

Mietbindung (WBindG, WoFG) und Staffelmietvereinbarung: Wirksamkeit einer Mieterhöhungsvereinbarung während der Preisbindung für die Zeit danach

BGH, Beschluss vom 18. Januar 2024 – VIII ZR 12/23¹

Bisweilen finden sich in der Rechtsprechung des VIII. Senats des BGH Entscheidungen, in der es um scheinbare Selbstverständlichkeiten geht, die der Senat jedoch – etwa wegen der Begründung einer vorausgegangenen Instanzentscheidung oder der Revision – zum Anlass für sehr ausführliche, fast wissenschaftliche Ausführungen nimmt. Ein geradezu klassisches Beispiel für die „Spezies“ ist der Beschluss vom 16. Januar 2024 – in der Begründung immerhin 15 Seiten lang, im Ergebnis aber geradezu zwingend und so eindeutig, dass Mieterin ihre Revision zurückgenommen hat. Eine „Fußnote“ ist allerdings bei den Ausführungen des Senats zu den mietvertraglichen Klauseln zur zeitlichen Reichweite der Staffelmietvereinbarung veranlasst.

Der Fall:

Die Mieterin bewohnt seit Oktober 2018 eine Dreizimmerwohnung in Köln. Für die Wohnung bestand auf Grund öffentlicher Förderung bis zum 31. Dezember 2020 eine Preisbindung.

§ 5 Nr. 2 des Mietvertrags enthält folgende Klausel zur Miethöhe:

"Staffelmiete (§ 557a BGB)

Die monatliche Grundmiete (...) beträgt insgesamt EUR 500,00. Sie erhöht sich (...) ab 01.01.2021 auf EUR 968,00, ab 01.01.2022 auf EUR 1.012,00, ohne dass es einer gesonderten Erklärung des Vermieters bedarf.

Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Mieterhöhung nach den §§ 558 - 559b BGB ausgeschlossen."

Außerdem enthält der Mietvertrag in § 30 u.a. folgende Regelung:

"Für das Gebäude besteht bis zum 31.12.2020 eine Bindung an das Wohnungsbauförderungsgesetz.

Für die Zeit von dem 01.01.2021 bis zum 31.12.2022 wird eine Staffelung der Miete vereinbart und im Mietvertrag festgeschrieben."

Ab Januar 2021 bezahlte die Mieterin – unter dem Vorbehalt der (teilweisen) Rückforderung – monatlich 968 € Miete. Ihre Klage auf Rückzahlung von insgesamt 6.084 € (468 € Erhöhungsbetrag für die Monate Januar 2021 bis einschließlich Januar 2022) und auf Feststellung, dass sie nicht verpflichtet sei, aufgrund der Staffelmietvereinbarung ab dem Monat Februar 2022 eine Grundmiete in Höhe von 1.012 € anstatt lediglich 500 € monatlich zu zahlen, hat das Amtsgericht abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung hat das Landgericht zurückgewiesen; es hat jedoch die Revision zur Klärung der Frage, ob die Vereinbarung einer Staffelmiete bereits während der Dauer einer Mietpreisbindung für den Zeitraum nach Ablauf der Bindung zulässig ist, zugelassen.

¹ Bislang nur in juris veröffentlicht (St. 6. Mai 2024). Die Entscheidungen der Vorinstanzen (AG Köln, LG Köln) sind nicht veröffentlicht.

Die Entscheidung

1) *Kein Grund für die Zulassung der Revision*

Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO). Hinsichtlich der vom Berufungsgericht genannten Frage besteht nach der einschlägigen Rechtsprechung des Sensts² kein weiterer Klärungsbedarf, insbesondere auch nicht im Hinblick auf die in der Literatur (nur einmal) vertretene Gegenansicht.³

2) *Keine Erfolgsaussicht der Revision*

Die Rückforderung der von der Mieterin unter Vorbehalt gezahlten Miete von insgesamt 6.084 € (13 x 468 €) für die Monate Januar 2021 bis einschließlich Januar 2022 ist unbegründet, weil diese *Zahlungen mit Rechtsgrund* erfolgt sind und ein Anspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB deshalb nicht besteht. *Die in dem Mietvertrag getroffene Abrede über die Erhöhung der monatlichen Grundmiete von ursprünglich 500 € auf 968 € ab dem 1. Januar 2021 und auf 1.012 € ab dem 1. Januar 2022 ist wirksam.* Dementsprechend ist auch der mit der Klage geltend gemachte *Feststellungsanspruch* – keine Verpflichtung zur Zahlung einer Grundmiete von 1.012 € monatlich ab Februar 2022, sondern lediglich von 500 € – *unbegründet.*⁴

a) *Vereinbarung einer Staffelmiete auch für den Zeitraum einer Preisbindung – Miethöhe der Förderzusage als Grenze*

