

Zulässige Miete bei Mietbeginn im angespannten Wohnungsmarkt (§§ 556d ff BGB): Berechnung in drei Stufen (ortsübliche Vergleichsmiete, Vormiete, Vor-Vormiete) – eine Grundsatzentscheidung mit neuen, wichtigen Aussagen und umfassender Begründung

BGH, Urteil vom 19. Juli 2023 – VIII ZR 22/9/22¹

Das Urteil vom 19. Juli 2023 betrifft – auf den ersten Blick – einen alltäglichen Fall eines Mietverhältnisses in Berlin, bekanntlich ein angespannter Wohnungsmarkt. Bereits nach der Lektüre der ersten Sätze ahnt der Leser allerdings, dass der Sachverhalt etwas komplizierter ist als die „üblichen“ Fälle der zulässigen Miete nach Modernisierung o.ä. Der VIII. Senat die Revision des Mieters zum Anlass für – in dieser Form neue – hochinteressante, sehr wichtige und grundsätzliche Aussagen genommen, wie sie bisher in seiner Rechtsprechung nicht zu finden waren. Einziger Minuspunkt ist der Umfang der Begründung mit zahlreichen Wiederholungen, die das Studium der Entscheidung etwas erschweren. Bemerkenswert ist jedenfalls die dogmatisch sehr konsequente Anwendung der Grundsätze für die Auslegung gesetzlicher Bestimmungen nach den Kriterien Wortlaut, Sinn und Zweck der Norm sowie Wille des Gesetzgebers. Auch deshalb lohnt sich die – bisweilen etwas mühsame – Lektüre des Urteils.

Der Fall:

Es geht um das Mietverhältnis für eine in Berlin, nach der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gelegene 38,38 m² große Wohnung. Das Mietverhältnis besteht seit dem 1. Juli 2017. Die Nettokaltmiete betrug bei Vertragsbeginn 460 € (11,98 €/m²); außerdem hatten die Parteien eine Indexmiete vereinbart. Die ortsübliche Vergleichsmiete lag bei 255,29 € (6,65 €/m²).

In dem vorangegangenen Mietverhältnis hatten die Vermieterin und der Vormieter im Mietvertrag vom 16. Juni 2015 eine Nettokaltmiete von 422 € (10,99 €/m²) vereinbart. Davor hatte die Vermieterin die Wohnung seit 1. März 2014 zu einer Nettokaltmiete von 380 € vermietet (im Folgenden: *Vor-Vormiete*) – nach der in jenem Mietvertrag (im Folgenden: *Vor-Vormietvertrag*) angegebenen Wohnfläche von „ca. 38 m²“ eine Miete von 10 €/m².

Mit Schreiben vom 24. April 2021 rügte der Mieter gegenüber der Vermieterin gemäß § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB aF einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) und forderte die Herabsetzung der Miete ab 1. Mai 2021. Er geht davon aus, dass die nach den §§ 556d ff. BGB zulässige Miete bis 31. Oktober 2021 280,82 € und - infolge einer Indexmieterhöhung - seit 1. November 2021 296,27 € betrage. Mit der vorliegenden Klage hat er deshalb die Feststellung begehrt, dass er nicht verpflichtet sei, mehr als 296,27 € Nettokaltmiete zuzüglich der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen zu bezahlen. Außerdem könne er die Rückzahlung überzahlter Miete fordern. Mit diesem Anspruch hat

¹ WuM 2023, 532; Grundeigentum 2023, 889; NJW-RR 2023, 1246; NZM 2023, 762

er gegen eine unstreitige Mietnachzahlung in Höhe von 835,40 € aufgerechnet und den verbliebenen Restbetrag klageweise geltend gemacht, zunächst in Höhe von 348,42 € unter Berücksichtigung eines Rückzahlungsanspruchs für die Monate Mai 2021 bis einschließlich November 2021², zuletzt – nach entsprechender Klageerweiterung – zusätzlich für die Monate Dezember 2021 bis einschließlich Februar 2022 in Höhe von insgesamt weiteren 326,22 € (monatlich 108,74 €).

