

Miete in angespannten Wohnungsmärkten, §§ 556d, 556e BGB („Mietpreisbremse“): Was ist „die zuletzt geschuldete Miete (Vormiete)“, wenn die Reihe der Mietverhältnisse unterbrochen war?

BGH, Urteil vom 19. August 2020 – VIII ZR 374/18¹

Eine etwas außergewöhnliche Fallgestaltung liegt dem Urteil vom 19. August 2020 zugrunde. Für die Praxis interessant ist die Entscheidung dennoch, weil der BGH die Grundsätze für die Auslegung insbesondere des § 556e BGB und des Begriffs der „Vormiete“ ausführlich und überzeugend darlegt; Anlass hierfür gab das vorausgegangene Berufungsurteil des LG Berlin vom 18. Oktober 2018², das mit einer gut nachvollziehbaren Begründung zu einem anderen, „großzügigeren“ Ergebnis gekommen war.

Der Fall:

Es geht um die Miete für eine ca. 76 m² große Zweizimmerwohnung in Berlin. Das Mietverhältnis besteht seit dem 1. Mai 2016, die Miete beträgt 950 €. Die Wohnung liegt nach der am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin vom 28. April 2015 in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt i.S.d. § 556d Abs. 1, 2 BGB.

Unmittelbar vor diesem Mietverhältnis - von Dezember 2012 bis April 2016 - war die Wohnung im Rahmen eines Gewerberaummietvertrages (Büronutzung) für 900 € und in der Zeit davor an eine Frau C. für Wohnzwecke mit einer Kaltmiete von 950 € vermietet.

Die jetzige Mieterin war der Auffassung, die Miete von 950 € übersteige die nach dem Berliner Mietspiegel 2015 ortsübliche Vergleichsmiete von 8,27 €/m² um mehr als 10%. Nachdem sie die Vermieterin erfolglos zur Reduzierung der Miete auf 727,76 € aufgefordert hatte, verlangte sie mit der vorliegenden Klage die Rückzahlung überzahlter Miete für Mai bis Oktober 2017 in Höhe von insgesamt 1.527,24 € (monatlich 254,54 €) sowie die Feststellung, dass die Vereinbarung über die geschuldete Nettomiete unwirksam sei, soweit die Miete die zulässige Höchstmiete von 695,46 € (9,10 €/m² x 76,45 m²) übersteige.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Berufungsgericht hat sie mit folgender Begründung abgewiesen: Das zuletzt bestandene Gewerberaummietverhältnis sei unbeachtlich, weil sich der Begriff der „zuletzt geschuldeten Miete“ in § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB auf das letzte vor dem jetzigen Mietverhältnis bestandene *Wohnraummietverhältnis* beziehe. Insoweit komme der Vermieterin jedoch der dieser Bestimmung zugrundeliegende Gedanke des Vertrauensschutzes zugute, im vorliegenden Fall also konkret der Rückgriff auf die Miete von 950 €, wie sie in dem bis November 2012 bestandenen Wohnraummietverhältnis vereinbart war.

¹ WuM 2020, 727; NZM 2020, 982; NJW-RR 2020, 1337; Grundeigentum 2020, 1485

² 67 S 174/18, Grundeigentum 2018, 1460; ZMR 2019, 126

Die Entscheidung

Auf die Revision der Mieterin hat der BGH das Berufungsurteil³ aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

1. „Zuletzt geschuldete Miete“ betrifft nur die Wohnraummiete, nicht die Gewerberaummiete

Dass für die zulässige „Vormiete“ i.S.d. § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB nur auf ein Wohnraummietverhältnis abgestellt werden kann und nicht etwa auf das zeitlich zuletzt bestandene Mietverhältnis schlechthin - unabhängig von seiner Art - liegt an sich schon nahe, ist im Übrigen aber bereits vom Berufungsgericht zutreffend mit dem Hinweis auf die Gesetzesbegründung gesehen worden.⁴

2) Definition des „vorherigen Mieters“ - Auslegung des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB

a) Auslegung nach dem Wortlaut

Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch ist mit dem Begriff des „vorherigen Mieters“ *der zeitlich (letzte) Vormieter* gemeint und nicht irgendein Mieter aus der Vergangenheit. Die im Mietverhältnis mit der vorletzten Mieterin, Frau C. (bis November 2012), vereinbarte Miete scheidet schon aus diesem Grund als Maßstab aus.⁵

b) Auslegung nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift (teleologische Auslegung)

