BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 82/15

vom

15. März 2016

in dem Rechtsstreit

ECLI:DE:BGH:2016:150316BVIIIZR82.15.0

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 15. März 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Bünger und Kosziol

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Klägerin durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

I.

1 Die Parteien streiten, soweit im Revisionsverfahren noch von Interesse, um Erstattung überzahlter Miete.

2 Die Klägerin ist Eigentümerin von drei Hochhäusern (30 Etagen), die in der Bauperiode zwischen 1972 und 1981 an der N. in Mannheim als öffentlich geförderter Wohnraum erbaut wurden. Gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 Satz 3 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen vom 11. Dezember 2007 (Landeswohnraumförderungsgesetz; im Folgenden: LWoFG) in Verbindung mit der Satzung der Stadt Mannheim vom 25. November 2008 zur höchstzulässigen Miete für geförderte Wohnungen darf die Miete nicht höher sein als die um einen Abschlag von zehn Prozent verminderte ortsübliche Vergleichsmiete.

3 Vor diesem Hintergrund besteht zwischen der Klägerin und ihren Mietern, zu denen auch die Beklagten gehören, Streit darüber, wie die jeweiligen

Wohnungen in den Mietspiegel der Stadt Mannheim einzuordnen sind. Insbesondere streiten die Parteien darüber, ob die Wohnlage nach den Kriterien des Mietspiegels nicht als "normal", sondern als "gut" einzuordnen ist, so dass nach dem Mietspiegel ein entsprechender Zuschlag zum arithmetischen Mittelwert des einschlägigen Mietspiegelfeldes vorzunehmen wäre. Während die Mieter meinen, dass sie für die Zeit ab 1. Januar 2009 einen Teil der Miete zurückfordern können, weil die Mietobergrenzen nach den einschlägigen Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht eingehalten seien, vertritt die Klägerin die Auffassung, dass sie diese Grenzen unterschreite und deshalb Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen könne. Zwischen der Klägerin und ihren Mietern sind deshalb zahlreiche Rechtsstreitigkeiten eingeleitet worden, in denen (in unterschiedlichen Parteirollen) die Mieter Erstattung überzahlter Miete und die Vermieterin Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 BGB begehrt haben; sechs dieser Verfahren sind nach Zulassung der Revision durch das Berufungsgericht beim Senat anhängig.

4 Die Klägerin des vorliegenden Rechtsstreits hat in den erstinstanzlichen Verfahren jeweils selbst zahlreiche Fotos über die Wohnanlage und Umgebung sowie Ablichtungen aus Straßenkarten zur Verdeutlichung der Lage als Anlagen zu einem Schriftsatz zu den Akten gereicht.

5 Das Berufungsgericht hat sich in einer Reihe von Verfahren zu der Wohnanlage der Klägerin begeben und dort Wohnungen der betreffenden Mieter in Augenschein genommen. Außerdem hat es in einem der Verfahren eine amtliche Auskunft der Stadt Mannheim zur Einbeziehung preisgebundener Wohnungen in den Mietspiegel der Stadt Mannheim eingeholt. Anlass dafür war der Vortrag der Vermieterin in der dortigen Berufungsbegründung, dass es - entgegen der Auffassung des Amtsgerichts in dem angefochtenen Urteil - entscheidend darauf ankomme, wie die Stadt Mannheim die streitigen Wohnungen

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

in den Mietspiegel eingestuft habe. Denn die Stadt Mannheim sei nicht nur für die Erstellung des Mietspiegels zuständig, sondern auch für die Genehmigung der Miete des geförderten Wohnraums. Der von der Stadt erteilten Genehmigung für die streitigen Mieten müsse daher Bindungswirkung auch für das vorliegende Verfahren zukommen. Bei einer telefonischen Anfrage habe die Klägerin von der im Fachbereich Städtebau tätigen Mitarbeiterin der Stadt Mannheim erfahren, dass bei der Datenerhebung auch Wohnungen der streitigen Wohnanlage erfasst worden seien, und zwar unter Einstufung als "gute Wohnlage". Diese Einschätzung als "gute Wohnlage" sei von der Stadt Mannheim deshalb auch vorliegend zugrunde zu legen.

6 In der auf Anfrage des Berufungsgerichts im Verfahren 4 S 158/12 von der Stadt Mannheim erteilten amtlichen Auskunft heißt es, bei der Erstellung des Mietspiegels seien Vorkehrungen dazu getroffen worden, dass preisgebundene Wohnungen "herausgefiltert" und nicht bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen werden.

7 Im vorliegenden Verfahren hat das Berufungsgericht den Parteien mit gerichtlicher Verfügung vom 21. November 2014 eine Ablichtung der genannten amtlichen Auskunft der Stadt Mannheim sowie eine Abschrift des Protokolls über die in dem Verfahren 4 S 174/12 erfolgte Einnahme des Augenscheins in dem Anwesen N. 25 übersandt. Außerdem wurde die Klägerin um Mitteilung gebeten, welcher Wohnungstyp betroffen und nach welcher Himmelsrichtung die streitige Wohnung belegen sei. In der mündlichen Berufungsverhandlung vom 3. Dezember 2014 hat die Prozessbevollmächtigte der Klägerin die vom Gericht erbetenen Unterlagen überreicht und haben beide Parteien ihre Zustimmung zum schriftlichen Verfahren erteilt. Daraufhin hat das Berufungsgericht das schriftliche Verfahren mit einer Schriftsatzfrist bis 19. Dezember 2014 angeordnet und Verkündungstermin auf den 2. März 2015 anbe-

raumt. Die Klägerin hat innerhalb der eingeräumten Schriftsatzfrist ergänzende Lagepläne zum Aufbau der Hochhäuser, der verschiedenen Wohnungstypen und deren Ausrichtung eingereicht.

