BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 41/04

Verkündet am:
22. Dezember 2004
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

1. GrundMV § 1

War der Vermieter aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen gehindert, die Miete für Wohnraum in den neuen Bundesländern nach den Bestimmungen der Ersten oder Zweiten Grundmietenverordnung oder nach den §§ 11, 12 MHG zu erhöhen, obwohl deren Voraussetzungen erfüllt waren, so kann er die Heraufsetzung der Miete nach den Grundsätzen über die Anpassung eines Vertrages wegen wesentlicher Änderung der Geschäftsgrundlage verlangen.

BGH, Urteil vom 22. Dezember 2004 - VIII ZR 41/04 - LG Potsdam
AG Potsdam

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 17. November 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Ball, Dr. Wolst und Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 8. Januar 2004 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger begehren von den Beklagten eine Anhebung der Miete.

Die Kläger sind als Rechtsnachfolger Eigentümer des mit einem kleineren Einfamilienhaus bebauten 900 qm großen Grundstücks in K. , J. 21. Mit Wirkung vom 1. Oktober 1984 wurde das Grundstück in Volkseigentum überführt. Der VEB KWV Industriegebiet T. vermietete Grundstück und Haus aufgrund eines Mietvertrages vom 8. August 1986 an die Beklagten. Die monatliche Miete belief sich auf 65,30 Mark der DDR.

Am 18. Juni 1990 schlossen die Beklagten mit dem Rat der Gemeinde K. als Verfügungsberechtigten einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über das Grundstück. In Ziff. 4 des Vertrages heißt es:

> "Die Übergabe des Grundstücks erfolgt am heutigen Tage. Von diesem Zeitpunkt an gehen die mit dem Eigentum verbundenen Rechte und Pflichten auf die Erwerber über."

Die Beklagten wurden nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, der vereinbarte Kaufpreis wurde nicht gezahlt.

Der Vater der Kläger betrieb das Restitutionsverfahren. An ihn wurde das Grundstück durch Bescheid des Landkreises P. , Amt zur Regelung offener Vermögensfragen, vom 22. April 1996 zurückübertragen. Nach Durchführung eines Widerspruchsverfahrens wurde der Bescheid am 23. Dezember 1997 bestandskräftig. Am 25. Juni 1998 wurde der Vater der Kläger in das Grundbuch eingetragen, am 20. Januar 1999 übertrug er das Eigentum auf die Kläger.

Die Beklagten zahlen seit dem 1. November 2001 eine monatliche Miete von 110,35 DM (56,42 €). Mit Schreiben vom 31. Oktober 2002 verlangten die Kläger eine Anpassung der Miete auf 362,80 € ab dem 1. Januar 2003.

Die Kläger berufen sich darauf, daß in den Jahren 1990 bis 1997 keine Möglichkeit bestanden habe, die Miete entsprechend der damaligen gesetzlichen Bestimmungen an marktwirtschaftliche Bedingungen anzupassen. Das Mietverhältnis mit den Beklagten habe aufgrund des Kaufvertrages vom 18. Juni 1990 geruht und sei erst mit Bestandskraft des Rückübertragungsbescheides am 23. Dezember 1997 wieder aufgelebt. Zu diesem Zeitpunkt aber seien die Erste und Zweite Grundmietenverordnung, nach denen Mietpreiserhöhungen zur Anpassung der Mietverträge der ehemaligen DDR an die Mietbe-

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

dingungen der Bundesrepublik Deutschland zulässig gewesen wären, bereits schon lange, nämlich mit Wirkung zum 11. Juni 1995, außer Kraft gesetzt worden. Diese Regelungslücke des Gesetzes gebiete nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage eine Anpassung der Miete auf 362,80 €, wie sie nach den Vorschriften beider Grundmietenverordnungen und des Miethöhegesetzes zulässig gewesen wäre.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Kläger.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt:

