



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 12/23

vom

16. Januar 2024

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 16. Januar 2024 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünger, den Richter Kosziol sowie die Richterinnen Dr. Liebert, Wiegand und Dr. Böhm

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Klägerin durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

I.

1 1. Die Klägerin ist seit dem 1. Oktober 2018 Mieterin einer Dreizimmerwohnung der Beklagten in Köln. Diese unterlag aufgrund öffentlicher Förderung bis zum 31. Dezember 2020 einer Preisbindung.

2 Zur Mieterhöhung haben die Parteien in § 5 Nr. 2 des Mietvertrags folgende Vereinbarungen getroffen:

"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."

3 Ferner enthält der Mietvertrag in § 30 unter anderem folgende Regelungen:

"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."

4 Ab dem Monat Januar 2021 bezahlte die Klägerin - unter dem Vorbehalt der
(teilweisen) Rückforderung - eine Miete in Höhe von 968 € monatlich.

5 Die auf Rückzahlung von insgesamt 6.084 € (Erhöhungsbetrag in Höhe von
468 € für die Monate Januar 2021 bis einschließlich Januar 2022) nebst Zinsen
sowie Feststellung, dass die Klägerin nicht verpflichtet sei, aufgrund der getroffe-
nen Staffelmietvereinbarung ab dem Monat Februar 2022 eine Grundmiete in
Höhe von 1.012 € anstatt lediglich 500 € monatlich zu zahlen, gerichtete Klage
hat das Amtsgericht abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung hat das Land-
gericht zurückgewiesen.

6 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin
ihr Klagebegehren weiter.

7 2. Zur Begründung seiner Entscheidung hat das Berufungsgericht, soweit
für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

8 Der Klägerin stehe ein Anspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB auf die
Rückzahlung des seit Januar 2021 bis einschließlich Januar 2022 geleisteten Er-
höhungsbetrags in Höhe von 468 € monatlich nicht zu. Das Amtsgericht habe mit
zutreffender Begründung entschieden, dass die Zahlungen mit Rechtsgrund er-
folgt seien, da die zwischen den Parteien getroffene Staffelmietvereinbarung
wirksam sei.

9 Das Berufungsgericht schließe sich in Übereinstimmung mit dem Amtsge-
richt der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, der überwiegenden Instanz-
rechtsprechung sowie der herrschenden Meinung in der Literatur an, wonach es
- unter Beachtung des Grundsatzes der Vertragsfreiheit (§ 311 Abs. 1 BGB) -
zulässig sei, bereits während der Dauer einer Mietpreisbindung für die Zeit nach

deren Ablauf eine Staffelmietvereinbarung zu treffen. Die in dem insoweit einschlägigen Urteil des Bundesgerichtshofs vom 3. Dezember 2003 (VIII ZR 157/03) angeführten Erwägungen, die sich auf die im dortigen Streitfall anzuwendenden Regelungen des § 10 MHG bezögen, beanspruchten auch nach der Einführung des § 557a BGB Geltung.

10 Weder aus § 557a BGB noch aus anderen Bestimmungen gehe hervor, dass eine Vereinbarung, wie die Parteien sie hier getroffen hätten, unzulässig sei. Ein sachlicher Grund dafür, die Mietpreisbindung bei einer öffentlich geförderten Wohnung nach § 8 Abs. 1 WoBindG über das sich aus § 15 WoBindG ergebende Ende der Bindung hinaus fortzusetzen, bestehe nicht. Vielmehr könne die Miethöhe nach dem Ablauf der Preisbindung frei vereinbart werden. Es sei nicht ersichtlich, weshalb die Parteien daran gehindert sein sollten, bereits während des Zeitraums der Preisbindung antizipiert eine Abrede über die Miete für den Zeitraum nach deren Ablauf zu treffen. Hinsichtlich einer solchen Vereinbarung unterlägen die Parteien lediglich den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach die Vereinbarung einer Staffelmiete zulässig sei.

11 Auf die Frage, ob die vereinbarte Ausgangsmiete in Höhe von 500 € die für den Zeitraum der ersten Staffel maßgebliche Kostenmiete überschreite, komme es vorliegend nicht an, da die Klägerin hier lediglich Ansprüche aus den nachfolgenden Staffeln geltend mache. Deren Wirksamkeit sei selbständig zu beurteilen und auch dann nicht beeinträchtigt, wenn die Ausgangsmiete überhöht gewesen und die Staffelmietvereinbarung deswegen teilweise nichtig sein sollte.

