

MietenbegrenzungsV Berlin, einheitliche oder separate Mietverträge für Wohnung und Keller, Berechnung der zulässigen Miete bei Mietbeginn: Eine komplexe Entscheidung

BGH, Urteil vom 5. Juli 2023 – VIII ZR 94/21¹

Die etwas heikle Frage der Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung, und zwar insbesondere die Frage der rechtzeitigen Bekanntmachung ihrer Begründung, hat den VIII. Senat bereits vor einigen Jahren beschäftigt; darauf greift er jetzt zurück. Einen weiteren, über die Grenzen von Berlin hinaus interessanten und praktisch bedeutsamen Punkt behandelt er im Zusammenhang mit der Prüfung der rechtlichen Einheit oder Selbständigkeit zweier Mietverträge – konkret: eines Vertrages für die Wohnung und eines weiteren Vertrages für den Keller (oder einen Stellplatz etc.); in diesem Zusammenhang stellt er mit wenigen Worten, aber sehr überzeugend den Sinn und Zweck der Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten klar. Schließlich gibt es ein Rechenwerk im Hinblick auf die Berechnung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn und nachfolgender Mieterhöhungen bei der Indexmiete – das hier etwas verkürzt dargestellt werden kann.

Der Fall:

Die Parteien haben am 26. Oktober 2015 einen zum 1. Dezember 2015 beginnenden Mietvertrag über eine 90,94 m² große Wohnung in Berlin, einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt (Berliner Mietenbegrenzungsverordnung) geschlossen. Für diese Wohnung hatte der Vermieter eine Nettokaltmiete von 727,50 € gezahlt. Die Parteien vereinbarten eine Indexmiete und eine Ausgangsmiete 850 € netto kalt.

Außerdem schlossen die Parteien am selben Tag eine „Kellernutzungsvereinbarung“ für den „Kellerverschlag Nr. 9“ ab dem 1. Dezember 2015 mit einer „monatlichen Nutzungspauschale“ von 79 €. Dieses Entgelt sollte sich jeweils zum Beginn eines neuen Vertragsjahres um 2,5 % bezogen auf den vorangegangenen Betrag erhöhen.

Mit Schreiben vom 21. April 2016 rügten die Mieter gegenüber der Vermieterin gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF² einen Verstoß der – mit insgesamt 929 € für Wohnung und Keller – vereinbarten Miete gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB), zahlten jedoch in der Folgezeit noch die vereinbarten Mietbeträge. Da die Vermieterin hierauf nicht wie erhofft reagierte, verlangten die Mieter mit Schreiben vom 14. Februar 2018 die Rückzahlung der aus ihrer Sicht für die Monate Mai 2016 bis einschließlich Februar 2018 überzahlten Miete in Höhe von 4.143,70 €.

¹ WuM 2023, 603 (St. 17. Oktober 2023).

² Fassung v. 1.6.2015 – 31.12.2018: (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.

Das Amtsgericht hat der zuletzt auf Rückzahlung überzahlter Miete für den Zeitraum von Mai 2016 bis einschließlich Dezember 2019 in Höhe von 8.177,69 € gerichteten Klage in vollem Umfang stattgegeben. Es ist davon ausgegangen, dass die zur Wohnung und zum Keller geschlossenen Vereinbarungen als einheitlicher Mietvertrag anzusehen seien. Zwar sei (wie näher ausgeführt) nach § 556d Abs. 1 BGB eine Miete von höchstens 698,24 € zulässig. Jedoch betrage nach der hier anwendbaren Vorschrift des § 556e Abs. 1 BGB die Ausgangsmiete statt der vereinbarten 929 € höchstens – wie die Vormiete – 727,50 €.

Das Landgericht³ hat die Berufung der Vermieterin, die sich ausschließlich gegen die formelle Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung richtete, zurückgewiesen; die Mietenbegrenzungsverordnung sei nach der Rechtsprechung des VIII. Senats, gegen die allerdings erhebliche Bedenken bestünden, formell wirksam.⁴

Die Entscheidung

Auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Vermieterin hat der Senat das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird - unter Abweisung der weitergehenden Klage - verurteilt, an die Kläger als Mitgläubiger 5.488,31 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 3. März 2018 aus einem Betrag in Höhe von 2.708,86 € zu zahlen.

1) Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung

a) Begründung einer Mietenbegrenzungsverordnung als Wirksamkeitsvoraussetzung

Das Berufungsgericht hat zunächst verkannt, dass dem in § 556d Abs.2 S. 5 BGB vorgesehenen *Begründungserfordernis für eine Mietenbegrenzungsverordnung* nicht nur verfahrensrechtliche, sondern auch (und vor allem) *materiellrechtliche Bedeutung* zukommt. Die Begründung ist eine Wirksamkeitsvoraussetzung, ihr Fehlen führt zur Nichtigkeit der Verordnung.⁵

b) Bedenken gegen die Wirksamkeit der Bekanntmachung der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung (insbes. hinsichtlich der der Begründung der VO) greifen nicht durch

Die rechtsfehlerhafte Annahme des Berufungsgerichts, nur „evidente Verfahrensmängel“ führten zur Unwirksamkeit einer Rechtsverordnung, und eine solche Evidenz sei bei der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung nicht gegeben, hat sich im Ergebnis nicht ausgewirkt.

Der Senat hat sich bereits in einer Reihe von Entscheidungen eingehend mit den gegen die Wirksamkeit der Bekanntmachung der Verordnung vorgebrachten Einwänden befasst, diese aber aus den dort im Einzelnen ausgeführten Gründen für nicht durchgreifend erachtet; hieran

³ LG Berlin, Urt. V. 4.3.2021 – 67 S 309/20, WuM 2021, 255; Grundeigentum 2021, 438

⁴ Rn. 10, 11

⁵ Rn. 15 unter Bezugnahme auf die einschlägige Rechtsprechung des Senats, insbes. dass Urteil v. 17. Juni 2019 – VIII ZR130/18, BGHZ 223, 30, Rn. 21 ff, 41ff (hier bereits besprochen)

hält er auch nach nochmaliger Prüfung unter Berücksichtigung des Revisionsvorbringens fest.⁶ Dies gilt insbesondere auch für die von der Revision in Zweifel gezogene *rechtzeitige Bekanntmachung der Verordnungsbegründung* vor Inkrafttreten der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung zum 1. Juni 2015, die – wie der Senat in den genannten Entscheidungen nach umfassender Prüfung ausgeführt hat – auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses noch im Mai 2015 erfolgt ist.⁷

Umstände, die Anlass zu Zweifeln an dieser Beurteilung geben könnten, zeigt die Revision nicht auf – im Gegenteil: Die im vorliegenden Verfahren vorgelegten Erklärungen der beteiligten Stellen über die zur Veröffentlichung der Verordnung vorgenommenen Schritte bestätigen das Ergebnis der Prüfung durch den Senat. In diesem Zusammenhang verweist der Senat auf verschiedene Stellungnahmen der zuständigen Senatsverwaltung und des Abgeordnetenhauses von Berlin zu der (digitalen) Behandlung der entsprechenden Schriftstücke und ihrer Behandlung im Abgeordnetenhaus bis hin zur Abrufbarkeit der Verordnung einschließlich der Begründung im Internet am 20. Mai 2015.⁸

2) Die Feststellung der maßgebenden Ausgangsmiete – ein interessantes Detail

Bei der Berechnung des Rückzahlungsanspruchs der Mieter wegen Überschreitung der höchstzulässigen Miete für den Zeitraum von Mai 2016 bis einschließlich Dezember 2019 (§ 556g Abs. 1 Satz 3, § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB) ist dem Berufungsgericht ein erheblicher Fehler insofern unterlaufen, als es *die Summe der Mieten für die Wohnung und für den Keller mit einem Gesamtbetrag von 929 €* zugrunde gelegt und diesem Betrag die *Nettokaltmiete von 727,50 € allein für die Wohnung als die gemäß § 556e Abs. 1 BGB maßgebliche Vormiete* gegenübergestellt hat. Tatsächlich war jedoch insofern als Grundlage *lediglich die für die Wohnung vereinbarte Ausgangsmiete von 850 €* maßgebend., also *nicht* auch das „Nutzungsentgelt“ von 79 € für den Keller. Dies begründet der Senat sodann eingehend.

a) *Getrennte Mietverträge für Wohnung und Keller, deshalb Prüfung einer Mietüberhöhung lediglich nach der Miete für die Wohnung*

aa) *Der Grundsatz: Im Zweifel rechtliche Selbständigkeit separat geschlossener Verträge*

