



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 229/22

Verkündet am:
19. Juli 2023
Reiter,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 556d Abs. 1, § 556e Abs. 1 Satz 1, § 556g Abs. 1

- a) Zulässige Miete im Sinne von § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB ist die sich nach den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) ergebende Miete. Die zulässige Miete kann sich auch aus einer Anwendung der Vorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ergeben, mithin nach der in dem vorangegangenen Mietverhältnis geschuldeten Vormiete zu bemessen sein.
- b) Geschuldete Vormiete im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB ist bei einem Vormietverhältnis, das ebenfalls bereits den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) unterlag, die Miete, die nach diesen Vorschriften zulässig gewesen ist. War die ursprünglich vereinbarte Vormiete demnach unzulässig überhöht, ist als geschuldete Vormiete die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB auf die zulässige Höhe reduzierte Miete anzusehen.

- c) Die Regelung des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB findet auch dann Anwendung, wenn eine ursprünglich vertraglich vereinbarte Vormiete nach den auf das Vormietverhältnis bereits anwendbaren Vorschriften der §§ 556d ff. BGB überhöht war und sich die für das Vormietverhältnis zulässige Miete ihrerseits aus § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ergibt (Vor-Vormiete).

BGH, Urteil vom 19. Juli 2023 - VIII ZR 229/22 - LG Berlin
AG Berlin Mitte

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 3. Juli 2023 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünger, die Richterin Dr. Liebert, den Richter Dr. Schmidt sowie die Richterinnen Wiegand und Dr. Matussek

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Berlin
- Zivilkammer 67 - vom 22. September 2022 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger ist seit dem 1. Juli 2017 Mieter einer 38,39 m² großen Wohnung der Beklagten in Berlin, die gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015, in Kraft getreten am 1. Juni 2015 (GVBl. 2015 S. 101), in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne von § 556d Abs. 1, 2 BGB liegt. Die Nettokaltmiete betrug zunächst 460 € (11,98 €/m²), wobei die Parteien eine Indexmiete vereinbarten. Die ortsübliche Vergleichsmiete lag bei 255,29 € (6,65 €/m²).
- 2 In dem der Vermietung an den Kläger vorangegangenen Mietverhältnis zwischen der Beklagten und dem Vormieter war gemäß Mietvertrag vom 16. Juni 2015 eine Nettokaltmiete von 422 € (10,99 €/m²) vereinbart worden. Zuvor hatte die Beklagte die streitgegenständliche Wohnung seit 1. März 2014 zu einer

Nettokaltmiete von 380 € vermietet (im Folgenden: Vor-Vormiete), was nach der in dem dortigen Mietvertrag (im Folgenden: Vor-Vormietvertrag) angegebenen Wohnfläche von "ca. 38 m²" einem Quadratmeterpreis von 10 € entspricht.

3 Mit Schreiben vom 24. April 2021 rügte der Kläger gegenüber der Beklagten gemäß § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB aF einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) und forderte von der Beklagten die Herabsetzung der Miete ab 1. Mai 2021.

4 Der Kläger ist der Auffassung, die nach den Regelungen in §§ 556d ff. BGB zulässige Miete betrage bis 31. Oktober 2021 280,82 € und - infolge einer Indexmieterhöhung - seit 1. November 2021 296,27 €. Er hat dementsprechend mit der vorliegenden Klage die Feststellung begehrt, dass er nicht verpflichtet sei, mehr als 296,27 € Nettokaltmiete zuzüglich der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen zu bezahlen. Zudem stehe ihm ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete zu. Der Kläger hat mit den von ihm insoweit beanspruchten Rückzahlungsansprüchen die Aufrechnung gegen eine aus anderen Gründen folgende, unstreitig bestehende Mietnachzahlungsforderung der Beklagten in Höhe von 835,40 € erklärt und den verbliebenen Restbetrag klageweise geltend gemacht, zunächst in Höhe von 348,42 € nebst Zinsen unter Berücksichtigung eines Rückzahlungsanspruchs für die Monate Mai 2021 bis einschließlich November 2021. Im Wege der Klageerweiterung hat er erstinstanzlich zusätzlich Rückzahlungsansprüche für die Monate Dezember 2021 bis einschließlich Februar 2022 in Höhe von monatlich 108,74 €, mithin in Höhe von insgesamt weiteren 326,22 € nebst Zinsen, geltend gemacht. Das Berufungsgericht ist allerdings im Tatbestand seines Urteils unter Übergehung der Klageerweiterung davon ausgegangen, dass der Kläger lediglich die Zahlung von 348,82 € (gemeint: 348,42 €) begehrt hat.

