BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 178/03

Verkündet am:
28. April 2004
Potsch,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558 Abs. 3

Eine im preisgebundenen Wohnraum wegen gestiegener Kapitalkosten erklärte Mieterhöhung ist nach Wegfall der Preisbindung bei einem nach dem 31. August 2001 zugegangenen Mieterhöhungsverlangen in die Berechnung der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB einzubeziehen.

BGH, Urteil vom 28. April 2004 - VIII ZR 178/03 - LG Frankfurt a.M.
AG Frankfurt a.M.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 3. März 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 13. Mai 2003 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von dem Beklagten Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete.

Der Beklagte mietete mit Vertrag vom 30. Juni 1970 von der Klägerin eine Wohnung in F. . Es handelte sich um preisgebundenen Wohnraum. Gemäß § 3 Abs. 2 des Mietvertrags war die Miete ermäßigt.

Ziffer 2 der Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB), die Bestandteil des Mietvertrags sind, enthält unter anderem folgende Regelung:

„(2) Zahlen die Mieter gemäß § 3 Abs. 2 des Vertrages nur eine ermäßigte Miete und fällt die Vergünstigung ganz oder teilweise weg, so haben die Mieter die entsprechend höhere Miete zu zahlen. Das Wohnungsunternehmen kann die erhöhte Miete vom Zeitpunkt des Wegfalls an nur dann fordern, wenn es den Mietern den Wegfall der Ermäßigung innerhalb von drei Monaten mitteilt, andernfalls gilt die Regelung des Abs. 3…“.

Seit 1. April 1998 betrug die monatliche Grundmiete 454,70 DM (232,48 €). Nachdem ein zur Ermäßigung der Kostenmiete bewilligter öffentlicher Zinszuschuß infolge der planmäßigen Tilgung eines Darlehens am 30. September 2000 entfallen war, erhöhte die Klägerin mit Schreiben vom 9. November 2000 die Grundmiete wegen gestiegener Kapitalkosten rückwirkend zum 1. Oktober 2000 auf 653,80 DM (334,28 €). Nachfolgend endete die Preisbindung.

Mit Schreiben vom 27. November 2001 verlangte die Klägerin von dem Beklagten unter Bezugnahme auf einen Mietspiegel die Zustimmung zu einer Erhöhung der Grundmiete um 50,14 € auf 384,42 € mit Wirkung zum 1. Februar 2002. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird dadurch nicht überschritten. Der Beklagte erteilte die Zustimmung nicht. Die Parteien streiten über die Frage, ob die Kostenmieterhöhung vom 9. November 2000 in die Berechnung der Kappungsgrenze einzubeziehen ist.

Das Amtsgericht hat der fristgemäß erhobenen Klage hinsichtlich eines Erhöhungsbetrages auf 380,78 € stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

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:

Die Klage sei unzulässig, da ihr mangels Einhaltung der 15-monatigen Sperrfrist des § 558 Abs. 1 BGB kein formell ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen zugrunde liege. Die Mieterhöhungserklärung vom 9. November 2000 habe erst zum 1. Dezember 2000 Wirkung entfalten können, da eine Regelung des Inhalts, daß die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vereinbart gelte, im Mietvertrag nicht vereinbart sei und eine Rückwirkung nach § 4 Abs. 8 Satz 2 NMV daher nicht habe eintreten können. Bei der Berechnung der Sperrfrist sei die Kostenmieterhöhung zu berücksichtigen, da der Wortlaut des § 558 Abs. 1 BGB lediglich Mieterhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB vom Lauf der Frist ausnehme. Die Mieterhöhung könne auch nicht für eine Übergangszeit bei der Berechnung der Sperrfrist außer Betracht bleiben. Insoweit komme eine analoge Anwendung des § 5 MHG jedenfalls für den vorliegenden Fall einer Erhöhung der Kostenmiete aufgrund eines voraussehbaren Wegfalls von Zuschüssen nicht in Betracht, da § 5 MHG nach seinem Sinn und Zweck nicht einschlägig und als Ausnahmevorschrift, insbesondere nach seinem Fortfall, eng auszulegen sei.

