BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 199/04

Verkündet am:
20. Juli 2005
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 557

Hat sich der Vermieter im Mietvertrag eine einseitige Neufestsetzung der Miete vorbehalten und hat er in seinen an die Mieter gerichteten Mieterhöhungsschreiben erkennbar auf der Grundlage dieser - nach § 557 Abs. 4 BGB - unwirksamen vertraglichen Regelung sein einseitiges Bestimmungsrecht ausüben wollen, liegt darin, vom Empfängerhorizont der Mieter ausgehend, kein Angebot zum Abschluß einer Mieterhöhungsvereinbarung. Schon deshalb kann in der Zahlung der erhöhten Miete seitens der Mieter eine stillschweigende Zustimmung zu der Mieterhöhung nicht gesehen werden (Abgrenzung zum Senatsurteil vom 29. Juni 2005 - VIII ZR 182/04, zur Veröffentlichung bestimmt).

BGH, Urteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 199/04 - LG Mannheim
AG Mannheim

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 7. Juni 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Ball, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

> Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim vom 23. Juni 2004 wird zurückgewiesen.
>
> Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin und ihr im Laufe des Rechtsstreits verstorbener und von ihr allein beerbter Ehemann, der ursprüngliche Kläger zu 2, mieteten aufgrund Vertrages vom 22. August 1987 eine Wohnung im Haus der Beklagten. Unter § 3 Ziffer 4 enthält der Mietvertrag folgende Regelung:

> "Für sonstige Mietzinserhöhungen gelten die gesetzlichen Vorschriften und Fristen. Die Vermieter behalten sich vor, die Miete alle 2 Jahre zu prüfen u. evtl. neu festzulegen."

Die Miete betrug zunächst 585 DM zuzüglich 52 DM für eine mitvermietete Garage, insgesamt 637 DM. Von Januar 1999 bis September 1999 zahlten die Kläger aufgrund vorangegangener Neufestlegungen der Miete durch die Beklagte eine erhöhte Miete in Höhe von 870 DM zuzüglich 65 DM für die Ga-

rage, insgesamt 935 DM. Im Juni 1999 forderte die Beklagte die Mieter auf, ab dem 1. Oktober 1999 eine Miete in Höhe von 1015 DM (945 DM zuzüglich 70 DM für die Garagenmiete) zu zahlen. Im September 2001 verlangte die Beklagte für die Zeit ab 1. Januar 2002 eine Miete von 551 € (510 € zuzüglich 41 € Garagenmiete). Die Schreiben haben folgenden Wortlaut:

> "Ihre letzte Mieterhöhung war zum 1.1.1996. Nach dem Mietspiegel vom November 1998 werde ich die Mieten neu festlegen. (...)".
>
> "Ihr letzter Mietaufschlag war zum 1.10.1999. Der neuen Mieterhöhung liegt der Mietspiegel 2000 zu Grunde. Ab 1.1.2002 ist der EURO alleiniges Zahlungsmittel (...). Ich bitte Sie, Ihren bestehenden Bankauftrag zum 1.1.2002 entsprechend zu ändern."

Die Klägerin und ihr Ehemann zahlten die jeweils geforderte Miete. Mit ihrer Klage haben sie - neben weiteren Ansprüchen, über die bisher noch nicht entschieden ist - von der Beklagten für den Zeitraum von Januar 1999 bis Juli 2003 Rückzahlung der über die ursprünglich vereinbarte Miete von 637 DM hinaus gezahlten Miete, insgesamt 10.870,43 €, nebst Zinsen verlangt.