12 Der Umstand, dass der Mietvertrag einen Ausschluss von Mieterhöhungen nach § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung nicht vorsehe, sei ebenfalls unbedenklich. Denn ein solcher Ausschluss sei nach dem Wortlaut des § 557a Abs. 2 BGB nicht erforderlich. Vielmehr seien entsprechende Mieterhöhungen vor Ablauf der Preisbindung auch bei vereinbarter Staffelmiete zulässig.

13 Infolge der Wirksamkeit der zwischen den Parteien getroffenen Staffelmietvereinbarung sei auch der Feststellungsantrag der Klägerin unbegründet.

II.

14 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). 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). Insbesondere besteht entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts im Hinblick auf die Rechtsfrage, ob die Vereinbarung einer Staffelmiete bereits während der Dauer einer Mietpreisbindung für den Zeitraum nach Ablauf der Bindung zulässig ist, nach der hierzu ergangenen, diese Frage bejahenden Senatsrechtsprechung (Urteil vom 3. Dezember 2003 - VIII ZR 157/03, NJW 2004, 511 unter II; siehe auch Urteil vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 150/06, WuM 2007, 440 Rn. 12) kein weiterer Klärungsbedarf.

15 a) Das Berufungsgericht ist im Ausgangspunkt zwar zutreffend davon ausgegangen, dass sich auch dann, wenn der Bundesgerichtshof eine bestimmte Rechtsfrage - wie hier - bereits geklärt hat, ausnahmsweise ein weiterer Klärungsbedarf ergeben kann. Dies ist - anders als das Berufungsgericht angenommen hat - aber nicht bereits dann der Fall, wenn in der Literatur vereinzelt Kritik an der betreffenden höchstrichterlichen Rechtsprechung geübt wird. Vielmehr ist ein zusätzlicher Klärungsbedarf in der Regel erst dann anzunehmen, wenn nicht nur einzelne Berufungsgerichte oder Literaturstimmen der höchstrichterlichen Entscheidung mit beachtenswerten Argumenten widersprechen, mit denen sich der Bundesgerichtshof noch nicht auseinandergesetzt hat (vgl. BGH, Beschlüsse vom 23. Februar 2017 - III ZR 390/16, juris Rn. 8; vom

27. November 2013 - VII ZR 371/12, NJW 2014, 456 Rn. 9; MünchKomm-ZPO/Krüger, 6. Aufl., § 543 Rn. 7; Musielak/Voit/Ball, ZPO, 20. Aufl., § 543 Rn. 5a; Stein/Jonas/Jacobs, ZPO, 23. Aufl., § 543 Rn. 7).

16 b) Ein solcher Fall ist hier nicht gegeben. Denn zum einen vertreten - soweit ersichtlich - nur noch eine Literaturstimme (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 16. Aufl., § 557a BGB Rn. 16 f.) sowie ein Amtsgericht (AG Hamburg-Blankensee, ZMR 2015, 861, 864; insoweit aufgehoben durch LG Hamburg, Urteil vom 18. Januar 2017 - 307 S 75/15, juris Rn. 34) eine von der oben aufgezeigten Senatsrechtsprechung (Urteil vom 3. Dezember 2003 - VIII ZR 157/03, aaO) abweichende Meinung zu der Frage der Zulässigkeit einer Staffelmietvereinbarung während des Bestehens einer Mietpreisbindung für den Zeitraum nach deren Beendigung.

17 Zum anderen besteht zusätzlicher Klärungsbedarf hier aber insbesondere auch deswegen nicht, weil diese Literaturstimme insoweit lediglich an ihrer bereits vor der Senatsentscheidung vom 3. Dezember 2003 vertretenen Gegenauffassung (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 7. Aufl., 1999, § 10 MHG Rn. 80 f.; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 8. Aufl., 2003, § 557a BGB Rn. 19 f.) festhält (vgl. zu einer solchen Konstellation auch BGH, Beschluss vom 23. Februar 2017 - III ZR 390/16, aaO) und der Senat diese Auffassung - wie insbesondere deren ausdrückliche Zitierung im Zuge der dort erwähnten Gegenansicht (Senatsurteil vom 3. Dezember 2003 - VIII ZR 157/03, aaO) erkennen lässt - bei seiner damaligen Entscheidung gesehen und berücksichtigt hat. Die von der vorgenannten Kommentierung für ihre Sichtweise - bereits seinerzeit sowohl zu der vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S.1149; im Folgenden: Mietrechtsreformgesetz) als auch zu der danach (ab dem 1. September 2001) geltenden Rechtslage - angeführten Argumente sind seither, auch nach

dem Erlass des vorbezeichneten Senatsurteils vom 3. Dezember 2003, ihrem wesentlichen Inhalt nach unverändert geblieben.

