BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 56/04

Verkündet am:
25. Januar 2006
P o t s c h
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WiStG § 5 Abs. 2 Satz 1

Ob ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen besteht, ist jeweils für die in Betracht kommende Wohnungsgruppe ("Teilmarkt") festzustellen. Für eine Wohnung mit weit überdurchschnittlicher Qualität stellt deshalb der Umstand, dass sie in einem Ballungsgebiet liegt und für die betreffende Gemeinde ein Zweckentfremdungsverbot besteht, kein hinreichend aussagekräftiges Anzeichen für das Vorliegen einer Mangelsituation dar.

BGH, Urteil vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 56/04 - LG Berlin
AG Schöneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Januar 2006 durch den Richter Dr. Beyer als Vorsitzenden und die Richter Ball, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 9. Januar 2004 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger ist aufgrund eines Vertrages vom 11. September 1990 Mieter, die Beklagte ist Vermieterin einer 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 160 m² in B. (D.), P. allee. Am gleichen Tag unterzeichneten die Parteien ein Schreiben der Beklagten vom Vortag, in welchem die Beklagte darauf hinwies, dass eine Vermietung zu Wohnzwecken vereinbart sei, die Beklagte bei teilgewerblicher Nutzung für daraus erwachsende Schäden nicht hafte und der Kläger sie von allen Negativfolgen insoweit freistelle. Als monatliche Miete waren zunächst 3.600 DM einschließlich eines pauschal abgegoltenen Heizkostenanteils von 150 DM vereinbart. Ab 1. Oktober 1991 sollte sich die Monatsmiete bis

zum 1. Oktober 1994 jährlich um 100 DM erhöhen. Die zuletzt vereinbarte Miete belief sich auf insgesamt 4.205,- DM.

2 Mit seiner Klage fordert der Kläger Rückzahlung von in der Zeit vom März 1998 bis Januar 2003 überzahlter Miete, die er unter Berücksichtigung eines durch die Beklagte zur Aufrechnung gestellten Betrages von 471,06 € auf 37.114,16 € beziffert.

3 Das Amtsgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 35.521,38 € nebst Zinsen verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen. Nach beiderseits eingelegten Berufungen der Parteien hat der Kläger auch Rückforderungsansprüche für die Zeit vom Februar 2003 bis einschließlich August 2003 in Höhe von jeweils 706,19 € monatlich, insgesamt 4.943,33 €, geltend gemacht. Das Berufungsgericht hat das auf Abweisung der Klage insgesamt gerichtete Rechtsmittel der Beklagten zurückgewiesen; auf die Berufung des Klägers hat es - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen - die Beklagte zur Zahlung von 36.601,21 € und eines weiteren Betrages von 4.943,33 € jeweils nebst Zinsen verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen.

4 Mit ihrer vom Senat zugelassenen Revision will die Beklagte die Abweisung der Klage in vollem Umfang erreichen.

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.

5 Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

6 Dem Kläger stehe ein Rückforderungsanspruch gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen überzahlter Miete zu. Die Vereinbarung über die Miete sei nach § 134 BGB in Verbindung mit § 5 WiStG teilweise unwirksam. Ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen im Sinne des § 5 Abs. 2 WiStG sei schon dann anzunehmen, wenn die Nachfrage nach solchen Wohnungen höher sei als das entsprechende Angebot. Dies sei in einem Ballungsgebiet wie B. zu vermuten, wo zum damaligen Zeitpunkt eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung gegolten habe und die Stadt nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB a.F. zu einem Gebiet mit erhöhtem Wohnbedarf erklärt worden sei. Entgegenstehende Anhaltspunkte habe die Klägerin (richtig: Beklagte) nicht konkret dargelegt. Dass überhaupt weitere Wohnungen seinerzeit auf dem Markt angeboten worden seien, entkräfte für sich genommen nicht das Vorliegen eines Nachfrageüberhanges. Die Beklagte habe diese Situation auch ausgenutzt. Wenn ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen bestehe, spreche ein Indiz dafür, dass die Möglichkeit, eine erheblich über der ortsüblichen Miete liegende Miete zu vereinbaren, auf dieser Mangellage beruhe. Es obliege daher dem Vermieter, Anhaltspunkte darzulegen, die nachvollziehbar erkennen ließen, dass der Mieter aus anderen Gründen bereit gewesen sei, sich zu einer die ortsübliche Miete erheblich übersteigenden Miete zu verpflichten.

II.

7 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

8 1. Zutreffend ist zunächst der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, dass die Vereinbarung einer Miete, die die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen in einer Gemeinde bei Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen um mehr als 20 % übersteigt, insoweit unwirksam ist (§ 5 WiStG, § 134 BGB). Der Mieter kann deshalb in einem solchen Fall die bereits gezahlte Miete in diesem Umfang nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung zurückverlangen. Die weitere Begründung des Berufungsurteils trägt die Entscheidung jedoch nicht, weil die Ausführungen zu den Tatbestandsmerkmalen des § 5 WiStG ("geringes Angebot an vergleichbaren Räumen", "Ausnutzung des geringen Angebots") von Rechtsfehlern beeinflusst sind.

9 2. Es bestehen bereits Bedenken gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, bei Abschluss des Mietvertrages am 11. September 1990 habe ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen bestanden (BU 5).

