

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 558, 558b BGB

- 1. Stimmt der Mieter einem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters zu, kommt dadurch - unabhängig davon, ob das Mieterhöhungsbegehren den formellen Voraussetzungen des § 558a BGB genügt und materiell berechtigt war eine vertragliche Vereinbarung über die begehrte Mieterhöhung zustande (Bestätigung der Senatsurteile vom 8. Oktober 1997 - VIII ZR 373/96 , NJW 1998, 445 unter II 1 c cc sowie vom 7. Juli 2004 - VIII ZR 192/03 , NJW 2004, 3115 unter II 2).**
- 2. Stimmt der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen zu, das auf einer unrichtigen (zu großen) Wohnfläche beruht, liegen die Voraussetzungen einer Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB ungeachtet eines Kalkulationsirrtums der Parteien bezüglich der Wohnfläche nicht vor, wenn der Vermieter die vereinbarte Mieterhöhung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche auch in einem gerichtlichen Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558 , 558b BGB hätte durchsetzen können; denn in einem solchen Fall ist dem Mieter ein Festhalten an der Vereinbarung zumutbar.**

BGH, Urteil vom 11.12.2019; Az.: VIII ZR 234/18

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit einer Schriftsatzfrist bis zum 4. November 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Dr. Schmidt für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 29. Juni 2018 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten entschieden worden ist.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Dresden vom 26. November 2015 wird (insgesamt) zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Tatbestand:

Der Kläger war im Zeitraum vom 1. Juli 2006 bis zum 31. Dezember 2014 Mieter einer Wohnung der Beklagten in D. Die ursprüngliche Miete belief sich auf 495 € zuzüglich Betriebskosten und Stellplatzmiete. Der schriftliche Mietvertrag enthält keine Angaben zur Größe der Wohnung.

Die Beklagten übersandten dem Kläger mit Schreiben vom 26. Juli 2007, 21. Januar 2009, 21. März 2011 und 28. Juni 2013 insgesamt vier Mieterhöhungsverlangen. In diesen errechneten die Beklagten ausgehend von einer Wohnfläche von 113,66 qm jeweils erhöhte Grundmieten, die betragsmäßig unter der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel der Stadt D. lagen, der den genannten Schreiben jeweils beigelegt war. So war etwa in dem Mieterhöhungsverlangen vom 26. Juli 2007 unter Heranziehung des Mietspiegels der Stadt D. erläutert, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete auf 6,14 € je qm belaufe, während die Nettokaltmiete für die vermietete Wohnung bisher 495 € und somit angesichts einer Fläche von 113,66 qm lediglich 4,36 € je qm betrage. Begehrt werde eine neue Nettokaltmiete von 541,02 €, die aus einer Quadratmetermiete von 4,76 € errechnet sei.

Der Kläger stimmte den Erhöhungsverlangen jeweils schriftlich zu und zahlte fortan die erhöhten Mieten. Im Jahr 2013 zweifelte der Kläger erstmals die in den Mieterhöhungsverlangen angegebene Wohnfläche von 113,66 qm an und machte geltend, die Wohnfläche betrage lediglich 99,75 qm. Er forderte die Beklagten erfolglos auf, die deshalb angeblich überzahlte Miete an ihn zurückzuzahlen.

Das Amtsgericht hat die auf Rückzahlung eines Betrages von 6.035,48 € (vermeintlich überzahlte Miete im Zeitraum von Oktober 2007 bis Dezember 2014) nebst Zinsen sowie auf Zahlung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten gerichtete Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil - unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung - teilweise abgeändert und die Beklagten zur Zahlung von 5.163,80 € nebst Zinsen und außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten verurteilt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Begehren auf vollständige Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg.

I.

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

Dem Kläger stehe gegen die Beklagten gemäß § 812 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Rückzahlung im Zeitraum von Oktober 2007 bis Dezember 2014 zu viel gezahlter Miete in Höhe von 5.163,80 € zu.