18 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat einen - hier einzig in Betracht kommenden - Anspruch der Klägerin aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB auf Rückzahlung der insoweit unter Vorbehalt gezahlten Mieten für die Monate Januar 2021 bis einschließlich Januar 2022 in Höhe von insgesamt 6.084 € (13 x 468 €) zu Recht verneint. Die Mietzahlungen der Klägerin erfolgten mit Rechtsgrund. Denn 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 - wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat - wirksam. Zu Recht hat das Berufungsgericht aus diesem Grund auch einen Anspruch der Klägerin auf Feststellung, dass sie ab dem Monat Februar 2022 nicht eine Grundmiete von 1.012 € monatlich, sondern (weiterhin) von lediglich 500 € monatlich schulde, verneint.

19 Bei der vorbezeichneten Abrede der Parteien handelt es sich um eine Staffelmietvereinbarung im Sinne von § 557a Abs. 1 BGB, die nicht etwa deshalb unwirksam ist, weil sie während des Bestehens einer Preisbindung getroffen wurde. Dabei kann offenbleiben, ob die mietvertraglichen Absprachen hier - wie die Revision unter Bezugnahme auf die in § 5 Nr. 2 des Mietvertrags enthaltenen Bestimmungen annimmt - dahingehend auszulegen sind, dass die Parteien eine Staffelmiete von Beginn des Mietverhältnisses an, also die erste Staffel bereits für den Zeitraum vereinbart haben, in dem die Wohnung noch einer Preisbindung unterlag (bis zum 31. Dezember 2020), oder ob in Ansehung der in § 30 des Mietvertrags enthaltenen Bestimmungen davon auszugehen ist, dass die Parteien eine Staffelmiete erst für den Zeitraum nach Ablauf der Preisbindung (ab dem 1. Januar 2021) vereinbart haben. Denn auch in dem erstgenannten Fall wäre die Vereinbarung nicht zu beanstanden.

20 a) Entgegen der Auffassung der Revision ist die hier zu beurteilende Staffelmietvereinbarung auch dann nicht insgesamt unwirksam, wenn sie dahingehend zu verstehen sein sollte, dass sie eine erste Staffel bereits für den Zeitraum der Preisbindung vorsieht.

21 aa) Die Vereinbarung einer Staffelmiete im Sinne von § 557a BGB ist, anders als die Revision meint, grundsätzlich auch für Zeiträume zulässig, die innerhalb der Dauer einer - wegen öffentlicher Förderung bestehenden - Preisbindung liegen.

22 (1) Im Anwendungsbereich des am 1. Januar 2002 in Kraft getretenen Gesetzes über soziale Wohnraumförderung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376; im Folgenden: Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) folgt dies schon aus der Bestimmung des § 28 Abs. 3 WoFG, wonach der Vermieter von öffentlich gefördertem Wohnraum die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften - mithin grundsätzlich auch im Wege der Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557a BGB) - erhöhen kann. Voraussetzung ist nach § 28 Abs. 3, 5, 6 WoFG insoweit lediglich, dass die innerhalb des Bindungszeitraums liegenden Staffeln die in der Förderzusage bestimmte Miethöhe nicht überschreiten (vgl. BT-Drucks. 14/5538, S. 59 f.; Staudinger/J. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 557a Rn. 7; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 16. Aufl., § 557a BGB Rn. 19; MünchKommBGB/Artz, 9. Aufl., § 557a Rn. 4; BeckOGK-BGB/Siegmund, Stand: 1. Oktober 2023, § 557a Rn. 17; BeckOK-BGB/Schüller, Stand: 1. November 2023, § 557a Rn. 5; Bub/Treier/Paschke, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl., Kap. III Rn. 54; Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 83. Aufl., § 557a Rn. 2).