10 a) Wie der Senat nach Erlass des angegriffenen Berufungsurteils entschieden hat (Urteil vom 13. April 2005 - VIII ZR 44/04, NJW 2005, 2156 unter II 4 a), ist bei der Beantwortung der Frage, ob (nur) ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen vorliegt, auf den "Teilmarkt" abzustellen, zu dem die Wohnung gehört, und die Mangelsituation demgemäß getrennt nach Wohnungsgruppen festzustellen. Der maßgebende Teilmarkt bestimmt sich nach den in § 5 Abs. 2 Satz 2 WiStG aufgeführten Merkmalen, die sich teilweise unmittelbar auf die Wohnung ("Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit"), teilweise auf das Umfeld ("Lage") beziehen und in ihrer Gesamtheit für die vorhandene oder fehlende Vergleichbarkeit ausschlaggebend sind. Die Beklagte hat in den

Tatsacheninstanzen hierzu im Einzelnen vorgetragen, dass es sich bei der an den Kläger vermieteten Wohnung nach den genannten Merkmalen um eine Luxuswohnung handele; für diese Wohnungsgruppe habe, wie sich aus der wiederholten Inserierung ähnlicher Wohnungen ergebe, zum damaligen Zeitpunkt keine Mangellage bestanden. Hierfür hat die Beklagte zusätzlich Sachverständigenbeweis angeboten.

11 Mit diesem Vorbringen hat sich das Berufungsgericht nicht auseinandergesetzt; dies rügt die Revision zu Recht als Verstoß gegen § 286 ZPO. Überdies hat das Berufungsgericht insofern verkannt, dass dem Kläger als Anspruchsteller die Darlegungs- und Beweislast für das Vorhandensein der rechtsbegründenden Tatbestandsmerkmale obliegt. Rechtsfehlerhaft hat es allein auf Grund der Tatsache, dass die Mietwohnung in einem Ballungsgebiet liegt und zum damaligen Zeitpunkt in B. eine Zweckentfremdungsverordnung galt, das Tatbestandsmerkmal eines geringen Angebots bejaht. Ob und inwieweit solche Umstände ein Indiz für das Vorhandensein einer Mangelsituation für Wohnungen durchschnittlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sein können, bedarf hier keiner Entscheidung; für einen eng umgrenzten, durch eine insgesamt weit überdurchschnittliche Qualität der in Betracht kommenden Wohnungen gekennzeichneten Teilmarkt stellen sie jedenfalls kein hinreichend aussagekräftiges Anzeichen für das Vorliegen einer Mangelsituation dar. Zumindest hätte das Berufungsgericht angesichts des vorgenannten Beweisangebots der Beklagten nicht ohne Beweiserhebung eine Mangellage annehmen dürfen.

12 b) Der Senat hat bisher offen gelassen, ob ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen nur dann anzunehmen ist, wenn das Angebot die Nachfrage nicht erreicht, und das Tatbestandsmerkmal bereits dann zu verneinen ist, wenn Angebot und Nachfrage ausgeglichen sind (Urteil vom 13. April 2005

aaO, unter II 2). Das ist auch hier nicht abschließend zu entscheiden; denn es fehlt jedenfalls an einer tragfähigen Begründung für die tatrichterliche Annahme, die Beklagte hätte das (unterstellte) geringe Angebot an vergleichbarem Wohnraum "ausgenutzt" im Sinne des § 5 Abs. 2 WiStG. Wie der Senat in seinem ebenfalls nach Erlass der angefochtenen Entscheidung ergangenen Urteil vom 28. Januar 2004 (VIII ZR 190/03, NJW 2004, 1740 unter II 2) ausgesprochen hat, ist dieses Tatbestandsmerkmal nur erfüllt, wenn die Mangellage auf dem Wohnungsmarkt für die Vereinbarung der Miete im Einzelfall ursächlich war. Dazu hat der Mieter darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, welche Bemühungen er bei der Wohnungssuche unternommen hat, weshalb diese erfolglos geblieben sind und dass er mangels einer Ausweichmöglichkeit auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen war. Derartige Feststellungen hat das Berufungsgericht bisher nicht getroffen. Es hat vielmehr auf Grund seiner unzutreffenden Beurteilung der Darlegungs- und Beweislast angenommen, bei einem geringen Angebot an vergleichbaren Wohnungen spreche ein Indiz dafür, dass die Vereinbarung einer erheblich über der ortsüblichen Miete liegenden Miete auf dieser Mangellage beruhe. Deshalb obliege es dem Vermieter, Anhaltspunkte dafür darzulegen, dass andere Gründe ursächlich gewesen seien. Wie der Senat in seiner Entscheidung vom 28. Januar 2004 (aaO unter II 3) ausgeführt hat, ist jedoch insoweit zugunsten des Mieters eine Beweiserleichterung weder in Gestalt eines Anscheinsbeweises noch einer Vermutung gerechtfertigt.

13 3. Fehlt es mithin bislang an einer tragfähigen Grundlage für die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagte habe bei Abschluss des Mietvertrages gegen das Verbot des § 5 WiStG verstoßen, entfällt damit zugleich die gemäß § 134 BGB zur Teilnichtigkeit der Mietpreisvereinbarung führende Gesetzesverletzung. Damit ist eine ungerechtfertigte Bereicherung der Beklagten hinsicht-

lich des Teiles der Miete, der die ortsübliche Miete um mehr als 20 % übersteigt, bislang nicht dargetan.

III.

14 Auf die Revision der Beklagten ist daher das Berufungsurteil aufzuheben, und die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 und Abs. 3 ZPO). Zu einer eigenen Sachentscheidung ist der Senat nicht in der Lage, weil es weiterer tatrichterlicher Feststellungen bedarf.

Dr. Beyer Ball Dr. Leimert
ist durch Urlaub an der Unterschrift verhindert

Dr. Beyer

Wiechers Dr. Wolst

Vorinstanzen:
AG Schöneberg, Entscheidung vom 04.03.2003 - 4 C 605/02 -
LG Berlin, Entscheidung vom 09.01.2004 - 63 S 205/03 -