- 5 Die Beklagte hat widerklegend die Verurteilung des Klägers zur Zahlung restlicher Miete in Höhe von 302,70 € nebst Zinsen begehrt sowie die Feststellung, dass der Kläger ab dem 1. November 2021 eine Nettokaltmiete in Höhe von monatlich 405,01 € zu zahlen habe. Sie ist der Auffassung, die zulässige Nettokaltmiete habe bis Oktober 2021 monatlich 383,90 € betragen. Durch die Indexmieterhöhung sei dieser Betrag seit 1. November 2021 auf 405,01 € angestiegen.
- 6 Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts abgeändert, die Klage abgewiesen und - unter Abweisung der weitergehenden Widerklage - den Kläger verurteilt, an die Beklagte 296,30 € nebst Zinsen zu bezahlen. Es hat weiter festgestellt, dass der Kläger ab dem 1. November 2021 zur Zahlung einer monatlichen Nettokaltmiete von 400,90 € zuzüglich monatlicher Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von derzeit 75 € verpflichtet ist.
- 7 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt der Kläger - ausgehend von den durch das Berufungsurteil unter Übergehung der Klageerweiterung festgestellten Klageanträgen und damit soweit rechtlich im Revisionsverfahren noch möglich - die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

8 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

9 Das Berufungsgericht (LG Berlin, Urteil vom 22. September 2022 - 67 S 113/22, juris) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt: Die von dem Kläger monatlich geschuldete Nettokaltmiete habe sich auf zunächst 380 € und ab 1. November 2021 nach der Indexmietanpassung auf 400,90 € belaufen. Die Beklagte könne sich bezüglich der zulässigen Miethöhe gemäß § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB darauf berufen, dass sie mit dem Vor-Vormieter des Klägers vor Inkrafttreten der Regelungen der §§ 556d ff. BGB wirksam eine Miete in Höhe von 380 € vereinbart habe. Der Geltendmachung dieser Vor-Vormiete stehe es nicht entgegen, dass mit dem unmittelbaren Vormieter ein hiervon abweichender höherer und die Preisgrenze des § 556d Abs. 1 BGB überschreitender Mietzins vereinbart worden sei. Die Regelung in § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB sei so auszulegen, dass sie auch in diesem Fall gelte. Nach dem Wortlaut dieser Vorschrift komme es auf die von dem vorherigen Mieter zuletzt geschuldete Miete an. Die geschuldete Vormiete habe 380 € betragen. Denn die Vereinbarung einer Miete sei nach § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB nur insoweit unwirksam, als diese die nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB zulässige Höhe überschreite. Maßgeblich für § 556e Abs. 1 BGB sei deshalb die Vormiete in ihrer zulässigen und damit tatsächlich geschuldeten Höhe.

10 Dieses Ergebnis entspreche auch dem gesetzgeberischen Willen sowie dem Sinn und Zweck des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB. Denn diese Vorschrift enthalte eine Bestandsschutzregelung für den Fall, dass die Vormiete die nach § 556d BGB zulässige Miete überschritten habe. Dieser vom Gesetzgeber zugedachte Bestandsschutz würde anderenfalls dem Vermieter ohne sachlichen

Grund entzogen. Derartige nachteilige Rechtsfolgen habe der Gesetzgeber indes nicht vorgesehen. Auch im Falle einer über die Grenzen des § 556d Abs. 1 BGB hinausgehenden Neuvermietungsmiete entstünden dem Vermieter mit Ausnahme der Absenkung der vereinbarten Miete auf die zulässige Höhe keine zusätzlichen nachteiligen Folgen.