Des weiteren sei die Klage unbegründet. Der Klägerin stehe kein Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung nach § 558 Abs. 1 BGB zu, da die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB nicht eingehalten worden sei. Auszugehen sei von der Ausgangsmiete aus dem Jahre 1999 in Höhe von 232,48 €. Unter Anwendung der Kappungsgrenze von 20 % ergebe sich eine zulässige Miete von 278,98 €, die durch die Mieterhöhung aus dem Jahre 2000 bereits voll ausgeschöpft worden sei. Diese Mieterhöhung sei bei der Berechnung der

Kappungsgrenze uneingeschränkt zu berücksichtigen. Die Kappungsgrenze sei auch auf ein Mieterhöhungsverlangen anzuwenden, durch welches eine Mieterhöhung nach § 558 Abs. 1 BGB erstmals nach dem Wegfall einer Preisbindung verlangt werde. Die Mieterhöhung aus dem Jahre 2000 dürfe bei der Berechnung der Kappungsgrenze aus den gleichen Erwägungen nicht außer Acht gelassen werden, die hinsichtlich der Berechnung der Sperrfrist gegen eine analoge Anwendung sprächen.

II.

Dies hält der rechtlichen Nachprüfung insofern stand, als die Klage der Abweisung unterliegt, entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts jedoch als unbegründet statt als unzulässig. Dies verstößt nicht gegen das Verschlechterungsverbot nach §§ 557 Abs. 1, 528 ZPO (BGHZ 46, 281, 284 m.w.Nachw.; zum umgekehrten Fall vgl. Senat, Urteil vom 21. Januar 2004 - VIII ZR 209/03, zur Veröffentlichung bestimmt, unter II).

1. Das Berufungsgericht hat zu Unrecht angenommen, die Klage sei unzulässig, da ihr mangels Einhaltung der 15-monatigen Frist des § 558 Abs. 1 BGB kein formell ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen zugrunde liege.

a) Nach dem Rechtsentscheid des Senats vom 16. Juni 1993 (BGHZ 123, 37) ist ein Mieterhöhungsverlangen unwirksam, wenn es dem Mieter vor Ablauf der nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MHG geltenden Sperrfrist (nunmehr § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB) zugeht. Es bedarf keiner Entscheidung, ob ein unwirksames Mieterhöhungsverlangen zur Unzulässigkeit der Klage auf Zustimmung führt, wovon das Berufungsgericht offenbar ausgegangen ist (BayObLG, BayObLGZ 2000, 70, 74; Palandt/Weidenkaff, BGB, 63. Aufl., § 558 b Rdnr. 7;

Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 8. Aufl., § 558 b Rdnr. 81 m.w.Nachw.; a.A. MünchKommBGB/Voelskow, 3. Aufl., § 2 MHRG Rdnr. 68). Das Mieterhöhungsverlangen vom 27. November 2001 ist wirksam, da sowohl die Wartefrist gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB als auch die Sperrfrist nach § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB eingehalten ist.

Gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (Satz 2). Nach Auffassung des Berufungsgerichts wurde die mit Schreiben vom 9. November 2000 erklärte Erhöhung der Kostenmiete gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG) erst am 1. Dezember 2000 wirksam. Danach wäre weder die Wartefrist eingehalten, da die Klägerin die Zustimmung zur Mieterhöhung bereits zum 1. Februar 2002, mithin für die Zeit nach Ablauf von 14 Monaten seit der letzten Erhöhung, verlangt hat, noch wäre die Sperrfrist gewahrt.

b) Wie die Revision zu Recht rügt, hat das Berufungsgericht jedoch verkannt, daß die mit Schreiben vom 9. November 2000 erklärte Mieterhöhung rückwirkend zum 1. Oktober 2000 wirksam wurde, da der Mietvertrag - wie das Berufungsgericht nicht gesehen hat - eine Preisgleitklausel enthält, deren Voraussetzungen erfüllt sind. Dies kann der Senat selbst entscheiden, da das Berufungsgericht die Auslegung des Vertrags unterlassen hat und weitere tatsächliche Feststellungen nicht zu erwarten sind (vgl. Senatsurteil BGHZ 124, 39, 45; Senat, Urteil vom 16. Dezember 1998, aaO; BGH, Urteil vom 12. Dezember 2000 - XI ZR 72/00, NJW 2001, 1344 = WM 2001, 350 unter II 2 a).

