

Einvernehmliche Mieterhöhung während des Mietverhältnisses in angespanntem Wohnungsmarkt (Berlin): Wirksam trotz Mietpreisbremse (§§ 556d ff BGB)?

BGH, Urteil vom 28. September 2022 – VIII ZR 300/21¹

Dieses Urteil ist bemerkenswert aus mehreren Gründen: Zum einen, weil es die für die Praxis hochinteressante Frage der rechtlichen „Reichweite“ der sog. Mietpreisbremse erstmals grundsätzlich klärt, und zum anderen wegen der umfassenden und überzeugenden Darlegung der Regeln für die Auslegung von individuellen Willenserklärungen und gesetzlichen Bestimmungen; diese Ausführungen sind an sich nicht neu, aber wegen der klaren, fast lehrbuchartigen (im positiven Sinn) Beschreibung einprägsam und sehr lesenswert.

Der Fall:²

Die Mieter hatten von April 2016 bis zum 31. März 2020 eine 77,66 m² große Wohnung gemietet, die nach der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Mit Schreiben vom 20. Juli 2017 forderte die Vermieterin die Mieter auf, einer Erhöhung der zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbarten Nettokaltmiete von 610,65 € (7,88 €/m²) um 63,43 € auf 674,08 € (8,68 €/m²) zuzustimmen. Diesem Mieterhöhungsverlangen stimmten die Mieter am 6. September 2017 zu.

Im Dezember 2018 schalteten die Mieter zur Wahrnehmung ihrer Ansprüche aus der sog. Mietpreisbremse ein (registriertes) Rechtsdienstleistungsunternehmen ein, das sodann im Auftrag der Mieter³ gegenüber der Vermieterin einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff BGB) rügte und Auskunft über die Höhe der durch den Vormieter gezahlten Miete, über vorangegangene Mieterhöhungen und über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen verlangte. Außerdem forderte das Unternehmen u.a. die Rückerstattung der künftig über den zulässigen Höchstbetrag hinaus zu viel gezahlten Miete.

Mit der Klage hat die Vertreterin der Mieter u.a.⁴ – ausgehend von einer ortsüblichen Vergleichsmiete von 6,17 €/m² – die Rückzahlung von 117,96 € Miete für Januar 2019 gefordert. Die Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Das Berufungsgericht war der Auffassung, die §§ 556d ff BGB seien nicht anzuwenden, weil die nach der Rüge vom 2. Januar 2019 gezahlten Mieten nicht zu Beginn des Mietverhältnisses, sondern durch die Zustimmung der Mieter zu einem späteren Mieterhöhungsverlangen der Vermieterin vereinbart worden seien. Diese Abänderungsvereinbarung habe sich auf den Erhöhungsbetrag und den neuen Gesamtbetrag bezogen. Eine analoge Anwendung der §§ 556d ff BGB komme nicht in Betracht, weil

¹ Grundeigentum 2022, 1201; WuM 2022, 739; NJW-RR 2022, 1666; NZM 2022, 954; DWW 2022, 378

² Die mit der Tätigkeit eines von der Mieterin eingeschalteten Rechtsdienstleistungsunternehmens zusammenhängenden tatsächlichen und rechtlichen Einzelheiten können hier ausgeklammert bleiben; für die Beantwortung der mietrechtlichen Fragen sind sie ohne Bedeutung

³ gem. § 556g Abs. 2 BGB in der bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung

⁴ neben Auskunftsansprüchen im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse

die Situation bei Vertragsschluss mit einer Mieterhöhungsvereinbarung im laufenden Mietverhältnis nicht vergleichbar sei.

Die Entscheidung

Der Senat hat die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Kläger zurückgewiesen und das Berufungsurteil in vollem Umfang bestätigt.

1) *§§ 556d ff BGB sind bei nachträglich vereinbarter Mieterhöhung nicht anwendbar*

a) *Mieterhöhungsvereinbarung vom 20. Juli 2017 / 6. September 2017*

Nach der einleitenden Bestätigung der Kernaussagen des Berufungsurteils prüft der Senat zunächst die tatrichterliche Auslegung der Individualerklärungen der Parteien auf etwaige Rechtsfehler (Verletzung gesetzlicher oder allgemein anerkannter Auslegungsregeln, der Denkgesetze oder allgemeiner Erfahrungssätze usw.).⁵ Derartige Rechtsfehler sind dem Berufungsgericht jedoch nicht unterlaufen; insbesondere hat es den Grundsatz einer nach beiden Seiten hin interessengerechten Auslegung, einschließlich der Gebote von Treu und Glauben, berücksichtigt (§§ 133, 157 BGB).

