



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 29/16

Verkündet am:  
17. Mai 2017  
Vorusso,  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 13, 14, 100, 312, 346, 355, 357, 559, 559b

Wird die zwischen einem Vermieter und einem Mieter in einer Haustürsituation geschlossene Modernisierungsvereinbarung von dem Mieter wirksam widerrufen, schuldet der Mieter nicht allein schon wegen der durch die nachfolgende Modernisierungsmaßnahme eingetretenen Steigerung des bisherigen Wohnwerts einen Wertersatz in Gestalt einer nunmehr höheren Miete. Dazu bedarf es vielmehr einer - lediglich für die Zukunft wirkenden - Nachholung des gesetzlichen Verfahrens zur Mieterhöhung bei Modernisierung.

BGH, Urteil vom 17. Mai 2017 - VIII ZR 29/16 - LG München I  
AG München

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Mai 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richter Prof. Dr. Achilles und Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzner und den Richter Hoffmann

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts München I - 15. Zivilkammer - vom 20. Januar 2016 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger ist Mieter einer in einem Mehrfamilienhaus in München gelegenen Wohnung der Beklagten. Mit Schreiben vom 2. Juni 2009 kündigten die Beklagten, die über zahlreiche weitere Wohnungen und Häuser verfügen, die Modernisierung der streitgegenständlichen Wohnung sowie eine infolgedessen zu erwartende Mieterhöhung von 76,60 € dahin an, dass die Wärme- und Warmwasserversorgung von Öleinzelföfen sowie Kohle- und Stromboiler auf eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung umgestellt werden sollte. Anfang Dezember 2009 erschien der Beklagte zu 1 in der vom Kläger angemieteten Wohnung. Dabei trafen die Parteien folgende Vereinbarung:

"Es wird eine Modernisierungsvereinbarung getroffen. Die Miete erhöht sich um € 60.- pro Monat nachdem alle Heizkörper und die Warmwasserinstallation eingebaut sind. Die Arbeiten werden auf Wunsch des Mieters zwischen April und Juli abgeschlossen."

2            Nachdem die Arbeiten im Mai 2010 abgeschlossen waren, zahlte der Kläger von Juli 2010 bis Oktober 2012 die um 60 € monatlich erhöhte Miete. Anfang November 2012 widerrief er sein Einverständnis mit der Mieterhöhung und beehrte von den Beklagten vergeblich die Rückzahlung der ab Juli 2010 gezahlten Erhöhungsbeträge von insgesamt 1.680 €.

3            Die auf Rückzahlung dieser Erhöhungsbeträge nebst Zinsen gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klagabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4            Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

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

6            Der Kläger habe gemäß § 346 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Rückgewähr der aufgrund der getroffenen Vereinbarung gezahlten Erhöhungsbeträge, da er seine Vertragserklärung gemäß dem auch auf Mietverträge anwendbaren § 312 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Alt. 2 BGB in der ab dem 2. Januar 2002 geltenden Fassung des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138; im Folgenden: aF) wirksam widerrufen habe. Die Haustürsituation und die Unternehmereigenschaft der Beklagten stünden zwischen den Parteien ebenso außer Streit wie das Fehlen einer vorhergehenden Bestellung im Sinne des § 312 Abs. 3 Nr. 1 BGB aF durch den Kläger. Da der Kläger über sein Widerrufsrecht nicht belehrt worden sei, habe zudem eine Widerrufsfrist nicht anlaufen können.