11 Maßgeblich für die Höhe der von dem Kläger bis zum 31. Oktober 2021 geschuldeten Nettokaltmiete sei somit hier eine Vormiete von monatlich 380 €. Nur in der darüber hinausgehenden Höhe, mithin in Höhe von 42 €, sei die ursprüngliche Mietvereinbarung zwischen dem Vermieter und der Beklagten unwirksam gewesen. Im Hinblick auf die von den Parteien vereinbarte Indexmiete habe sich die von dem Kläger somit monatlich geschuldete Nettokaltmiete von monatlich 380 € ab dem 1. November 2021 auf 400,90 € erhöht. Der Kläger habe somit für die Monate Mai 2021 bis Oktober 2021 monatlich 80 € zu viel an Miete bezahlt sowie im November 2021 59,10 €. Insgesamt habe der Kläger deshalb wegen der teilweisen Unwirksamkeit der vereinbarten Miete und der diesbezüglich geleisteten Mietzahlungen einen Rückzahlungsanspruch wegen zu viel gezahlter Miete in Höhe von 539,10 €.

12 Dieser Anspruch sei durch die seitens des Klägers erfolgte Aufrechnung gegen den unstreitig in Höhe von 835,40 € bestehenden Mietnachzahlungsanspruch der Beklagten erloschen. Dieser mit der Widerklage geltend gemachte Anspruch der Beklagten bestehe nach der erfolgten Aufrechnung in Höhe von 296,30 € fort, so dass die Widerklage insoweit begründet sei. Im Hinblick auf die seit November 2021 geschuldete Miethöhe von monatlich 400,90 € sei zudem auf die Widerklage der Beklagten hin festzustellen gewesen, dass der Kläger seit dem 1. November 2021 eine Nettokaltmiete in dieser Höhe zuzüglich monatlicher Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von derzeit 75 € zu zahlen habe.

II.

13 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand. Die Revision des Klägers ist daher zurückzuweisen.

14 Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei entschieden, dass die von dem Kläger zu zahlende Nettokaltmiete bis zum 31. Oktober 2021 monatlich 380 € und ab dem 1. November 2021 monatlich 400,90 € betrug. Ebenfalls ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht unter Zugrundelegung dieser geschuldeten Nettokaltmiete sowie der von dem Kläger erklärten Aufrechnung gegen die Forderung der Beklagten in Höhe von 835,40 € die von dem Kläger geltend gemachten Ansprüche auf Rückzahlung überzahlter Miete aus § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB sowie auf Feststellung der Verpflichtung zur Zahlung einer Miete von nicht mehr als 296,27 € monatlich abgewiesen. Im Revisionsverfahren nicht zu beanstanden ist weiter, dass das Berufungsgericht der Widerklage überwiegend stattgegeben und einen Anspruch der Beklagten auf Zahlung von 296,30 € bejaht sowie die Verpflichtung des Klägers, ab 1. November 2021 eine Nettokaltmiete von monatlich 400,90 € zuzüglich monatlicher Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 75 € zu bezahlen, festgestellt hat. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht hierbei die Ausnahmevorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB für anwendbar gehalten, obwohl die vertraglich vereinbarte Vormiete nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB überhöht war. Zutreffend hat es dabei einen Anspruch der Beklagten auf Zahlung einer Miete in Höhe der Vormiete, soweit diese ihrerseits auf der Grundlage der Vor-Vormiete nach § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB zulässig war, für gegeben erachtet, mithin in Höhe von zunächst monatlich 380 € und nach der Indexmieterhöhung ab dem 1. November 2021 in Höhe von monatlich 400,90 €.