aa) Es kann offenbleiben, ob die Mieterhöhung vom 9. November 2000 gemäß Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 2 der Anlage 1 zum Mietvertrag sowie Ziffer 2 (6) der AVB, auf die die Revision hinweist, Rückwirkung entfalten konnte. Die Mieterhöhung wurde jedenfalls aufgrund der in Ziffer 2 (2) der AVB enthaltenen Mietpreisgleitklausel rückwirkend zum 1. Oktober 2000 wirksam erklärt. Danach haben die Mieter, wenn sie gemäß § 3 Abs. 2 des Vertrages nur eine ermäßigte Miete zahlen und die Vergünstigung ganz oder teilweise wegfällt, die entsprechend höhere Miete zu zahlen, wobei das Wohnungsunternehmen die erhöhte Miete vom Zeitpunkt des Wegfalls an nur dann fordern kann, wenn es den Mietern den Wegfall der Ermäßigung innerhalb von drei Monaten mitteilt.

Die Voraussetzungen dieser Klausel liegen vor. Der Beklagte hatte nach § 3 Abs. 2 des Mietvertrags eine ermäßigte Miete zu zahlen. Die Mieterhöhung beruhte auf dem Wegfall eines zur Ermäßigung der Kostenmiete bewilligten öffentlichen Zinszuschusses. Die Klägerin war nach der Klausel zur rückwirkenden Geltendmachung der erhöhten Miete zum 1. Oktober 2000 berechtigt, da sie dem Beklagten den Wegfall der Ermäßigung am 30. September 2000 mit Schreiben vom 9. November 2000, mithin binnen drei Monaten, mitgeteilt hat.

bb) Die vertragliche Mietpreisgleitklausel ist wirksam. Insbesondere ist die hiernach bis zu drei Monaten rückwirkend eröffnete Geltendmachung der Mieterhöhung gemäß § 4 Abs. 8 Satz 2 der Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 - NMV 1970, im folgenden: NMV) zulässig. Danach darf der Vermieter, wenn die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete vereinbart ist (Satz 1), eine zulässige Mieterhöhung wegen Erhöhung der laufenden Aufwendungen nur für einen Zeitraum seit Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres nachfordern.

Ziffer 2 (2) der AVB ist eine Mietpreisgleitklausel im Sinne des § 4 Abs. 8 Satz 1 NMV. Zwar entspricht ihr Wortlaut nicht der Gesetzesfassung. Dies ist jedoch nicht Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 4 Abs. 8 Satz 2 NMV. Die Vorschrift läßt eine rückwirkende Mieterhöhung für den Fall zu, daß die Parteien die jeweils zulässige Kostenmiete gemäß § 8 Abs. 1 WoBindG als vertragliche Miete vereinbart haben (vgl. Senatsurteile vom 5. November 2003 - VIII ZR 10/03 unter II 2 a und vom 3. März 2004 - VIII ZR 149/03 unter II 2 a, jeweils zur Veröffentlichung bestimmt). Ziffer 2 (2) der AVB regelt dagegen allein den Fall einer Erhöhung der Kostenmiete aufgrund des Wegfalls einer Vergünstigung und einer hierdurch bedingten Erhöhung der laufenden Aufwendungen des Vermieters infolge gestiegener Kapitalkosten. Nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit ist es jedoch zulässig, nicht sämtliche Erhöhungen der laufenden Aufwendungen, sondern - wie im vorliegenden Fall - lediglich bestimmte Fälle der Kostenmieterhöhung einer Gleitklausel zu unterstellen. Bedenken gegen die Wirksamkeit der Klausel unter dem Gesichtspunkt einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 BGB, insbesondere wegen mangelnder Transparenz (vgl. hierzu Senatsurteile vom 5. November 2003 und vom 3. März 2004, aaO), bestehen nicht.

c) Da die Klägerin die Kostenmieterhöhung zulässigerweise rückwirkend zum 1. Oktober 2000 erklärt hat, wahrt ihr Mieterhöhungsverlangen vom 27. November 2001 sowohl die Wartefrist als auch die Sperrfrist.

