig.

10 b) Eine ergänzende Vertragsauslegung ist dann geboten, wenn die Vereinbarung der Parteien eine Regelungslücke - eine planwidrige Unvollständigkeit - aufweist. Eine solche Regelungslücke liegt vor, wenn die Parteien einen Punkt übersehen oder wenn sie ihn bewusst offen gelassen haben, weil sie ihn im Zeitpunkt des Vertragsschlusses für nicht regelungsbedürftig gehalten haben, und wenn sich diese Annahme nachträglich als unzutreffend herausstellt (Senat, Urteil vom 17. April 2002, VIII ZR 297/01, NJW 2002, 2310 unter II 1 m.w.Nachw.). Dies ist hier der Fall. Die Regelungslücke ist dahingehend zu schließen, dass § 4 Abs. 7 des Mietvertrags - im Einklang mit den inhaltlichen Erwägungen des Berufungsgerichts - ergänzend dahingehend ausgelegt wird, dass die Parteien, hätten sie den späteren Wegfall der Gemeinnützigkeit der Beklagten bedacht, eine Mieterhöhung nach den allgemeinen Vorschriften des § 2 MHG beziehungsweise des § 558 BGB für zulässig erachtet hätten.

11 c) Der Senat kann die Auslegung der Klausel durch das Berufungsgericht uneingeschränkt überprüfen, da es sich um eine Formularklausel handelt, die über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus Verwendung findet (vgl. BGHZ 98, 256, 258; 134, 42, 45). Das von der Klägerin verwendete Mietvertragsformular ist vom Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V. herausgegeben worden; Kostenmietklauseln beruhen auf § 7 Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und finden sich nahezu in sämtlichen Mietverträgen dieser Art (Riebandt-Korfmacher, WuM 1986, 127, 128; Kummer, WuM 1987, 298).

12 Allgemeine Geschäftsbedingungen sind gemäß ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden werden, wobei die Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen sind (vgl. BGHZ 102, 384, 389 f.).

13 d) Die Parteien haben im Mietvertrag die Voraussetzungen einer Mieterhöhung für die Zeit der Geltung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes geregelt und den Umstand, dass das Gesetz aufgehoben und damit die Steuervorteile des Vermieters hinfällig werden könnten, nicht in die Überlegungen einbezogen.

14 Die Vereinbarungen in § 4 des Mietvertrages beziehen sich nur auf die Berechnung und Erhöhung der Kostenmiete nach § 7 Abs. 2 WGG in Verbindung mit § 13 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGGDV) vom 24. November 1969 (BGBl. I, 2141). Dies ergibt sich bereits aus § 4 Abs. 1 des Mietvertrages, wonach die Miete bei Vertragsbeginn "nach dem Recht über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen" fest-

gesetzt ist. Die Regelung des § 4 Abs. 1 entspricht der Bestimmung des § 12 Abs. 1 WGGDV, die für gemeinnützige Wohnungsunternehmen verbindlich den Abschluss von Mietverträgen auf der Grundlage einheitlicher Musterverträge anordnete, die die sogenannte Kostenmietklausel enthielten. Die folgenden Absätze des mit "Miete" überschriebenen § 4 des Mietvertrags gehen von der Gemeinnützigkeit der klägerischen Baugenossenschaft als Vermieterin aus und setzen diese als bestehend voraus. Nach § 4 Abs. 7 des Mietvertrages kann die "nach den vorstehenden Absätzen zu zahlende Miete" durch einseitige Erklärung des Wohnungsbauunternehmens erhöht werden, wenn eine Kostendeckung nicht (mehr) erreicht wird. Dies entspricht der Regelung in § 13 Abs. 1 WGGDV.

15 e) Dagegen haben die Parteien nach den obigen Ausführungen im Mietvertrag keine Regelungen für eine Mieterhöhung nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes getroffen.

16 Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist durch Art. 21 Satz 1 Nr. 1 des Steuerreformgesetzes 1990 vom 25. Juli 1988 (BGBl. I, 1093) - Gesetz zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt - zum 31. Dezember 1989 aufgehoben worden. Als Ausgleich für den Wegfall der Steuerfreiheit für gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen sollten diese nicht mehr an die Kostenmiete gebunden sein, sondern "ihre Mieten innerhalb des allgemein festgesetzten Rahmens selbstverantwortlich festlegen können" (Begründung zum Gesetzesentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und FDP, BT-Drucks. 11/2157, S. 210). Danach sind Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach den allgemeinen Vorschriften des § 2 MHG bzw. des § 558 BGB möglich.

