BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 182/04

Verkündet am:
29. Juni 2005
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 11. Mai 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Dr. Leimert und Dr. Frellesen sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim vom 12. Mai 2004 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Mannheim vom 11. September 2003 abgeändert:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat der Kläger zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger begehrt von den Beklagten die teilweise Rückzahlung von in den Jahren 1999 bis 2002 geleisteten Mieten.

Der Kläger ist seit dem 1. Mai 1982 Mieter einer Wohnung in M. , V. straße . Vermieter war zunächst der Vater der Beklagten. Seit dessen Tod im Jahre 1994 sind die Beklagten Vermieter der Wohnung. Die Miete betrug im Jahre 1982 insgesamt 415 DM. In den Jahren 1983, 1984, 1986, 1988, 1990, 1992 und 1993 forderte der Vater der Beklagten jeweils eine Erhöhung der Miete. Der Kläger überwies entsprechend den Schreiben des Va-

ters der Beklagten die geforderten erhöhten Mieten. Die zuletzt mit Schreiben vom 4. Januar 1993 ab 1. April 1993 verlangte Miete in Höhe von insgesamt 638 DM zahlte der Kläger 9 1/2 Jahre lang bis einschließlich Oktober 2002. In dem Schreiben vom 4. Januar 1993 heißt es:

"Familie H.

Betr.: Neue Miete ab 01.04.1993 aufgrund des M. Mietspiegels 1992.

Der Mietspiegel, der veröffentlicht wurde, entspricht den Regelungen des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes nach Artikel 2 des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen. Auch die Hinweise der Bundesregierung für die Aufstellung von Mietspiegeln wurden herangezogen.
Nach dem Mietspiegel ist der arithmetische Mittelwert dafür maßgebend.
Nach dem Mietspiegel ist unter diesen Voraussetzungen ein Mietsatz von DM 8,10 qm zulässig.
Ihre Wohnung hat eine Nutzfläche von 50.0 qm.
Unter Berücksichtigung des Vorstehenden errechnet sich Ihre monatliche Gesamtmiete wie folgt,

Grundmiete	DM 412,-
Verw. Kosten	DM 30,-
Antenne	DM 12,-
Heizkosten	DM 108,-
Städt. Geb.	DM 76,-,

so daß sich ab 01.04.1993 eine mtl. Miete DM 638,- ergibt.

Um Dauerauftragsänderung bei Ihrem Bankinstitut wird hiermit gebeten.

Hochachtungsvoll"

Der Kläger ist der Meinung, er habe die seit dem 1. April 1993 um 62 DM erhöhte Miete ohne Rechtsgrund gezahlt, da der Vater der Beklagten in dem Schreiben vom 4. Januar 1993 nicht auf die Zustimmungsbedürftigkeit seitens des Mieters zur Wirksamkeit der Erhöhung hingewiesen habe. Die Beklagten

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

sind der Auffassung, der Kläger sei mit der Erhöhung einverstanden gewesen, ihnen stünde zudem ein Zurückbehaltungsrecht aufgrund eines Auskunftsanspruches im Hinblick auf den Zeitpunkt der zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen zu.

Mit seiner Klage hat der Kläger Mietüberzahlungen in den Jahren 1999 bis 2002 in Höhe von 2.183 € geltend gemacht. Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe von 2.157,66 € stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Zahlungsverpflichtung der Beklagten Zug um Zug gegen Erteilung einer Auskunft über den Zeitpunkt der zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen bestehe. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten die Klageabweisung weiter. Der Kläger begehrt mit seiner Anschlußrevision die uneingeschränkte Verurteilung der Beklagten.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Der Kläger habe gegen die Beklagten einen Anspruch auf Rückzahlung überhöht geleisteter Mieten gemäß § 812 BGB. Eine Mieterhöhungsvereinbarung sei von den Parteien nicht getroffen worden. In dem Schreiben vom 4. Januar 1993 könne ein Antrag im Sinne von § 145 BGB nicht gesehen werden. Da alle Mieterhöhungen seit 1982 ohne Rechtsgrund erfolgt seien, habe er einen Rückforderungsanspruch bezüglich der Grundmiete in Höhe von 62 DM sowie bezüglich der Verwaltungskosten in Höhe von 30 DM für jeden Monat. Da sich der Vater bei seinen Erhöhungsforderungen über geltendes Recht hinweg-

gesetzt habe, könnten die Beklagten kein schützenswertes Vertrauen in Anspruch nehmen und sich nicht auf Verwirkung berufen. Allerdings hätten die Beklagten einen Anspruch auf Mitteilung, zu welchem Zeitpunkt die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen letztmals erfüllt worden sei, so daß die Verurteilung aufgrund des geltend gemachten Zurückbehaltungsrechts nur Zug um Zug erfolgen könne.