23 (2) Aber auch für den sonstigen preisgebundenen Wohnraum, also solchen, der nicht in den Anwendungsbereich des Wohnraumförderungsgesetzes fällt, gilt im Ergebnis nichts wesentlich anderes. Denn die im Zusammenhang mit dem

ursprünglichen Konzept des sozialen Wohnungsbaus erlassenen Vorschriften zur Kostenmiete (Zweites Wohnungsbaugesetz, Wohnungsbindungsgesetz, Neubaumietenverordnung, Zweite Berechnungsverordnung) enthalten zwar ein eigenständiges System für Mieterhöhungen, das die Möglichkeit der Vereinbarung einer Staffelmiete nicht ausdrücklich vorsieht. Hieraus ergibt sich indes nicht, dass eine solche Vereinbarung unzulässig wäre.

24 (a) Insbesondere ist ein entsprechendes Verbot entgegen der Auffassung der Revision nicht den - seit dem 1. Juli 1980 geltenden und seither unveränderten - Bestimmungen des § 8 Abs. 1, 2 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG) zu entnehmen, wonach eine Vereinbarung, soweit sie ein die Kostenmiete übersteigendes Entgelt für die Überlassung der (preisgebundenen) Wohnung zum Gebrauch vorsieht, unwirksam ist. Denn dies schließt jedenfalls die Zulässigkeit solcher Staffelmietvereinbarungen nicht aus, bei denen die höchste der - innerhalb des Zeitraums der Preisbindung liegenden - Staffeln die zum Zeitpunkt der Abrede maßgebliche Kostenmiete nicht übersteigt (vgl. OLG Hamm, NJW-RR 1993, 659; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 16. Aufl., § 557a BGB Rn. 13; Erman/Dickersbach, BGB, 17. Aufl., § 557a Rn. 7; Staudinger/J. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 557a Rn. 8; Bub/Treier/Paschke, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl., Kap. III Rn. 57; Wiegner/Lehr, Münchener Anwalts-Handbuch Mietrecht, 5. Aufl., § 22 Rn. 42).

25 (b) Soweit die Revision dem entgegenhält, der Gesetzgeber hätte, wenn er die Vereinbarung einer Staffelmiete auch im Bereich der Kostenmiete für zulässig erachtet hätte, den in § 557a Abs. 2 Satz 2 BGB angeordneten Ausschluss einer Mieterhöhung nach §§ 558 bis 559b BGB auf die nach den einschlägigen Gesetzen zulässige Erhöhung der Kostenmiete erstrecken müssen, verkennt sie, dass

der Gesetzgeber mit dem am 1. September 2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreformgesetz ausschließlich das private Wohnraummietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch hat zusammenfassen wollen, während er das öffentliche Wohnungsrecht (Zweites Wohnungsbaugesetz, Wohnungsbindungsgesetz, Neubaumietenverordnung, Zweite Berechnungsverordnung) insoweit ausdrücklich nicht einbezogen hat (BT-Drucks. 14/4553, S. 35).

26 Es liefe dem gesetzgeberischen Konzept demnach zuwider, wenn innerhalb der Regelungen des § 557a BGB - neben der Anordnung eines Ausschlusses der im privaten Wohnraummietrecht sonst zulässigen Mieterhöhungen nach §§ 558 bis 559b BGB - zusätzlich bestimmt worden wäre, dass auch die im Bereich der Kostenmiete sonst zulässigen Mieterhöhungen im Fall der Vereinbarung einer Staffelmiete ausgeschlossen sind. Daraus lässt sich aber nicht umgekehrt ableiten, dass der Gesetzgeber die Vereinbarung einer Staffelmiete im Geltungsbereich der Kostenmiete umfassend ausschließen wollte. Vielmehr stellt sich gegebenenfalls die - hier allerdings nicht entscheidungserhebliche - Frage, inwieweit der in § 557a Abs. 2 Satz 2 BGB angeordnete Ausschluss von anderweitigen Mieterhöhungen auf Staffelmietvereinbarungen zu übertragen ist, die sich auf Zeiträume beziehen, in denen eine Preisbindung in Form der Kostenmiete besteht (bejahend Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 16. Aufl., § 557a BGB Rn. 17 aE).

