

Staffelmiete: Rüge des Mieters betr. überhöhter Miete wirkt auf spätere Staffelmietserhöhungen fort – Bestätigung des Urteils v. 30. März 2022 – VIII ZR 279/21

BGH, Beschl. vom 10. Oktober 2023 – VIII ZR 45/22¹

In den letzten Jahren hat sich der VIII. Senat des BGH immer wieder mit Fällen befasst, in denen eine (nach § 10 RDG registrierte) Rechtsdienstleisterin – im Auftrag der Mieter und aus abgetretenem Recht – die Höhe der Miete für eine in Berlin gelegene Wohnung wegen eines angeblichen Verstoßes gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB in Verbindung mit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015) gerügt hatte. Dabei ging es u.a. um die Vertretungsbefugnis der Rechtsdienstleisterin; diese Frage spielt in dem aktuellen Fall keine Rolle. Die weitere Frage nach der *zeitlichen „Reichweite“ der Rüge einer Mietüberhöhung im Fall einer Staffelmiete* – konkret: auch für eine inzwischen eingetretene Staffelmietserhöhung – hat der Senat vor rd. zwei Jahren – in einem Urteil vom 30. März 2022² – entschieden. Auf jenes Urteil nimmt er nun Bezug, ergänzt seine Begründung jedoch im Hinblick auf die Einwendungen der Revision der Vermieterin.

Der Fall:

Der Mieter hat seit dem 15. September 2018 eine 35 m² große Wohnung gemietet, die nach der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die Mietvertragsparteien vereinbarten eine Staffelmiete; danach erhöhte sich die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete von zunächst 599 € (17,11 €/m²) für den Zeitraum vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 auf 616,97 € (17,63 €/m²).

Nachdem der Mieter seine Ansprüche im Zusammenhang mit der sog. Mietpreisbremse – hinsichtlich der Rückzahlung zu viel gezahlter Miete beschränkt auf die vier nach der Rüge fälligen Monatsmiete – an die Klägerin, eine registrierte Rechtsdienstleisterin, abgetreten hatte, rügte diese gegenüber der Vermieterin unter Berufung auf die Beauftragung durch den Mieter einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB). Konkret verlangte sie Auskunft u.a. über die Höhe der vom Vormieter gezahlten Miete, über vorangegangene Mieterhöhungen und über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Außerdem forderte sie die Erstattung der künftig über den zulässigen Höchstbetrag hinaus zu viel gezahlten Miete, die Herausgabe der anteiligen Mietkaution sowie die Abgabe der Erklärung, dass die künftig fällig werdende Miete auf den zulässigen Höchstbetrag herabgesetzt werde. Nach Ablauf der gesetzten Frist erhob sie gegen die Vermieterin Klage u.a. auf Rückzahlung von 234,74 € Miete für den Monat Oktober 2019.

Das Amtsgericht hat die Klage – soweit für das Revisionsverfahren relevant – abgewiesen; auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht die Vermieterin zur Rückzahlung von 156,66 €

¹ WuM 2024, 30

² VIII ZR 279/21, NJW-RR 2022, 1092; NZM 2022, 706; Grundeigentum 2022, 1001; WuM 2022, 600

[richtig: 156,51 €] Miete für den Monat Oktober 2019 verurteilt. Der entsprechende Anspruch des Mieters ergehe sich aus der Differenz zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent im Zeitpunkt der Fälligkeit der Miete für den Monat Oktober 2019 und der ab dem 1. Oktober 2019 nach der vertraglichen Abrede geltenden Mietstaffel. Insoweit hat das Berufungsgericht – mit entsprechender Begründung – auf die Bestimmungen des § 574a Abs. 4 Satz 1 und 2 BGB Bezug genommen.³

Einer erneuten Rüge der Miethöhe vor Beginn der neuen Mietstaffel am 1. Oktober 2019 habe es entgegen der Auffassung des Amtsgerichts nicht bedurft, was das LG unter Hinweis auf den „vom Gesetzgeber zugrunde gelegten Zweck der Rüge“ eingehend begründet hat.⁴

Die Entscheidung

1) *Kein Grund für die Zulassung der Revision*

Das LG hat die Revision zugelassen zur grundsätzlichen Klärung der umstrittenen Rechtsfrage, ob der Mieter, der mit dem Vermieter eine Staffelmiete vereinbart habe, nach §§ 556d ff. BGB *nicht geschuldete Mietanteile einer neuen Mietstaffel* nur dann zurückfordern könne, wenn er die in einer vorangegangenen Mietstaffel erhobene Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB aF bezogen auf die neue Mietstaffel wiederholt habe. Dieser Zulassungsgrund besteht jetzt nicht mehr, da der Senat diese Frage mit dem – nach dem Erlass des Berufungsurteils ergangenen – Urteil vom 30. März 2022⁵ geklärt hat (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO).⁶

2) *Keine Erfolgsaussicht der Revision – Bestätigung der Grundsatzentscheidung v. 30. März 2022*

Die Frage der Miethöhe und der Aktivlegitimation der Klägerin hat der Senat – zu Recht – nur kurz abgehandelt.⁷ Über den vorliegenden Einzelfall hinaus ist wichtig und – trotz der Wiederholung – von grundsätzlicher Bedeutung die Aussage, dass

bei vereinbarter Staffelmiete eine vom Mieter nach § 556g Abs. 2 BGB aF erhobene Rüge in der folgenden Mietstaffel fortwirkt und nicht wiederholt werden muss.