An dieser Stelle nimmt der Senat eine – alles andere als selbstverständliche – Klarstellung vor: Eine *Staffelmietvereinbarung* i.S.d. § 557a Abs. 1 BGB ist nicht etwa deshalb unwirksam ist, weil sie *bereits während des Bestehens einer Preisbindung* getroffen wurde und auch für diesen Zeitraum gelten soll. Denn auch für diesen Zeitraum kann der Vermieter von *öffentlich gefordertem Wohnraum* die Miete nach den allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen – mit einer entsprechenden Vereinbarung – erhöhen. Voraussetzung ist insoweit lediglich, dass *die innerhalb des Bindungszeitraums liegenden Staffeln die in der Förderzusage bestimmte Miethöhe nicht überschreiten* (§ 28 Abs. 3, 5, 6 WoFG).⁵ Für sonstigen preisgebundenen Wohnraum gilt im Ergebnis nichts anderes.

Selbst wenn die konkrete Staffelmietvereinbarung eine (erste) Staffel bereits für den Zeitraum der Preisbindung bis zum 31. Dezember 2020 vorsehen sollte, bestünden dagegen keine Bedenken, weil sich die für diesen Zeitraum vereinbarte Grundmiete von 500 € monatlich

² Urteil vom 3. Dezember 2003 - VIII ZR 157/03, NJW 2004, 511; Urteil vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 150/06, WuM 2007, 440

³ Rn. 15 – 17 unter Hinweis auf Schmidt-Futterer/*Börstinghaus*, Mietrecht, 16. Aufl., § 557a BGB Rn. 16 f. Die verfahrensrechtlichen Details können hier ausgeklammert bleiben.

⁴ Rn. 18

⁵ Rn. 22 unter Bezugnahme auf die Gesetzesbegründung BT-Drucks. 14/5538, S. 59 und die einschlägige mietrechtliche Literatur.

unstreitig innerhalb der insoweit zum Zeitpunkt der Abrede gültigen Höchstgrenzen für öffentlich geförderten Wohnraum hält.

b) *Wirksamkeit der Staffelmietvereinbarung für den Zeitraum nach der Preisbindung*

Entgegen der Auffassung der Revision ist die Staffelmietvereinbarung auch nicht etwa deshalb unwirksam, weil sie bereits während des Zeitraums der für die Wohnung geltenden Preisbindung getroffen wurde und für den anschließenden Zeitraum Mietstaffeln vorsieht, die mit einer erheblichen Mietsteigerung gegenüber der Ausgangsmiete verbunden sind und die zum Zeitpunkt der Vereinbarung infolge der Preisbindung geltenden Höchstgrenzen überschreiten dürften. Dies hat der Senat bereits in einem Urteil vom 3. Dezember 2003⁶ – *für die damals geltende Bestimmung des § 10 Abs. 2 MHG* – entschieden; auf diese Entscheidung nimmt er jetzt Bezug.⁷ Für die aktuelle Rechtslage ist eine andere Beurteilung nicht gerechtfertigt, was der Senat im Folgenden umfangreich ausführt, insbesondere auch mit dem Hinweis auf den Grundsatz der Vertragsfreiheit.⁸

c) *Insbesondere: Keine Einschränkung durch die Vorschriften zur Kostenmiete (§ 8 WoBindG)*

Die Revision hat schließlich noch eine – vermeintliche – Unwirksamkeit der der Staffelmietvereinbarung unter dem Gesichtspunkt der Kostenmiete (§ 8 Abs. 1 und 2 WoBindG) geltend gemacht. Auch dieser Einwand bleibt ohne Erfolg.