Zwischen den Parteien stehe außer Streit, dass der Kläger im Zeitraum vom 1. Oktober 2007 bis zum 31. Dezember 2014 an die Beklagten Mietzahlungen entsprechend der jeweils begehrten Mieterhöhung erbracht habe. Der Kläger habe die Mieten rechtsgrundlos gezahlt, soweit die in den Mieterhöhungsverlangen der Beklagten angegebene Wohnfläche nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme die durch den gerichtlichen Sachverständigen festgestellte tatsächliche Wohnfläche von 102,11 qm übersteige.

Entgegen der Auffassung der Beklagten komme es für die Beurteilung der Wirksamkeit der streitgegenständlichen Mieterhöhungsverlangen auf die Größe der streitbefangenen Wohnung an. Die Beklagten hätten ihre Mieterhöhungsverlangen jeweils mit dem D. Mietspiegel begründet. Nach diesem sei der Vergleichsmaßstab für die Mieten die Miete pro Quadratmeter. Die für die konkrete Wohnung zu ermittelnde ortsübliche Miete werde ausschließlich nach dem Mietpreis pro Quadratmeter bestimmt. Die Gesamtmiete sei nur noch das Ergebnis einer einfachen Rechenaufgabe, bei welcher der Preis pro Quadratmeter mit der Anzahl der tatsächlichen Quadratmeter multipliziert werde. Daher sei der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen an seine Bestimmung pro Quadratmeter auch dann gebunden, wenn dieses einen im Vergleich zur ortsüblichen Miete geringeren Betrag ausweise. Stelle sich später heraus, dass die Wohnfläche geringer sei, könne der Vermieter diese Differenz nicht nachträglich rechnerisch ausgleichen, indem er den Mietzins pro Quadratmeter entsprechend erhöhe.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs komme es bei einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB nicht auf die darin zugrunde gelegte Wohnfläche, sondern auf die tatsächliche Größe der Wohnung an, wenn es sich um eine erhebliche Abweichung handle, nämlich eine solche von mehr als 10 %. Eine derartige Abweichung sei in aller Regel als Mangel im Sinne von § 536 BGB anzusehen, ohne dass der Mieter darüber hinaus eine Minderung der Tauglichkeit der Wohnung zu dem vertraglich vorausgesetzten Gebrauch dartun müsse. Dies gelte auch dann, wenn - wie hier - im Mietvertrag eine bestimmte Wohnfläche nicht aufgeführt sei. Die jeweils unzutreffende Angabe der Wohnungsgröße in den Mieterhöhungsverlangen führe dazu, dass eine Anpassung der Miete anhand der tatsächlichen Wohnungsgröße und den in den Mieterhöhungsverlangen angegebenen Mietpreisen pro Quadratmeter vorzunehmen sei.

Entgegen der Auffassung der Beklagten behielten die Mieterhöhungsverlangen ihre Wirksamkeit nicht deshalb, weil die ortsüblichen Vergleichsmieten darin nicht

überschritten worden seien. Zwar mögen beide Parteien nach ihrem Vorbringen von der tatsächlichen Wohnungsgröße keine Kenntnis gehabt haben, so dass sie einem gemeinsamen Kalkulationsirrtum unterlegen seien. Diese Sachlage beurteile sich regelmäßig nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB. Danach könne - im Falle der nachträglichen Veränderung der Umstände - eine Anpassung des Vertrages verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls das Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar sei. § 313 BGB sei dagegen nicht anwendbar, wenn sich durch die Störung ein Risiko verwirkliche, das eine Partei zu tragen habe.

So liege der Fall aber hier. Die zuverlässige Ermittlung der tatsächlichen Wohnungsgröße sei grundsätzlich Aufgabe des Vermieters. Er habe das Risiko einer unzutreffenden Wohnflächenangabe in einem Mieterhöhungsverlangen zu tragen. Aus diesem Grund sei auch nach Treu und Glauben eine Vertragsanpassung im Umfang des Mieterhöhungsverlangens nicht geboten. Neben dieser Risikozuweisung stehe ferner der Umstand, dass § 561 BGB dem Mieter für den Fall der Mieterhöhung ein Sonderkündigungsrecht einräume und dieses verlässlich nur in Kenntnis der tatsächlichen Beurteilungsgrundlagen ausgeübt werden könne, einer Anpassung des Mietzinses im Umfang der verlangten Mieterhöhung entgegen.