Mit dem am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen Mietrechtsnovellierungsgesetz⁶ sollte einer „Gentrifizierung“⁷ entgegengewirkt werden - konkret: Durch die in § 556d Abs. 1 Satz 1 BGB vorgeschriebene Begrenzung der Miete in einem neu abzuschließenden Mietverhältnis auf einen Betrag, der höchsten 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, soll auch einkommensschwachen Teilen der Bevölkerung ermöglicht werden, auch in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarkts *bezahlbare Mietwohnungen in ihrem bisherigen Wohnviertel* zu finden;⁸ einer Abwanderung dieser Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren soll verhindert werden.⁹

Die in § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB zugelassene Überschreitung dieser Grenze im Fall einer höheren Vormiete, d.h. der Miete in einem *unmittelbar vorausgegangenen Wohnraummietverhältnis*, bezweckte nicht die Schaffung neuen Mietwohnraums (vgl. BT-Drucks., aaO S. 2); es sollte lediglich ein *Investitionsschutz* für neue oder umfassend modernisierte Wohnungen gelten, die vor dem in § 556f Satz 1 BGB genannten Stichtag (1. Oktober 2014)

³ im Umfang der Anfechtung mit dem auf 1.333,44 € reduzierten Zahlungsantrag der Mieterin, Rn. 12

⁴ Rn. 14; BT-Drucks. 18/3121, S. 30

⁵ Rn. 16

⁶ BGBl. I S. 610

⁷ Definition lt. Google: *Aufwertung eines Stadtteils durch dessen Sanierung oder Umbau mit der Folge, dass die dort ansässige Bevölkerung durch wohlhabendere Bevölkerungsschichten verdrängt wird*

⁸ Rn. 18, unter Bezugnahme auf das Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246, Rn. 56

⁹ BT-Drucks. 18/3121, S. 18

erstmalig vermietet worden waren.¹⁰ Im Übrigen ging es dem Gesetzgeber ausschließlich darum, durch die Dämpfung des Mietanstiegs die Verdrängung einkommensschwacher Mieter aus dem "vermieteten Wohnungsbestand" zu verhindern.

Die Vorschrift ist *als Ausnahmebestimmung eng auszulegen*. Deshalb kann ein Vermieter, der sich zu einer *Nutzungsänderung* entschlossen und die Wohnung zu gewerblichen Zwecken vermietet hat, *den Bestandsschutz hinsichtlich einer vorherigen (Wohnraum-)Miete, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10% übersteigt, in der Folge nicht mehr für sich in Anspruch nehmen*.¹¹

c) *Insbesondere: Wortlaut der Vorschrift und Wille des Gesetzgebers als Grenze einer Auslegung*

Etwas anderes gilt - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - auch nicht im Hinblick auf Art. 14 Abs. 1 und Art. 3 Abs. 1 GG. Nach der Rspr. des Bundesverfassungsgerichts, auf die sich der Senat in diesem Zusammenhang stützt, *findet die Auslegung des Gesetzes ihre Grenze dort, wo sie mit dem Wortlaut der Vorschrift und dem erkennbaren Willen des Gesetzgebers in Widerspruch treten würde*. Eben dies wäre aber bei der vom Berufungsgericht als zulässig angesehenen Bezugnahme auf die Miete des *vorletzten Mietverhältnisses* der Fall; *mit dem Begriff des „vorherigen Mieters“* ist sie, wie der Senat näher ausführt, *nicht vereinbar*.¹²

3) *Das Ergebnis: Neue Berufungsverhandlung zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete*

Aus seiner Sicht folgerichtig - wegen der Anknüpfung an die Miete des vorletzten Mietverhältnisses - hatte das Berufungsgericht auf Feststellungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung verzichtet. Dies wird es nun in der neuen Verhandlung nachzuholen haben.¹³

Leitsatz:

1. *Mit dem Tatbestandsmerkmal "Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete)" nimmt § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB auf eine Miete Bezug, die in einem Wohnraummietverhältnis gezahlt wurde.*