Wegen der Einzelheiten der Begründung hat der Senat zunächst auf sein erwähntes Urteil vom 30. März 2022 Bezug genommen. Es erscheint sinnvoll, wenn – zum besseren Verständnis – die einschlägigen, umfassenden, klar formulierten und sehr überzeugenden Ausführungen jener Entscheidung⁸ hier ausnahmsweise im vollen Wortlaut wiedergegeben werden:

Allerdings könnte der Wortlaut des § 557a Abs. 4 Satz 1 BGB, ..., dafür sprechen, dass bei einer vereinbarten Staffelmiete der Rückzahlungsanspruch des Mieters wegen eines

³ Rn. 8 - 11

⁴ Rn. 12, 13. Auf die Wiedergabe der Ausführungen des LG zur Höhe der Miete zum Ersatz vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten (Rn. 14 – 18) kann hier verzichtet werden.

⁵ VIII ZR 279/21 aaO (oben Fn. 2)

⁶ Rn. 21

⁷ Rn. 34-24

⁸ aaO Rn. 58 – 60; Unterstreichungen hinzugefügt

Verstoßes des Vermieters gegen die Mietbegrenzung nur dann entsteht, wenn der Mieter eine Rüge in jeder Mietstaffel erhebt, so dass er eine bereits erhobene Rüge in der folgenden Mietstaffel wiederholen müsste. Indes ist der Wortlaut des § 557a Abs. 4 BGB nicht eindeutig. Vielmehr spricht der enge Zusammenhang mit Satz 2 dieser Bestimmung dafür, dass dem Gesetzgeber nicht daran gelegen war, das Rügeerfordernis zu Lasten des Mieters auszudehnen, sondern er nur die Berechnung der zulässigen Miethöhe bei vereinbarter Staffelmiete konkretisieren wollte. Denn § 557a Abs. 4 Satz 2 BGB stellt ausdrücklich auf die "Berechnung" der Miete ab und bestimmt, dass für die "Berechnung" der nach § 556d Abs. 1 BGB zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt maßgeblich ist, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird.

Gegen das Erfordernis, eine einmal erhobene Rüge nach Ablauf einer Mietstaffel zu wiederholen, sprechen insbesondere der Regelungszweck des § 557a Abs. 4 BGB sowie der Sinn und Zweck des Rügeerfordernisses gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF. Die Bestimmung des § 557a Abs. 4 BGB soll gewährleisten, dass nicht nur die erste vereinbarte Miete (hierfür gilt § 556d BGB unmittelbar), sondern auch alle für die folgenden Staffeln vereinbarten Mieten grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 34 f.). Dies hat der Gesetzgeber ausweislich der Gesetzesmaterialien deshalb als erforderlich erachtet, weil er zugunsten des Mieters verhindern wollte, dass die Mietbegrenzung des § 556d BGB durch Staffelmietvereinbarungen, die erhebliche Preissprünge zulassen, faktisch umgangen wird (BT-Drucks. 18/3121, S. 16, 34). Der Gesetzgeber beabsichtigte daher nicht, die Anforderungen an das Rückzahlungsverlangen zu Lasten des Mieters zu erhöhen.

Dies entspricht... auch dem Sinn und Zweck der Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF. Nach dem in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gekommenen Regelungszweck soll die Erhebung einer (qualifizierten) Rüge dazu dienen, den Vermieter darüber in Kenntnis zu setzen, aus welchen Gründen, in welcher Höhe und ab welchem Zeitpunkt eine Rückerstattung verlangt wird (Senatsurteile vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 98; ...). Auch dieser Gesetzeszweck gebietet es, bei vereinbarter Staffelmiete einer Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF die Fortwirkung für weitere Mietstaffeln nicht abzusprechen. Denn der Vermieter darf bei Erhebung einer Rüge, die sich gegen die Höhe der Miete einer niedrigeren Staffelstufe richtet, grundsätzlich nicht davon ausgehen, dass der Mieter die für nachfolgende Mietstaffeln vereinbarte höhere Miete billigen will.

