

# **Bundesgerichtshof**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 558 Abs. 2 u. 6 BGB

- 1. Eine vom Mieter auf eigene (vom Vermieter auch nicht erstattete) Kosten in die Mietwohnung eingebaute (Küchen-)Einrichtung bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Dauer unberücksichtigt.**
- 2. Denn eine solche Einrichtung ist nicht Teil der dem Mieter vom Vermieter zur Verfügung gestellten Einrichtung und auf eine derartige vom Mieter angeschaffte Einrichtung erstreckt sich auch die gesetzliche Gebrauchsgewährungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters (§ 535 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB) nicht.**
- 3. Eine andere Beurteilung ist allerdings dann geboten, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten einer von diesem angeschafften Einrichtung erstattet.**
- 4. Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete kommt es allein auf den objektiven Wohnwert der dem Mieter zur Verfügung gestellten Wohnung an, während Vereinbarungen, mit denen der Wohnwert oder die Beschaffenheit der Wohnung bezüglich einzelner Wohnwertmerkmale abweichend von den objektiven Verhältnissen festgelegt werden, für die Mieterhöhung nach § 558 BGB rechtlich ohne Bedeutung sind.**
- 5. Entgegenstehende Vereinbarungen der Mietvertragsparteien zum Nachteil des Mieters sind nach § 558 Abs. 6 BGB unwirksam.**
- 6. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter dem Mieter gestattet hat, eine in der Wohnung vorhandene Einrichtung zu entfernen und durch eine auf eigene Kosten angeschaffte Einrichtung zu ersetzen (Bestätigung und Fortführung der Senatsurteile vom 18. November 2015, VIII ZR 266/14, BGHZ 208, 18 Rn. 10 ff. sowie vom 7. Juli 2010, VIII ZR 315/09, NZM 2010, 735 Rn. 12 ff.).**

BGH, Urteil vom 24.10.2018; Az.: VIII ZR 52/18

### **Tatbestand:**

Die Beklagte zu 2 ist seit dem Tod des während des Revisionsverfahrens verstorbenen Beklagten zu 1 alleinige Mieterin einer im Jahr 2004 angemieteten Wohnung der Kläger in Berlin.

Die 77 qm große Wohnung befindet sich in einem 1976 errichteten Mehrfamilienhaus in mittlerer Wohnlage. Die bei Übergabe der Wohnung an die Beklagten vorhandene gebrauchte Einbauküche wurde mit Zustimmung der Kläger wenige Wochen nach dem Einzug der Beklagten durch eine auf deren Kosten angeschaffte neue Einbauküche ersetzt. Der Sohn der Kläger verkaufte im Anschluss die ausgebaute Kucheneinrichtung.

Mit Schreiben vom 21. Oktober 2015 baten die Kläger die Beklagten unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2015 um Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete von 622,78 € auf 716,20 € mit Wirkung zum 1. Januar 2016. Sie vertraten dabei die Auffassung, die begehrte Erhöhung sei unter anderem deshalb gerechtfertigt, weil die Wohnung über eine moderne Küchenausstattung verfüge, die mitvermietet und deshalb bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen sei. Die Beklagten kamen dem Zustimmungsbegehren nicht nach.

Mit der Klage haben die Kläger die Beklagten auf Zustimmung zu der vorgenannten Mieterhöhung in Anspruch genommen. Das Amtsgericht hat die Beklagten verurteilt, der Erhöhung der monatlichen Bruttokaltmiete von bisher 622,78 € auf lediglich 671,55 € mit Wirkung ab dem 1. Januar 2016 zuzustimmen; im Übrigen hat es die Klage abgewiesen, weil es die Einbauküche nicht als Mietgegenstand angesehen hat. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels dahin abgeändert, dass die Beklagten zu einer Zustimmung zur Erhöhung der Bruttokaltmiete um weitere 27,72 €, insgesamt also auf 699,27 € verurteilt werden.

Mit der von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision begehren die Beklagten die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

Die Beklagten seien aufgrund des Zustimmungsverlangens der Kläger gemäß § 558 Abs. 1 BGB verpflichtet, einer Erhöhung der Bruttokaltmiete über das angefochtene Urteil hinaus um weitere 27,72 € auf monatlich insgesamt 699,27 € ab dem 1. Januar 2016 zuzustimmen. Diese Miete übersteige die ortsübliche Miete nicht.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts sei hierbei von einer Ausstattung der Wohnung mit einer von den Klägern zur Verfügung gestellten Einbauküche auszugehen. Diese wohnwerterhöhende Ausstattung sei von den Parteien bei Vertragsbeginn konkludent vereinbart worden. Die derzeit in der Wohnung vorhandene Einbauküche sei zwar erst im Laufe des Mietverhältnisses mit Zustimmung der Kläger von den Beklagten eingebaut worden; dies ändere indes am zu Mietbeginn vereinbarten Ausstattungszustand der Wohnung nichts.