7           Gegenüber dem Rückzahlungsanspruch des Klägers stehe den Beklagten kein nach Maßgabe der Vereinbarung vom 9. Dezember 2009 zu bemessender Wertersatzanspruch für den durch die durchgeführte Modernisierung nunmehr gesteigerten Wohnwert zu. Insbesondere ergebe sich ein dahin gehender Zahlungsanspruch der Beklagten nicht aus §§ 357, 346 BGB. Denn die Besonderheiten des sozialen Mietrechts überlagerten insoweit die Regeln des allgemeinen Schuldrechts und schlossen dadurch im Streitfall einen Wertersatzanspruch aus. Zwar ändere sich mit der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen der vertragsgemäße Zustand der Mietsache und dadurch zugleich der Vertragsgegenstand, wobei dem Vermieter zum Ausgleich der damit einhergehenden Verschiebung des Äquivalenzverhältnisses zwischen seiner Leistung und der - nicht mehr angemessenen - Gegenleistung im Rahmen der § 557 Abs. 1, §§ 558 - 560 BGB mehrere Mietanpassungsmöglichkeiten zur Verfügung stünden. Allerdings habe der Gesetzgeber insoweit zum Schutz des Mieters in die Gestaltungsfreiheit der Mietvertragsparteien eingegriffen. Zum einen habe er dazu (halb-)zwingende Regelungen zugunsten des Mieters geschaffen und diesem zum anderen verschiedene Rechte wie etwa den Einwand einer nicht zu rechtfertigenden Härte (§ 559 Abs. 4 BGB) oder eine Sonderkündigungsmöglichkeit (§ 561 BGB) eingeräumt. Diese detaillierten Regelungen könne der Vermieter nicht dadurch umgehen, dass er eine - letztlich unwirksame - Mieterhöhung vereinbare und diese anschließend - ohne den Mieter zuvor gemäß § 312 Abs. 2 BGB aF auf eine solche Verpflichtung hingewiesen zu haben - im Wege des Wertersatzes durchzusetzen versuche, zumal dann außerdem die Fristenregelung des § 559b Abs. 2 BGB leerliefe.

8           Durch die Zahlung des Erhöhungsbetrages sei schließlich auch nicht konkludent ein von der Vereinbarung vom 9. Dezember 2009 unabhängiges Vertragsverhältnis zustande gekommen. Ebenso wenig sei ein Rückgriff auf § 812 BGB möglich (§ 357 Abs. 4 BGB aF). Ohnehin fehle es auch nicht am

Rechtsgrund für die Leistung des Vermieters. Zwar hätten die Beklagten ihre Leistung im Vertrauen auf die später widerrufen Vereinbarung erbracht. Allerdings habe der Widerruf nur diese Vereinbarung erfassen können, während das Mietverhältnis über die Wohnung fortbestehe.

II.

9                    Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

10                   Der Kläger, der nach den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts die mit den Beklagten getroffene Modernisierungsvereinbarung wirksam widerrufen hat, kann die Rückgewähr des aufgrund der Modernisierungsvereinbarung gezahlten monatlichen Mehrbetrages beanspruchen. Diesem Anspruch, der sich aus der nach den Übergangsregelungen des Art. 229 § 22 Abs. 2, § 32 Abs. 1 EGBGB maßgeblichen, bis einschließlich 10. Juni 2010 geltenden Fassung von § 312 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Alt. 2 BGB, § 355 Abs. 1 Satz 1, § 357 Abs. 1 Satz 1 BGB (nachfolgend jeweils aF) in Verbindung mit § 346 Abs. 1 BGB ergibt, können die Beklagten weder aus § 346 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB (i.V.m. § 357 Abs. 1 Satz 1 BGB aF) noch aus sonstigen Gründen einen Anspruch auf Wertersatz für einen durch die Modernisierungsmaßnahme erhöhten Wohnwert der gemieteten Wohnung entgegenhalten.

11                   1. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei einen auf die genannten Vorschriften gestützten Anspruch des Klägers auf Rückzahlung des in der Vereinbarung vom 9. Dezember 2009 bezeichneten monatlichen Mehrbetrages bejaht. Dagegen wendet sich auch die Revision nicht. Denn dem Kläger als Verbraucher (§ 13 BGB) stand insoweit gegenüber den Beklagten, die nach den getroffenen Feststellungen bei der Vermietung in Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit und damit als Unternehmer (§ 14 Abs. 1 BGB) gehandelt haben, ein Widerrufsrecht zu, das er mangels Belehrung über dieses Recht fristgerecht

(§ 355 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2, Abs. 3 Satz 3 BGB aF) mit der Rechtsfolge des Entstehens eines Rückabwicklungsschuldverhältnisses gemäß § 357 Abs. 1 Satz 1 BGB aF, § 346 BGB und einer daraus resultierenden Verpflichtung zur Rückgewähr der gezahlten Mieterhöhungsbeträge (§ 346 Abs. 1 BGB) ausgeübt hat. Insbesondere ist das Berufungsgericht zutreffend davon ausgegangen, dass im Streitfall die sachlichen Voraussetzungen für ein auf § 312 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Alt. 2 BGB aF gestütztes Widerrufsrecht, nämlich ein Vertrag, der eine entgeltliche Leistung zum Gegenstand hat und zu dessen Abschluss der Verbraucher durch mündliche Verhandlungen im Bereich einer Privatwohnung bestimmt worden ist (Haustürgeschäft), gegeben sind.