Entgegen der Ansicht des Beklagten beginnt der Lauf der Wartefrist nicht erst mit dem Ablauf desjenigen Monats, in dem der Vermieter die Mieterhöhung verlangt hat. § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, daß die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Die Wartefrist beginnt daher mit dem Zeitpunkt der erstmaligen Fälligkeit der letzten Mieterhöhung zu laufen (BayObLG, BayObLGZ 1989, 277,

280 f. zu § 2 MHG; Staudinger/Emmerich (2003), § 558 Rdnr. 6, jew. m.w.Nachw; vgl. auch Senatsbeschluß BGHZ 123, 37, 39). Dies gilt nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut auch im Falle der rückwirkenden Vereinbarung einer Mieterhöhung (Emmerich, aaO) und auch im Falle einer rückwirkenden Nachforderung der erhöhten Miete aufgrund einer Gleitklausel (a.A. Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl., § 558 Rdnr. 24; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO, Rdnr. 20: Fristbeginn erst mit Zugang der Erhöhungserklärung). Die Wartefrist wurde daher am 1. Oktober 2000 in Lauf gesetzt und war am 1. Februar 2002 - dem Tag, von dem an die Mieterhöhung wirksam werden sollte - verstrichen.

Das Mieterhöhungsverlangen vom 27. November 2001 hat auch die Sperrfrist von einem Jahr gewahrt, da die letzte Mieterhöhung mehr als ein Jahr zurückliegt.

2. Die auch im übrigen zulässige Klage ist jedoch nicht begründet. Das Landgericht hat in seinen - von seinem Standpunkt aus unbeachtlichen, inhaltlich aber im Ergebnis zutreffenden Erwägungen - angenommen, daß die Klägerin keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Zustimmung zu dem Mieterhöhungsverlangen vom 27. November 2001 gemäß § 558 Abs. 1 BGB hat, da die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB bereits infolge der Mieterhöhung vom 9. November 2000 erreicht ist. Das ist richtig.

a) Gemäß § 558 Abs. 3 BGB darf sich die Miete bei Erhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach Absatz 1 innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöhen. Die Kappungsgrenze ist auch auf Mieterhöhungsverlangen anzuwenden, durch welche eine solche Mieterhöhung - wie im vorliegenden Fall - erstmals nach dem Wegfall einer Preisbindung verlangt wird (BayObLG NJW 1984, 742

= WuM 1984, 48 m.w.Nachw.; OLG Hamm NJW-RR 1990, 1233, 1234 = WuM 1990, 333, jeweils zu § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG; vgl. auch BVerfGE 71, 230; Staudinger/Emmerich (2003), § 558 Rdnr. 48; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 8. Aufl., § 558 Rdnr. 160, jew. m.w.Nachw.; Gramlich in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, Mietrechtsreform 2001, § 558 Ziff. 7; a.A. Barthelmess, WKSchG, 5. Aufl., § 2 MHG Rdnr. 51 m.w.Nachw.). Dies ergibt sich aus dem Wortlaut des § 558 Abs. 3 BGB, der keine Einschränkung im Hinblick auf ehemals preisgebundenen Wohnraum enthält sowie aus einem Umkehrschluß zu § 558 Abs. 4 Satz 1 und 3 BGB, die (nur) unter bestimmten - hier nicht vorliegenden - Voraussetzungen vormalig preisgebundenen Wohnraum von der Kappungsgrenze ausnehmen. Die Geltung der Kappungsgrenze nach Ablauf der Preisbindung entspricht auch der Vorstellung des Gesetzgebers, der ihren Anwendungsbereich in erster Linie bei ehemaligen Sozialwohnungen gesehen hat (Begründung zum Entwurf des Mietrechtsreformgesetzes, BT-Drucks. 14/4553 S. 54). Die grundsätzliche Anwendung der Kappungsgrenze auf vormalig preisgebundenen Wohnraum wird auch von der Revision nicht in Zweifel gezogen.