Zwar könne die Auslegung einer Vereinbarung der Mietvertragsparteien auch ergeben, dass sich infolge des "Austauschs von Ausstattungsmerkmalen" auch die Sollbeschaffenheit der Wohnung ändere. Dies sei hier jedoch nicht der Fall. Denn die Kläger hätten dem Austausch der Kücheneinrichtung nur mit der Maßgabe zugestimmt, dass die neue Einbauküche über die gleichen Ausstattungsmerkmale verfüge wie die zu entfernende Einbauküche (Küchenschränke, Einbauspüle, Herd mit Induktionskochfeld, Backofen und Kühlschrank). Damit hätten die Kläger zum Ausdruck gebracht, ein Interesse an der Erhaltung des bisherigen Ausstattungszustandes der Wohnung zu haben. Anhaltspunkte für ein Einverständnis der Kläger mit einem ersatzlosen Wegfall der von ihnen zur Verfügung gestellten Einbauküche als Ausstattungsmerkmal seien nicht vorhanden, zumal die Beklagten - anders als in einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall - nicht zur Aufbewahrung der ausgebauten Kücheneinrichtung verpflichtet gewesen seien.

Nach den Ausführungen des gerichtlich bestellten Sachverständigen zur ortsüblichen Miete unter Berücksichtigung der Einbauküche belaufe sich die neue, von den Beklagten ab 1. Januar 2016 geschuldete Bruttokaltmiete auf insgesamt 699,27 €.

## II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

Den Klägern steht der geltend gemachte Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung aus § 558 Abs. 1, 2 BGB nur in der vom Amtsgericht ausgeurteilten Höhe zu. Das Berufungsgericht ist bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete rechtsfehlerhaft davon ausgegangen, dass die von der Beklagten auf eigene Kosten angeschaffte Einbauküche als (vermieterseitige) Ausstattung zu berücksichtigen ist. Auf die vom Berufungsgericht in den Mittelpunkt seiner Überlegungen gestellte Frage, welche Vereinbarungen die Parteien aus Anlass des Austausches der Einbauküche zur Sollbeschaffenheit der Wohnung getroffen haben, kommt es im Rahmen des § 558 BGB von vornherein nicht an.

1. Nach § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete - wie hier - in dem Zeitpunkt, in dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind.

Das Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB gibt dem Vermieter, dem eine Kündigung des Dauerschuldverhältnisses zum Zweck der Erhöhung der Miete mit Rücksicht auf das soziale Mietrecht verwehrt ist (§ 573 Abs. 1 Satz 2 BGB), zum Ausgleich die Möglichkeit, die Miete bis maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen und auf diese Weise eine am örtlichen Markt orientierte, die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig sicherstellende Miete zu erzielen (vgl. Senatsurteil vom 20. Juni 2007 - VIII ZR 303/06, NJW 2007, 2546 Rn. 12 mwN).

2. Bei diesem Vergleich kommt es jedoch - was das Berufungsgericht verkannt hat - allein auf den objektiven Wohnwert der dem Mieter zur Verfügung gestellten

Wohnung an, während Vereinbarungen, mit denen der Wohnwert oder die Beschaffenheit der Wohnung bezüglich einzelner Wohnwertmerkmale abweichend von den objektiven Verhältnissen festgelegt werden, für die Mieterhöhung nach § 558 BGB rechtlich ohne Bedeutung sind (Senatsurteil vom 18. November 2015 - VIII ZR 266/14, BGHZ 208, 18 Rn. 10 ff.; MünchKommBGB/Artz, 7. Aufl., § 558 Rn. 21; Börstinghaus in Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 558 Rn. 27). Denn anderenfalls würde der Vermieterseite entgegen der Konzeption des Gesetzgebers ein Spielraum zugestanden, den bei künftigen Mieterhöhungen vorzunehmenden Vergleich vorab zu ihren Gunsten zu verändern oder gar zu verfälschen (vgl. Senatsurteil vom 18. November 2015 - VIII ZR 266/14, aaO Rn. 12) und auf diese Weise Mietsteigerungen zu verwirklichen, die über das von § 558 BGB angestrebte Ziel, dem Vermieter die Erzielung einer am örtlichen Markt orientierten und die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig sicherstellenden Miete zu ermöglichen, zum Nachteil des Mieters hinausgingen.

Aus diesem Grund bleibt eine vom Mieter auf eigene Kosten angeschaffte Einrichtung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach der Rechtsprechung des Senats grundsätzlich und auf Dauer unberücksichtigt (Senatsurteil vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 315/09, NZM 2010, 735 Rn. 12 ff.). Denn eine solche Einrichtung ist nicht Teil der dem Mieter vom Vermieter zur Verfügung gestellten Einrichtung und auf eine derartige vom Mieter angeschaffte Einrichtung erstreckt sich auch die gesetzliche Gebrauchsgewährungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters (§ 535 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB) nicht. Eine andere Beurteilung ist allerdings dann geboten, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten einer von diesem angeschafften Einrichtung erstattet (Senatsurteil vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 315/09, aaO Rn. 12).