17 f) Da die Parteien eine Vereinbarung darüber, in welcher Weise die von ihnen vereinbarte Miete nach Aufhebung der Gemeinnützigkeit erhöht werden könnte, nicht getroffen haben, sie vielmehr die Frage einer Anhebung der Miete nur für den Fall einer andauernden Gemeinnützigkeit bedacht haben, weist die Abrede über die Möglichkeit einer Mieterhöhung eine Regelungslücke auf. Ein Ausfüllen der Lücke in der Vereinbarung über die Miete dahingehend, dass die Kostenmietklausel in § 4 Abs. 7 auch nach Wegfall des Gemeinnützigkeitsrechts weiter gelten soll - und zwar als Vereinbarung im Sinne des § 557 Abs. 3 BGB -, kommt nicht in Betracht. Vielmehr besteht kein Anlass mehr, die Klägerin an der unter anderen Bedingungen vereinbarten Kostenmietklausel festzuhalten. Bei der Schließung der Regelungslücke im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung ist darauf abzustellen, was die Parteien bei einer angemessenen Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben als redliche Vertragspartner vereinbart hätten, wenn sie den von ihnen nicht geregelten Fall bedacht hätten (Senat, aaO unter II 2 m.w.Nachw.). Dabei ist in erster Linie an den Vertrag selbst anzuknüpfen. Nach dem Verständnis der Parteien zahlte der Beklagte für die Wohnung eine vergleichsweise geringe Miete, da die Klägerin als Ausgleich dafür ihrerseits steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen konnte. Leistung und Gegenleistung der Parteien standen nach ihrem Geschäftswillen nur deshalb in einem ausgewogenen Verhältnis, weil die Klägerin wegen der Vereinbarung einer reinen Kostenmiete in der Lage war, weitergehende Steuervorteile zu erzielen. Durch den Wegfall dieser Vorteile aufgrund der Aufhebung der Gemeinnützigkeit ist jedoch der Grund für die Vereinbarung einer der Höhe nach unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Mietzinses entfallen.

18 2. Dieses Ergebnis entspricht auch dem Zweck des Gesetzes zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt. Nach der Begründung des Gesetzesentwurfs "kann es kurzfristig in einer Über-

gangsphase bei Wohnungen, auf die sich der Wegfall der gemeinnützigkeitsrechtlichen Kostenmietbindung unmittelbar auswirkt, zu Mieterhöhungen kommen". Erwartet wurde, dass die Wohnungsunternehmen "in erster Linie die zum Teil erheblichen Abweichungen zwischen Wohnwert und Entgelt allmählich verringern und dort, wo es wirtschaftlich notwendig ist, Mieten maßvoll anheben" (Begründung zum Gesetzesentwurf aaO). Nach dem ersten Bericht des Finanzausschusses vom 21. Juni 1988 zu diesem Gesetzesentwurf entfällt "mit der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ... auch die dort geregelte Kostenmietbindung gemeinnütziger Wohnungsbauunternehmen" (BT-Drucks. 11/2536, S. 40). Um aus Gründen des Mieterschutzes die erwarteten Mieterhöhungen in sozial verträglichen Grenzen zu halten, schlug der Finanzausschuss vor, die Landesregierungen zu ermächtigen, durch Rechtsverordnung eine Mieterhöhung nach § 2 MHG für eine Übergangszeit auf jährlich 5 % zu begrenzen (BT-Drucks. aaO). Diesen Vorschlag hat der Gesetzgeber in § 4 des Gesetzes zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt übernommen. Danach kann abweichend von § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG der Vermieter für die Zeit vom 1. Januar 1990 bis zum 31. Dezember 1995 die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses nur verlangen, wenn sich dieser nicht um mehr als 5 % erhöht, soweit entsprechende Rechtsverordnungen der Länder dies vorsehen. An die Stelle der - damals geltenden - 30 %igen Kappungsgrenze für Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren sollte eine 5 %ige Kappungsgrenze für Mieterhöhungen innerhalb eines Jahres treten (Dyong in Jenkis, aaO, Art. 21 § 4 Rdnr. 86). Eine derartige Regelung wäre überflüssig gewesen, wenn der Gesetzgeber davon ausgegangen

wäre, dass die Kostenmietklauseln in den Altverträgen bei Mieterhöhungen nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes weiterhin zu beachten wären.

Dr. Deppert Ball Wiechers

Dr. Wolst Dr. Frellesen

Vorinstanzen:
AG Schwetzingen, Entscheidung vom 05.08.2004 - 1 C 373/03 -
LG Mannheim, Entscheidung vom 20.04.2005 - 4 S 126/04 -