Die Kläger hätten keinen Anspruch gegen die Beklagten auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete in der geltend gemachten Höhe. Das 1986 begründete Mietverhältnis sei durch den Abschluß des Kaufvertrages und den dadurch vereinbarten Übergang der Rechte und Pflichten beendet worden. Analog § 17 Satz 5 VermG in Verbindung mit § 121 Abs. 5 SachenRBerG sei der Mietvertrag jedoch wieder aufgelebt mit dem Inhalt, den er ohne die gescheiterte Eigentumsübertragung gehabt hätte. Eine Anpassung des Mietzinses nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage komme nicht in Betracht. Der Gesetzgeber habe den wirtschaftlichen Veränderungen nach dem Beitritt der DDR durch den Erlaß zahlreicher Normen, die eine schrittweise Anpassung der Mieten an das Niveau der alten Bundesländer ermöglichten, Rechnung getragen. Obwohl ihm bewußt gewesen sei, daß durch die Ämter zur Regelung

offener Vermögensfragen noch zahlreiche Rückübertragungsansprüche zu regeln waren, habe er den 31. Dezember 1997 als Endtermin für Anpassungen der ehemaligen DDR-Mieten aufgrund von Überleitungsrecht gewählt ohne Ausnahmeregelung für Fälle der vorliegenden Art. Im übrigen habe sich vorliegend ein Risiko verwirklicht, welches den Klägern zuzuordnen sei. Zwar könnten die Kläger die ortsübliche Vergleichsmiete für einen langen Zeitraum nicht erreichen, dies sei aber "den historischen Umständen geschuldet". Zudem hätte die Gemeinde Kleinmachnow Mietzinsanpassungen vornehmen können. Auch seien die Kläger in der Zwischenzeit nicht zu Investitionen herangezogen worden.

II.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten der rechtlichen Überprüfung nicht stand.

Die Kläger haben einen Anspruch auf Anpassung der von den Beklagten geschuldeten Miete nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (jetzt: § 313 Abs. 1 BGB).

1. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist die Geschäftsgrundlage des Mietvertrages vom 8. August 1986 weggefallen.

a) Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, daß die aus § 242 BGB entwickelten und jetzt in § 313 BGB verankerten Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage auch auf solche Schuldverhältnisse anzuwenden sind, die in der (damaligen) DDR noch vor der Wiedervereinigung begründet worden sind (BGHZ 131, 209, 214; 150, 102, 105 m.w.Nachw.).

Geschäftsgrundlage sind die bei Vertragsschluß bestehenden gemeinsamen Vorstellungen beider Parteien oder die dem Geschäftsgegner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Vertragspartei von dem Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt gewisser Umstände, sofern der Geschäftswille der Parteien auf dieser Vorstellung aufbaut (Senatsurteil, BGHZ 120, 10, 23). Ein eingetretener Kaufkraftschwund und eine damit einhergehende allgemeine Steigerung der Mieten berührt in der Regel die Geschäftsgrundlage eines Mietvertrages allerdings nicht, so daß ein allein darauf gestütztes Mieterhöhungsverlangen nicht begründet ist (Senatsurteil vom 29. September 1969 - VIII ZR 3/68, BB 1969, 1413; Senatsurteil vom 1. Oktober 1975 - VIII ZR 108/74, NJW 1976, 142 unter II 2). Jedoch kann der Vermieter bei einem Wohnraummietvertrag einem derartigen Kaufpreisschwund durch eine Mieterhöhung nach § 558 BGB begegnen, denn die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, bis zu der die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen verlangt werden kann, wird auch durch eine sich allmählich vollziehende Geldentwertung beeinflußt. Hier verhält es sich jedoch anders.

Die Anwendung der Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage kommt nach ständiger Rechtsprechung nur dann in Betracht, wenn es sich um eine derart einschneidende Äquivalenzstörung handelt, daß ein Festhalten an der ursprünglichen Regelung zu einem untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin nicht mehr zu vereinbarenden Ergebnis führen würde und das Festhalten an der ursprünglichen vertraglichen Regelung für die betreffende Partei deshalb unzumutbar wäre (BGHZ 121, 378, 393 m.w.Nachw.). Dies ist hier aber der Fall.

b) Bei Abschluß des Mietvertrages im Jahre 1986 zwischen den Beklagten und dem damaligen Vermieter, dem VEB KWV Industriegebiet T. , war

