



BERECHNUNG DER JAHRESFRIST NACH § 558 ABS. 1 SATZ 2 BGB - MODERNISIERUNGSVEREINBARUNGEN LÖSEN DIE FRIST NICHT AUS

31.08.2007 Fachinformation

Mieterhöhungsvereinbarungen, die auf § 559 BGB beruhen, lösen keine Jahressperrfrist nach § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB aus. Im Rahmen einer Vergleichsmieterhöhung ist von besonderer Bedeutung die Einhaltung der Jahressperrfrist nach § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB. Der BGH hat durch Urteil vom 18. Juli 2007 – VIII ZR 285/06 – über eine in der Praxis häufig vorkommende Fallvariante des Abschlusses einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Mieter und Vermieter entschieden. Der BGH kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Berechnung der Jahresfrist nach § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB, wonach Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden dürfen, solche einvernehmlichen Mieterhöhungen außer Betracht bleiben, die auf einer Modernisierung beruhen. In dem hier entschiedenen Fall hatte die Vermieterin wegen verschiedener Modernisierungsmaßnahmen eine Mieterhöhungserklärung gestützt auf § 559 BGB zum 1. Juni 2003 geltend gemacht. Die Mieter zahlten im Juli und ab August fortlaufend einen erhöhten Mietbetrag. Sie reagierten auf die Aufforderung der Vermieterin, die Zuordnung der Zahlung näher zu erläutern oder aufzuschlüsseln nicht, zahlten jedoch weiter den erhöhten Betrag. Mit Schreiben vom Mai 2004 machte die Vermieterin dann eine Mieterhöhung gestützt auf § 558 BGB geltend und legte der Erklärung die Nettokaltmiete einschließlich des von den Beklagten gezahlten Modernisierungsanteiles zugrunde. Die beklagten Mieter stimmten dem Mieterhöhungsverlangen nicht zu und die Vermieterin erhob Zustimmungsklage vor dem Amtsgericht. Dort wurde die Klage ebenso wie in der Berufungsinstanz vor dem LG Görlitz abgewiesen. Der BGH hob in der Revisionsinstanz diese Entscheidungen auf. Anders als zuvor das LG Görlitz hielt er die Jahressperrfrist für eingehalten. Der BGH unterstellt in seiner Entscheidung, dass die Parteien vorliegend eine Vereinbarung über die Mieterhöhung nach Modernisierung geschlossen hatten. Auszugehen sei jedoch dabei, dass die Parteien dieser Vereinbarung die Modernisierungsaufwendungen zugrunde gelegt hatten, die auch eine entsprechende förmliche Mieterhöhung nach § 559 BGB gerechtfertigt hätten. In einem solchen Falle gelte § 558 Abs. 1 Satz 3 BGB, der eine Ausnahme von der Jahressperrfrist für Mieterhöhungen nach § 559 bis 560 BGB vorsehe, auch für eine einvernehmliche Mieterhöhung wegen der vom Vermieter durchgeführten Renovierungsmaßnahmen. Über den Wortlaut der Vorschrift hinaus müsse der Sinn und Zweck des § 559 BGB berücksichtigt werden. Durch diese Regelung solle dem Vermieter ein Anreiz zur Vornahme von wünschenswerten Modernisierungsmaßnahmen durch die Privilegierung der damit zusammenhängenden Kosten gegeben werden. Die Privilegierung dieser Kosten habe ihren sachlichen Grund in der erwünschten Modernisierung des Wohnungsbestandes, nicht in der Art und Weise der rechtlichen Umsetzung – einseitiges Mieterhöhungsverlangen oder vertragliche Regelung – einer hierauf gestützten Mieterhöhung. Diese Mieterhöhung solle nicht durch die Jahressperrfrist oder die Kappungsgrenze teilweise wieder neutralisiert werden. Die Auffassung der Mieter, auch eine vertragliche Mieterhöhung wegen umlagefähiger Modernisierungskosten durch entsprechende Vereinbarung löse die Jahressperrfrist aus, findet nach Auffassung des Bundesgerichtshofes keine Stütze im Gesetzgebungsverfahren und auch nicht in der Systematik des Gesetzes. Anderenfalls sei der Vermieter gezwungen, Mieterhöhungen wegen Modernisierung ausschließlich auf förmlichem Wege und notfalls gerichtlich durchzusetzen, nur um sich die Möglichkeit einer Anpassung der Miete nach § 558 BGB zu erhalten. Erforderlich für eine Gleichstellung einseitiger Mieterhöhungen nach § 559 BGB mit einvernehmlichen Mieterhöhungen der Parteien sei lediglich, dass der Vermieter diese Mieterhöhung auch einseitig nach § 559 BGB hätte durchsetzen können. Es muss sich also

um entsprechende Modernisierungsmaßnahmen im Sinne dieser Vorschrift gehandelt haben. Das Urteil liegt in PDF-Format vor und kann von den Mitgliedsunternehmen im Online-Angebot des BBU abgerufen werden. BGH-Urteil vom 18.07.2007

Downloads

1C7BA_16-07%20berechnung%20Jahresfrist	162
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/berechnung-der-jahresfrist-nach-ss-558-abs-1-satz-2-bgb-modernisierungsvereinbarungen-loesen-die-frist-nicht-aus>