- 15 1. Aus den Regelungen in §§ 556d ff. BGB ergibt sich auf Grund der geschuldeten Vormiete für das vorliegende Mietverhältnis eine bei Vertragsschluss zulässige Miethöhe von monatlich 380 €. Soweit die im Mietvertrag der Parteien vereinbarte Nettokaltmiete in Höhe von 80 € darüber hinausgeht, ist die Vereinbarung gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB unwirksam.
- 16 a) Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass eine Vereinbarung über eine nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB unzulässig hohe Miete gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB in der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent (§ 556d Abs. 1 BGB) oder - sollte diese höher sein - in Höhe der Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB) wirksam und nur der die zulässige Miete überschreitende Teil der Vereinbarung unwirksam ist (vgl. ebenso MünchKommBGB/Artz, 9. Aufl., § 556g Rn. 3; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Aufl., § 556g BGB Rn. 8; Siegmund in Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl., § 556g BGB Rn. 6; BeckOGK-BGB/Fleindl, Stand: 1. April 2023, § 556g Rn. 15; BeckOK-Mietrecht/Theesfeld-Betten, Stand: 1. Mai 2023, § 556g BGB Rn. 2). Denn eine nach § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB zulässige Miete kann sich auch aus der Ausnahmevorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ergeben.
- 17 Ohne Erfolg beruft sich die Revision insoweit darauf, dass § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB an die "zulässige Miete" anknüpfe, während § 556e Abs. 1 BGB nur eine "ausnahmsweise erlaubte" Miete zum Gegenstand habe. Auch wenn § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB den Begriff "zulässige Miete" verwendet, der sich entsprechend auch in der Überschrift zu § 556d BGB, nicht aber in der Regelung des § 556e BGB findet, ist als zulässige Miete in diesem Sinne nicht nur die sich aus § 556d Abs. 1 BGB ergebende Miete (ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 %), sondern auch die nach § 556e BGB aus der geschuldeten Vormiete herzuleitende Miete anzusehen. Denn § 556g Abs. 1 BGB regelt einheitlich die

Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen die Vorschriften des Unterkapitels zu den Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut von § 556g Abs. 1 Satz 1 BGB, der sich auf die Vorschriften des gesamten Unterkapitels, mithin auch auf § 556e Abs. 1 BGB bezieht. Bestätigt wird dies durch den Willen des Gesetzgebers, mit den Regelungen über die zulässige Miethöhe unangemessene Preissteigerungen bei Wiedervermietungen zu verhindern, ohne die mietvertraglichen Regelungen im Übrigen - insbesondere auch hinsichtlich der zulässigen Miethöhe - für unwirksam zu erklären und ohne eine Senkung der Miete im Verhältnis zu der im Vormietverhältnis erzielten Miete zu bewirken (vgl. Begründung des Entwurfs eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung [Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG], BT-Drucks. 18/3121, S. 16, 30; Senatsurteil vom 5. Juli 2023 - VIII ZR 94/21, unter II 3 b bb (1), zur Veröffentlichung bestimmt).

18 Auch die Regelungen in § 556g Abs. 2 BGB in der auf den vorliegenden Mietvertrag anwendbaren, bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung (vgl. Art. 229 § 49 Abs. 2 EGBGB) sowie in § 556g Abs. 3 BGB setzen die Geltung des § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB auch für die Miete, die auf Grund der Vormietenregelung des § 556e Abs. 1 BGB vereinbart werden durfte, voraus. Dies bestätigt die Gesetzesbegründung, in der es heißt, dass § 556g Abs. 2 Satz 2 BGB (aF) Rückforderungsansprüche des Mieters regelt, wenn die Vereinbarung zur Miethöhe wegen Verstoßes gegen die §§ 556d, 556e BGB "teilunwirksam" sei (BT-Drucks. 18/3121, S. 33).

19 b) Nach diesen Grundsätzen ist im vorliegenden Fall die zulässige und damit gemäß § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB wirksam vereinbarte Miete an der Vormiete zu bemessen, die ihrerseits nach § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB in

Verbindung mit § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB wirksam zwischen den Parteien des Vormietvertrags vereinbart worden war.

20 Die Anwendung von § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB scheidet entgegen der Auffassung der Revision nicht aus, weil in dem ebenfalls bereits den Regelungen der §§ 556d ff. BGB unterliegenden Vormietverhältnis eine hiernach unzulässig überhöhte Miete vereinbart worden war. Vielmehr ist als geschuldete Vormiete in diesem Fall die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB auf die zulässige Höhe reduzierte Miete anzusehen (ebenso Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 556e Rn. 6 f.; NK-BGB/Hinz, 4. Aufl., § 556e Rn. 5; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Aufl., § 556e BGB Rn. 5; Siegmund in Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl., § 556e BGB Rn. 6; BeckOGK-BGB/Fleindl, Stand: 1. April 2023, § 556e Rn. 10; aA BeckOK-BGB/Schüller, Stand: 1. Februar 2023, § 556e Rn. 5; Pramataroff, FD-MietR 2022, 452692; insoweit offen Flatow, WuM 2015, 191, 196). Dies gilt auch dann, wenn sich die in dem Vormietverhältnis zulässige Miethöhe - wie hier - ihrerseits auf Grund einer Anwendung von § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB, also unter Heranziehung der Vor-Vormiete, bestimmt (ebenso Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, aaO; BeckOGK-BGB/Fleindl, BGB, Stand: 1. April 2023, aaO).