Zutreffend hat das LG auch angenommen, dass sich die Vereinbarung der Mietparteien nicht auf den Erhöhungsbetrag beschränkt, sondern auch eine künftig zu bezahlende Miete *in Höhe des neuen Gesamtbetrags* festgelegt hat.

b) *Auslegung der Vereinbarung nach ihrem Wortlaut und Sinn und Zweck*

Sowohl in der Zustimmungserklärung der Mieter vom 6. September 2017 als auch in dem ihr beigefügten Entwurf der Vermieterin war von der „*bisher vereinbarten*“ Nettokaltmiete, vor der „*Veränderung*“ um 63,43 € und der „*neuen Vereinbarung*“ von monatlich 674,08 € die Rede. Sinn und Zweck dieser Vereinbarung war es mithin, den bestehenden Mietvertrag für die Zukunft *hinsichtlich der Miethöhe* einvernehmlich zu ändern, konkret: hinsichtlich des *neuen Gesamtbetrags*. Eine „Aufgliederung“ in zwei Teile – den Erhöhungsbetrag und die bisherige Miete – würde eine *künstliche und lebensfremde Zersplitterung eines einheitlichen Lebenssachverhalts* darstellen, die dem *Sinn und Zweck* einer Mieterhöhungsvereinbarung sowie der beidseitigen *Interessenlage der Parteien* zuwiderliefe.⁶

c) *Auslegung nach dem Verständnis eines objektiven Erklärungsempfängers: keine Beschränkung der Zustimmung auf den bloßen Erhöhungsbetrag*

Der Einwand der Revision, die Mieter hätten mit ihrer Zustimmungserklärung nicht auf ihre Rechte aus einem etwaigen Verstoß der bisherigen Miete gegen Regelungen über die „Mietpreisbremse“ (§§ 556d ff. BGB) verzichten wollten, greift nicht durch: Maßgeblich ist nicht der subjektive Wille der Mieter, sondern das *Verständnis eines objektiven Erklärungsempfängers*,

⁵ Rn. 14 ff

⁶ Rn. 17

und nach diesem *objektiven Empfängerhorizont* sollte der erhöhte Betrag *als künftig zu zahlende Miete* festgelegt werden, irgendein Vorbehalt, insbesondere etwa hinsichtlich einer lediglich auf den Erhöhungsbetrag beschränkten Zustimmung, war nicht erkennbar.

2) *Keine unmittelbare oder analoge Anwendung der „Mietpreisbremse“ (§§ 556d ff BGB) auf die nachträgliche Mieterhöhungsvereinbarung*

Eine unmittelbare oder analoge Anwendung der „Mietpreisbremse“ (§§ 556d ff BGB) auf eine nachträgliche Mieterhöhungsvereinbarung hat das Berufungsgericht zu Recht abgelehnt.

a) *Auslegung der Bestimmungen der „Mietpreisbremse“ (§§ 556d ff BGB) nach den Kriterien Wortlaut des Gesetzes, Sinn und Zweck der Regelung sowie Wille des Gesetzgebers*

Nach diesen Kriterien gelten die Bestimmungen der „Mietpreisbremse“ (§§ 556d ff BGB) *nur für Vereinbarungen der Miete zu Beginn des Mietverhältnisses*. Der Wortlaut – die amtliche Überschrift des betreffenden Unterkapitels 1a (§§ 556d ff BGB) „*Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn*“ und des § 556d BGB „*Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn*“ sowie der Text des § 556d Abs. 1 Satz 2 BGB („...zu Beginn des Mietverhältnisses“) – sind eindeutig. Hinsichtlich der Kriterien *Wille des Gesetzgebers* sowie *Sinn und Zweck der Regelung* greift der Senat auf die Begründung des Entwurfs des Mietrechtsnovellierungsgesetzes⁷ zurück, nach der die *Begrenzung der zulässigen Miete* auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete „*nur für den Zeitpunkt der Wiedervermietung*“ gelten soll und *spätere Mieterhöhungen weiterhin möglich* seien.⁸

b) *Keine entsprechende (analoge) Anwendung der §§ 556d ff BGB auf nachträgliche Mieterhöhungsvereinbarung*