27 bb) Unter Beachtung dieser Grundsätze bestehen gegen die Wirksamkeit der vorliegenden Staffelmietvereinbarung im Hinblick darauf, dass sie - unterstellt - eine (erste) Staffel auch bereits für den Zeitraum der Preisbindung bis zum 31. Dezember 2020 vorsieht, keine Bedenken. Denn dass sich die für diesen Zeitraum vereinbarte Grundmiete von 500 € monatlich innerhalb der insoweit zum Zeitpunkt der Abrede gültigen Höchstgrenzen für öffentlich geförderten Wohnraum hält, steht zwischen den Parteien nicht (mehr) im Streit. Es kommt

daher auch nicht auf die sich andernfalls stellende Frage an, wie es sich auf die Wirksamkeit der nachfolgenden, außerhalb der Preisbindung liegenden Staffeln auswirken würde, wenn es an einer wirksamen Vereinbarung der innerhalb der Preisbindung liegenden Ausgangsstaffel fehlte.

28 b) Anders als die Revision meint, ist die hier im Streit stehende Staffelmietvereinbarung auch nicht etwa deshalb unwirksam, weil sie bereits während des Zeitraums, in dem die Wohnung noch der Preisbindung unterlag, getroffen wurde und - jedenfalls auch - Mietstaffeln für den Zeitraum nach deren Ablauf vorsieht, die mit einer erheblichen Mietsteigerung gegenüber der Ausgangsmiete verbunden sind und die zum Zeitpunkt der Vereinbarung infolge der Preisbindung geltenden Höchstgrenzen überschreiten dürften.

29 aa) Wie der Senat mit Urteil vom 3. Dezember 2003 in Bezug auf die bis zum 31. August 2001 geltende, die Zulässigkeit von Staffelmietvereinbarungen regelnde Vorschrift des § 10 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz - MHG) entschieden hat, ist es mit Blick auf den Grundsatz der Vertragsfreiheit regelmäßig zulässig, dass die Parteien eines Mietvertrags über eine - zum Zeitpunkt der Abrede - preisgebundene Wohnung eine Staffelmiete für die Zeit nach Beendigung der Preisbindung vereinbaren (VIII ZR 157/03, NJW 2004, 511 unter II; vgl. auch Senatsurteil vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 150/06, WuM 2007, 440 Rn. 12). Zur Vermeidung von Wiederholungen wird wegen der Begründung im Einzelnen vollumfänglich auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

30 bb) Eine andere Beurteilung ist auch mit Blick auf die heutige Rechtslage nicht gerechtfertigt (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 18. Januar 2017 - 307 S 75/15, juris Rn. 34; Staudinger/J. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 557a Rn. 8; MünchKommBGB/Artz, 9. Aufl., § 557a Rn. 4; BeckOGK-BGB/Siegmund, Stand: 1. Oktober 2023, § 557a Rn. 19; BeckOK-BGB/Schüller, Stand: 1. November

2023, § 557a Rn. 5; Bub/Treier/Paschke, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl., Kap. III Rn. 58; Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 83. Aufl., § 557a Rn. 2; aA Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 16. Aufl., § 557a BGB Rn. 16 f.). Denn die seinerzeit vom Senat - in Bezug auf die vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes am 1. September 2001 geltende Rechtslage - herangezogenen Wertungsgesichtspunkte gelten entgegen der Ansicht der Revision für die heutige Rechtslage gleichermaßen.

31 (1) Insbesondere ist die im Zuge der damaligen Mietrechtsreform vorgenommene Überführung der ursprünglich in § 10 Abs. 2 MHG enthaltenen Regelungen zur Staffelmiete in das Bürgerliche Gesetzbuch (§ 557a BGB) nicht mit Einschränkungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Staffelmietvereinbarungen, die - wie vorliegend - während der Dauer einer Preisbindung (auch) für den Zeitraum nach deren Ablauf getroffen werden, verbunden gewesen. Zwar hat der Gesetzgeber mit der Mietrechtsreform - wie schon erwähnt - ausschließlich das private Wohnraummietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammenfassen wollen und zu diesem Zweck insbesondere die Vorschriften über die Erhöhung der Miete aus dem Miethöhegesetz in das Bürgerliche Gesetzbuch überführt, während er das öffentliche Wohnungsrecht insoweit ausdrücklich nicht einbezogen hat (BT-Drucks. 14/4553, S. 35).