Das Amtsgericht hat der Klage durch Teilurteil in Höhe von 10.870,41 € nebst Zinsen stattgegeben. Das Landgericht hat die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung in WuM 2004, 481 ff. veröffentlicht ist, hat ausgeführt:

Den Klägern stehe der geltend gemachte Anspruch auf Rückzahlung zu, weil die Beklagte die Miete insoweit ohne Rechtsgrund erhalten habe. Das im

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

Mietvertrag vereinbarte einseitige Mieterhöhungsrecht der Beklagten verstoße gegen § 10 Abs. 1 MHG und sei unwirksam. Eine wirksame Mieterhöhungsvereinbarung liege nicht vor. Zwar könne eine Mieterhöhung auch stillschweigend vereinbart werden. Die Schreiben der Beklagten enthielten aber kein Angebot zum Abschluß einer Änderungsvereinbarung. Für die Auslegung einer Erklärung des Vermieters als Angebot könne es ausreichen, wenn er zum Ausdruck bringe, daß er eine Mieterhöhung wünsche. Werde dagegen die Miete "angepaßt" oder "festgelegt" oder werde der Mieter zur Zahlung einer erhöhten Miete aufgefordert, könne hierin kein Antrag im Sinne des § 145 BGB gesehen werden. Im vorliegenden Fall gelte dies schon deshalb, weil die Beklagte selbst der Meinung sei, sie könne die Miete aufgrund der mietvertraglichen Vereinbarung einseitig festlegen. Die Ausübung eines einseitigen Erhöhungsrechts könne nicht in ein Angebot zum Abschluß eines Erhöhungsvertrags umgedeutet werden. Auch stelle die Zahlung durch die Kläger selbst kein Angebot auf Änderung des Mietvertrages dar, das die Beklagte stillschweigend angenommen habe. Zwar komme es nicht darauf an, ob die Kläger ein solches Angebot hätten abgeben wollen. Die Beklagte habe aber die Zahlung nicht als Angebot zur Vertragsänderung verstehen dürfen; wer als Vermieter den Mieter auffordere, eine erhöhte Miete zu bezahlen, werde bei erfolgter Zahlung davon ausgehen, daß der Mieter auf die Rechtmäßigkeit des einseitigen Erhöhungsverlangens vertraue. Eine weitergehende Bedeutung sei der Zahlung nicht beizumessen.

II.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision stand, so daß sie zurückzuweisen ist (§ 561 ZPO). Zu Recht hat das Berufungsgericht einen Anspruch der Klägerin und ihres inzwischen verstorbenen und von ihr allein beerbten (§ 1922 BGB) Ehemannes auf Rückzahlung der überzahlten Miete bejaht (§ 812 Abs. 1 Satz 1, 1. Alt. BGB). Sie haben die aufgrund der Mieterhöhungs-

schreiben der Beklagten gezahlte Miete, soweit sie die ursprünglich vereinbarte Miete übersteigt, ohne rechtlichen Grund geleistet.

1. Zutreffend und von der Revision unangegriffen ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß die in § 3 Ziff. 4 des Mietvertrags enthaltene Regelung, die der Beklagten ein Recht zur einseitigen Mieterhöhung einräumt, gemäß § 10 Abs. 1 MHG (vgl. nunmehr § 557 BGB) unwirksam ist. Nach dieser Bestimmung sind Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der §§ 1 bis 9 MHG abweichen, unwirksam, es sei denn, daß der Mieter während des Bestehens des Mietverhältnisses einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag zugestimmt hat. § 3 Ziff. 4 des Mietvertrags enthält eine zu Lasten des Mieters von § 2 MHG abweichende Vereinbarung. Danach bedarf es zur Wirksamkeit einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete der Zustimmung des Mieters; nach der im Mietvertrag enthaltenen Bestimmung ist es dem Vermieter dagegen vorbehalten, die Miete alle zwei Jahre zu prüfen "und eventuell neu festzulegen".

2. Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht wirksame Mieterhöhungsvereinbarungen zwischen den Parteien verneint. Entgegen der Auffassung der Revision sind Mieterhöhungsvereinbarungen durch die vorbehaltlose Zahlung der von der Beklagten nach Mietvertragsabschluß mehrfach einseitig neu festgesetzten Miete nicht zustande gekommen.