Geschäftsgrundlage die Geltung und Fortdauer der wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen in der DDR. Ob sich die Parteien bei Vertragsschluß konkrete Vorstellungen über die besonderen Bedingungen in der DDR gemacht haben, ist unerheblich. Es genügt, wenn sie bestimmte Umstände als selbstverständlich ansahen, ohne sich diese bewußt zu machen (BGHZ 131, 209, 215 m.w.Nachw.). Der weit überwiegende Teil des Wohnungsbestandes der DDR unterlag Preisvorschriften, die - aus heutiger Sicht - äußerst niedrige zulässige Höchstmieten vorsahen, wie die Anordnung über die Forderung und Gewährung preisrechtlich zulässiger Preise vom 6. Mai 1955 (GBl. I Nr. 39, 330) oder die Verordnungen über Neubauwohnungen vom 10. Mai 1972 (GBl. II Nr. 27, 318) und vom 19. November 1981 (GBl. I Nr. 34, 389).

c) Diese Verhältnisse änderten sich nach dem Beitritt der DDR und dem Übergang von der sozialistischen Planwirtschaft zur sozialen Marktwirtschaft vollständig.

Die Erste Grundmietenverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I, S. 1269) und die Zweite Grundmietenverordnung vom 27. Juli 1992 (BGBl. I, S. 1416) sahen Erhöhungen der höchstzulässigen Miete um bestimmte, von der Ausstattung und Lage der Wohnung abhängige Beträge pro Quadratmeter Wohnfläche vor. Das Mietenüberleitungsgesetz vom 6. Juni 1995 (BGBl. I, S. 748) paßte diese Preisbindungen in §§ 11 f. MHG teilweise an die allgemeinen Regelungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe an. Das Ziel dieser schrittweisen Anpassung war der Übergang des Wohnungswesens der neuen Bundesländer in ein marktwirtschaftlich orientiertes und zugleich sozial abgesichertes System, um so einerseits die Voraussetzungen für dringend notwendige Investitionen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes zu schaffen und zur Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes beizutragen (BR-Drucks. 437/92 vom 1. Juli 1992, S. 5; BT-Drucks. 13/1041, S. 1) und andererseits die Überleitung im In-

teresse der Nutzer sozial abzumildern und zeitlich zu strecken (vgl. auch BVerfGE 101, 54, 76). Ab dem 1. Januar 1998 galten die Vorschriften der §§ 2 bis 10 MHG uneingeschränkt für das gesamte Bundesgebiet.

d) Zwar hat eine Mieterhöhung in der Regel nach den einschlägigen erwähnten Bestimmungen zu erfolgen. Für eine Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage ist jedoch dann Raum, wenn die obengenannten Übergangsvorschriften nicht als abschließende Sonderregelung für den vorliegenden Fall zu verstehen sind (BGHZ 150, 102, 106; Görk, Deutsche Einheit und Wegfall der Geschäftsgrundlage, S. 165). So verhält es sich jedenfalls dann, wenn - wie hier - eine Mieterhöhung für die Kläger aufgrund der langen Dauer des Restitutionsverfahrens erst nach Ablauf der Geltungsdauer sämtlicher Überleitungsvorschriften im Jahre 1998 möglich war.

Die Kläger bzw. ihr Vater als Rechtsvorgänger konnten die Miete gemäß den mietrechtlichen Sondervorschriften bis zur Bestandskraft des Restitutionsbescheides am 23. Dezember 1997 nicht erhöhen. Die Rechte an dem zurückübertragenen Vermögenswert gehen auf den Berechtigten nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 VermG erst über, wenn die Entscheidung über die Rückübertragung unanfechtbar geworden ist. Ab diesem Zeitpunkt tritt der Berechtigte mit Wirkung ex nunc in alle in bezug auf den jeweiligen Vermögenswert bestehenden Rechtsverhältnisse ein (§ 16 Abs. 2 Satz 1 VermG), die nur auf der Grundlage der jeweils geltenden Rechtsvorschriften geändert werden können (§ 16 Abs. 4 VermG). Die Bestimmung des § 17 Satz 1 VermG stellt dies für Miet- und Nutzungsrechte noch einmal ausdrücklich klar. Ohne Bedeutung ist der Umstand, daß die Beklagten am 18. Juni 1990 einen notariellen Kaufvertrag über den Erwerb des Grundstücks abgeschlossen haben. Eine Eintragung der Beklagten als Eigentümer in das Grundbuch ist nicht erfolgt, so daß der Eigentumserwerb scheiterte. Es kann dahinstehen, ob der Fortbestand des ursprüng-