21 aa) Bereits der Wortlaut des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB spricht dafür, dass als Vormiete diejenige Miete zu berücksichtigen ist, zu deren Zahlung der Vormieter im Sinne der §§ 556d ff. BGB rechtlich verpflichtet war. Denn maßgeblich ist hiernach die zuletzt geschuldete Miete, also diejenige, die der Mieter zahlen musste und der Vermieter berechtigt fordern konnte. Dies ist bei einem den Regelungen der §§ 556d ff. BGB unterliegenden Mietverhältnis die hiernach zulässige Miete. Denn bei einem Verstoß gegen diese Vorschriften ist die vertragliche Vereinbarung bezüglich der Miethöhe gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB nicht insgesamt, sondern nur hinsichtlich des unzulässig überhöhten Teilbetrags unwirksam. Die geschuldete Miete ergibt sich dementsprechend aus

der verbliebenen vertraglichen Vereinbarung in der Höhe, wie sie nach den Regelungen in §§ 556d ff. BGB zulässig ist.

22 Dem Wortlaut des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB lassen sich dagegen keine Anhaltspunkte dafür entnehmen, dass - wie die Revision meint - eine Vormiete nur dann geschuldet im Sinne dieser Vorschrift ist, wenn die zugrundeliegende Vereinbarung weder unwirksam noch teilunwirksam ist. Der Begriff "geschuldet" ist insoweit eindeutig und lässt sich nicht dahingehend interpretieren, dass die Miete, zu deren Zahlung der Vormieter auf Grund der gemäß § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB verbliebenen wirksamen Vereinbarung verpflichtet ist, nicht als geschuldet in diesem Sinne zu gelten hätte.

23 bb) Die historische und die teleologische Auslegung der Vorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB anhand der Gesetzesbegründung und der vom Gesetzgeber verfolgten Zielrichtung bestätigen, dass als Vormiete im Sinne von § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB diejenige Miete gelten sollte, zu deren Zahlung der Vormieter auch bei Anwendung der Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) auf das Vormietverhältnis rechtlich verpflichtet war, auch wenn die ursprünglich vertraglich vereinbarte Vormiete nach den Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) überhöht war.

24 (1) § 556e BGB wurde mit Wirkung vom 1. Juni 2015 durch das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz; BGBl. 2015 I S. 610) als Teil des neuen Unterkapitels 1 a betreffend "Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten" in das Bürgerliche Gesetzbuch eingefügt. Nach dem Willen des Gesetzgebers sollte durch diese Vorschriften die zulässige Miete bei Wiedervermietungen von Wohnraum in den betroffenen Gebieten begrenzt werden, um der Verdrängung wirtschaftlich

weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken und den Anreiz, Bestandsmieter zu verdrängen, zu vermindern, weil große Mietsteigerungen bei Abschluss eines neuen Mietverhältnisses nicht mehr möglich sein würden (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 7, 11, 15 f.).

25 Ziel der Gesetzesnovelle war es demnach, solche Steigerungen der Mieten bei Neuvermietungen zu verhindern, nicht jedoch, eine Verminderung des im Zeitpunkt des Inkrafttretens bestehenden Mietniveaus zu bewirken. Dementsprechend heißt es in der Gesetzesbegründung, dass Zweck der neu eingeführten Vorschriften nicht die Absenkung bereits vereinbarter Mietentgelte sei und ein Vermieter nicht gezwungen sein solle, die im vorherigen Mietverhältnis geschuldete Miete zu senken (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 29 f.; Senatsurteil vom 5. Juli 2023 - VIII ZR 94/21, unter II 3 b bb (1), zur Veröffentlichung bestimmt). Dieser Zielsetzung entsprechend wird einem Vermieter durch die Regelung in § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ein Bestandsschutz für im vorangegangenen Mietverhältnis erzielte Mieten dahingehend gewährt, dass er bei Abschluss eines neuen Mietvertrags auch im Geltungsbereich der Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe die Miete verlangen kann, die er bislang wirksam vereinbart hatte (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 16, 29 f.).