b) Entgegen der Ansicht der Revision bleibt der Betrag der wegen gestiegener Kapitalkosten mit Schreiben vom 9. November 2000 vorgenommenen Mieterhöhung bei der Berechnung der Kappungsgrenze nicht außer Betracht. Gemäß § 558 Abs. 3 BGB sind lediglich Mieterhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB von der Kappungsgrenze ausgenommen. Bei der Erhöhung der Kostenmiete wegen gestiegener Kapitalkosten nach §§ 8, 8a, 10 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) in Verbindung mit § 4 Neubaumietenverordnung (NMV) und § 23 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) handelt es sich jedoch weder um eine Mieterhöhung bei Modernisierung im Sinne der §§ 559 ff. BGB noch um eine Mieterhöhung wegen Veränderung der Betriebskosten nach § 560 BGB oder um diesen Tatbeständen vergleichbare Regelungen zum

preisgebundenen Wohnraum (§§ 6, 13 NMV bzw. §§ 20 ff. NMV in Verbindung mit § 27 II. BV; § 28 Abs. 3 und 4 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG; anders Lützenkirchen, Neue Mietrechtspraxis, Rdnr. 233 zu § 558 Abs. 1 BGB).

c) §§ 559 - 560 BGB als Ausnahmeregelungen zur grundsätzlichen Geltung der Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB sind auch einer analogen Anwendung auf Mieterhöhungen wegen gestiegener Kapitalkosten nicht zugänglich. Voraussetzung des Analogieschlusses ist, daß das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke enthält (BGHZ 149, 165, 174; BGH, Urteil vom 13. März 2003 - I ZR 290/00, ZIP 2003, 1204 unter B II 2 b bb m.w.Nachw.; Senat, Urteil vom 16. Juli 2003 - VIII ZR 274/02, NJW 2003, 2601 = WM 2003, 2150 unter III 2 b, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). Die Lücke muß sich aus einem unbeabsichtigten Abweichen des Gesetzgebers von seinem - dem konkreten Gesetzgebungsvorhaben zugrundeliegenden - Regelungsplan ergeben (Senat, aaO).

Eine planwidrige Regelungslücke liegt nicht vor. Der Gesetzgeber hat im Mietrechtsreformgesetz bewußt von der Schaffung eines Ausnahmetatbestands bei der Ermittlung der Kappungsgrenze im Hinblick auf Mieterhöhungen wegen veränderter Kapitalkosten abgesehen.

aa) Die Neufassung des § 558 BGB ersetzt den mit Wirkung zum 1. September 2001 aufgehobenen § 2 MHG. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MHG sah Ausnahmen von der Wartefrist in den Fällen der §§ 3-5 MHG vor; gleiches galt hinsichtlich der Berechnung der Kappungsgrenze nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG. In die Neufassung des § 558 Abs. 1 und 3 BGB wurden lediglich die §§ 3 und 4 MHG entsprechenden Fälle der Mieterhöhung bei Modernisierung (§§ 559 ff. BGB) und Veränderungen von Betriebskosten (§ 560 BGB) als Ausnahmetatbestände übernommen. Dagegen hat der Gesetzgeber eine § 5 MHG

entsprechende Regelung, wonach der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt war, Erhöhungen der Kapitalkosten anteilig auf den Mieter umzulegen, nicht in das Mietrechtsreformgesetz aufgenommen. Die Gesetzesbegründung führt hierzu aus, die Regelung sei zu kompliziert und passe wegen ihrer Orientierung an Kostengesichtspunkten nicht in das dem Vergleichsmietensystem zugrundeliegende Bild der am Markt orientierten Miete (BT-Drucks. 14/4553 S. 37, 79).