Die Vermieterin hat im Wege der Widerklage restliche Miete in Höhe von 302,70 € gefordert und die Feststellung beantragt, dass der Mieter ab dem 1. November 2021 eine Nettokaltmiete von monatlich 405,01 € zu zahlen habe. Sie ist der Auffassung, die zulässige Nettokaltmiete habe bis Oktober 2021 monatlich 383,90 €. und – auf Grund der Indexmieterhöhung – ab 1. November 2021 405,01 € betragen.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Auf die Berufung der Vermieterin hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts abgeändert, die Klage abgewiesen und – unter Abweisung der weitergehenden Widerklage – den Mieter verurteilt, an die Vermieterin 296,30 € zu bezahlen. Es hat außerdem festgestellt, dass der Mieter ab dem 1. November 2021 zur Zahlung einer monatlichen Nettokaltmiete von 400,90 € zuzüglich monatlicher Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von derzeit 75 € verpflichtet ist.

Das Landgericht ist davon ausgegangen, die Nettokaltmiete habe sich auf zunächst 380 € und ab 1. November 2021 nach der Indexmietanpassung auf 400,90 € belaufen. Die Vermieterin könne sich bezüglich der zulässigen Miethöhe gemäß § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB darauf berufen, dass sie mit dem Vor-Vormieter vor Inkrafttreten der Regelungen der §§ 556d ff. BGB wirksam eine Miete in Höhe von 380 € vereinbart habe. Nach dem Wortlaut sei § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB so auszulegen, dass es auf die von dem vorherigen Mieter zuletzt geschuldete Miete ankomme. Die geschuldete Vormiete habe 380 € betragen; die Vereinbarung einer Miete sei nach § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB nur insoweit unwirksam, als sie die nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB zulässige Höhe überschreite – hier in Höhe von monatlich 80 € für Mai bis Oktober 2021 und von 59,10 € im November 2021 – was das Berufungsgericht näher ausgeführt hat.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision will der Mieter die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils erreichen.³

Die Entscheidung

Die Revision ist unbegründet. Die „Kernsätze“ der Entscheidung werden hier am besten wörtlich wiedergegeben:

² Insgesamt somit (835,40 € + 348,42 € =) 1.183,82 €

³ Die vom Landgericht – offensichtlich infolge eines Versehens – nicht berücksichtigte Klageerweiterung hinsichtlich der Rückzahlungsansprüche des Mieters für die Monate Dezember 2021 bis Februar 2022 kann hier ausgeklammert bleiben (Rn. 4, 7)

Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht... die Ausnahmegvorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB für anwendbar gehalten, obwohl die vertraglich vereinbarte Vormiete nach den Vorschriften der §§ 556d ff BGB überhöht war. Zutreffend hat es dabei einen Anspruch der Beklagten auf Zahlung einer Miete in Höhe der Vormiete, soweit diese ihrerseits auf der Grundlage der Vor-Vormiete nach § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB zulässig war, für gegeben erachtet, mithin in Höhe von zunächst monatlich 380 € und nach der Indexmieterhöhung ab dem 1. November 2021 in Höhe von monatlich 400,90 €.⁴

1) *Die Bedeutung der Vormiete für die aktuelle Miete und Teilunwirksamkeit der überhöhten Miete; § 556g Abs. 1 S. 2, 556e Abs. 1 BGB*

Ausgangspunkt für die Prüfung der vereinbarten Miete für die in einem angespanntem Wohnungsmarkt gelegene Wohnung ist zunächst die Bestimmung des § 556g Abs. 1, S.1, 2 BGB, also die *ortsübliche Vergleichsmiete plus 10% oder – falls die vereinbarte Miete darüber liegt – nach § 556e Abs. 1 BGB die Vormiete*, allerdings *mit der Einschränkung, dass (nur) der die zulässige Miete überschreitende Teil der Vereinbarung unwirksam ist*⁵

a) *Auslegung des § 556g Abs. 1 Satz 1 BGB nach Wortlaut, Willen des Gesetzgebers und Gesetzesbegründung*