8 Das Berufungsgericht hat die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung ab 1. Februar 2012 abgewiesen und die Widerklage der Beklagten auf Rückzahlung überzahlter Miete (nur) in Höhe von 57,06 € nebst vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten für begründet erachtet. Es hat die Revision mit der Begründung zugelassen, die Sache habe im Hinblick auf die Widerklage "wegen § 134 BGB und der Anwendung des LWoFG" grundsätzliche Bedeutung. Die Klägerin begehrt mit ihrer Revision die vollständige Abweisung der Widerklage, soweit diese auf Rückzahlung von Miete gerichtet ist.

II.

9 1. Es besteht kein Grund für die Zulassung der Revision. Die Sache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch liegt einer der sonstigen in § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO genannten Gründe für die Zulassung der Revision vor.

10 Der pauschal gehaltenen Begründung des Berufungsgerichts kann eine grundsätzliche Bedeutung der Sache nicht entnommen werden; sie ist auch im Übrigen nicht ersichtlich. Ein grundsätzlicher Klärungsbedarf im Zusammenhang mit der Frage, welche Rechtsfolgen die Überschreitung der nach dem LWoFG höchstzulässigen Miete hat, besteht nicht. Vielmehr ergibt sich bereits aus den gesetzlichen Vorschriften (§ 19 Abs. 5 Satz 1, Abs. 1, 2 in Verbindung mit § 32 Abs. 3, § 29 LWoFG), dass die Vereinbarung einer höheren als der höchstzulässigen Miete unwirksam ist. Von dieser Rechtsfolge ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Dies greift die Revision auch nicht an.

11 2. Die Revision der Klägerin hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass ein Verstoß gegen die sich nach den Bestimmungen des LWoFG ergebende höchstzulässige Miete zu einer Teilnichtigkeit der Vereinbarung mit der Folge führt, dass der Mieter überzahlte Beträge ohne Rechtsgrund geleistet hat und sie nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB zurückfordern kann. Diese Rechtslage wird auch von der Revision nicht in Frage gestellt.

12 Die Revision rügt vielmehr allein, dass das Berufungsgericht keine "gute Wohnlage", sondern nur eine "durchschnittliche" Wohnlage im Sinne des Mannheimer Mietspiegels angenommen und deshalb die ortsübliche Vergleichsmiete und die daraus errechnete höchstzulässige Miete für die streitige Wohnung zu gering angesetzt habe. Die in diesem Zusammenhang vorgenommene tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts lässt indes einen Rechtsfehler nicht erkennen. Die von der Revision insoweit erhobenen Verfahrensrügen sind unbegründet.

13 a) Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe unter Verstoß gegen den Grundsatz der Unmittelbarkeit der Beweisaufnahme die Ergebnisse von Beweisaufnahmen (Einnahme des Augenscheins) in anderen Verfahren verwendet, ist angesichts der unter I. wiedergegebenen Verfahrensweise des Berufungsgerichts und der daraufhin erteilten Zustimmung der Klägerin zur Entscheidung im schriftlichen Verfahren unbegründet. Denn bei objektiver Betrachtung kam darin zum Ausdruck, dass die Kammer das Protokoll über die in dem Parallelverfahren erfolgte Einnahme des Augenscheins urkundenbeweislich verwerten wollte und sich die Parteien damit zumindest stillschweigend einverstanden erklärt haben.

14 b) Auch die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe wegen der unterbliebenen Vernehmung der Zeugin P. den Mannheimer Mietspiegel verfahrensfehlerhaft als qualifizierten Mietspiegel behandelt, ist unbegründet. Denn in den Tatsacheninstanzen hatte die Klägerin, wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, nicht bestritten, dass es sich bei dem Mannheimer Mietspiegel um einen qualifizierten Mietspiegel handelte; vielmehr ist sie bei der Klage auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung selbst von diesem Mietspiegel ausgegangen und hat sich wegen der Berechtigung ihres Begehrens auf den Mietspiegel und die ihrer Auffassung nach gebotene Einordnung der Lage der streitigen Wohnung als "gute Wohnlage" berufen, die auch die Stadt Mannheim vorgenommen habe und deshalb verbindlich sei. Letzteres hat das Berufungsgericht indes zu Recht verneint und ist dabei zutreffend davon ausgegangen, dass es sich bei der Einordnung der Wohnlage um eine vom Gericht vorzunehmende Wertungsfrage handele, so dass es auf die etwaige Einschätzung der Zeugin nicht ankomme. Von einer weiteren Begründung sieht der Senat gemäß § 564 Satz 1 ZPO ab.

15 3. Die Anschlussrevision würde bei einer Entscheidung nach § 552a ZPO gemäß § 554 Abs. 4 ZPO ihre Wirkung verlieren.

16 4. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Milger Dr. Hessel Dr. Fetzer

Dr. Bünger Kosziol

Hinweis:
Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:
AG Mannheim, Entscheidung vom 26.02.2013 - 2 C 128/12 -
LG Mannheim, Entscheidung vom 02.03.2015 - 4 S 42/13 -