Die entsprechende (analoge) Anwendung eines Gesetzes kommt nur in Betracht, wenn eine *planwidrige Regelungslücke* besteht; dies ist hier jedoch nach dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers (s.o.) zu verneinen. Im Übrigen besteht kein Bedarf für eine derartige Auslegung, weil der Mieter im bestehenden Mietverhältnis ein Mieterhöhungsverlangen ohne das Risiko eines Verlustes der Mietwohnung sorgfältig prüfen und ggf. ablehnen kann und er überdies durch die Grenzen der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 1 BGB) bzw. der Kapazitätsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) geschützt ist.⁹

3) *Kein Missbrauch der gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsvereinbarungen*

Im Hinblick auf einen entsprechenden Einwand der Revision rundet der Senat seine Ausführungen mit dem Hinweis ab, eine grundsätzliche Einschränkung von gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsvereinbarungen wegen der allgemeinen Gefahr eines Rechtsmissbrauchs scheidet aus. *Im Einzelfall* könne die *Prüfung eines Rechtsmissbrauchs* (§ 242 BGB) veranlasst sein; dafür bestehen hier jedoch keine Anhaltspunkte.

⁷ BT-Drucks. 18/3121, S. 7, 11, 15 f

⁸ Rn. 23

⁹ Rn. 25, 26

In diesem Zusammenhang stellt der Senat ausführlich klar, dass der Mieter durch die Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete zwar hinreichend geschützt ist, dass es aber bei einer Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen nicht darauf ankommt, ob das Mieterhöhungsbegehren des Vermieters den formellen Anforderungen des § 558a BGB entsprochen hat und ob der Vermieter einen materiellen Anspruch auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung (§ 558 Abs. 1 BGB) hatte.¹⁰ *in der Regel ist es nicht rechtsmissbräuchlich*, wenn ein Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen stellt und sich gegenüber einer Rückforderung eines Mieters nach § 556d Abs. 1, § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB auf die durch Zustimmung des Mieters zustande gekommene Mieterhöhungsvereinbarung beruft.¹¹

4) Ergebnis: Kein Anspruch auf Rückzahlung des Erhöhungsbetrages

Da die Mieterhöhung für den Zeitraum ab Januar 2019 wirksam vereinbart worden ist, können die Mieter nicht die mit der Klage geltend gemachte Rückzahlung des Erhöhungsbetrages für den Monat Januar 2019 (oder für einen der folgenden Monate) verlangen (§ 556g Abs. 1 S. 3, Abs. 2 BGB a.F.).¹²

Leitsätze

a) Durch die Zustimmung eines Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters kommt in der Regel eine Vereinbarung über die Erhöhung der Miete auf die neue Miethöhe zustande, die den Rechtsgrund für die daraufhin erbrachten erhöhten Mietzahlungen darstellt.

b) Die Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) finden auf eine Mieterhöhungsvereinbarung während eines laufenden Mietverhältnisses keine Anwendung

Anmerkungen

Auf den ersten Blick mag das Urteil vom 28. September 2022 bei manchem Leser einen Widerspruch provozieren, weil der Eindruck entstehen kann, hier werde dem „geschickten“ Vermieter ein „eleganter“ Weg für die Umgehung der Mietpreisbremse aufgezeigt. Beim zweiten Blick löst sich dieser vermeintliche Widerspruch aber in Nichts auf. Die Begründung der Entscheidung ist dogmatisch sauber, geradezu zwingend, und sie verkennt und verschweigt nicht die Gefahr des Missbrauchs einer nachträglichen Mieterhöhungsvereinbarung.