Dass als zulässige Miete in diesem Sinne nicht nur die sich aus § 556d Abs. 1 BGB ergebende Miete, sondern auch *die nach § 556e BGB aus der geschuldeten Vormiete herzuleitende Miete* anzusehen ist, folgt schon aus dem *Wortlaut des § 556g Abs. 1 Satz 1 BGB*, der sich auf die Vorschriften des gesamten Unterkapitels, also auch auf § 556e Abs. 1 BGB bezieht. Diese Auslegung entspricht auch dem *Willen des Gesetzgebers*, mit den Regelungen über die zulässige Miethöhe *unangemessene Preissteigerungen bei Wiedervermietungen zu verhindern, ohne jedoch eine Senkung der Miete im Verhältnis zur Vormiete zu bewirken*.⁶ Dasselbe Ergebnis folgt aus der *Gesetzesbegründung*, in der von einer „teilunwirksamen“ Miethöhe wegen Verstoßes gegen die §§ 556d, 556e BGB die Rede ist.⁷

b) *Der nächste Schritt: Der Rückgriff auf die Vor-Vormiete*

Dass in dem ebenfalls den Regelungen der §§ 556d ff. BGB unterliegende Vormiete in einer unzulässigen Höhe vereinbart worden war, ist im Ergebnis unschädlich. Denn als *geschuldete Vormiete* ist in diesem Fall die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB *auf die zulässige Höhe reduzierte Miete* anzusehen, und zwar auch dann, wenn sich die zulässige Höhe der Vormiete – wie hier – *ihrerseits* gemäß § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB *nach der Vor-Vormiete* bestimmt.⁸

⁴ Rd. 14 am Ende

⁵ Rn. 16 unter Hinweis auf die ganz h.M. der Literatur

⁶ Rn. 17 unter Bezugnahme auf die Begründung des MietNovG (BT-Drucks. 18/3121, S. 16, 30) und das Senatsurteil vom 5. Juli 2023 - VIII ZR 94/21, Rn. 51, Grundeigentum 2023, 951; NZM 2023, 758; WuM 2023, 669 in der berichtigten Fassung des Beschlusses vom 10. Oktober 2023 (bislang nur in juris veröffentlicht)

⁷ Rn. 18 unter Hinweis auf die BT-Drucks. 18/3121, S. 33

⁸ Rn. 20 unter Bezugnahme auf die Literatur, insbes. Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 556e Rn. 6 f

c) *Die Folge: (nur) Teilunwirksamkeit der überhöhten Miete*

In diesem Zusammenhang greift der Senat abermals auf den *Wortlaut der Bestimmung*, konkret: des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB zurück. „Geschuldet“ in diesem Sinn ist die Miete, die der Vermieter *nach den §§ 556d ff BGB* berechtigt fordern konnte, also die hiernach zulässige Miete. *Denn*

*bei einem Verstoß gegen diese Vorschriften ist die vertragliche Vereinbarung bezüglich der Miethöhe gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB nicht insgesamt, sondern nur hinsichtlich des unzulässig überhöhten Teilbetrags unwirksam.*⁹

d) *Insbesondere: Auslegung und Ziel des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB – Bestandsschutz für den Vermieter*

Auch an dieser Stelle verweist der Senat auf die *historische und die teleologische Auslegung* des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB anhand der *Gesetzesbegründung und der vom Gesetzgeber verfolgten Zielrichtung*. Danach sollte als Vormiete i.S.d. § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB diejenige Miete gelten, zu deren Zahlung der *Vormieter* auch bei Anwendung der Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) auf das Vormietverhältnis *rechtlich verpflichtet* war, auch wenn die vertraglich vereinbarte Vormiete nach den Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) überhöht war.