32 Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die Frage, ob es den Parteien eines Wohnraummietvertrags - auch weiterhin - erlaubt ist, sich innerhalb des Zeitraums, in dem die Mietwohnung einer Preisbindung unterliegt, auf eine Staffelmiete zu verständigen, die (auch) den Zeitraum nach deren Ende umfasst und hierfür Mieten vorsieht, welche die zum Zeitpunkt der Vereinbarung infolge der Preisbindung geltenden Höchstgrenzen überschreiten. Denn die Beantwortung dieser Frage hängt in erster Linie davon ab, ob der Grundsatz der Vertragsfreiheit, der für die Zulässigkeit einer solchen Abrede spricht, durch gesetzliche

Bestimmungen eingeschränkt ist (vgl. Senatsurteil vom 3. Dezember 2003 - VIII ZR 157/03, NJW 2004, 511 unter II 1). Eine dahingehende - namentlich eine entsprechende Einschränkung der Vertragsfreiheit bewirkende - Änderung haben die gesetzlichen Bestimmungen zur Staffelmiete durch das Mietrechtsreformgesetz indes nicht erfahren. Vielmehr hat der Gesetzgeber die seit dem 1. September 2001 geltende Vorschrift des § 557a BGB ausdrücklich an die bis dahin geltende Regelung des § 10 Abs. 2 MHG angelehnt und inhaltliche Änderungen lediglich insoweit vorgenommen, als die zuvor normierte Höchstdauer einer Staffelmietvereinbarung von zehn Jahren (§ 10 Abs. 2 Satz 2 MHG) aufgehoben und die gesetzlichen Vorgaben für die Einschränkung des Kündigungsrechts des Mieters modifiziert wurden (BT-Drucks. 14/4553, S. 53).

33 (2) Auch die Gesetze, die speziell die Preisbindung bei der Vermietung öffentlich geförderten Wohnraums regeln, haben seither eine Änderung, die mit einer Einschränkung der Vertragsfreiheit im Hinblick auf die Zulässigkeit von Staffelmietvereinbarungen verbunden wäre, nicht erfahren. Im Gegenteil sieht das am 1. Januar 2002 in Kraft getretene Wohnraumförderungsgesetz für dessen Anwendungsbereich - wie oben ausgeführt - einen ausdrücklichen Verweis auf die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften zur Mieterhöhung - mithin auch auf die Vorschrift des § 557a BGB - vor (§ 28 Abs. 3 WoFG).

34 cc) Entgegen der Auffassung der Revision ist eine andere Sichtweise auch nicht unter Berücksichtigung der in § 8 Abs. 1, 2 WoBindG enthaltenen Bestimmungen geboten.

35 (1) Zwar kann eine Staffelmietvereinbarung - wie bereits aufgezeigt - gemäß § 8 Abs. 1, 2 WoBindG unwirksam sein, wenn sie für den Zeitraum der Preisbindung eine oder mehrere Staffeln vorsieht, welche die zum Zeitpunkt der Abrede

maßgebliche Kostenmiete übersteigen. Vereinbarungen über Mieten, die Zeiträume nach Ablauf der Preisbindung betreffen, unterliegen dem Verbot des § 8 Abs. 1 WoBindG aber von vornherein nicht.

36 (2) Die eine Zulässigkeit von Staffelmietvereinbarungen schon während des Bestehens einer Preisbindung für den Zeitraum nach deren Ablauf bejahende Senatsrechtsprechung (Urteil vom 3. Dezember 2003 - VIII ZR 157/03, aaO unter II) steht auch - was die Revision zu verkennen scheint - nicht etwa unter dem Vorbehalt, dass die - bereits seit dem 1. Juli 1980 geltenden und seither unverändert gebliebenen - Bestimmungen des § 8 Abs. 1, 2 WoBindG keine Anwendung finden. Vielmehr kommt es nach dieser Senatsrechtsprechung nicht entscheidend darauf an, aus welcher gesetzlichen Bestimmung sich im Einzelfall eine infolge öffentlicher Förderung geltende Mietpreisbindung ergibt, sondern darauf, ob das Bestehen einer Preisbindung den Grundsatz der Vertragsfreiheit auch dahingehend einschränkt, dass während ihrer Dauer Vereinbarungen über Mieterhöhungen nach Ablauf der Preisbindung (in Form einer Staffelmiete) nicht getroffen werden dürfen.