1) *Die Auslegung der Mieterhöhungsvereinbarung vom 6. September 2017*

Für die Praxis ist das Urteil wichtig nicht nur wegen der grundsätzlichen Klärung der Wirksamkeit einer nachträglichen Mieterhöhungsvereinbarung in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, sondern auch wegen der Ausführungen zur *Auslegung einer individuellen*

¹⁰ Rn. 32

¹¹ Rn. 33

¹² Rn. 12, 34

Vereinbarung; neu sind diese Punkte nicht – sie finden sich immer wieder in der jüngeren Rechtsprechung des VIII. Senats, aber die umfassende Darlegung der relevanten Gesichtspunkte lohnt das sorgfältige Studium und die „Speicherung“ des Urteils, insbesondere der vom Senat genannten „Stichworte“:

- der klare *Wortlaut der Zustimmungserklärung vom 6. September 2017*, einschließlich der konkreten Beträge („Veränderung“ der bisherigen Nettokaltmiete um 63,43 € auf einen Betrag von 674,08 € [„neue Vereinbarung“]);¹³
- der *Sinn und Zweck* der Vereinbarung sowie die *Interessenlage beider Parteien*, nämlich die einvernehmliche *Änderung der Miethöhe*, also des *Gesamtbetrages* und nicht lediglich des Betrages der *Änderung* („*künstliche und lebensfremde Zersplitterung*“) für die Zukunft;¹⁴
- Maßgeblichkeit des *Verständnisses eines objektiven Erklärungsempfängers* („*objektiver Empfängerhorizont*“) – hier: vorbehaltlose Zustimmung der Mieter zur Mieterhöhung.¹⁵

2) Die Auslegung der gesetzlichen Bestimmungen der „Mietpreisbremse“

Entsprechendes gilt für die Auslegung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen der „Mietpreisbremse“ zur Klärung der Frage, ob diese Regeln einer nachträglichen Erhöhung der Miete über die 10%-Grenze des § 556d Abs. 1 BGB hinaus entgegenstehen. Auch hier greift der Senat auf die „klassischen“ Kriterien

- *Wortlaut* sowie
- *Sinn und Zweck einer Bestimmung* und
- *Wille des Gesetzgebers*

zurück und führt dies im Einzelnen aus – einschließlich der Frage einer (unzulässigen) analogen Anwendung der §§ 556d ff BGB.¹⁶

Relevant für die Praxis sind diese Ausführungen vor allem deshalb, weil der Vorwurf einer „geschickten“ Umgehung der „Mietpreisbremse“ in derartigen Fällen naheliegt und eine eindeutige Klarstellung durch die Auslegung des Gesetzes geradezu unverzichtbar erscheint. Mit der ausführlichen Erörterung eines möglichen Missbrauchs der nachträglichen Mieterhöhung rundet der Senat seine Entscheidungsgründe ab.¹⁷

¹³ Rn. 16

¹⁴ Rn. 17

¹⁵ Rn. 19, 20

¹⁶ Rn. 21 ff

¹⁷ Rn. 29 - 33

3) Ein Hinweis: Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung; Zulässigkeit von Inkassodienstleistungen nach dem RDG

Im vorliegenden Fall spielen sowohl die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung als auch (mittelbar) die Befugnisse eines Inkassodienstleisters eine Rolle. Für den Senat bestand allerdings kein Anlass, hierauf näher einzugehen. Deshalb sei an dieser Stelle nur auf die BGH-Urteile vom 27. November 2019¹⁸, vom 27. Mai 2020¹⁹ und vom 19. Januar 2022²⁰ verwiesen, in denen diese Punkte eingehend erörtert worden sind und die hier bereits besprochen worden sind.

4) Bedeutung der Entscheidung für Fälle in anderen Bundesländern

In nahezu allen Bundesländern gibt es Gesetze zur „Mietpreisbremse“, und überall dort kann das Urteil vom 28. September 2022 für die mietrechtliche Praxis eine Rolle spielen.

Auswirkungen für die Praxis

Nach diesem Urteil empfiehlt es sich *in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt* für den Mieter mehr denn je, eine Beratung durch den örtlichen Mietverein oder einen Anwalt in Anspruch zu nehmen, bevor er einer Erhöhung der Miete zustimmt.

¹⁸ VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89, Rn. 97 ff

¹⁹ VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352, Rn. 86 ff

²⁰ VIII ZR 123/21, NZM 2022, 202; WuM 2022, 159; NJW-RR 2022, 376; ZMR 2022, 358