2. *Der Vermieter kann sich nicht mit Erfolg auf die Maßgeblichkeit der in einem (früheren) Wohnraummietverhältnis gezahlten "Vormiete" im Sinne des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB berufen, wenn er die Räume vor dem nach den §§ 556d ff. BGB zu beurteilenden Mietverhältnis zuletzt gewerblich vermietet hat.*

¹⁰ Rn. 19

¹¹ Rn. 19

¹² Rn. 20 ff

¹³ Rn. 25

Anmerkungen

Die Bestimmungen der §§ 556e, 556d BGB haben praktische Bedeutung vor allem für den Wohnungsmarkt in Berlin und für die Rechtsprechung der dortigen Gerichte. Seit Juli 2017 haben die Amtsgerichte und die zuständigen Kammern des LG Berlin nicht weniger als 19 einschlägige Entscheidungen erlassen.¹⁴ Vor allem für diese Gerichte schafft das BGH-Urteil vom 19. August 2020 Klarheit über den Anwendungsbereich der genannten Vorschriften.

1) *Die denkbaren Alternativen des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB*

Dass sich die vom BGH gefundene Lösung der Reichweite der §§ 556e, 556d BGB nicht aufdrängt, zeigt die umfangreiche, sorgfältige Begründung der ZK 67 für das Berufungsurteil vom 18. Oktober 2018, das zu einem entgegengesetzten Ergebnis gelangt ist. Für die entscheidende Frage, ob sich der Begriff der „Vormiete“ ausschließlich auf das zeitlich letzte Wohnraummietverhältnis bezieht und die Übertragung der Miete als Maßstab deshalb ausnahmsweise auch dann zulässig ist, wenn zwischen jenem und dem aktuellen Mietverhältnis für das betreffende Objekt ein rechtlich anders zu beurteilendes Mietverhältnis bestanden hat, bieten sich theoretisch drei Antworten an:

Maßgebend kann sein

- die tatsächlich zeitlich *zuletzt gezahlte Miete*,
- die - bei einer „Unterbrechung“ - *für das letzte Wohnraummietverhältnis gezahlte Miete*,
- *keine der beiden Mieten*, weil es nur auf die Wohnraummiete ankommt und die zuletzt gezahlte Miete keine Wohnraummiete war.

2) *Das zwingende, sachgerechte Ergebnis für den vorliegenden Fall*

Wenn nur die dritte Alternative nach dem Sinn und Zweck der „Mietpreisbremse“ tatsächlich in Betracht kommt und deshalb der *nur als Ausnahme* zulässige Rückgriff auf die „Vormiete“, wie § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB sie meint, im vorliegenden Fall ausscheidet, bleibt als Maßstab zwangsläufig nur die ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. höchstens 10% nach der Regel des § 556d Abs. 1 Satz 1 BGB. Der (eingeschränkte) Investitionsschutz (für den Vermieter) als ein Grund für die „Fortschreibung“ einer höheren Vormiete nach der Sonderregelung des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB¹⁵ tritt dann hinter dem Mieterschutz zurück.

3) *Was gilt in anderen Fallkonstellationen (Leerstand; Eigennutzung durch Vermieter)?*

Bei der denkbaren Alternative Leerstand der Wohnung - wobei nur *ein längerer, über den wegen des Mieterwechsels u.U. unvermeidbaren Zeitraum hinausgehender Leerstand* in Betracht kommt - geht der sachliche Zusammenhang mit dem vorherigen Mietverhältnis und

¹⁴ lt. juris, Stand 14. Januar 2021

¹⁵ näher dazu aaO Rn. 19

damit auch der Grund für Rückgriff auf die Vormiete verloren. Das entspricht auch dem Gebot der *engen Auslegung der Ausnahmegvorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB*.

Nichts anderes kann gelten, wenn der Vermieter im Anschluss an eine Vermietung die Wohnung selbst genutzt hat und sie sodann wieder vermieten will. Auch dann ist der notwendige Zusammenhang mit der „Vormiete“ unterbrochen, für ein anschließendes (Wohnraum-) Mietverhältnis ist mithin nur die ortsübliche Vergleichsmiete als Maßstab heranzuziehen.