37 Dies hat der Senat seinerzeit unter anderem mit der Begründung verneint, dass die Zulässigkeit einer solchen Vereinbarung dem im Zusammenhang mit der erstmaligen Einführung einer Staffelmiete zum Ausdruck gebrachten Willen des Gesetzgebers, dem Vermieter Planungssicherheit zu verschaffen (BT-Drucks. 9/2079, S. 9), Rechnung trage, zudem andernfalls - wenn der Vermieter darauf verwiesen würde, dass er erst nach Ablauf der Mietpreisbindung eine Einigung mit dem Mieter über eine Staffelmiete erzielen dürfe - die Preisbindung trotz rechtlicher Beendigung tatsächlich noch eine gewisse Zeitlang weiterbestünde und sich überdies eine im Voraus vereinbarte Staffelmiete auch für den Mieter als günstig erweisen könne, wenn die Preise am Wohnungsmarkt letztlich rascher stiegen, als es die vereinbarte Staffel vorsehe (vgl. Senatsurteil vom

3. Dezember 2003 - VIII ZR 157/03, aaO unter II 2). Gründe dafür, weshalb diese Erwägungen im Hinblick auf die in § 8 Abs. 1, 2 WoBindG enthaltenen Bestimmungen keinen Bestand haben sollten, zeigt die Revision nicht auf und sind auch nicht erkennbar.

38 dd) Auch soweit die Revision zu bedenken gibt, die Zulässigkeit der Vereinbarung einer Staffelmiete während der Dauer einer Mietpreisbindung für den Zeitraum nach deren Ablauf ermögliche - da die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB für Staffelmietvereinbarungen nicht gelte - erhebliche Mietsteigerungen, nimmt sie nicht in den Blick, dass sich die heutige Rechtslage in dieser Hinsicht nicht maßgeblich von der Rechtslage unterscheidet, die dem zuvor bezeichneten Senatsurteil vom 3. Dezember 2003 (VIII ZR 157/03, aaO) zugrunde lag. Denn die seinerzeit einschlägige Vorschrift über die Zulässigkeit von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, namentlich die Regelung des § 2 MHG in ihrer seit dem 1. September 1993 geltenden Fassung, sah bereits ebenfalls eine Kappungsgrenze vor (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 MHG), die im Fall der Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 10 Abs. 2 MHG nicht zum Tragen kam.

39 Damals wie heute gilt insoweit, dass der Gesetzgeber - indem er die Vereinbarung einer Staffelmiete unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen hat - zugunsten einer damit einhergehenden Planungssicherheit für beide Mietparteien (vgl. BT-Drucks. 9/2079, S. 9) Mietsteigerungen erlaubt hat, die der Kappungsgrenze nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 MHG beziehungsweise nach § 558 Abs. 3 BGB nicht unterliegen, sondern lediglich im Fall des Mietwuchers (früher § 302a StGB, heute § 291 Abs. 1 Nr. 1 StGB) oder der ordnungswidrigen Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) nach § 134 BGB nichtig sind (vgl. BT-Drucks. 9/2079, aaO; 14/4553, S. 53). Gemäß der seit dem 1. Juni 2015 geltenden Rechtslage können - den Schutz des Mieters erweiternd - die jeweiligen Mietstaf-

feln außerdem nach § 557a Abs. 4 BGB wegen eines Verstoßes gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) unwirksam sein.

40 ee) Demnach ist die hier getroffene Staffelmietvereinbarung auch im Hinblick darauf, dass sie für eine zum Zeitpunkt der Abrede preisgebundene Mietwohnung - zumindest auch - Staffeln für den Zeitraum nach deren Ablauf vorsieht, nicht zu beanstanden. Insbesondere macht die Klägerin nicht etwa geltend, dass die für die Zeiträume nach Beendigung der Preisbindung vereinbarten monatlichen Mietstaffeln in Höhe von 968 € ab dem 1. Januar 2021 und in Höhe von 1.012 € ab dem 1. Januar 2022 gegen die - im Streitfall einschlägigen - Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 557a Abs. 4 iVm §§ 556d ff. BGB) verstoßen würden.

41

3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Büniger

Kosziol

Dr. Liebert

Wiegand

Dr. Böhm

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Rücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Köln, Entscheidung vom 26.01.2022 - 213 C 70/21 -

LG Köln, Entscheidung vom 15.12.2022 - 1 S 44/22 -