Ziel des mit Wirkung vom 1. Juni 2015 durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz eingeführten § 556e BGB war es, große Mietsteigerungen bei Neuvermietungen zu verhindern, nicht jedoch, eine Verminderung damals bestehenden Mietniveaus zu bewirken; der Vermieter sollte nicht gezwungen sein, die im vorherigen Mietverhältnis geschuldete Miete zu senken. M.a.W.: Dem Vermieter wird durch § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ein *Bestandsschutz für im vorangegangenen Mietverhältnis erzielte Mieten* gewährt; bei Abschluss eines neuen Mietvertrags kann er auch im Geltungsbereich der Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe die Miete verlangen, die er *bislang wirksam vereinbart* hatte¹⁰, was der Senat sodann – insbesondere mit dem Hinweis auf die Gesetzesbegründung und den Willen des Gesetzgebers – näher darlegt¹¹ und in einem einprägsamen Satz zusammenfasst:

*Die Zulassung einer Miete im Nachfolgemietverhältnis in Höhe der in dem Vormietverhältnis nach den §§ 556d ff. BGB geschuldeten Miete wird zum einen dem Ziel des Gesetzgebers, unangemessene Preissprünge bei Wiedervermietungen zu verhindern, gerecht, zugleich wird auch der von dem Gesetzgeber beabsichtigte Bestandsschutz für den Vermieter sichergestellt, da dieser eine Miete in derselben Höhe verlangen kann wie in dem Vormietverhältnis.*¹²

⁹ So wörtlich in Rn. 21; Rn. 22: Der Begriff „geschuldet“ ist (insoweit) *eindeutig*

¹⁰ Rn. 25 unter Bezugnahme auf die BT-Drucks. 18/3121, S. 16, 29 f. und das Senatsurteil vom 5. Juli 2023 - VIII ZR 94/21, aaO

¹¹ Rn. 26 - 28

¹² Rn. 28, Unterstreichungen hinzugefügt

Die „Ausklammerung“ der zulässig vereinbarten Vormiete würde „überdies... zu einer dem Sinn und Zweck der Vorschriften nicht entsprechenden Sanktionierung des Vermieters wegen des Verstoßes gegen die Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe“ führen. Die vom Gesetz bezweckte Begrenzung der Mietsteigerungen bei Mietanpassungen sollte durch eine *Mietpreishöchstgrenze für Neuvermietungen* und die *Unwirksamkeit* von Vereinbarungen über höhere Mieten *hinsichtlich des überhöhten Betrags* erreicht werden. Damit wollte der Gesetzgeber der Praxis die Bestimmung der im konkreten Fall zulässigen Miethöhe erleichtern, den Rechtsfrieden aber „nicht über Gebühr beeinträchtigen“¹³

Den von der Revision in diesem Zusammenhang geltend gemachten Einwand einer „geltungserhaltenden Mietreduktion“ entkräftet der Senat mit der Feststellung, dass die Aufrechterhaltung des Mietvertrags mit einer zulässigen Miethöhe *auf dem Gesetz und nicht etwa auf einer unzulässig eine geltungserhaltende Reduktion vornehmenden Rechtsanwendung* beruht.¹⁴

Ergebnis: Die zulässige Miethöhe bei Vertragsbeginn betrug somit *entsprechend der an der wirksam vereinbarten Vor-Vormiete orientierten Vormiete* 380 € und – als Indexmiete – ab 1. November 2021 400,90 € (§ 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB i.V.m. § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB).