Nach den genannten Bestimmungen sind für öffentlich geförderten Wohnraum Vereinbarungen über die Miete unzulässig („darf... nicht“) und unwirksam, soweit sie die Kostenmiete übersteigen. Dies gilt naturgemäß auch für Staffelmietvereinbarungen für den Zeitraum der Preisbindung. *Vereinbarungen über Mieten, die Zeiträume nach Ablauf der Preisbindung betreffen, unterliegen dem Verbot des § 8 Abs. 1 WoBindG aber von vornherein nicht.*⁹ Zur Begründung nimmt der Senat auch an dieser Stelle auf sein Urteil vom 3. Dezember 2003 und den Grundsatz der Vertragsfreiheit Bezug. In der genannten Entscheidung hat er auf den dem im Zusammenhang mit der erstmaligen *Einführung einer Staffelmiete* zum Ausdruck gebrachten *Willen des Gesetzgebers, dem Vermieter Planungssicherheit zu verschaffen*, hingewiesen.¹⁰ Eine Grenze zieht das Gesetz lediglich durch das Verbot des Mietwuchers (§ 291 Abs. 1 Nr. 1 StGB), der ordnungswidrigen Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) – jeweils i.V.m. § 134 BGB – und die Begrenzung der Miethöhe in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff BGB i.V.m. § 557a Abs. 4 BGB).¹¹

⁶ VIII ZR 157/03, NJW 2004, 511 unter II

⁷ Rn. 29

⁸ Rn. 30 - 33

⁹ So wörtlich in Rn. 37

¹⁰ Rn. 37 unter Bezugnahme auf die BT-Drucks. 9/2079, S. 9

¹¹ Rn. 39

d) *Zusammenfassung*

Nach alledem ist die Staffelmietvereinbarung der Parteien nicht zu beanstanden, insbesondere auch nicht im Hinblick darauf, dass sie für eine zum Zeitpunkt der Abrede preisgebundene Mietwohnung – zumindest auch – Staffeln für den Zeitraum nach deren Ablauf vorsieht, und zwar mit einer recht erheblichen Mieterhöhung auf 968 € ab dem 1. Januar 2021 und auf 1.012 € ab dem 1. Januar 2022. Dass die Vereinbarung etwa gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 557a Abs. 4 i.V.m §§ 556d ff. BGB) verstoßen würden, hat die Mieterin nicht geltend gemacht.¹²

4) *Ergebnis*

Nach dem Beschluss vom 16. Januar 2024 hat die Mieterin ihre *Revision zurückgenommen*.

Anmerkungen

1) *Eine Vorbemerkung*

Ausführungen zur Zulässigkeit einer Staffelmeterhöhung bereits während der Preisbindung sind nach dem in Rn. 2 wiedergegebenem Wortlaut des mit „Staffelmiete (§ 557a BGB)“ überschreiben § 5 Nr. 2 des Mietvertrages nicht ganz verständlich. Evtl. ist aber im Originaltext von Satz 2 aaO auch bereits eine hier nicht zitierte und von der Klage nicht umfasste¹³ Mieterhöhung *vor dem 1. Januar 2021* vorgesehen; dafür sprechen die Auslassungspunkte vor dem Datum „Sie erhöht sich (...) ab dem 01.01.2021...“. Dieses Detail kann hier nicht geklärt werden, zumal die Entscheidungen der Vorinstanzen nicht veröffentlicht sind. Auch der weitere Text der Entscheidungsgründe (Rn. 24: „...die höchste der – innerhalb des Zeitraums der Preisbindung liegenden – Staffeln“; Rn.40: „... – *zumindest auch* - Staffeln für den Zeitraum nach deren Ablauf ...“) gibt insoweit nichts her. Gegenstand der Klage war jedenfalls ausschließlich der Zeitraum ab dem 1. Januar 2021.¹⁴

2) *Kein Grund für die Zulassung der Revision (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO)*

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts liegt ein Grund für die Zulassung der Revision nicht vor. Die Frage, ob - wie im vorliegenden Fall - eine Staffelmiete bereits *während der Dauer einer Mietpreisbindung für den Zeitraum danach* vereinbart werden kann, ist durch die Rechtsprechung des Senats geklärt – und bejaht worden. Bemerkenswert erscheint in diesem Zusammenhang allerdings, dass als einzige abweichende Stimme in der Literatur der „Standardkommentar“ Schmidt-Futterer/Börstinghaus (mit der 16., 7. und 8. Auflage) zitiert wird.¹⁵ Für die Praxis dürfte sich auf jeden Fall eine Orientierung an der eindeutigen Rechtsprechung des VIII. Senats empfehlen.

