



NACH WEGFALL DER PREISBINDUNG GILT: KOSTENMIETE = MARKTMIETE

13.09.2010 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 16. Juni 2010 (VIII ZR 258/09) entschieden, dass nach dem Wegfall der Preisbindung die zuletzt geschuldete Kostenmiete einschließlich etwaiger Zuschläge nach § 26 Neubaumietenverordnung (NMV) als Marktmiete zu zahlen ist. Ferner hielt der BGH an seiner Entscheidung fest, dass die Nichteinhaltung der Abrechnungsfrist einer Anpassung der Vorauszahlung nach § 560 Abs. 4 BGB nicht entgegensteht. In dem Fall ging es um ausständige Mieten einer ehemals preisgebundenen Wohnung. Der Mieter zahlte nach dem Auslaufen der Preisbindung den Kostenmietzuschlag nach § 26 NMV nicht, woraufhin der Vermieter ihn auf Zahlung rückständiger Miete in Anspruch nahm. Der Mieter verweigerte die Zahlung eines nach § 560 BGB erhöhten Betriebskostenvorschusses. Dies begründet er damit, dass bei der Betriebskostenabrechnung die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB nicht eingehalten worden war. Vor dem LG Hannover hatte der Vermieter Erfolg. Hiergegen war der Mieter in Revision zum BGH gegangen. Die Revision wurde im Wesentlichen zurückgewiesen. Das LG Hannover hatte angenommen, dass dem Vermieter nach dem Wegfall der Preisbindung der Mietzuschlag nach § 26 NMV als Teil der Miete weiter zustehe. Der Wegfall der Preisbindung führe nicht zu einer Änderung der Miethöhe. Vielmehr bleibe der Mieter verpflichtet, die zuletzt an den Vermieter gezahlte Kostenmiete, mithin die bisherige Grundmiete nebst Betriebskostenvorauszahlung und Zuschlägen nach § 26 NMV nunmehr als "Marktmiete" zu entrichten. Eine Änderung trete durch den Wegfall der öffentlichen Bindung nur insoweit ein, als der Vermieter künftig Erhöhungen nicht mehr nach § 10 WoBindG, sondern nur noch nach § 558 ff. BGB geltend machen könne. Nach der Rechtsprechung des BGH seien dabei hinsichtlich der Berechnung der Kappungsgrenze auch während der Preisbindung vorgenommene Mieterhöhungen wegen der Kapitalkostensteigerung zu berücksichtigen. Dies setze als selbstverständlich voraus, dass auch derartige Mietbestandteile bei Wegfall der Preisbindung in die nunmehr als Marktmiete geschuldete Miete einfließen. Die Miethöhe ändere sich allein durch Wegfall der Preisbindung mithin nicht. Der Vermieter werde hierdurch nicht besser gestellt. Er könne in vielen Fällen sogar wegen der niedrigen Kostenmieten im Vergleich zu ortsüblichen Vergleichsmieten mit Rücksicht auf die Sperrfrist und die Kappungsgrenze diese Differenz nicht alsbald realisieren. Dies sei aber notwendige Folge der für den (berechtigten) Sozialmieter besonders günstigen Miete. Anderenfalls würde sich mit dem Wegfall der Preisbindung die Miete für einen nicht zum berechtigten Personenkreis gehörenden Mieter vermindern und auf ein regelmäßig deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegendes Niveau sinken. Für eine derartige Benachteiligung des Vermieters gebe es keinen Grund. Gegen einen automatischen Wegfall des Mietzuschlages nach § 26 Abs. 4 NMV zum Ende der Preisbindung spreche auch die Regelung des § 558 Abs. 4 BGB. Sie trifft hinsichtlich der Kappungsgrenze eine besondere Regelung für den Fall, dass eine Verpflichtung des Mieters zur Zahlung einer Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist. Hinsichtlich der geltend gemachten Betriebskostenvorauszahlungen, die nach einer Abrechnung erhöht worden waren, sprach der BGH dem Vermieter ebenfalls den Zahlungsanspruch zu. Der Anpassung der Vorauszahlung steht nicht entgegen, dass die Vermieterin die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB für den Abrechnungszeitraum nicht eingehalten hatte und deshalb mit der Geltendmachung einer Nachforderung von Betriebskosten für das betreffende Abrechnungsjahr ausgeschlossen war. Das Gesetz sehe über den Nachforderungsausschluss für den verspätet abgerechneten Zeitraum hinaus keine Sanktion für die verspätete Abrechnung vor. Es sei daher eine Anpassung der

Vorauszahlung gemäß § 560 Abs. 4 BGB auch nach verspäteter Abrechnung zulässig (so auch Langenberg und Münchener Kommentar). Download des BGH-Urteils

Downloads

18DAEAA_17-10%20Kostenmiete%20gleich%20Marktmiete%20-%20Anlage	162
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/nach-wegfall-der-preisbindung-gilt-kostenmiete-marktmiete>