

BERECHNUNG DER KAPPUNGSGRENZE NACH WEGFALL DER PREISBINDUNG

18.08.2004 Fachinformation

Mieterhöhungen wegen gestiegener Kapitalkosten im sozialen Wohnungsbau sind nach Wegfall der Preisbindung bei der Berechnung der Kappungsgrenze mit heranzuziehen. Der BGH hat durch Urteil vom 28. April 2004 (VIII ZR 178/03), veröffentlicht in „Wohnungswirtschaft und Mietrecht“ 2004, Seite 345 ff. entschieden, dass Mieterhöhungen wegen gestiegener Kapitalkosten während der Preisbindung bei der Berechnung der Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB mit einzubeziehen sind. Dies gilt bei Wohnungen, für die die Preisbindung ausgelaufen ist, wenn dann Mieterhöhungsverlangen nach dem 31. August zugegangen sind. In dem entschiedenen Fall handelt es sich um Wohnraum, der preisgebunden war. Im Oktober 2000 wurde zuletzt eine Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten durchgeführt. Danach lief die Preisbindung aus. Im November 2001 machte die Vermieterin dann eine Mieterhöhung unter Bezugnahme auf einen Mietspiegel geltend. Die Mieter erteilten die Zustimmung nicht. Die Parteien stritten über die Frage, ob die Kostenmieterhöhung im November 2000 rückwirkend ab dem 1. Oktober 2000 in die Berechnung der Kappungsgrenze mit einzubeziehen ist. Der BGH wies die Revision der Vermieterin gegen das klageabweisende Urteil des LG Frankfurt am Main zurück. Zunächst beschäftigt sich der BGH mit der Frage, ob die Sperrfrist des § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB, früher § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MHG, eingehalten war. In diesem Zusammenhang erörtert der BGH die Zulässigkeit der im vorliegenden Fall geltenden Klausel im Mietvertrag zu der Möglichkeit, rückwirkende Mieterhöhungen im preisgebundenen Wohnraum vorzunehmen. Der BGH erachtet die dort vereinbarte Preisgleitklausel für zulässig. Danach sollten Mieter für den Fall, dass sie nur eine ermäßigte Miete laut Vertrag zu zahlen hätten und die Vergünstigungen ganz oder teilweise wegfielen, die entsprechend höhere Miete zu zahlen haben. Das Wohnungsunternehmen war danach berechtigt, die erhöhte Miete vom Zeitpunkt des Wegfalls an zu fordern. Voraussetzung war, dass der Vermieter dem Mieter innerhalb von drei Monaten den Wegfall der Vergünstigung mitteilte. Diese Klausel ist nach Auffassung des BGH nicht als unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne des § 307 BGB, insbesondere wegen mangelnder Transparenz, anzusehen. Es sei zulässig, nicht sämtliche Erhöhungen der laufenden Aufwendungen, sondern nur bestimmte Fälle der Kostenmieterhöhung einer Gleitklausel zu unterstellen. Allerdings hat der BGH dann im Folgenden, aufgrund der falschen Berechnung der Kappungsgrenze, das Mieterhöhungsverlangen für unwirksam erachtet. Der BGH hat in die Berechnung der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB, wonach die Miete bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent steigen darf, auch Mieterhöhungen wegen gestiegener Kapitalkosten einbezogen, die während der Preisbindung geltend gemacht wurden. Lediglich die Mieterhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB (wegen Betriebskostenerhöhungen bzw. Modernisierungsumlagen) seien von der Kappungsgrenzenberechnung ausgenommen. Bei der Erhöhung der Kostenmiete wegen gestiegener Kapitalkosten nach den Vorschriften der §§ 8, 8a und 10 WoBindG handele es sich jedoch weder um eine Mieterhöhung nach Modernisierung im Sinne der §§ 559 ff. BGB noch um eine Mieterhöhung wegen Veränderung der Betriebskosten nach § 560 BGB. Der BGH führt weiter aus, dass die Berücksichtigung bei der Berechnung der Kappungsgrenze nach Ablauf der Preisbindung auch den Vorstellungen des Gesetzgebers entsprochen habe, der ihren Anwendungsbereich in erster Linie bei ehemaligen Sozialwohnungen gesehen habe. Er sieht daher auch keine Möglichkeit, die Vorschrift des § 558 Abs. 3 BGB auf Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten analog anzuwenden. Es liege keine planwidrige Regelungslücke vor. Der Gesetzgeber habe vielmehr im Rahmen der Mietrechtsreform bewusst von der Schaffung eines Ausnahmetatbestandes bei der Ermittlung der Kappungsgrenze im Hinblick auf Mieterhöhungen wegen veränderter Kapitalkosten abgesehen. Wohnungsunternehmen, in deren Beständen sich preisgebundener Wohnraum befindet, der aus der Preisbindung herausfällt, müssen künftig bei Mieterhöhungen auch etwaige, vor Auslauf der Preisbindung noch durchgeführte Mieterhöhungen wegen gestiegener Kapitalkosten bei der Berechnung der Kappungsgrenze berücksichtigen. Das Urteil liegt im Internet im .pdf-Format vor und kann von unseren Mitgliedsunternehmen abgerufen werden. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 28.04.2004

Downloads