¹² Rn. 40

¹³ Rn. 4, 5, 18, 19 ff, 24

¹⁴ Rn. 4

¹⁵ Rn. 16, 17

3) Keine Erfolgsaussicht der Revision.

a) Auslegung der Staffelmietvereinbarung (§§ 5, 30 Mietvertrag) – Zweifel begründet?

Angesichts des Umfangs der Gründe, mit denen der Senat die Entscheidung des Berufungsgerichts bestätigt und eine Erfolgsaussicht des Revision der Mieterin dementsprechend verneint, sind insoweit irgendwelche Erläuterungen an sich entbehrlich. Eine Anmerkung erscheint nur insoweit veranlasst, als der Senat Zweifel hinsichtlich der Auslegung des Mietvertrages hat – konkret: ob die Parteien eine Staffelmiete von Beginn des Mietverhältnisses an, die erste Staffel mithin bereits für den Zeitraum Preisbindung oder erst für den Zeitraum nach Ablauf der Preisbindung (ab dem 1. Januar 2021) vereinbart haben.

Der Wortlaut der betreffenden Klauseln in den §§ 5 und 30 des Mietvertrages¹⁶ ist an sich eindeutig. Eine Unsicherheit besteht nur hinsichtlich der in Klammer gesetzten Auslassungspunkte in § 5 Nr. 2 Satz 2. Unterstellt, der Mietvertrag enthält dort keinen für die Beurteilung der Wirksamkeit der Staffelmietvereinbarung relevanten Text, ist der Wortlaut eindeutig und Zweifel bei der Auslegung können sich insoweit nicht ergeben

An dieser Stelle erscheint ein Rückgriff auf die Grundsätze sinnvoll, die der Senat in einem Urteil vom 5. Oktober 2022¹⁷ für die Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen formuliert hat:

*Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden werden. Dabei sind die Verständnismöglichkeiten eines durchschnittlichen, rechtlich nicht vorgebildeten Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen... Ansatzpunkt für die bei einer Formulklausel gebotene objektive, nicht am Willen der konkreten Vertragspartner zu orientierende Auslegung ist in erster Linie ihr Wortlaut.*¹⁸

Dabei wird nicht verkannt, dass es sich bei den genannten Klauseln des Mietvertrages nicht um Allgemeine Geschäftsbedingen handelt; nach den Gesamtumständen ist aber davon auszugehen, dass diese Bestimmungen nicht im Einzelnen zwischen den Parteien individuell ausgehandelt, sondern – „AGB-ähnlich“ – von der Vermieterin vorgegeben worden sind. Dies unterstellt, drängen sich die vom Senat ausgedrückten Zweifel über den zeitlichen Umfang der Staffelmietvereinbarung zumindest nicht auf. Nach ihrem Wortlaut sind die genannten Klauseln vielmehr so auszulegen, dass *die Parteien eine Staffelmiete erst für den Zeitraum nach dem Ende der Preisbindung, d.h. für die Zeit ab dem 1. Januar 2021 vereinbart haben*, gegen die Wirksamkeit der Klauseln deshalb keine Bedenken bestehen.

¹⁶ Rn. 2

¹⁷ VIII RZR 117/21, Grundeigentum 2022, 1205; NJW-RR 2022, 1593; WuM 2022, 733; NZM 2022, 949; ZMR 2023, 102, Rn. 57

¹⁸ Rn. 57

b) *Begründung des Beschlusses im Übrigen*

Abgesehen von den vorstehend unter a) genannten „Fußnoten“ überzeugt der Beschluss durch seine umfangreiche Begründung, insbesondere auch hinsichtlich der *Wirksamkeit einer bereits während der Preisbindung getroffenen Vereinbarung einer Staffelmiete*, die er bereits in seinem Urteil vom 3. Dezember 2003 - unter Rückgriff auf die einschlägigen Gesetzesmaterialien – mit dem *Willen des Gesetzgebers, dem Vermieter Planungssicherheit zu verschaffen* (BT-Drucks. 9/2079, S. 9) bejaht hat.¹⁹ Auch dem Mieter – so könnte man hinzufügen, gibt die Staffelmiete Planungssicherheit hinsichtlich seiner künftigen Mietaufwendungen.

¹⁹ Rn. 37, 39