



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 107/18.10.2022

Einmalige Rüge bei vereinbarter Staffelmiete genügt!

BGH, Urt. v. Urt. v. 30.03.2022– VIII ZR 279/19

Zum Sachverhalt:

Die Mieter mieteten im Jahre 2016 eine Wohnung mit einer jährlichen Staffelmietvereinbarung an, die sich innerhalb eines Gebiets befindet, das die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt hat. Als die Mieter die zweite Staffel bezahlten, rügten sie erstmals die Höhe der Miete wegen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (sog. Mietpreisbremse, §§ 556d ff. BGB) und forderten die überzahlte Miete zurück.

Aus den Gründen:

Zu Recht! Die Mieter können Rückzahlung überzahlter Miete, auch nach Eingreifen der nächsten Erhöhungsstaffel, verlangen. Entgegen der Wertung der Instanzgerichte genügt die Rüge der Miethöhe während der laufenden zweiten Staffel des Mietvertrages. Eine weitere Rüge innerhalb der nächsten Staffel sei nicht erforderlich. Der BGH leitet dies aus dem Telos der Regeln und Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe ab. § 557a Abs. 4 Satz 1 BGB bestimmte bereits während der Geltung des § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB in seiner Fassung bis 01.04.2020, dass sich die Regeln der Begrenzung der Miethöhe auf jede Mietstaffel beziehen. Die Klarstellung in Satz 2, dass maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung der zulässigen Miethöhe stets der Beginn einer Mietstaffel ist, diene dem Schutz des Mieters. Sie soll ihn davor bewahren, dass die Regelungen der §§ 556d ff. BGB durch die Vereinbarung einer Staffelmiete umgangen werden, indem die Miete der ersten Staffel noch angemessen hoch ist und anschließend über die zulässige Grenze steigt.

Praxishinweis:

Ursprünglich konnte der Mieter überzahlte Miete nur für die Zeit nach seiner Rüge zurückfordern (§ 556g Abs. 2 Satz 1 BGB). Ab dem 01.04.2020 kann der Mieter aber ab Vertragsschluss zu viel bezahlte Miete unabhängig vom Verschulden des Vermieters zurückfordern, sofern er die Miethöhe innerhalb von 30 Monaten ab Beginn des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter rügt. Spätere Rügen erlauben ihm nur, danach fällig werdende überzahlte Miete zurückzuverlangen (§ 556g Abs. 2 Satz 3 BGB).

Pressekontakt
Prof. Dr. Stephan Kippes
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13
E-Mail: presse@ivd-sued.net
Website: www.ivd-sued.net