26 (2) Der Gesetzesbegründung ist demnach zu entnehmen, dass entscheidend für die Höhe der nach § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB zulässigen Miete diejenige sein sollte, die in dem Vormietverhältnis wirksam vereinbart worden ist. Wirksam vereinbart ist bei einem Verstoß der Vormiete gegen die Regelungen über die Begrenzung der Miethöhe nach §§ 556d ff. BGB - wie oben ausgeführt - die hiernach, also auch unter Heranziehung von § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB, zulässige Miete (§ 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB).

- 27 Entgegen der Auffassung der Revision bedeutet der Hinweis in der Gesetzesbegründung, dass eine Vormiete nicht unter den Bestandsschutz falle, wenn sie selbst bereits unter Verstoß gegen die §§ 556d bis 556f BGB gebildet worden sei (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 30), nicht, dass nach dem Willen des Gesetzgebers im Falle eines Verstoßes der vereinbarten Vormiete gegen die Regelungen über die zulässige Miethöhe die Vorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB auch nicht bezüglich der geschuldeten reduzierten Vormiete anwendbar sein sollte. Der Gesetzgeber hat mit diesen Ausführungen in der Gesetzesbegründung lediglich zum Ausdruck gebracht, dass die Vormiete nur insoweit für das nachfolgende Mietverhältnis von Bedeutung sein kann, wie diese wirksam vereinbart worden ist - nur insoweit ist diese von dem Vermieter auch geschuldet gewesen und soll dem Vermieter im neuen Mietverhältnis zustehen. Die Gesetzesbegründung stellt somit lediglich klar, dass sich der Vermieter auf die Vormietenregelung nicht hinsichtlich des unzulässig überhöhten und damit unwirksam vereinbarten Teils der Vormiete berufen kann. Denn nur hinsichtlich des wirksam vereinbarten Teils der Vormiete besteht ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beibehaltung der Miethöhe.
- 28 (3) Die Zulassung einer Miete im Nachfolgemietverhältnis in Höhe der in dem Vormietverhältnis nach den §§ 556d ff. BGB geschuldeten Miete wird zum einen dem Ziel des Gesetzgebers, unangemessene Preissprünge bei Wiedervermietungen zu verhindern, gerecht, da eine Preissteigerung bei einer Wiedervermietung zu dem auch von dem bisherigen Mieter zu zahlenden Mietpreis nicht erfolgt. Zugleich wird auch der von dem Gesetzgeber beabsichtigte Bestandsschutz für den Vermieter sichergestellt, da dieser eine Miete in derselben Höhe verlangen kann wie in dem Vormietverhältnis.
- 29 Es widerspräche dagegen der dargelegten gesetzgeberischen Intention, wenn ein Vermieter, der mit dem Vermieter eine nach den Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe überhöhte Vormiete vereinbart hatte, sich in dem

neuen Mietverhältnis nicht gemäß § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB auf eine Miete in Höhe des nach §§ 556d ff. BGB zulässigen und damit gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB wirksam vereinbarten Teils der ursprünglich verabredeten Vormiete berufen könnte. Denn dies würde dazu führen, dass der Vermieter in dem neuen Mietverhältnis weniger Miete verlangen könnte als dies in dem Vormietverhältnis rechtlich zulässig war und deshalb von dem Vormieter gefordert werden konnte. Er wäre somit zu einer Senkung der Miete verpflichtet, was durch die gesetzlichen Regelungen - wie oben ausgeführt - gerade verhindert werden sollte.

