# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VIII ZR 160/03

Verkündet am:
19. November 2003
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 558

Zur Berechnung der Kappungsgrenze bei einer Teilinklusivmiete.

BGH, Urteil vom 19. November 2003 - VIII ZR 160/03 - LG Hanau
AG Hanau

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. November 2003 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Dr. Leimert und Dr. Frellesen

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Hanau vom 4. April 2003 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger begehrt von dem Beklagten die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses.

Der Kläger vermietete dem Beklagten mit Mietvertrag vom 1. Juni 1983 eine Wohnung im Hause D. straße in H. . Am 1. Dezember 1998 vereinbarten die Parteien eine Miete von 800 DM monatlich inklusive aller Nebenkosten mit Ausnahme der Heizkosten, für die monatlich 100 DM zusätzlich zu leisten sind und über die gesondert abgerechnet wird. Mit Schreiben vom 5. Dezember 2001 verlangte der Kläger die Zustimmung des Beklagten zu einer Erhöhung der Inklusivmiete auf 960 DM nebst 100 DM Heizkostenvorauszahlung zum 1. März 2002.

Der Kläger beruft sich darauf, daß die ortsübliche Vergleichsmiete für die vom Beklagten gemietete Wohnung nach dem Mietspiegel der Stadt H. ohne Betriebskostenanteil 625,60 DM betrage und nach der Nebenkostenabrechnung 2000 für die Wohnung des Beklagten ein Nebenkostenanteil von 463,54 DM monatlich entstanden sei. Die ortsübliche Miete müsse daher mit 1.089,14 DM angesetzt werden. Unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze von 20 % verlange er daher nur 960 DM monatlich. Im Jahre 1998 sei bei der Vereinbarung der Inklusivmiete in Höhe von 800 DM von einem Betriebskostenanteil von 383,33 DM ausgegangen worden, so daß eine Nettomiete von 416,67 DM in dem Betrag von 800 DM kalkuliert gewesen sei.

Der Beklagte meint demgegenüber, nur auf die Nettomiete könne ein Betrag von 20 % aufgeschlagen werden, nicht aber auf die Inklusivmiete von 800 DM.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Der Beklagte verfolgt mit der vom Landgericht zugelassenen Revision sein Ziel der Klageabweisung weiter.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Der Kläger habe gegen den Beklagten gemäß § 558 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete für die von ihm innegehaltene Wohnung in der D. straße in H. von bisher 800 DM auf 960 DM, beginnend ab dem 1. März 2002. Das Mieterhöhungsverlangen sei nicht nur zulässig bei einer Nettomiete, sondern auch wenn zwischen den Parteien - wie vorliegend - eine Teilinklusivmiete vereinbart sei. Da der Mietspiegel für H. vom 2. April 2001 als Vergleichswert von der Nettomiete ausgehe, sei die zwischen den Parteien vereinbarte Teilinklusivmiete, um einen Vergleich zwischen der Ausgangsmiete mit der Vergleichsmiete zu ermöglichen, in eine Nettomiete und einen Teilbetriebskostenanteil aufzuspalten. Aufgrund der Vereinbarung der Parteien bei der letzten Mieterhöhung 1998 betrage der Betriebskostenanteil der Teilinklusivmiete 383,33 DM. Die Nettomiete sei daher mit 416,67 DM anzusetzen. Eine vergleichbare Wohnung wie die hier vorliegende koste laut Mietspiegel für H. 625,60 DM. Damit sei die Ausgangsmiete in Höhe von 416,67 DM niedriger als die Vergleichsmiete des Mietspiegels, so daß eine Mieterhöhung zulässig sei. Bei der Erhöhung der Miete sei gemäß § 558 Abs. 3 BGB darauf zu achten, daß die Miete nicht um mehr als 20 % erhöht werde. Ausgangspunkt für die Kappungsgrenze von 20 % sei die Teilinklusivmiete. Der Mieter habe durch die Vereinbarung einer bestimmten konkreten Mietzinsstruktur beim Abschluß des Mietvertrages in Kauf genommen bzw. sich damit einverstanden erklärt, daß die im Mietvertrag verankerte Mietzinsstruktur mit ihren Auswirkungen für die gesamte Mietzeit zugrunde zu legen sei. Bei einer vereinbarten Teilinklusivmiete seien die Betriebskosten Bestandteil der Miete

geworden, so daß eine Differenzierung in Nettomiete und Nebenkostenpauschale nicht gewollt sei. Im Hinblick darauf könne der Vermieter auch nicht darauf verwiesen werden, daß er bei vereinbarter Teilinklusivmiete die Möglichkeit habe, die Betriebskosten gemäß § 560 BGB zu erhöhen. Die Vorschrift sei auf diese Fälle nicht anwendbar. Ausgangswert für die Berechnung der Kappungsgrenze sei demnach die Teilinklusivmiete in Höhe von 800 DM.

II.

Die Revision bleibt in der Sache ohne Erfolg und ist deshalb zurückzuweisen.