lichen Mietvertrages vom 8. August 1986 in diesen Fällen aus einer analogen Anwendung des § 17 Satz 5 VermG, wie das Berufungsgericht meint, oder direkt aus § 121 Abs. 5 Satz 2 SachenRBerG in Verbindung mit § 121 Abs. 1 und Abs. 2 SachenRBerG - dessen tatbestandliche Voraussetzungen vom Berufungsgericht nicht festgestellt worden sind - folgt. In jedem Fall sind die Kläger bzw. ihr Vater als Rechtsvorgänger mit Unanfechtbarkeit des Restitutionsbescheides am 23. Dezember 1997 in den bestehenden Mietvertrag vom 8. August 1986 eingetreten. Somit war für die Kläger eine Mieterhöhung nach dem damals geltenden § 2 MHG überhaupt erst ab dem 23. Dezember 1997 möglich.

e) Das Festhalten an der vertraglichen Regelung des Mietvertrages vom 8. August 1986, der eine monatliche Miete von 65,30 Mark der DDR vorsah, ist für die Kläger schlechthin unzumutbar. Zum einen traten die Kläger Ende 1997 in einen Mietvertrag ein, dessen Miethöhe unter völlig anderen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen vereinbart und seit zwölf Jahren nicht erhöht worden war und damit marktwirtschaftlichen Verhältnissen nicht annähernd entsprach. Zum anderen war und ist eine künftige Mieterhöhung aufgrund der äußerst geringen Ausgangsmiete und der Kappungsgrenze von höchstens 30 % nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG bzw. von 20 % nach § 558 Abs. 3 BGB n.F. nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Dies führt dazu, daß die für die Kläger zu erzielende Miete in absoluten Zahlen immer weiter hinter der Miete zurückbleibt, die bei Ausschöpfung der zulässigen Mieterhöhungen in den Jahren 1991 bis 1997 hätte vereinbart werden können. Zwar bedeutet die mietrechtliche Kappungsgrenze im Regelfall keine unverhältnismäßige, in die Substanz des Eigentums nach Art. 14 GG eingreifende Belastung des Vermieters (BVerfGE 71, 230, 250). Dies gilt jedoch dann nicht, wenn die Vermietung von Wohnraum auch bei voller Ausschöpfung des Mieterhöhungsrechts im Ergebnis zu Verlusten führen würde (BVerfG aaO). Angesichts der bisherigen Miethöhe

von zuletzt 56,42 € kann hieran kein Zweifel bestehen. Schließlich ist eine Veräußerung eines zu einer derart niedrigen Miete vermieteten Grundstücks mit einem Einfamilienhaus zu einem angemessenen Preis nahezu unmöglich, da jeder Erwerber nach § 566 BGB erneut in den Mietvertrag eintreten würde. Ein Festhalten an dieser Miethöhe würde für die Kläger zu einem untragbaren, mit Recht und Gesetz schlechthin nicht mehr zu vereinbarenden Ergebnis führen. Zudem ist zu berücksichtigen, daß die Kläger nach Art. 232 § 2 Abs. 2 EGBGB a.F., der erst durch das Gesetz zur Aufhebung dieses Artikels vom 31. März 2004 (BGBl. I, S. 478) zum 1. Mai 2004 aufgehoben worden ist, nicht die Möglichkeit hatten, den Mietvertrag wegen einer fehlenden angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB zu kündigen.

2. Diesem Ergebnis kann nicht entgegengehalten werden, die Gemeinde K. hätte als Verfügungsberechtigte nach § 2 Abs. 3 Satz 1 3. Alt. VermG in den Jahren 1991 bis 1997 die Möglichkeit gehabt, die Miete nach den einschlägigen mietrechtlichen Bestimmungen zu erhöhen mit der Folge, daß die Kläger sich dieses Versäumnis als Rechtsnachfolger hätten zurechnen lassen müssen (vgl. dazu BVerfG, aaO, S. 253). Eine Mieterhöhung war der Gemeinde K. nicht möglich. In Ziff. 4 des notariell beurkundeten Kaufvertrags vom 18. Juni 1990 mit den Beklagten war bestimmt, daß die mit dem Eigentum verbundenen Rechte und Pflichten mit dem Tag des Vertragsschlusses auf die Beklagten übergehen sollten. Die Übertragung der Rechte und Pflichten war nach dem Willen der Vertragsparteien gerade nicht von einer - letztlich gescheiterten - Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch abhängig. Mit dem Rechtsübergang auf die Beklagten wurde auch der ursprüngliche Mietvertrag vom 8. August 1986 wirkungslos, die Gemeinde K. hatte damit ihre Stellung als Vermieter verloren.