30 (4) Überdies führte eine solche Gesetzesanwendung zu einer dem Sinn und Zweck der Vorschriften nicht entsprechenden Sanktionierung des Vermieters wegen des Verstoßes gegen die Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe. Das Gesetz zielt objektiv auf eine Begrenzung der Mietsteigerungen bei Mietanpassungen. Dies sollte durch eine Mietpreishöchstgrenze für Neuvermietungen und eine Unwirksamkeit von Vereinbarungen über höhere Mieten hinsichtlich des überhöhten Betrags erreicht werden. Sonstige negative Folgen einer zu hohen Mietpreisabsprache für den Vermieter sieht das Gesetz bewusst nicht vor. Der Gesetzgeber wollte mit den getroffenen Regelungen auf die praktischen Probleme, die sich bei der Bestimmung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn ergeben können, sowie die bei deren Ermittlung bestehende Unsicherheiten reagieren, den Rechtsfrieden aber nicht über Gebühr beeinträchtigen (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 32), weshalb er lediglich die Teilunwirksamkeit der Mietvereinbarung hinsichtlich des überhöhten Mietanteils vorgesehen hat. Dem widerspräche es, in der vorliegenden Konstellation dem Vermieter die Berufung auf die auf den zulässigen Anteil reduzierte Vormiete zu verwehren.

31 (5) Entgegen der Auffassung der Revision fehlt es hier auch nicht an der Schutzwürdigkeit des Vermieters. Soweit die Revision auf die Rechtsprechung

des Senats verweist, wonach ein berechtigtes Vertrauen, eine bestimmte Wohnraummiete zu erzielen, dann fehle, wenn ein Vermieter die Wohnung vor dem nach §§ 556d ff. BGB zu beurteilenden Mietverhältnis zuletzt gewerblich vermietet habe, weshalb er nicht erwarten könne, eine vor der gewerblichen Vermietung erzielte Wohnraummiete erneut erzielen zu können (vgl. hierzu Senatsurteil vom 19. August 2020 - VIII ZR 374/18, NJW-RR 2020, 1337 Rn. 19), ist dies mit der vorliegenden Sachlage nicht vergleichbar. Denn hier ist für die Bemessung der nach den Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe zulässigen Miete nicht das Vor-Vormietverhältnis, sondern allein das unmittelbare Vormietverhältnis und die dort geschuldete Miete entscheidend, auch wenn sich deren zulässige Höhe wiederum aus dem Vor-Vormietverhältnis ergibt. Nach § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB kann ein Vermieter indes berechtigt darauf vertrauen, dass er in dem Anschlussmietverhältnis jedenfalls eine Miete in der Höhe erzielen kann, die er in dem Vormietverhältnis rechtlich zulässig erhalten hat.

32 (6) Soweit die Revision vorbringt, die vorgenannte Auffassung stelle eine "geltungserhaltende Mietreduktion" dar, die die Gesetzessystematik verkenne, trifft dies nicht zu. Der Gesetzgeber hat sich mit der Regelung in § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB bewusst dafür entschieden, dass eine unzulässige Vereinbarung über die Miethöhe bei Mietbeginn nur zu einer Teilunwirksamkeit insoweit führt, als die zulässige Miete überschritten wird. Weder der Mietvertrag noch die Vereinbarung über die Miethöhe im Übrigen werden von der Unwirksamkeit berührt (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 33). Die Aufrechterhaltung des Mietvertrags mit einer im Umfang der nach §§ 556d ff. BGB zulässigen Miethöhe beruht demnach auf dem Gesetz und nicht etwa auf einer unzulässig eine geltungserhaltende Reduktion vornehmenden Rechtsanwendung.

33 cc) Unerheblich ist, ob - wie die Revision vorbringt - eine Regelung, wonach sich die zulässige Miethöhe dann, wenn die Vormiete unter Verstoß

gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) vereinbart worden ist, allein an § 556d Abs. 1 BGB zu orientieren hätte, verfassungsrechtlich unbedenklich wäre. Denn eine solche Regelung hat der Gesetzgeber - wie ausgeführt - nicht getroffen.

34 c) Nach alledem betrug die nach den Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe zulässige Miete zu Vertragsbeginn entsprechend der gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB in Verbindung mit § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB geschuldeten Vormiete auf Grund der in dieser Höhe wirksam vereinbarten Vormiete somit 380 € monatlich. Nach den rechtsfehlerfreien und im Revisionsverfahren nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts erhöhte sich diese Miete ab 1. November 2021 aufgrund der vereinbarten Indexmiete auf 400,90 €. Der dementsprechende vom Berufungsgericht getroffene Feststellungsausspruch, dass die ab 1. November 2021 geschuldete Miete 400,90 € monatlich betrage, erfolgte demnach rechtsfehlerfrei.