a) Die Auslegung von Willenserklärungen ist dem Tatrichter vorbehalten und vom Revisionsgericht nur eingeschränkt überprüfbar. Sie bindet das Revisionsgericht nur dann nicht, wenn sie unter Verletzung der gesetzlichen Auslegungsregeln und der aus ihnen entwickelten allgemeinen Auslegungsgrundsätze vorgenommen worden ist, wenn sie gegen Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verstößt oder wenn der Tatrichter den unterbreiteten Sachver-

halt nicht erschöpfend gewürdigt hat (st.Rspr.; vgl. Senatsurteile vom 29. September 1999 - VIII ZR 232/98, NJW-RR 2000, 273 unter II 1 und vom 8. Dezember 1999 - VIII ZR 340/98, NJW 2000, 1199 unter II 1).

b) Solche Rechtsfehler liegen hier nicht vor. Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, daß nach den vorliegenden Umständen die vorbehaltlose Zahlung des von der Beklagten einseitig verlangten Mieterhöhungsbetrages nach dem objektiven Empfängerhorizont schon deshalb nicht als stillschweigende Zustimmung der Mieter zu einer Mieterhöhung angesehen werden kann, weil die einseitige Neufestlegung der Miete durch die Beklagte kein Angebot auf Abschluß einer Mieterhöhungsvereinbarung darstellte.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, daß die Schreiben der Beklagten nicht als Angebot zum Abschluß einer Änderungsvereinbarung zu werten sind, weil in ihnen - aufgrund des in § 3 Ziff. 4 des Mietvertrags enthaltenen Erhöhungsrechts des Vermieters (vgl. oben 1.) - die Miete einseitig festgelegt wurde. Dies läßt keinen Rechtsfehler erkennen. Aus der Sicht eines verständigen Mieters hat die Beklagte durch ihre Schreiben, in denen sie die zukünftig zu zahlende Miete festlegte, erkennbar auf der Grundlage der - unwirksamen - vertraglichen Regelung ihr einseitiges Bestimmungsrecht ausüben wollen. Hierin lag daher, vom Empfängerhorizont der Mieter ausgehend, kein Angebot zum Abschluß einer Mieterhöhungsvereinbarung. Es war für sie bereits nicht ersichtlich, daß es ihnen frei stand, der Mieterhöhung zuzustimmen oder es auf ein etwaiges Mieterhöhungsverfahren ankommen zu lassen. Die Rechtslage mußte sich ihnen vielmehr so darstellen, als seien sie schon aufgrund der einseitigen Erklärung der Beklagten zur Zahlung verpflichtet. Deshalb durfte die Beklagte auch der Zahlung der erhöhten Miete keine Erklärungsbedeutung beimessen, wie das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit der ganz herrschenden Ansicht in Rechtsprechung und Schrifttum rechtsfehlerfrei angenommen hat (vgl.

OLG Karlsruhe WuM 1986, 166, 168; OLG Hamburg WuM 1986, 82; LG Hamburg WuM 1989, 580; LG München I WuM 1992, 490; LG Aachen WuM 1995, 545; LG Mannheim WuM 2000, 308; LG Bautzen WuM 2002, 497; LG Berlin GE 2003, 807; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 8. Aufl., § 557 Rdnr. 4; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., III Rdnr. 422; Staudinger/Weitemeyer, BGB (2003), § 557 Rdnr. 33 f.; MünchKommBGB/Artz, 4. Aufl., § 557 Rdnr. 39; Barthelmess, Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Miethöhegesetz, 5. Aufl., § 2 MHG Rdnr. 123; Soergel/Heintzmann, BGB, 12. Aufl., § 10 MHG Rdnr. 8; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 8. Aufl., § 557 Rdnr. 22 f.).

Insoweit liegt der Fall anders als in dem dem Senatsurteil vom 29. Juni 2005 (VIII ZR 182/04, zur Veröffentlichung bestimmt) zugrundeliegenden Sachverhalt. Dort war dem Schreiben des Vermieters, in dem er - wie bereits mehrfach in der Vergangenheit - eine erhöhte Miete begehrte, das Verlangen nach einer Mieterhöhung zu entnehmen; dem hatte der Mieter konkludent zugestimmt, indem er die erhöhte Miete - wie schon in den zurückliegenden Jahren - über einen Zeitraum von mehr als neun Jahren hinweg gezahlt hatte (§ 10 Abs. 1, 2. Halbsatz MHG; §§ 133, 157 BGB).

Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht schöpfe den Prozeßstoff nicht aus und verletze anerkannte Auslegungsgrundsätze, insbesondere den Grundsatz beiderseits interessengerechter Vertragsauslegung, greift nicht durch. In einer auf eine unwirksame vertragliche Vereinbarung gestützten einseitigen Mieterhöhungserklärung liegt nicht ohne weiteres zugleich das Angebot des Vermieters, sich auf die geforderte höhere Miete zu einigen.

Soweit der Senat (Urteil vom 7. April 2004 - VIII ZR 146/03, NJW-RR 2004, 877 unter II 2 b; vgl. ferner BGH, Beschluß vom 29. Mai 2000 XII ZR 35/00, NJW-RR 2000, 1463) angenommen hat, daß sich Mietvertragsparteien

durch jahrelange Übung stillschweigend auf die Umlage bestimmter Betriebskosten einigen können, kommt eine solche Auslegung - wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat - für die auf eine unwirksame Regelung im Mietvertrag gestützte einseitige Mieterhöhung nicht in Betracht.

c) Rechtsfehlerfrei hat es das Berufungsgericht abgelehnt, die einseitige Erhöhung der Miete durch die Beklagte in ein Angebot auf Abschluß einer Mieterhöhungsvereinbarung umzudeuten (§ 140 BGB). Die Umdeutung rechtsgeschäftlicher Erklärungen ist Aufgabe des Tatrichters und in der Revisionsinstanz nur beschränkt nachprüfbar. Das Berufungsgericht hat im vorliegenden Fall die Grenzen einer Umdeutung nicht verkannt. Nach § 140 BGB kann ein nichtiges Rechtsgeschäft in ein anderes Rechtsgeschäft umgedeutet werden, wenn es dessen Erfordernissen entspricht und angenommen werden kann, daß es bei Kenntnis der Nichtigkeit gewollt sein würde. Die Umdeutung einer einseitigen rechtsgestaltenden Willenserklärung in ein annahmebedürftiges Vertragsangebot ist nur dann zulässig, wenn sich der Erklärende bei Abgabe der Willenserklärung bewußt gewesen ist, daß sie als einseitige nicht wirksam werden könnte und es für diesen Fall zur Herbeiführung des rechtlichen und wirtschaftlichen Erfolges hilfsweise der Zustimmung des Erklärungsempfängers bedürfe (vgl. für die Umdeutung einer Kündigung Senatsurteil vom 24. September 1980 - VIII ZR 299/79, NJW 1981, 43, unter II 2 b). Bereits diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt, weil die Beklagte sich - gestützt auf § 3 Ziff. 4 des Mietvertrags - für berechtigt hielt, die Miete durch einseitige Erklärung zu erhöhen, und dies in ihren Schreiben auch klar zum Ausdruck brachte.

3. Dem Rückzahlungsanspruch der Klägerin steht, anders als die Revision meint, die Vorschrift des § 814 BGB nicht entgegen. Die Rückforderung des zum Zwecke einer Verbindlichkeit Geleisteten ist nur dann ausgeschlossen, wenn der Leistende im Zeitpunkt der Leistung positive Kenntnis von der Rechts-

lage hatte (st.Rspr.; BGH, Urteil vom 7. Mai 1997 - IV ZR 35/96, NJW 1997, 2381 unter II 4 a m.w.Nachw.). Das hat die insoweit darlegungs- und beweisbelastete Beklagte nicht vorgetragen. Soweit sie in der Revisionsbegründung auf ihr Vorbringen in den Tatsacheninstanzen verweist, daß die Mieter seit 1999 anwaltlich beraten gewesen seien, reicht dies zur Darlegung einer Kenntnis von der Nichtschuld nicht aus, weil die Beklagte nicht behauptet hat, daß sich die anwaltliche Beratung gerade auf die Unwirksamkeit der Mieterhöhungen bezogen hat.