3. Es sind ferner keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, daß der Gesetzgeber mit der Aufhebung der mietrechtlichen Übergangsvorschriften zum 31. Dezember 1997 jegliche Anpassungen der Miethöhe aufgrund der Besonderheiten in den neuen Bundesländern zu diesem Zeitpunkt abschließend regeln wollte. Allgemein bekannt war, daß zahlreiche Rückübertragungsverfahren weit länger als ursprünglich erwartet dauerten und die den Berechtigten hieraus erwachsenden wirtschaftlichen Nachteile immer größer zu werden drohten (BGH, Urteil vom 19. März 1998 - III ZR 145/97, VIZ 1998, 323 unter 2). Hatte der Verfügungsberechtigte im Sinne des § 2 Abs. 2 VermG während der Dauer des Restitutionsverfahrens von der Möglichkeit einer Mieterhöhung nach den mietrechtlichen Übergangsvorschriften keinen Gebrauch gemacht, so stellt sich vor diesem Hintergrund durchaus die Frage, ob dem Eigentümer nach Abschluß des Restitutionsverfahrens ein Rückgriff auf die Übergangsvorschriften ab dem 1. Januar 1998 zum Zwecke einer künftigen Mieterhöhung noch möglich ist. Diese Frage ist jedoch nicht zu entscheiden. Denn im vorliegenden Fall hatte die Gemeinde K. als Verfügungsberechtigte aufgrund des Kaufvertrages vom 18. Juni 1990 von vorneherein nach den Ausführungen unter 2) keine Möglichkeit, eine Miete nach der Ersten und Zweiten Grundmietenverordnung oder der §§ 11 f. MHG gegenüber den Beklagten zu erhöhen. Somit kann auch eine Aufhebung dieser Vorschriften entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht dazu führen, daß die Kläger eine Mieterhöhung nur gemäß der Nachfolgebestimmungen des § 2 MHG bzw. § 558 BGB geltend machen könnten.

III.

Auf das Rechtsmittel der Kläger ist das Berufungsurteil aufzuheben, und die Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Eine eigene Entscheidung des Senats nach § 563 Abs. 3 ZPO kommt nicht in Betracht. Das Berufungsgericht hat - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - bislang keine Feststellungen zur Höhe der vorzunehmenden Anpassung der Miete getroffen. Dies ist nachzuholen. Denn zum einen führt die gebotene Anpassung des Vertrages nicht zwangsläufig dazu, daß die von den Klägern ihrer Berechnung zugrunde gelegten Erhöhungsmöglichkeiten sämtlich in vollem Umfang zu berücksichtigen wären. Zum anderen ist auch zu klären, inwieweit bei einer Anpassung der Miete die von den Klägern angeführte Gartenpacht in Höhe von 90 DM pro Monat sowie die von den Beklagten nach ihrem Vorbringen während des Mietverhältnisses erbrachten Renovierungsarbeiten von Bedeutung sind. Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, daß die Beklagten offensichtlich seit Abschluß des Kaufvertrages im Juni 1990 jedenfalls bis zum rechtskräftigen Abschluß des Restitutionsverfahrens im Dezember 1997 mietfrei im Anwesen der Kläger gewohnt haben. Schließlich wird das Berufungsgericht den Klägern Gelegenheit zu geben haben, ihren Antrag umzustellen. Bei einer Anpassung eines Vertrages wegen Äquivalenzstörungen ist die Klage nicht auf Zustimmung zu einer ent-

sprechenden Vertragsänderung, sondern unmittelbar auf die danach geschuldete Leistung zu richten (BGHZ 91, 32, 36).

Dr. Deppert Dr. Beyer Ball

Dr. Wolst Hermanns