3) Zulezt. Begründung der Revision greift nicht durch

Eine Wiederholung der Rüge ist, anders als die Revision meint, auch nicht etwa deshalb geboten, weil der Mieter regelmäßig keine Erkenntnismöglichkeiten dazu habe, ob und in welchem Umfang die für eine künftige Mietstaffel vereinbarte Miete die – nach § 557a Abs. 4 Satz 2 BGB insoweit maßgebliche – ortsübliche Vergleichsmiete zum Zeitpunkt des Beginns jener Mietstaffel übersteige. Mit der (qualifizierten) Rüge i.S.d. § 556g Abs. 2 BGB aF wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass der Vermieter weiß, aus welchen Gründen, in welcher Höhe und ab welchem Zeitpunkt der Mieter eine Rückerstattung verlangt, und dass er nicht nachträglich „ohne Vorwarnung“ mit Rückforderungsansprüchen konfrontiert wird. Dieses Ziel wird

durch die (einmalige) Erhebung einer Rüge zweifelsohne erreicht, zumal der Vermieter bei Erhebung einer Rüge, die sich gegen die Miethöhe einer niedrigeren Staffelstufe richtet, grundsätzlich nicht davon ausgehen darf, dass der Mieter die für nachfolgende Mietstaffeln vereinbarte höhere Miete billigen will.⁹ Eine erneute Rüge bei Beginn einer neuen Mietstaffel ist deshalb nicht erforderlich.

Dies gilt auch für den Fall, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen dem Beginn der „gerügten“ und einer nachfolgenden Mietstaffel erhöht hat, etwa wegen einer Modernisierung oder durch einen neuen Mietspiegel. Die Höhe der danach maßgebenden ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Vermieter *selbständig überprüfen* – schon im eigenen Interesse.¹⁰

Für das Urteil vom 30. März 2022 hat der Senat folgenden Leitsatz zur „Reichweite“ einer vom Mieter erhobenen Miethöhenrüge formuliert:

Bei vereinbarter Staffelmiete wirkt eine vom Mieter nach § 556g Abs. 2 BGB in der Fassung vom 21. April 2015 erhobene Rüge in der folgenden Mietstaffel fort und muss nicht wiederholt werden.

Bei dem aktuellen Beschluss hat der Senat auf einen Leitsatz verständlicherweise verzichtet.

Hinweis:

Auf Grund des Beschlusses vom 10. Oktober 2023 hat die Vermieterin ihre *Revision zurückgenommen*.

Anmerkungen

Vorweg: § 556g Abs. 2 BGB in der vom 1. Juni 2015 bis 31. Dezember 2018 gültigen Fassung vom 21. April 2015, auf die sich der Senat im Leitsatz und in den Gründen (Rn. 57 ff des Urteils vom 30. März 2022) bezogen hat, lautet wie folgt:

(2) 1 Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. 2 Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

Der Beschluss vom 10. Oktober 2023 ist interessant und wichtig aus zwei Gründen:

1) *Bestätigung und Ergänzung der Grundsatzentscheidung vom 30. März 2022 zur zeitlichen „Reichweite“ einer Miethöhenrüge bei Staffelmiete*

Schon beim Blick auf das – für die Mieterseite ebenso wie für die Vermieterseite praxisrelevante – Ergebnis darf die Bedeutung dieser Entscheidung nicht unterschätzt werden, auch wenn der Senat eine (erneute) Grundsatzbedeutung unter Bezugnahme auf sein Urteil vom

⁹ Rn. 27, 28 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 30. März 2022 - VIII ZR 279/21, aaO Rn. 60

¹⁰ Rn. 29 – 30 unter Hinweis auf den entsprechenden Einwand der Revision

30. März 2022 zu Recht verneint hat. Für Staffelmietfälle kann die Frage der Wirkung einer Miethöhenrüge ganz erhebliche wirtschaftliche Folgen haben – *zugunsten des Mieters*. Dabei darf jedoch nicht übersehen werden, dass die „qualifizierte“ Rüge konkrete Angaben dazu enthalten muss, *aus welchen Gründen, in welcher Höhe und ab welchem Zeitpunkt eine Rückerstattung verlangt wird*, und dass der Vermieter daher auch bei der Fortwirkung einer Rüge auf eine inzwischen eingetretene Staffelmietserhöhung hinreichend geschützt ist.

2) *Die Begründung des Urteils vom 30. März 2022 und des Beschlusses vom 10. Oktober 2023*

Einmal mehr überzeugt der Senat mit der sorgfältigen Auslegung einer gesetzlichen Bestimmung nach den Kriterien *Wortlaut sowie Sinn und Zweck der Norm und Wille des Gesetzgebers* – hier insbesondere hinsichtlich des § 556g Abs. 2 BGB a.F. und seiner Geltung für den aktuellen Fall (Rn. 27 – 30 des Beschlusses vom 10. Oktober 2023 und Rn. 58 – 60 des Urteils vom 30. März 2022). Schon deshalb lohnt sich das Studium dieser beiden Entscheidungen. Im Übrigen fällt die *Abwägung der beiderseitigen Interessen* positiv auf (Rn. 27, 30 des aktuellen Beschlusses, Rn. 60 des Urteils v. 30. März 2022).