Entgegen der... Annahme des Berufungsgerichts *sind die Wohnung und der Keller nicht aufgrund eines einheitlichen Mietvertrags, sondern aufgrund rechtlich selbständiger Verträge an die Kläger vermietet.*⁹ Der Senat verweist hier auf seine Rechtsprechung, nach der bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem *separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage oder einen Stellplatz eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen* spricht. Diese Vermutung kann (nur) durch besondere Umstände

⁶ Rn. 18 unter Bezugnahme u.a. auf das Urteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 80, 83 ff

⁷ Rn. 19 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO Rn. 86-89

⁸ Rn. 22 - 31

⁹ So wörtlich in Rn. 34

widerlegt werden, die die Annahme einer rechtlichen Einheit der Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage bzw. den Stellplatz nach dem Willen der Beteiligten rechtfertigen.¹⁰ Für einen Keller gilt im Grundsatz nichts anderes.

bb) Rechtliche Selbständigkeit der Verträge im vorliegenden Fall – eine umfassende Prüfung

Danach ist im vorliegenden Fall von getrennten Verträgen für die Wohnung und den Keller auszugehen. Zu diesem Ergebnis gelangt der Senat auf Grund einer umfassenden Prüfung und Abwägung der relevanten Gesichtspunkte:

Auch wenn sich die Wohnung und der Keller – wie hier – in demselben Gebäude befinden und deshalb in der Regel von einer rechtlichen Einheit der beiden (noch dazu am selben Tag abgeschlossenen) Verträge auszugehen sein dürfte, wird diese Vermutung im vorliegenden Fall durch die Gesamtumstände widerlegt: nach dem eindeutigen Wortlaut und den erheblichen Abweichungen hinsichtlich wesentlicher Vertragsbestandteile wie Vertragslaufzeit, Kündigungsmöglichkeiten und vor allem Gestaltung und Entwicklung des vereinbarten Mietentgelts.¹¹ Dies legt der Senat sodann im Detail, gut nachvollziehbar und überzeugend im Einzelnen dar¹² und gelangt so zu dem Ergebnis; dass

lediglich die für die Wohnung vereinbarte Miete den Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe gemäß §§ 556d ff. BGB unterliegt und es hierbei allein auf die Ausgangsmiete in Höhe von 850 € ankommt, nicht jedoch auf die für den Keller vereinbarte (Staffel-)Miete, da es sich bei ihr nicht um einen nur gesondert ausgewiesenen Anteil oder Rechenwert bei der Zusammensetzung einer einheitlichen Miete handelt.¹³

b) Das Ergebnis: Maßgebend ist die Vormiete für die Wohnung nach dem Sondertatbestand des § 556e Abs. 1 BGB (Bestandsschutzregelung zugunsten des Vermieters)

Das Amtsgericht – und ihm folgernde das Berufungsgericht – hat die nach § 556d Abs. 3 BGB zulässige Miete mit 698,24 € ermittelt. Dies rügt die Revision ohne Erfolg.

Die Fläche des Kellers ist hierbei aus zwei Gründen nicht zu berücksichtigen: Zum einen, weil es insoweit um einen separaten Mietvertrag geht, zum anderen auch deshalb, weil der „Kellerverschlag“ nicht zu Wohnzwecken vermietet wurde. Auch die dem Tatrichter obliegende und nur auf etwaige Rechtsfehler überprüfbare Einordnung der Wohnung in eine Mietpreisspanne des Mietspiegels ist nicht zu beanstanden.¹⁴

Allerdings haben das Amtsgericht und das Berufungsgericht *rechtsfehlerhaft die Summe der Mieten für die Wohnung und den Keller* mit der vom Vermieter zuletzt geschuldeten Netto-

¹⁰ Rn. 35 unter Bezugnahme u.a. auf das Urteil v. 12. Oktober 2011 - VIII ZR 251/10, WuM 2012, 14; NJW 2012, 224; Grundeigentum 2012, 58; NZM 2012, 78; ZMR 2012, 176, Rn. 13;

¹¹ Rn. 37

¹² Rn. 38 – 41; auf die Wiedergabe der Details kann hier verzichtet werden.