- 12 a) Es entspricht allgemeiner, auch vom Gesetzgeber bei Neufassung des § 312 BGB im Zuge des Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) aufgegriffener und in dessen Absatz 4 nunmehr konkretisierter Anschauung, dass zu den von einem Haustürwiderruf erfassten Verträgen, die eine entgeltliche Leistung zum Gegenstand haben, auch Mietverträge über Wohnraum zählen (BT-Drucks. 17/12637, S. 48). Insoweit hatte bereits der Gesetzgeber des Haustürwiderrufsgesetzes, dessen Bestimmungen der Gesetzgeber des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes nahezu unverändert übernommen hat, maßgeblich auf die besondere Schutzbedürftigkeit des Kunden bei allen an der Haustür oder unter vergleichbaren Umständen geschlossenen Verträgen abgestellt und hervorgehoben, dass der Anwendungsbereich des bei derartigen Verträgen vorgesehenen Widerrufsrechts nicht auf Kaufverträge beschränkt sei, weil Unzuträglichkeiten und Missstände genauso bei dem Abschluss anderer Verträge auftreten könnten (BT-Drucks. 10/2876, S. 7, 9; 14/6040, S. 167). Dass dieses auf einer Haustürsituation resultierende Schutzbedürfnis auch bei einem Abschluss oder einer Änderung von Wohnraummietverträgen bestehen kann, steht außer Frage (vgl. nur

OLG Koblenz, NJW 1994, 1418, 1419; OLG Braunschweig, NJW-RR 2000, 63, 64 [jeweils zu § 1 HWiG]).

- 13            b) Diesem Schutzzweck entsprechend geht der Bundesgerichtshof bei der gebotenen weiten Auslegung des Begriffs der Entgeltlichkeit der Leistung in seiner Rechtsprechung davon aus, dass eine Entgeltlichkeit nur dann zu verneinen ist, wenn der Verbraucher eine Leistung erhält, ohne selbst dafür ein Entgelt zahlen zu müssen. Demgegenüber kann es umgekehrt bereits genügen, dass der Vertrag schuldrechtliche Verpflichtungen gegenüber dem Vertragspartner nach sich zieht und der Verbraucher ein Entgelt zu entrichten hat, selbst wenn eine Gegenleistung der anderen Vertragspartei nicht zum Vertragsinhalt gehört und der Verbraucher sein Leistungsversprechen nur in der - dem Gegner erkennbaren - Erwartung abgibt, ihm werde daraus irgendein Vorteil erwachsen (BGH, Urteil vom 9. März 1993 - XI ZR 179/92, NJW 1993, 1594 unter III a; Beschluss vom 7. Januar 2003 - X ARZ 362/02, NJW 2003, 1190 unter III 1 [jeweils zu § 1 HWiG]). Auch das ist bei einer - wie hier - Vereinbarung der Mietvertragsparteien aus Anlass von Modernisierungsmaßnahmen der Fall, in der die Höhe der nach Abschluss der zuvor angekündigten Maßnahmen künftig zu zahlenden Miete für die nunmehr im Wohnwert verbesserte Wohnung festgelegt wird.
- 14            2. Den Beklagten steht demgegenüber ein aus einer modernisierungsbedingten Steigerung des Wohnwerts der Mietwohnung hergeleiteter Wertersatzanspruch weder aus § 312 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Alt. 2, § 355 Abs. 1 Satz 1, § 357 Abs. 1 Satz 1 BGB aF in Verbindung mit § 346 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 1 BGB noch sonst zu.
- 15            a) Allerdings bestimmt § 346 Abs. 1 BGB, dass im Falle eines Rücktritts die empfangenen Leistungen zurückzugewähren und die gezogenen Nutzungen, zu denen nach § 100 BGB auch die Gebrauchsvorteile gehören, heraus-

zugeben sind. Ist dies - wie im Streitfall - nach der Natur des Erlangten ausgeschlossen, hat der Schuldner stattdessen nach § 346 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 Satz 2 Halbs. 1 BGB Wertersatz zu leisten, bei dessen Berechnung eine im Vertrag bestimmte Gegenleistung zugrunde zu legen ist.