Zu Recht hat das Landgericht den Anspruch des Klägers gegen den Beklagten auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete für die Wohnung in der D. straße in H. von bisher 800 DM auf 960 DM, beginnend ab dem 1. März 2002, gemäß § 558 Abs. 1 BGB als begründet erachtet. Ohne Erfolg wendet sich die Revision dagegen, daß das Landgericht die Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB - im Einklang mit der obergerichtlichen Rechtsprechung zu dem in wesentlichen Teilen übereinstimmenden früheren § 2 MHG - aufgrund der Teilinklusivmiete von 800 DM berechnet hat (vgl. OLG Stuttgart, NJW 1983, 2329; OLG Hamburg, WuM 1984, 24; OLG Hamm, WuM 1984, 121; OLG Koblenz, NJW 1985, 333; OLG Hamm, NJW-RR 1993, 398).

1. Für die Auffassung, daß bei der Berechnung der Kappungsgrenze nicht von der sogenannten Nettomiete auszugehen ist, spricht schon der Wortlaut des § 558 BGB, in dem nur die Erhöhung der "Miete" geregelt wird. Ein Anhaltspunkt dafür, daß der Gesetzgeber den Begriff "Miete" in § 558 BGB nur als Nettomiete habe verstehen wollen, eine Inklusivmiete deshalb in einen Grund-

mietzins und einen Betriebkostenanteil aufgeteilt werden müsse, besteht nicht (vgl. Börstinghaus/Eisenschmid, Arbeitskommentar Neues Mietrecht, S. 266 f.; Referentenentwurf, NZM 2000, 415 f., 429; Gesetzentwurf zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts, NZM 2000, 802 f., 815; Stellungnahme des Bundesrates, NZM 2001, 20 f., 24, 25; Gegenäußerung der Bundesregierung, NZM 2001, 35, 36, 37). Dem Gesetzgeber war bei der Fassung des § 558 BGB bekannt, daß in der Praxis der Wohnungswirtschaft der von den Mietparteien vereinbarte Mietzins von unterschiedlicher Struktur ist. Wenn der Gesetzgeber in § 558 BGB gleichwohl nicht ausdrücklich zwischen Nettomiete und Inklusivmiete unterschieden hat, ist daraus zu entnehmen, daß der Begriff "Miete" in § 558 BGB entsprechend dem allgemeinen Sprachgebrauch als vom Mieter zu zahlender Betrag ohne zusätzlich vereinbarte Betriebskostenvorauszahlungen zu verstehen ist.

2. Ohne Erfolg macht die Revision geltend, der Kläger habe aufgrund § 4 Nr. 3 des Mietvertrages der Parteien die Nebenkosten separat erhöhen können; entgegen der Auffassung des Landgerichts sei § 560 BGB in Verbindung mit Art. 229 § 3 Abs. 4 EGBGB deshalb anwendbar, so daß das Hauptargument für eine Berechnung der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB aus der Inklusivmiete, der Vermieter könne eine separate Erhöhung der Nebenkosten nach § 560 BGB jetzt nicht mehr geltend machen, damit entfalle.

Durch einen Wohnungsmietvertrag, der als Mietentgelt nur einen bestimmten Betrag (zuzüglich Heizungs-/Warmwasserkosten) vorsieht, werden im Regelfall alle umlagefähigen Betriebskosten mit abgegolten (vgl. OLG Hamm, aaO). Bei einer derartigen Teilinklusivmiete war - mit Ausnahme für das Land Berlin - während der Geltungsdauer des Gesetzes zur dauerhaften Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin vom 14. Juli 1987 (GVW) nach ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung eine Mieterhöhung wegen gestie-

gener Betriebskosten nach § 4 MHG ausgeschlossen (vgl. OLG Hamm, NJW-RR 1998, 298 m.w.Hinw.). Soweit sich die Revision auf den formularmäßigen Erhöhungsvorbehalt im Mietvertrag der Parteien beruft, läßt sie außer acht, daß eine derartige Klausel nach der Rechtsprechung des Senats unwirksam ist (Urteil vom 20. Januar 1993 - VIII ZR 10/92, NJW 1993, 1061 unter II 2). Zu Recht ist das Landgericht deshalb der Auffassung, ein Vermieter könne bei vereinbarter Teilinklusivmiete - wie im vorliegenden Fall - nicht auf die Möglichkeit des § 560 BGB verwiesen werden, die Miete wegen gestiegener Betriebskosten zu erhöhen, da diese Vorschrift auf diese Fälle nicht anwendbar sei. Nach § 560 BGB können nur Betriebskostenpauschalen und Betriebskostenvorauszahlungen bei entsprechender Vereinbarung im Mietvertrag erhöht werden. Die Erhöhungsmöglichkeit besteht aber nicht bei Teilinklusivverträgen (so ausdrücklich die Gesetzesbegründung zu § 560 BGB; vgl. NZM 2000, 443 und NZM 2000, 815). Das Landgericht hat deshalb zu Recht bei der Berechnung der Kappungsgrenze die Inklusivmiete in Höhe von 800 DM zugrunde gelegt.

Dr. Deppert Dr. Hübsch Dr. Beyer

Dr. Leimert

Dr. Deppert
für den wegen Erkrankung an
der Unterzeichnung verhinderten
Richter am Bundesgerichtshof
Dr. Frellesen

29. Dezember 2003