II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts steht dem Kläger ein Anspruch auf (teilweise) Rückzahlung der im Zeitraum von Oktober 2007 bis Dezember 2014 erbrachten erhöhten Mietzahlungen aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB) nicht zu. Denn die Mietzahlungen des Klägers, deren Erstattung er mit der Klage begehrt, haben ihren Rechtsgrund in den wirksamen Vereinbarungen der Parteien über die Erhöhung der Miete auf die anschließend vom Kläger auch gezahlten Beträge. Der Irrtum der Parteien über die Wohnfläche rechtfertigt eine Vertragsanpassung zugunsten des Klägers wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 1, 2 BGB) nicht, weil dem Kläger ein unverändertes Festhalten an den Mieterhöhungsvereinbarungen zumutbar ist.

1. Durch die Zustimmung des Klägers zu den jeweiligen Mieterhöhungsbegehren der Beklagten ist jeweils eine wirksame Vereinbarung über eine entsprechende Mieterhöhung zustande gekommen, der den Rechtsgrund für die daraufhin jeweils erbrachten (erhöhten) Mietzahlungen darstellt.

a) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kommt es im Falle einer Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters nicht darauf an, ob das Begehren des Vermieters den formellen Anforderungen des § 558a BGB entsprochen und dem Vermieter ein materieller Anspruch auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung (§ 558 Abs. 1 BGB) zugestanden hat. Denn durch die Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters kommt - nach allgemeiner Meinung - eine vertragliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Erhöhung der Miete zustande

(Senatsurteile vom 8. Oktober 1997 - VIII ZR 373/96 , NJW 1998, 445 unter II 1 c cc; vom 7. Juli 2004 - VIII ZR 192/03 , NJW 2004, 3115 unter II 2; ebenso Staudinger/J. Emmerich, BGB, Neubearb. 2018, § 557 Rn. 31 und § 558b Rn. 4; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 14. Aufl., § 558b Rn. 12; Gramlich, Mietrecht, 15. Aufl., § 557 Rn. 9; Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl., § 558b Rn. 34 ff.).

Dass eine solche vertragliche Vereinbarung neben den gesetzlich vorgesehenen einseitigen Mieterhöhungen und dem (gerichtlichen) Mieterhöhungsverfahren nach § 558, § 558b BGB möglich ist, ergibt sich aus § 557 Abs. 1 BGB. Der Wirksamkeit der Vereinbarungen über die Mieterhöhungen stehen auch nicht die Regelungen der § 557 Abs. 4, § 558 Abs. 6 BGB entgegen. Die darin vorgesehene rechtliche Folge einer Unwirksamkeit knüpft nach dem Willen des Gesetzgebers gerade nicht an eine individualvertraglich vereinbarte Mieterhöhung an. Vielmehr sind von dem Verbot lediglich Abreden erfasst, die die formellen oder materiellen Voraussetzungen für eine Mieterhöhung zum Nachteil des Mieters abändern (vgl. Senatsurteile vom 7. Februar 2007 - VIII ZR 122/05, NJW-RR 2007, 667 Rn. 15 f. und vom 8. Juli 2009 - VIII ZR 205/08, NJW 2009, 2739 Rn. 12).

b) Die hier in Rede stehenden Mieterhöhungsvereinbarungen sind dahin auszulegen, dass die Miete auf den darin jeweils explizit genannten neuen Betrag erhöht wird und nicht lediglich auf den geringeren Betrag, der sich durch Multiplikation des jeweils erhöhten Quadratmeterbetrages mit der tatsächlichen Wohnfläche ergibt. Diese Auslegung kann der Senat selbst vornehmen, weil das Berufungsgericht - das eine wirksame vertragliche Vereinbarung schon nicht in Betracht gezogen hat - dies unterlassen hat und weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind (vgl. Senatsbeschluss vom 20. März 2018 - VIII ZR 71/17 , juris Rn. 25). Gegenstand der vereinbarten Mieterhöhungen ist hier der jeweils genannte Betrag, auf den die Nettomiete für die Wohnung erhöht wurde. Bei der Wohnfläche, die zur Ermittlung dieser neuen (erhöhten) Miete genannt war, handelt es sich hingegen - ebenso wie bei der gleichfalls explizit angegebenen ortsüblichen Vergleichsmiete (je qm) - lediglich um den (nicht zum Vertragsinhalt gewordenen) Grund für die von den Beklagten angestrebte und vom Kläger akzeptierte Vertragsänderung.