16           aa) Entgegen der Auffassung der Revision folgt daraus jedoch nicht, dass der Kläger einen Wertersatz in Höhe des in der Modernisierungsvereinbarung vom 9. Dezember 2009 bezeichneten Mehrbetrages von 60 € monatlich schuldet. Denn die in §§ 346 ff. BGB enthaltenen Vorschriften über den gesetzlichen Rücktritt finden gemäß § 357 Abs. 1 Satz 1 BGB aF auf das Widerrufs- und das Rückgaberecht bei Verbraucherverträgen nur entsprechende Anwendung, soweit nicht ein anderes bestimmt ist. Um dem gerade bei Haustürgeschäften bestehenden Erfordernis einer effektiven und zweckentsprechenden Gewährleistung des Rechts zum Widerruf nachkommen und darüber den zugunsten eines nach § 312 BGB aF zum Widerruf eines Haustürgeschäfts berechtigten Verbrauchers vorgesehenen Schutz sicherstellen zu können, ist die in § 357 Abs. 1 Satz 1 BGB aF enthaltene allgemeine Verweisung auf die entsprechende Anwendung der "Vorschriften über den gesetzlichen Rücktritt" einschränkend dahin auszulegen, dass eine Anwendung dieser Vorschriften nicht zu Lasten des Verbrauchers und des ihm vom Gesetzgeber zugebilligten Schutzes gehen darf (BGH, Urteil vom 15. April 2010 - III ZR 218/09, BGHZ 185, 192 Rn. 24, 27).

17           Das gilt insbesondere, soweit § 346 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 1 BGB dabei für einen als Rücktrittsfolge zu leistenden Wertersatz an die im Vertrag bestimmte Gegenleistung anknüpft. Denn dies setzt nach der § 346 BGB zugrunde liegenden Konzeption des Gesetzgebers eine privatautonom ausgehandelte Entgeltabrede voraus (vgl. BT-Drucks. 14/6040, S. 196). Hiervon kann aber regelmäßig nicht ausgegangen werden, wenn dem Verbraucher wegen einer Vertragsverhandlungssituation, die für ihn typischerweise mit einem "Überra-

schungsmoment" und einer "Überrumpelungsgefahr" verbunden ist, zur Wiederherstellung seiner dadurch beeinträchtigten Entschließungsfreiheit ein Widerrufsrecht eingeräumt wird. Nach seinem Sinn und Zweck - Beachtung der privatautonom ausgehandelten Entgeltabrede - kann § 346 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 1 BGB deshalb nicht wertungswidrig zu Lasten des nach § 312 BGB aF zum Widerruf eines Haustürgeschäfts berechtigten Verbrauchers zur Anwendung kommen. Der Zweck des Widerrufsrechts, das dem Verbraucher gerade die Möglichkeit geben soll, sich von einem nachteiligen, unter Beeinträchtigung seiner Entschließungsfreiheit zustande gekommenen Haustürvertrag möglichst folgenlos wieder zu lösen, würde vielmehr bei einer Anknüpfung an die im widerrufenen Vertrag getroffene Entgeltregelung für die Bemessung eines Wertersatzes grundlegend verfehlt (BGH, Urteil vom 15. April 2010 - III ZR 218/09, aaO Rn. 27 f.; vgl. auch Urteil vom 19. Juli 2012 - III ZR 252/11, BGHZ 194, 150 Rn. 22, 24). Insofern stellt sich die Lage bei einem Haustürgeschäft anders dar als etwa bei einem Fernabsatzgeschäft (vgl. dazu Senatsurteil vom 12. Oktober 2016 - VIII ZR 55/15, NJW 2017, 878 Rn. 51 f.).

