



ÖFFENTLICHE FÖRDERMITTEL FÜR MODERNISIERUNGEN SIND BEI MIETERHÖHUNGEN ZWÖLF JAHRE ZU BERÜCKSICHTIGEN

30.06.2004 Fachinformation

Öffentliche Mittel für die Modernisierung sind bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB zwölf Jahre lang zu berücksichtigen. Der BGH hat sich durch sein Grundsatzurteil vom 25. Februar 2004 (VIII ZR 116/03), veröffentlicht in NZM 2004, Seite 380 f., nunmehr abschließend mit der zuletzt immer noch umstrittenen Frage beschäftigt, wie lange nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, bei denen öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen worden sind, nachfolgend bei Mieterhöhungen aufgrund von Vergleichsmieten die sog. Kürzungsbeträge anzusetzen sind. Ausgangspunkt für die Revisionsentscheidung des BGH war eine Entscheidung des LG Berlin. In diesem Fall hatte der Vermieter auf Grund eines Modernisierungsvertrages aus dem Jahr 1983 einen Baukostenzuschuss sowie Vorauszahlungsmittel erhalten. Nach dem Vertrag verpflichtete sich der Eigentümer, während der Dauer des Vertrages keine höheren Mieten als vertraglich vereinbart zu fordern, sich versprechen zu lassen oder anzunehmen. Die Laufzeit des Vertrages wurde auf 20 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit festgelegt. In einer Zusatzvereinbarung wurde 1995 die Möglichkeit eröffnet, Mieterhöhungen nach § 2 MHG (aF), jetzt § 558 BGB zu verlangen. In dem Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an das Vergleichsmietenniveau berücksichtigte der Vermieter die erhaltenen Fördermittel nicht. Das LG Berlin hatte dieses Mieterhöhungsverlangen als unbegründet angesehen, da ein wirksames Mieterhöhungsverlangen nicht vorgelegen habe. Erforderlich sei gewesen, die sog. Kürzungsbeträge von dem Jahresbetrag der zulässigen, ortsüblichen Vergleichsmiete abzuziehen. Kürzungsbeträge seien nur dann nicht mehr abzuziehen, wenn die Laufzeit des Modernisierungsvertrages beendet sei. Hier sei die Laufzeit von 20 Jahren jedoch noch nicht beendet gewesen, als das Mieterhöhungsverlangen gestellt wurde. Eine Beschränkung der Berücksichtigung der einmaligen Baukostenzuschüsse auf einen Zeitraum von 12 Jahren komme nicht in Betracht, wenn sich der Vermieter vertraglich einer bestimmten Bindungszeit unterwerfe. Hiergegen ging der Vermieter in Revision zum BGH. Dieser entschied, dass zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens eine Bindung hinsichtlich der Höhe des Mietzinses nicht mehr bestanden habe, sodass die gewährten Fördermittel in dem Erhöhungsverlangen nicht hätten aufgeführt werden müssen. Der BGH führt aus, dass nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes die Begründung eines Erhöhungsverlangens dem Mieter die Möglichkeit geben solle, dessen Berechtigung zu überprüfen. Sie brauche daher keine Elemente zu enthalten, die für die Berechtigung des Verlangens keine Rolle spielen würden. Der BGH schließt sich im Folgenden der in der Literatur bereits vertretenen Auffassung an, dass der Anrechnungszeitraum, innerhalb dessen der Vermieter die Kürzungsmittel im Mieterhöhungsverlangen berücksichtigen muss, mit zwölf Jahren zu bemessen sei. Er begründet dies mit der Möglichkeit, nach der gesetzlichen Bestimmung bei verlorenen Zuschüssen die Erhöhung der jährlichen Miete um elf Prozent des auf die jeweilige Wohnung entfallenen Förderbetrages zu kürzen. Der Gesetzgeber habe damit eine Regelung geschaffen, die dazu führe, dass der gewährte Zuschuss nach etwas über neun Jahren durch die verminderte Mieterhöhungsmöglichkeit aufgezehrt sei. Unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung des Zuschussbetrages würde sich ein Anrechnungszeitraum von zwölf Jahren ergeben. Der BGH brauchte sich mit der weiteren Frage, ob eine über die zwölf Jahre hinausgehende Vertragsbindung von 20 Jahren dennoch hier Bestand habe, letztlich nicht zu beschäftigen. Nach seiner Auffassung habe sich das LG nicht ausreichend mit der weiteren vertraglichen Zusatzvereinbarung aus dem Jahre 1995 auseinandergesetzt. Diese habe letztlich eine Mieterhöhung bereits vor Ablauf der 20 Jahre auch ohne Abzüge für die öffentliche Förderung ermöglicht. In einer nachfolgenden Entscheidung hat sich der VerfGH Berlin im Beschluss vom 5. März 2004, veröffentlicht in „Das Grundeigentum“ 2004, Seite 680, ebenfalls mit dem Abzug von Fördermitteln (Baukostenzuschuss) bei einem Mieterhöhungsverlangen auseinandergesetzt. Der VerfGH hatte über die Verfassungsbeschwerde eines Vermieters zu entscheiden, der sich gegen ein Urteil des AG Lichtenberg wendete. Das AG Lichtenberg hatte die Klage des Vermieters auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung als unbegründet abgewiesen, da die Fördermittel, ein Baukostenzuschuss, nicht ordnungsgemäß nach § 558 Abs. 5 BGB in Abzug gebracht worden seien. Der VerfGH Berlin setzt sich mit der in der Literatur zunächst umstrittenen Frage und der Entscheidung des BGH nicht weiter auseinander. Er kommt lediglich zu dem Ergebnis, dass zumindest bei einem Baukostenzuschuss die Anrechnung der Kürzungsmittel für ca. fünf Jahre zu erfolgen habe. Diese Auffassung des AG Lichtenberg sei nicht fehlerhaft und entspreche dem dort zugrundeliegenden Sachverhalt. Für die Wohnungsunternehmen ist im Wesentlichen aber das Urteil des BGH entscheidend. Hiermit wurde Rechtsklarheit über die Dauer der Anrechnung von Kürzungsbeträgen geschaffen. Das Urteil des BGH liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Öffentliche Fördermittel

Downloads

FF0E_Mieterh%C3%B6hung

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/oeffentliche-foerderung-fuer-modernisierungen-sind-bei-mieterhoe-hungen-zwoelf-jahre-zu-beruecksichtigen>