2. Das Berufungsurteil erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO). Der in den Vereinbarungen der Parteien über die jeweilige Mieterhöhung liegende Rechtsgrund für die (erhöhten) Mietzahlungen ist - entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung - auch nicht durch eine zugunsten des Klägers vorzunehmende Vertragsanpassung entfallen.

Zwar kann ein beiderseitiger Motivirrtum, insbesondere ein Kalkulationsirrtum, unter den Voraussetzungen des § 313 Abs. 1, 2 BGB zu einer Vertragsanpassung führen. Der Senat hat dies in der Vergangenheit in einer Konstellation bejaht, in der die Mietvertragsparteien eine Mieterhöhung auf der Grundlage einer zu hoch angesetzten Wohnfläche und einer Quadratmetermiete, die bereits der ortsüblichen

Vergleichsmiete entsprach, vereinbart hatten. Dies hatte zur Folge, dass in jenem Fall die vereinbarte erhöhte Miete bei Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag und der Senat vor diesem Hintergrund angenommen hat, dass dem Mieter deshalb ein unverändertes Festhalten an den vereinbarten Mieterhöhungen nicht zumutbar war (Senatsurteil vom 7. Juli 2004 - VIII ZR 192/03 , aaO). Hierin liegt der entscheidende Unterschied zum vorliegenden Fall, in dem die jeweils vereinbarten erhöhten Mieten auch unter Berücksichtigung der wahren Wohnfläche noch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen.

a) Gemäß § 313 Abs. 1 BGB kann eine Anpassung des Vertrages verlangt werden, wenn sich die Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten. Dabei kann eine Anpassung nur insoweit verlangt werden, als dem einen Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Gemäß § 313 Abs. 2 BGB steht es einer Veränderung der Umstände gleich, wenn wesentliche Vorstellungen, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind, sich als falsch herausstellen.

b) Die Geschäftsgrundlage eines Vertrages wird nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gebildet durch die bei Vertragsschluss bestehenden gemeinsamen Vorstellungen der Parteien oder die dem Geschäftsgegner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Vertragspartei vom Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt gewisser Umstände, sofern der Geschäftswille der Parteien auf dieser Vorstellung aufbaut (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteil vom 24. März 2010 - VIII ZR 160/09, NJW 2010, 1553 Rn.17 mwN). Diese Voraussetzungen sind hinsichtlich der Wohnfläche, die die Parteien aufgrund eines beiderseitigen Kalkulationsirrtums den jeweiligen Mieterhöhungsvereinbarungen zugrunde gelegt haben, ersichtlich erfüllt.

c) Zu der Frage, ob die Parteien bei Kenntnis der tatsächlichen Wohnfläche die Mieterhöhungsvereinbarungen nicht oder nicht mit demselben Inhalt geschlossen hätten, hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen. Jedoch stellt der Umstand, dass die vereinbarte erhöhte Miete jeweils noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete lag und auch die übrigen Voraussetzungen des § 558 BGB vorlagen (Beachtung der Kappungsgrenze und Sperrfrist), so dass die Beklagten die jeweils begehrte betragsmäßige Mieterhöhung auf ein (berechtigtes) Verlangen nach § 558 Abs. 1 BGB stützen konnten, ein gewichtiges Indiz dafür dar, dass die Parteien auch bei Kenntnis der wahren Wohnfläche dieselbe erhöhte Miete vereinbart hätten. Allerdings hat der Kläger, wie die Revisionserwiderung mit der Gegenrüge geltend macht, in den Tatsacheninstanzen vorgetragen, dass es ihm auf die Wohnfläche entscheidend angekommen sei und er bei Kenntnis der wahren Wohnfläche einer Mieterhöhung nicht zugestimmt, sondern dass Mietverhältnis gekündigt hätte.