II.

Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand. Der Kläger hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Rückzahlung von Mieten und Verwaltungskosten gemäß § 812 BGB. Die Zahlungen des Klägers erfolgten aufgrund einer wirksamen Mieterhöhungsvereinbarung. Die Auslegung des Schreibens vom 4. Januar 1993 sowie die Würdigung des nachfolgenden Verhaltens des Klägers durch das Berufungsgericht ist, wie die Revision mit Recht rügt, fehlerhaft.

Mieterhöhungsvereinbarungen müssen nicht die Voraussetzungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe erfüllen. Für sie gelten die allgemeinen Regeln über Willenserklärungen und Verträge, so daß sie auch konkludent getroffen werden können (Senat, Urteil vom 8. Oktober 1997 - VIII ZR 373/96, NJW 1998, 445 unter II 1 c cc). Ob ein Vermieter mit einem Mieter konkludent eine Vereinbarung über die Erhöhung der Miete getroffen hat, ist zwar in erster Linie eine Frage tatrichterlicher Auslegung. Das Revisionsgericht prüft aber nach, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt sind. Zu den allgemein anerkannten Auslegungsregeln gehört der Grundsatz einer nach beiden Seiten hin interessenge-

rechten Auslegung. Ferner hat der Tatrichter den ihm vorliegenden Prozeßstoff bei der Auslegung auszuschöpfen, er darf also nicht wesentliche Umstände unberücksichtigt lassen (BGH, Urteil vom 23. April 1998 - III ZR 7/97, NJW 1998, 2274 unter I 2 a). Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht verletzt.

Der Wortlaut des Schreibens vom 4. Januar 1993 läßt klar erkennen, daß der Vater der Beklagten von dem Kläger eine höhere Miete ab 1. April 1993 begehrte. Das sieht auch das Berufungsgericht so und meint, bei "isolierter Betrachtungsweise" könne das Schreiben vom 4. Januar 1993 als Änderungsantrag zu sehen sein, den der Mieter durch Zahlung des Erhöhungsbetrages konkludent angenommen habe. Die Erwägungen des Berufungsgerichts, eine solche Interpretation sei hier nicht möglich, weil die Beklagten selbst das Schreiben nicht so ausgelegt hätten und weil ihr Rechtsvorgänger sie in einer Reihe anderer, nicht von einer Zustimmung des Mieters abhängigen Mieterhöhungsverlangen ebenfalls um Änderung des Überweisungsauftrags gebeten hätten, halten den Rügen der Revision nicht stand (§ 286 ZPO). Da die Beklagten, wie die Revision aufzeigt, geltend gemacht haben, durch das Schreiben vom 4. Januar 1993 und die anschließende Änderung des Dauerauftrags sei konkludent eine Mieterhöhungsvereinbarung zustande gekommen, haben sie die Behauptung aufgestellt, daß in dem Schreiben ein Mieterhöhungsverlangen enthalten sei. Daß in früheren Schreiben des Rechtsvorgängers der Beklagten trotz eines ihm von Gesetzes wegen zustehenden Mietanspruchs die Höflichkeitsfloskel einer Bitte gewählt wurde, spricht nicht dagegen, sein Verlangen nach einer Mieterhöhung, auf die er einen Anspruch hatte, als Angebot auf eine entsprechende Vertragsvereinbarung anzusehen. Das hat der Kläger auch so verstanden und deshalb ab 1. April 1993 die geforderte höhere Miete bezahlt. Es kann dahinstehen, ob schon in der ersten Zahlung die konkludente Zustimmung des Klägers zu der erhöhten Mietforderung gesehen werden kann. Indem

der Kläger nachfolgend über 9 1/2 Jahre hinweg diese erhöhte Miete gezahlt hat, stellt jedenfalls diese andauernde Erfüllung der Mietforderung die konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung dar.

III.

Aus den dargelegten Gründen kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da weitere Feststellungen nicht mehr zu erwarten sind, hat der Senat in der Sache selbst zu entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). Wie ausgeführt ist der von dem Kläger geltend gemachte Rückzahlungsanspruch nicht begründet, so daß mit der Aufhebung des Berufungsurteils das erstinstanzliche Urteil dahin abzuändern ist, daß die Klage insgesamt abgewiesen wird. Die Anschlußrevision ist damit gegenstandslos.

Dr. Deppert Dr. Deppert Dr. Leimert

für den wegen einer Dienstreise an der Unterschriftsleistung verhinderten Richter am Bundesgerichtshof
Dr. Beyer
Karlsruhe, 28.06.2005

Dr. Frellesen Hermanns