35 2. Auch die auf die Widerklage hin - unter Berücksichtigung der oben genannten Aufrechnung - erfolgte Verurteilung des Klägers zur Zahlung von 296,30 € nebst Zinsen ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Das Berufungsgericht hat auf der Grundlage der von ihm zutreffend festgestellten geschuldeten monatlichen Miete einen Rückzahlungsanspruch des Klägers aus § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB aF in Höhe von insgesamt 539,10 € bejaht. Soweit das Berufungsgericht hierbei sowohl im Tatbestand als auch in den Entscheidungsgründen nur die von dem Kläger mit der Klage ursprünglich geltend gemachten Rückzahlungsansprüche für den Zeitraum Mai 2021 bis einschließlich November 2021 berücksichtigt und die im Wege der erstinstanzlichen Klageerweiterung ergänzend geltend gemachten Rückzahlungsansprüche für Dezember 2021 bis Februar 2022 übergangen hat, hat sich der Kläger hiergegen weder mit einem Tatbestandsberichtigungsantrag nach § 320 ZPO noch mit einem daran anschließenden Urteilsergänzungsantrag

nach § 321 ZPO gewandt. Im Hinblick auf die nach Ablauf der Antragsfrist des § 321 Abs. 2 ZPO entfallene Rechtshängigkeit der vom Berufungsgericht übergangenen Klageerweiterung ist der Senat daran gehindert, im Revisionsverfahren die von dem Berufungsgericht nicht beschiedenen Rückzahlungsansprüche für die Monate Dezember 2021 bis Februar 2022 - die in Höhe von insgesamt 12,33 € berechtigt geltend gemacht worden sein dürften - zu berücksichtigen (vgl. hierzu BGH, Urteile vom 20. Januar 2015 - VI ZR 209/14, NJW 2015, 1826 Rn. 5; vom 16. Februar 2005 - VIII ZR 133/04, NJW-RR 2005, 790 unter II 2; Beschluss vom 13. Oktober 2020 - VIII ZR 290/19, NJW-RR 2020, 1517 Rn. 12 f.). Folgerichtig erhebt auch die Revision wegen dieses Umstands keine Rüge. Vielmehr geht sie mit den revisionsrechtlich bindenden Feststellungen des Berufungsgerichts für das Revisionsverfahren ebenfalls davon aus, dass der Kläger die Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von (nur) 348,42 € nebst Zinsen begehrt. Dementsprechend ist auch ihr Antrag, das Berufungsurteil aufzuheben und nach den letzten Anträgen des Klägers in der Berufungsinstanz zu erkennen, so zu verstehen, dass sie damit die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils in dem Umfang erstrebt, wie dies rechtlich auf Grund der Nichtberücksichtigung der Klageerweiterung im Berufungsurteil und des demnach im Revisionsverfahren zu Grunde zu legenden Begehrens einer Mietrückzahlung in Höhe von 348,42 € noch zu erreichen ist.

36 Rechtlich ebenfalls nicht zu beanstanden ist schließlich auf der Grundlage des für den Senat im Revisionsverfahren demnach maßgeblichen Rückzahlungsanspruchs des Klägers in Höhe von 539,10 €, dass das Berufungsgericht das Erlöschen dieses Anspruchs durch die erklärte Aufrechnung gegen den unstreitig bestehenden Gegenanspruch der Beklagten

in Höhe von 835,40 € festgestellt sowie einen nach der Aufrechnung verbliebenen Gegenanspruch der Beklagten in Höhe von 296,30 € für gegeben erachtet und ihr diesen Betrag auf die Widerklage hin zugesprochen hat.

Dr. Bünger

Dr. Liebert

Dr. Schmidt

Wiegand

Dr. Matussek

Vorinstanzen:

AG Berlin Mitte, Entscheidung vom 06.04.2022 - 17 C 306/21 -

LG Berlin, Entscheidung vom 22.09.2022 - 67 S 113/22 -