Letztlich bedarf es keiner Entscheidung, ob die Parteien bei Kenntnis der tatsächlichen Wohnfläche die jeweiligen Mieterhöhungen nicht oder nicht in vollem Umfang vereinbart hätten. Denn eine Vertragsanpassung zugunsten des Klägers kommt jedenfalls deshalb nicht in Betracht, weil ihm ein unverändertes Festhalten an den vertraglich vereinbarten Mieterhöhungen unter Abwägung aller Umstände einschließlich der vertraglichen Risikoverteilung (§ 313 Abs. 1 BGB) zumutbar ist. Dies kann der Senat selbst beurteilen, weil die zu berücksichtigenden Umstände festgestellt und weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind.

Zwar ist die (richtige) Ermittlung der Wohnfläche, wie das Berufungsgericht noch zutreffend erkannt hat, grundsätzlich der Risikosphäre des Vermieters zuzuordnen (Senatsurteile vom 7. Juli 2004 - VIII ZR 192/03, aaO unter II 2 a sowie vom 18. November 2015 - VIII ZR 266/14, BGHZ 205, 18 Rn. 28). Dass die Beklagten ihren Mieterhöhungsbegehren eine unzutreffende, weil deutlich zu hohe Wohnfläche zugrunde gelegt haben, hat sich aber bei der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtung letztlich nicht zum Nachteil des Klägers ausgewirkt.

Denn den Beklagten stand, wie bereits ausgeführt, auch bei Berücksichtigung der wahren (geringeren) Wohnfläche und der unstreitigen ortsüblichen Vergleichsmiete ein Anspruch auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung (§ 558 Abs. 1 BGB) zu. Diesen Anspruch hätten sie im Falle einer Zustimmungsverweigerung des Klägers auch in einem gerichtlichen Verfahren nach §§ 558 ff. BGB durchsetzen können. Zwar wäre es dem Kläger in einem solchen Fall unbenommen gewesen, das Mietverhältnis durch eine (Sonder-)Kündigung nach § 561 BGB zu beenden, um die von den Beklagten begehrte Mieterhöhung nicht zahlen zu müssen. Dass er eine solche Entscheidung allein deshalb getroffen hätte, weil die - innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende und an sich berechnete - Mieterhöhung auf einer unzutreffenden Flächenangabe beruhte, erscheint allerdings schon nicht plausibel, weil es auch aus der Sicht eines verständigen Mieters letztlich nur auf den Betrag der Mieterhöhung und dessen materielle Berechtigung und Durchsetzbarkeit ankommen kann und nicht darauf, ob bei der Ermittlung der vom Vermieter geforderten erhöhten Miete ein Fehler unterlaufen ist, der sich im Ergebnis nicht zum Nachteil des Mieters auswirkt.

Jedenfalls spricht nichts dafür, dass sich die wirtschaftliche Situation des Klägers in irgendeiner Weise günstiger dargestellt hätte, wenn er bei Kenntnis der tatsächlichen Wohnfläche eine Mieterhöhung abgelehnt und das Mietverhältnis gekündigt hätte. Denn in diesem Fall wären dem Kläger durch die Suche einer neuen Wohnung Mühen und Kosten entstanden und ist nicht ersichtlich, dass anderweit eine vergleichbare Wohnung zu einer unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Miete zur Verfügung gestanden hätte. Der den Beklagten bei den Mieterhöhungsbegehren bezüglich der Wohnfläche unterlaufene Fehler hatte somit für den Kläger keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen, so dass ihm ein unverändertes Festhalten an den Vereinbarungen auch zumutbar ist. Da eine Anpassung der Mieterhöhungsvereinbarungen auf eine jeweils geringere Miete somit nicht in Betracht kommt, besteht der Rechtsgrund für die vom Kläger erbrachten (erhöhten) Mietzahlungen fort.

III.

Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben, soweit zum Nachteil der Beklagten entschieden worden ist (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es weiteren Feststellungen nicht bedarf und die Sache zur Entscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Zurückweisung der Berufung des Klägers insgesamt.