

## MIETERHÖHUNG IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU - Wirksamkeit der Klausel "Jeweils gesetzlich zulässige Miete gilt als vereinbart"

18.02.2004      Fachinformation

Der BGH hält die Klausel in Mietverträgen bei sozialem Wohnungsbau "Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vertraglich vereinbart" für wirksam. Der BGH hat sich im Urteil vom 5. November 2003, veröffentlicht in NZM 2004, Seite 93 ff., mit der Frage beschäftigt, ob die in den meisten Allgemeinen Vertragsbestimmungen von Wohnraummietverträgen des sozialen Wohnungsbaues enthaltene Klausel, wonach bei preisgebundenem Wohnraum die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vertraglich vereinbart gilt, als wirksam anzusehen ist. Der BGH kommt zu dem Ergebnis, dass diese Klausel nicht gegen das Transparenzgebot verstoße. In dem entschiedenen Fall war in dem Mietvertrag eine entsprechende Klausel enthalten, wie sie auch in den Mustermietverträgen des Hammonia-Verlages aufgenommen ist. Danach ist der Vermieter berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften – auch rückwirkend – zu erhöhen. Dies gilt insbesondere bei gestiegenen Kapital- und Bewirtschaftungskosten sowie bei Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vertraglich vereinbart. Zwischen den Mietvertragsparteien kam es zum Streit über die Frage, ob eine Mieterhöhungserklärung des Vermieters wegen des Wegfalls des so genannten „Aufwendungsverzichts“ wirksam war. Der Vermieter hatte ein entsprechendes Mieterhöhungsverlangen nach § 10 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) mit einem Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung übersandt. In der ersten Instanz vor dem Amtsgericht hatte der Vermieter zunächst obsiegt. Das Landgericht hatte in der Berufung jedoch die Klage wegen formeller Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens abgelehnt. Der BGH kommt nach der eingelegten Revision zu einem anderen Urteil. Anders als das LG München hält er die im Mietvertrag enthaltenen Klauseln zu den Erhöhungsmöglichkeiten für wirksam. Zunächst geht er auf die maßgebliche Vorschrift des § 10 Abs. 1 WoBindG ein und stellt nochmals die Voraussetzungen für ein derartiges Mieterhöhungsverlangen dar. Für den hier entschiedenen Fall waren aufgrund der Überleitungsvorschriften nach dem Schuldrechtsmodernisierungsgesetz noch die alten Bestimmungen des AGB-Gesetzes, insbesondere § 9 Abs. 1 AGB-Gesetz und das daraus abgeleitete Transparenz-Gebot heranzuziehen. Die streitige Klausel werde dem Transparenzgebot hinreichend gerecht. Zwar träfe es zu, dass der Mieter der Regelung nicht konkret entnehmen könne, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang sich die Miete künftig in verbindlicher Weise erhöhen werde. Diese Unsicherheit sei jedoch hinnehmbar, weil die Erhöhungsmöglichkeiten für den Vermieter an für den Mieter feststellbare Sachverhalte gebunden seien. Vor einer ungerechtfertigten Übervorteilung sei der Mieter zudem durch die Beschränkung einer Mieterhöhung auf die jeweils gesetzlich zulässige Miete geschützt. Gegen eine überraschende Rückwirkung schütze ihn die zeitliche Begrenzung einer Nachforderung in § 4 Abs. 8 Satz 2 Neubaumietenverordnung (NMV). Die Mieterhöhungserklärung des Vermieters sei daher wirksam. Der BGH stellt fest, dass das Fehlen einer den Anforderungen des § 10 Abs. 1 WoBindG genügenden Erläuterung lediglich das Recht des Mieters zur Folge habe, die Zahlung des Erhöhungsbetrages solange zu verweigern, bis der Vermieter ihm durch die Vorlage der Erläuterungen die Überprüfung der Mieterhöhung ermöglicht. Er hält es mithin für zulässig, bei Mieterhöhungsverlangen im sozialen Wohnungsbau die Erläuterung nachzureichen, ohne dass das Mieterhöhungsverlangen insgesamt formell unwirksam ist. Das Urteil kann von unseren Mitgliedsunternehmen auf unserem Faxabrufserver abgerufen werden. Es liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 05.11.2003

### Downloads

---

856A\_04-04%20mieterh

162  
PDF