3. Nach diesen Maßstäben handelt es sich bei der im Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens in der Wohnung der Beklagten vorhandenen Einbauküche nicht um eine vom Vermieter zur Verfügung gestellte Einrichtung. Denn diese Einbauküche war von den Beklagten auf eigene Kosten angeschafft worden und somit gerade nicht von den Klägern mitvermietet; auch die Gebrauchsgewährungs- und Instandhaltungspflicht der Kläger als Vermieter erstreckt sich auf diese mieter eigene Einbauküche nicht. Ein Ausnahmefall der Kostenerstattung durch den Vermieter liegt ebenfalls nicht vor, denn die alte Einbauküche ist vom Sohn der Kläger nach dem Ausbau verkauft worden und an den Kosten der neuen Einbauküche haben sich die Kläger nicht beteiligt.

4. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist es unerheblich, dass in der Wohnung hier zu Mietbeginn eine Einbauküche vorhanden war. Denn die Kläger haben den Beklagten gestattet, diese (ältere) Einrichtung zu entfernen und auf eigene Kosten durch eine neue Einrichtung zu ersetzen. Dadurch entfiel die Gebrauchsgewährungs- und Instandhaltungspflicht der Kläger bezüglich der bisherigen, nunmehr aus der Wohnung entfernten Einbauküche, während - wie bereits ausgeführt - bezüglich der von der Beklagten neu angeschafften Einbauküche (Instandhaltungs- und Gebrauchsgewährungs-)Pflichten der Kläger nicht begründet wurden. Dementsprechend ist die Wohnung nach dem erfolgten Austausch nicht mehr vermierterseits mit einer Einbauküche ausgestattet und kann diese nunmehrige Mietereinrichtung auch nicht bei der Ermittlung des objektiven Wohnwerts zugunsten des Vermieters berücksichtigt werden.

a) Ob die Parteien mit den Abreden über den Austausch der Einbauküche - wie das Berufungsgericht offenbar gemeint hat - eine hiervon abweichende Vereinbarung dahin treffen wollten, dass die Wohnung weiterhin vom Vermieter mit einer

modernen Einbauküche ausgestattet und dies bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugunsten des Vermieters zugrunde zu legen sei, bedarf keiner Entscheidung.

Denn im Rahmen von Mieterhöhungen nach § 558 BGB ist - wie bereits ausgeführt - an die objektiven Verhältnisse anzuknüpfen, so dass hiervon abweichende Vereinbarungen der Mietvertragsparteien für eine Mieterhöhung nach § 558 BGB ohne rechtliche Bedeutung sind. Die Mietvertragsparteien können nicht mit Wirkung für künftige Mieterhöhungen vereinbaren, dass die Wohnung (vermieterseits) mit einer Einrichtung versehen ist, die objektiv nicht vorhanden oder nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt, sondern vom Mieter auf eigene Kosten angeschafft ist. Eine solche Vereinbarung würde zum Nachteil des Mieters von den Bestimmungen des § 558 Abs. 1 bis 5 BGB abweichen und wäre daher nach § 558 Abs. 6 BGB unwirksam.

b) Die Parteien haben lediglich die Möglichkeit, anlässlich einer konkreten Mieterhöhung abweichend von § 558 BGB eine Vereinbarung zu treffen (vgl. Senatsurteil vom 18. November 2015 - VIII ZR 266/14, aaO Rn. 14), wie sie es offenbar bei einer früheren Mieterhöhung getan haben, indem sie sich - unter Zugrundelegung einer Ausstattung der Wohnung mit einer modernen Einbauküche - auf einen konkreten Mieterhöhungsbetrag geeinigt haben; im vorliegenden Mieterhöhungsverfahren ist eine solche Vereinbarung aber nicht getroffen worden.

c) Soweit der Senat im Urteil vom 7. Juli 2010 (VIII ZR 315/09, aaO Rn. 13) von der Möglichkeit ausgegangen ist, dass die Parteien auch für künftige Mieterhöhungen verbindlich eine in Wirklichkeit nicht vorhandene oder vom Mieter selbst angeschaffte Einrichtung als vermierterseitige Ausstattung vereinbaren könnten, hält der Senat an dieser - ohnehin durch das spätere Senatsurteil vom 18. November 2015 (VIII ZR 266/14, aaO) überholten - Auffassung nicht fest.

Inwieweit in dem - hier nicht gegebenen - Fall, dass der Mieter eigenmächtig eine vom Vermieter zur Verfügung gestellte Einrichtung entfernt beziehungsweise durch eine eigene Ausstattung ersetzt, eine andere Beurteilung geboten ist, bedarf keiner Entscheidung.

### III.

Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben, soweit zum Nachteil der Beklagten entschieden worden ist; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 ZPO). Da keine weiteren tatsächlichen Feststellungen zu treffen sind, entscheidet der Senat in der Sache selbst (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.