¹³ Rn. 42

¹⁴ Rn. 46 - 48

kaltmete für die Wohnung verglichen. § 556e Abs. 1 BGB enthält eine *Bestandsschutzregelung* zugunsten des Vermieters. Die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe nach §§ 556d ff. BGB „sollen die *Unterbindung unangemessener Preissprünge*¹⁵ bei der Wiedervermietung verhindern, nicht aber den Vermieter zur Absenkung zuvor wirksam vereinbarter Mietentgelte im nachfolgenden Mietverhältnis zwingen.“

Nach seinem Sinn und Zweck setzt ein solcher auf den Erhalt des gleichen Entgelts im Vor- und Nachmietverhältnis gerichteter *Bestandsschutz* voraus, dass – was das Berufungsgericht nicht beachtet hat – *dem Entgelt auch die gleiche Leistung* gegenübersteht. Im vorliegenden Fall sind also *die für die Wohnung vereinbarte Ausgangsmiete von 850 € netto kalt mit der vom Vormieter zuletzt geschuldeten Nettokaltmiete von 727,50³ zu vergleichen*, und zwar – wegen der hier von den Parteien vereinbarten Indexmiete – die *jeweils indexierten Beträge* für die Vormiete und die „aktuelle“ Miete für den Zeitraum von Mai 2016 bis einschließlich Dezember 2019; danach ergibt sich eine *Überzahlung der Miete* i.S.d. § 556d Abs.1 S. 3 BGB *in Höhe von insgesamt 5.488,31 €*, was der Senat sodann im Einzelnen rechnerisch darlegt.¹⁶

3) Ergebnis: Herabsetzung der Mietüberzahlung von 8.177,69 auf 5.488,31 €

Da weitere tatsächliche Feststellungen nicht mehr erforderlich waren, konnte der Senat selbst in der Sache entscheiden und die – zuvor exakt berechnete – Mietüberzahlung der Mieter auf 5.488,31 € festsetzen, die Verzugszinsen für einen Teilbetrag von 2.708,85 € reduzieren, die Klage der Mieter im Übrigen abweisen und die weitergehende Berufung der Vermieterin zurückweisen.¹⁷

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis

1) *Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung*

Mit der nicht ganz einfachen – vom Berufungsgericht nur kurz und mit einer etwas merkwürdigen Begründung „abgehandelten“ – Frage der Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung hatte sich der VIII. Senat in der Grundsatzentscheidung vom 27. Mai 2020¹⁸ eingehend befasst und die Frage bejaht. Zu jenem Urteil findet sich in meiner Besprechung u.a. folgende Anmerkung, auf die hier zur Vermeidung von Wiederholungen zurückgegriffen werden kann (Zitat):

*4) Der Schwerpunkt: Wirksamkeit der Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin
Der eigentliche Schwerpunkt des Urteils liegt auf der Prüfung und Bejahung der Wirksamkeit der Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin. Dieser Komplex ist von*

¹⁵ So wörtlich in Rn. 51; bei dem Begriff „Unterbindung“ handelt es sich allerdings um ein offensichtliches Versehen; die Worte „die Unterbindung“ sind deshalb ersatzlos zu streichen, und bei dem anschließenden Wort „unangemessener“ muss das „r“ wegfallen. Der Satz ist deshalb wie folgt zu lesen „Die Vorschriften... sollen unangemessene Preissprünge bei der Wiedervermietung verhindern...“ Eine entsprechende Korrektur hat der BGH am 16. Oktober 2023 angekündigt.

¹⁶ Rn. 51 - 57

¹⁷ Rn. 58

¹⁸ VIII ZR 45/19, s.o. Fn. 6

Bedeutung in zweifacher Hinsicht: Zum einen, weil die Verordnung für Berlin (und zwar für das gesamte Stadtgebiet) mit einem Mietwohnungsanteil von rd. 86 % des Wohnungsbestandes von 1,63 Millionen Wohnungen eine erhebliche praktische, konkret: rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung hat; zum anderen aber auch deshalb, weil sich die Wirksamkeit der Veröffentlichung der Begründung auf Grund der Umstände nicht von selbst „aufdrängt“ und weil der BGH... bei der Prüfung der entsprechenden Verordnung für das Land Hessen zu einem negativen Ergebnis gelangt ist.

a) Einhaltung der verfassungsrechtlichen und materiellrechtlichen Anforderungen

Relativ zurückhaltend erklärt der BGH, die Mietenbegrenzungsverordnung für Berlin vom 28. April 2015 begegne „keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken.“ Sie wahre die verfassungsrechtlichen und materiellrechtlichen Anforderungen, weil