4. Entgegen der Auffassung der Revision ist der Rückforderungsanspruch der Klägerin nicht verwirkt (§ 242 BGB). Ein Recht ist verwirkt, wenn der Berechtigte es über längere Zeit nicht geltend gemacht hat und sich der Verpflichtete darauf eingerichtet hat und nach dem gesamten Verhalten des Berechtigten auch darauf einrichten durfte, daß dieser das Recht auch in Zukunft nicht geltend machen werde, wobei der Verstoß gegen Treu und Glauben in der illoyalen Verspätung der Rechtsausübung liegt (st.Rspr.; BGHZ 105, 290, 298; BGH, Urteil vom 14. November 2002 - VII ZR 23/02, NJW 2003, 824, jew. m.w.Nachw.). Eine Verwirkung kommt nur dann in Betracht, wenn - abgesehen vom bloßen Zeitablauf - Umstände vorliegen, die für den Schuldner (Vermieter) einen Vertrauenstatbestand schaffen und die spätere Geltendmachung des Rechts als treuwidrig erscheinen lassen (BGH, Urteil vom 26. Mai 1992 - VI ZR 230/91, NJW-RR 1992, 1240 unter II 1 b m.w.Nachw.). Die Klägerin und ihr Ehemann haben indes durch die vorbehaltlose Zahlung keinen Vertrauenstatbestand gesetzt, welcher ein besonderes Vertrauen der Beklagten als Vermieterin darauf rechtfertigen konnte, daß keine Rückforderungsansprüche mehr geltend gemacht würden. Zu Unrecht meint die Revision, ihre Mieter hätten davon ausgehen müssen, daß ihr Verhalten nur als Einwilligung in eine einvernehmliche Mieterhöhung gedeutet werden könne. Wie oben (unter 2 b) bereits ausgeführt, mußten diese, für die Beklagte erkennbar, gerade nicht annehmen, daß ihrem

Verhalten eine Erklärungswirkung beigemessen werden konnte. Es lag vielmehr im Risikobereich der Beklagten, wenn sie von einer wirksamen Mieterhöhung gemäß §§ 2 ff. MHG (§§ 557 ff. BGB) absah.

5. Dem Anspruch der Klägerin kann die Beklagte nicht den Einwand der Entreicherung entgegenhalten (§ 818 Abs. 3 BGB). Nach dem eigenen Vortrag der Beklagten hat sie sich durch die Investition der erhaltenen Mieten in das Hausgrundstück einen in ihrem Vermögen noch vorhandenen Ersatzwert verschafft. Soweit die Revision vorträgt, der Beklagten sei ein Vermögensnachteil dadurch entstanden, daß sie im Vertrauen auf den Rechtsbestand der Mietzahlung wirksame Mieterhöhungen gemäß § 3 MHG aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen unterlassen habe, greift dies nicht durch. Die Beklagte kann das Risiko, das sich aus der Rechtsunwirksamkeit der Mieterhöhungen für sie ergab, nicht über § 818 Abs. 3 BGB auf die Klägerin abwälzen. Unterläßt sie im Vertrauen auf die von ihr - unwirksam - erklärten Mieterhöhungen wirksame Mieterhöhungserklärungen, so entfällt damit nicht ihre Bereicherung im Sinne des § 818 Abs. 3 BGB (Ricker ZMR 1999, 740, 741 f.; Börstinghaus, jurisPR, MietR 5/2005 Anm. 1; a.A. LG Essen ZMR 1999, 557, 558 zu § 10 WoBindG; vgl. auch Derckx/Wolbers ZMR 1999, 733, 736 f.).

6. Soweit die Revision meint, die Höhe des Anspruchs habe sich jedenfalls auf die Differenz zwischen der im Januar 1999 gezahlten Miete und der ab Juni 1999 beziehungsweise Januar 2002 gezahlten erhöhten Miete zu beschränken, weil die vorhergehenden Mieterhöhungserklärungen unangegriffen geblieben seien, läßt sie außer Acht, daß sich die Klägerin nach den Feststellungen des amtsgerichtlichen Urteils, auf das das Berufungsgericht gemäß

§ 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO zulässigerweise Bezug genommen hat, darauf berufen hat, daß die Miete zu keinem Zeitpunkt wirksam erhöht worden sei.

Dr. Deppert Ball Dr. Leimert

Wiechers Dr. Wolst