



KOSTENMIETKLAUSELN UND WEGFALL DER WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT

13.09.2006 Fachinformation

Der BGH hat eine wichtige Entscheidung für ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen hinsichtlich der in den Mietverträgen verankerten Kostenmietklauseln getroffen. Die Wirkung einer Kostenmietklausel in einem Mietvertrag mit einem ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist nach Auffassung des BGH mit dem Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit entfallen. Der BGH hat mit einem Urteil vom 14. Juni 2006, Akz VIII ZR 128/05, entschieden, dass mit Ende des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes die Wirkung einer Kostenmietklausel in einem Mietvertrag mit einer ehemals gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft entfallen ist. Im zu entscheidenden Fall musste über die Frage entschieden werden, ob sich der Mieter einer ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft bei einer Mieterhöhung, die auf Basis von Vergleichsmieten abgegeben wurde, auf die in seinem 1963 abgeschlossenen Mietvertrag enthaltene Klausel, nach der die Miete nur im Rahmen der Kostenmiete erhöht werden darf, berufen kann. In der Literatur und in der bisherigen, unterinstanzlichen Rechtsprechung war streitig, ob Kostenmietklauseln auch nach Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 31. Dezember 1989 weiterhin Geltung entfalten. Der BGH hat nun eindeutig die Auffassung vertreten, dass vertragliche Kostenmietklauseln mit der Aufhebung der Gemeinnützigkeit ihre Bedeutung verloren haben. Begründet hat der BGH dies damit, dass die Mietvertragsparteien bei Vereinbarung einer Kostenmietklausel die Frage einer Anhebung der Miete nur für den Fall einer andauernden Gemeinnützigkeit bedacht haben. Nicht bedacht wurde die Frage der Mieterhöhung nach Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit, sodass der Vertrag diesbezüglich eine Regelungslücke aufweist. Bei Schließung der Regelungslücke im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung muss berücksichtigt werden, was die Mietvertragsparteien als redliche Vertragspartner vereinbart hätten, sofern sie den nicht bedachten Fall geregelt hätten. Auch muss nach den Ausführungen des BGH berücksichtigt werden, dass der Vermieter nur deshalb in der Lage war, die Kostenmiete zu vereinbaren, weil er zur Zeit der Wohnungsgemeinnützigkeit steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen konnte. Durch den Wegfall der Vergünstigung sei auch der Grund für die Vereinbarung einer der Höhe nach unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Miete entfallen. Hätten die Parteien bedacht, dass das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aufgehoben wird und die Steuervorteile entfallen, hätten sie die Klausel mit einem entsprechenden Vorbehalt versehen. Seit dem 1. Januar 1990 ist die Begrenzung der Kostenmiete entfallen, sodass der Vermieter eine Mieterhöhung nach Vergleichsmietensystem vornehmen konnte, ohne die im Mietvertrag enthaltene Begrenzung berücksichtigen zu müssen. Anmerkung des BBU: Das Urteil ist für die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen von besonderer Bedeutung, da in älteren Verträgen noch eine derartige Kostenmietklausel enthalten ist und des öfteren Mieter an die Wohnungsunternehmen herantreten und sich mit dem Hinweis auf die Kostenmietklausel gegen eine Mieterhöhungserklärung wenden. Um Rechtsstreitigkeiten zu verhindern, sollten die Mieter auf das BGH-Urteil aufmerksam gemacht werden, wonach diese Klausel keine Bedeutung mehr hat, auch wenn sie nach wie vor in den Mietverträgen verankert ist. Unabhängig von diesem Urteil unterliegen Wohnungen jedoch bis zum heutigen Zeitpunkt der Kostenmiete im Sinne des Wohnungsbindungsgesetz, II. WohnbauG etc., wenn sie öffentlich gefördert sind oder noch der so genannten Nachwirkungsfrist unterliegen. Der BBU bittet um Kenntnisnahme. Das Urteil liegt im Internetangebot des BBU vor und kann von den Mitgliedsunternehmen abgerufen werden. BGH-Urteil vom 14.06.2006

Downloads

19F92_16-06%20Urteil%20BGH%20Kostenmietklausel

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/kostenmietklauseln-und-wegfall-der-wohnungsgemeinnuetzigkeit>