- *der Ordnungsgeber sich an den Kriterien des § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB orientiert,*
- *anhand aktueller statistischer Daten die gesetzlichen Kriterien bejaht,*
- *den ihm für die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarkts eingeräumten Beurteilungsspielraum eingehalten und*
- *den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit - auch bei Ausweisung des gesamten Stadtgebiets - gewahrt habe.*

b) Veröffentlichung der Verordnung und der Begründung auf der Internetseite des Abgeordnetenhauses ist ausreichend

Diese Veröffentlichung stellt eine Bekanntmachung einer amtlichen Stelle dar; das ist ausreichend, und damit ist auch gewährleistet, dass die Verordnungsbegründung „für den Regelungsadressaten leicht zugänglich ist“. Nicht erforderlich ist die Bekanntmachung der Begründung durch das „zuständige Ministerium“, hier also durch die zuständige Senatsverwaltung. Ungenügend wäre dagegen eine Bekanntmachung durch eine private Stelle, etwa einen Vermieter- oder Mieterverband.

Erläuternd stellt der Senat sodann klar, mit der Formulierung „leicht zugänglich“ sei nicht gemeint, dass die Begründung mühelos auffindbar sein müsse, sondern nur, dass sie für die Öffentlichkeit in zumutbarer Weise an einer allgemein zugänglichen (amtlichen) Stelle bekannt gemacht worden ist. Im Internet abrufbare Informationen seien im Allgemeinen leicht zugänglich („wenn auch mit etwas Mühewaltung“), weil damit kein unzumutbarer Kosten- und Zeitaufwand verbunden sei. Zu Recht, wenn auch für ein BGH-Urteil etwas ungewöhnlich, verweist der Senat in diesem Zusammenhang auf die gängigen Suchmaschinen wie Google & Co.

- Ende des Zitats –

Die damaligen Ausführungen hat der Senat nun mit einigen wichtigen Bemerkungen zur Bedeutung der Begründung der Verordnung (Rn. 15) und ihrer rechtzeitigen Bekanntmachung (Rn. 18 ff) abgerundet. Zweifel dürften deshalb insoweit für die Zukunft ausgeräumt sein.

2) Zusammenhang oder rechtliche Selbständigkeit der Mietverträge für die Wohnung und den Keller – rechtlich umfassend, überzeugend und sehr praktikabel

Besonders positiv und interessant für den Tatrichter und die mietrechtliche Praxis fällt die umfassende Erörterung der Frage auf, *nach welchen Kriterien zwei von denselben Parteien und am selben Tag abgeschlossene Mietverträge als rechtliche Einheit oder als jeweils*

selbständige Vereinbarungen zu werten sind. Diese Darlegungen und die Abwägung der für oder gegen die eine oder andere Beurteilung sprechenden Argumente (Rn. 32 ff) sollten sich der Jurist und ebenso der Praktiker auf jeden Fall einprägen, zumindest als gedankliche „Fundstelle“ für den Rückgriff bei Bedarf.

3) *Zuletzt: Sinn und Zweck der Mietpreisbremse (§§ 556d ff BGB)*

Kein dogmatischer Schwerpunkt, aber wegen ihrer Klarheit (mit Ausnahme des offensichtlichen Formulierungsversehens) und Bedeutung für die Praxis bemerkenswert ist die Aussage zum *Sinn und Zweck der §§ 556d ff BGB und insbesondere des § 556e Abs. 1 BGB* (Rn. 51), nämlich

- *einerseits* :eine *Bestandsschutzregelung zugunsten des Vermieters* hinsichtlich der in einem vorausgegangenen Mietverhältnis *wirksam vereinbarten Mieten*, und
- *andererseits* die *Verhinderung unangemessener Preissprünge* – ein Risiko für den Mieterinteressenten insbesondere bei der Neuvermietung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten.

Abgerundet werden diese Anmerkungen des Senats durch die Bezugnahme auf die Gesetzesbegründung¹⁹, also den *Willen des Gesetzgebers* und den *Sinn und Zweck einer gesetzlichen Regelung als klassische Kriterien für die Auslegung eines Gesetzes*, auf die der VIII. Senat „bei Bedarf“ immer wieder zurückgreift und die zu einem durchweg überzeugenden Ergebnis führen – so auch hier.

¹⁹ BT-Drucks. 18/3121 (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG), S. 16 und 29f