2) Die Entscheidung zur Widerklage

Den mit der Widerklage geltend gemachten Anspruch der Vermieterin in Höhe von 835,40 € bzw. den – nach der von ihr erklärten Aufrechnung mit dem Rückzahlungsanspruch des Mieters (539,10 €) – verbleibenden Betrag 296,30 € hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei bejaht.¹⁵

Leitsatz

a) *Zulässige Miete im Sinne von § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB ist die sich nach den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) ergebende Miete. Die zulässige Miete kann sich auch aus einer Anwendung der Vorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ergeben, mithin nach der in dem vorangegangenen Mietverhältnis geschuldeten Vormiete zu bemessen sein.*

b) *Geschuldete Vormiete im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB ist bei einem Vormietverhältnis, das ebenfalls bereits den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) unterlag, die Miete, die nach diesen Vorschriften zulässig gewesen ist. War die ursprünglich vereinbarte Vormiete demnach unzulässig überhöht, ist als geschuldete Vormiete die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB auf die zulässige Höhe reduzierte Miete anzusehen.*

c) *Die Regelung des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB findet auch dann Anwendung, wenn eine ursprünglich vertraglich vereinbarte Vormiete nach den auf das Vormietverhältnis bereits*

¹³ So wörtlich in Rn. 30 unter Bezugnahme auf die BT-Drucks. 18/3121, S. 32 (Anmerkungen zu § 556g BGB-E)

¹⁴ Rn. 32

¹⁵ Rn. 35, 36

anwendbaren Vorschriften der §§ 556d ff. BGB überhöht war und sich die für das Vormietverhältnis zulässige Miete ihrerseits aus § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ergibt (Vor-Vormiete)

Anmerkungen

Nach dem Studium der umfangreichen Entscheidungsgründe und dem Lesen der konzentrierten, aber sehr aussagekräftigen Leitsätze erübrigen sich eigentlich jegliche Anmerkungen zu dem Urteil. Dennoch sollen an dieser Stelle die in dieser Form neuen, zentralen Aussagen noch einmal wie folgt zusammengefasst werden:

1) *Die gesetzliche „geltungserhaltende Mietreduktion“ – eine Klarstellung*

Die Vorschrift über die Rechtsfolgen einer von den Vorschriften des Unterkapitels „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ zum Nachteil des Mieters abweichenden Vereinbarung über die Miethöhe ist an sich eindeutig und unmissverständlich, wenn es in § 556g Abs. 1 S. 2 BGB heißt „dies gilt *nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird.*“ Bemerkenswert ist die Aussage, dass nur der die zulässige Miete überschreitende Teil der Vereinbarung unwirksam ist, dennoch, weil der Senat an dieser Stelle¹⁶ zwar auf mehrere Literatur-Fundstellen Bezug nimmt, auf einen Beleg aus der eigenen Rechtsprechung aber verzichtet.

Der Kern der Entscheidung liegt deshalb in dem weiterführenden Hinweis auf *den Maßstab der geschuldeten Vormiete*, den der Senat im Folgenden ausführlich unter Bezugnahme auf den Wortlaut des § 556g Abs. 1 Satz 1 BGB, die Gesetzesbegründung und einschlägige Literaturfundstellen darlegt.¹⁷

2) *Die 3-Stufen-Prüfung – ein Fall für die Praxis und das Lehrbuch*

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die es – mit Ausnahme der Länder Sachsen-Anhalt, Saarland und Schleswig-Holstein – in allen Bundesländern gibt, spielen die Bestimmungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn eine erhebliche Rolle in der mietrechtlichen Praxis. Deshalb hat das Urteil vom 19. Juli 2023 für diese Bundesländer bzw. die betreffenden Gebiete eine besondere Bedeutung, weil es zum ersten Mal in dieser Zusammenfassung einen 3-Stufen-Fall

ortsübliche Vergleichsmiete – Vormiete – Vor-Vormiete

mit einer dogmatisch sauberen, konsequenten, praxisgerechten und sehr gut nachvollziehbaren Begründung löst.

Auswirkungen für die Praxis

„3-Stufen-Fälle“ mögen in der Praxis nicht allzu häufig vorkommen. Für den mietrechtlichen Alltag ist das *Urteil dennoch wichtig*, weil es mit den Ausführungen zur (bloßen) *Teilunwirksamkeit der überhöhten Miete* und zur *Bedeutung der Vormiete umfassend Klarheit* schafft.

¹⁶ Rn. 16

¹⁷ Rn. 17 ff