- 18           bb) Für die danach gebotene Anknüpfung eines etwaigen Wertersatzes an die objektiven (Markt-)Verhältnisse und die hierbei üblicherweise zu entrichtenden Entgelte (vgl. BGH, Urteil vom 15. April 2010 - III ZR 218/09, aaO Rn. 24, 29 f.) kommt es darauf an, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe die Beklagten aufgrund der von ihnen durchgeführten Modernisierungsmaßnahme ohne die wirksam widerrufenen Modernisierungsvereinbarung eine erhöhte Miete zum Ausgleich eines dem Kläger zugewachsenen Wohnwertvorteils hätten beanspruchen können. Das ist indes - wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat - aufgrund der mieterschützenden Besonderheiten des Verfahrens einer Mieterhöhung bei Modernisierung nach §§ 559, 559b BGB aF, von denen auch nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden kann (§ 559b Abs. 4 BGB aF), bereits dem Grunde nach zu verneinen.

19

Die Beklagten hätten zwar nach ihrem revisionsrechtlich als richtig zu unterstellenden Vorbringen aufgrund der getätigten Modernisierungsmaßnahme nach deren Abschluss die Möglichkeit gehabt, die Miete zumindest um den mit dem Kläger vereinbarten Betrag gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF zu erhöhen, und hätten diese Möglichkeit angesichts der fehlenden Fristgebundenheit für eine Ausübung dieses Gestaltungsrechts auch durch die inzwischen verstrichene Zeit grundsätzlich noch nicht eingebüßt (vgl. dazu Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2014, § 559b Rn. 4, 6 mwN). Solange dies indes unterblieben ist, schuldet der Mieter - ganz abgesehen davon, dass eine Mieterhöhung sich auch nur kostenorientiert nach dem in § 559 Abs. 1 BGB aF vorgegebenen Maßstab bemessen würde - eine erhöhte Miete nicht allein schon wegen der durch eine Modernisierungsmaßnahme eingetretenen Steigerung des bisherigen Wohnwerts. Eine zur Anhebung der bis dahin geltenden Grundmiete führende Modernisierungsmieterhöhung (vgl. Senatsurteil vom 10. Oktober 2007 - VIII ZR 331/06, NJW 2008, 848 Rn. 16) hätte zu ihrer Wirksamkeit vielmehr vorausgesetzt, dass die Beklagten ein ihnen dahingehend gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF zukommendes Gestaltungsrecht nach Maßgabe des § 559b Abs. 1 BGB aF ausgeübt, also die Mieterhöhung dem Kläger in Textform erklärt und in der Erklärung die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet sowie entsprechend den Voraussetzungen des § 559 BGB aF erläutert hätten. Ohne eine diesen Anforderungen genügende Mieterhöhungserklärung hat eine wirksame Mieterhöhung dagegen nicht eintreten können und hat der Kläger mithin auch keine erhöhte Miete geschuldet (vgl. Senat, Urteil vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 47/05, NJW 2006, 1126 Rn. 9, 11; Beschluss vom 10. April 2002 - VIII ARZ 3/01, BGHZ 150, 277, 281). Dementsprechend stellt im Streitfall eine etwaige modernisierungsbedingt eingetretene Wohnwertsteigerung für sich allein nicht einen vom Kläger über die nach dem Vertrag für den Mietgebrauch abschließend geschuldete Miete hinaus noch zusätzlich gemäß § 346 Abs. 2 BGB zu ersetzenden Nutzungswert dar.

20

b) Ohne Rechtsfehler ist das Berufungsgericht schließlich davon ausgegangen, dass ein Anspruch der Beklagten auf Wertersatz auch nicht aus § 812 Abs. 1, § 818 Abs. 2 BGB gegeben ist. Das nimmt die Revision hin. Denn die §§ 559 ff. BGB aF enthalten insoweit eine abschließende Regelung der gesetzlichen Voraussetzungen, unter denen der Vermieter - nämlich (nur) durch eine nach Maßgabe dieser Bestimmungen zugelassene Anhebung der Grundmiete - die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme auf den Mieter abwälzen kann (Staudinger/Emmerich, aaO Rn. 24).

Dr. Milger

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Hoffmann

Vorinstanzen:

AG München, Entscheidung vom 16.01.2015 - 463 C 18419/14 -

LG München I, Entscheidung vom 20.01.2016 - 15 S 3363/15 -