Entgegen der Auffassung der Revision ist aus dem Entfallen dieser Regelung nicht lediglich zu schließen, daß der Gesetzgeber Mieterhöhungen im preisfreien Wohnraum wegen gestiegener Kapitalkosten für die Zukunft ausschließen wollte. Vielmehr wird aus der Übernahme allein der §§ 3 und 4 MHG entsprechenden Regelungen als Ausnahmetatbestände in § 558 Abs. 3 BGB deutlich, daß Mieterhöhungen wegen Kapitalkostensteigerungen, die im preisfreien Wohnraum nach § 5 MHG zulässig und von der Kappungsgrenze ausgenommen waren, nach dem Willen des Gesetzgebers im Gegensatz zur früheren Rechtslage nunmehr auf die Kappungsgrenze von 20 % anzurechnen sind. Dies befindet sich im Einklang mit dem Sinn und Zweck der Kappungsgrenze, der nach der Gesetzesbegründung darin besteht, einen zu raschen Anstieg solcher Mieten, die bislang erheblich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen, zum Schutz der betroffenen Mieter zu vermeiden (BT-Drucks. 14/4553 S. 54; vgl. auch Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen, mittels dessen die Kappungsgrenze in das MHG eingefügt wurde, BT-Drucks. 9/2079 S. 8, 16). Es wäre mit der Zielsetzung des § 558 Abs. 3 BGB nicht vereinbar und widerspräche dem in der Gesetzesfassung zum Ausdruck gekommenen Willen des Gesetzgebers, über die enumerativ geregelten Ausnahmen hinaus im Wege der Analogie einen zusätzlichen Ausnahmetatbestand zu schaffen, den der Gesetzgeber in der gesetzlichen Neufassung hat entfallen lassen.

bb) Des weiteren läßt sich die Fortgeltung des § 5 MHG nicht aus den Übergangsvorschriften zum Mietrechtsreformgesetz erschließen. Gemäß Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 2 EGBGB ist § 5 MHG (lediglich noch) im Falle eines vor dem 1. September 2001 zugegangenen Mieterhöhungsverlangens oder einer vor diesem Zeitpunkt zugegangenen Mieterhöhungserklärung anzuwenden. Weitergehende Übergangsregelungen im Hinblick auf die Kappungsgrenze enthält das Gesetz nicht. Für eine zeitlich begrenzte Fortgeltung des § 5 MHG im Hinblick auf die Berechnung der Kappungsgrenze (so Kossmann, Handbuch der Wohnraummiete, 6. Aufl., § 147 Rdnr. 8) ist nach der gesetzlichen Regelung kein Raum. Angesichts der im Wortlaut eindeutigen Neufassung des § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der getroffenen Übergangsregelung spricht auch nichts für die Annahme, der Gesetzgeber habe die übergangsweise Fortgeltung des § 5 MHG versehentlich ungeregelt gelassen.

cc) Daraus folgt, daß auch im preisgebundenen Wohnraum vorgenommene Erhöhungen der Kostenmiete wegen gestiegener Kapitalkosten nach §§ 8, 8a, 10 WoBindG in Verbindung mit § 4 NMV und § 23 II. BV nicht von der Kappungsgrenze ausgenommen sind. Durch den Fortfall des § 5 MHG als im Grundsatz vergleichbarer Regelung für den preisfreien Wohnraum ist einem Analogieschluß (hierfür OLG Hamm ZMR 1994, 513 und ZMR 1995, 247 f. hinsichtlich der Wartefrist nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MHG, soweit die Gründe der Kostenmieterhöhung den §§ 3-5 MHG entsprechen; zu §§ 559-560 BGB entsprechenden Regelungen Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO Rdnr. 193; Scheffler in Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Wohnraummietrecht, § 35 Rdnr. 124), den das Landgericht erwogen hat, die Grundlage entzogen. Daß die Kappungsgrenze gerade auch in den Fällen der Beendigung der Preisbindung zum Tragen kommen würde, war dem Gesetzgeber bewußt, wie aus der Gesetzesbegründung (oben zu a)) ersichtlich ist.

3. Soweit die Revision verfassungsrechtliche Bedenken im Hinblick auf die Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 GG wegen der Absenkung der Kappungsgrenze von 30 % auf 20 % (aus dem Schrifttum vgl. Börstinghaus/ Eisenschmid, Arbeitskommentar Neues Mietrecht 2001, S. 273; D. Both in Herrlein/Kandelhard, Mietrecht, 2. Aufl., § 558 Rdnr. 77, jew. m.w.Nachw.) sowie auf den im Rechtsstaatsprinzip verankerten Vertrauensschutz des Vermieters erhebt, der sich auf die Nichtanrechnung bestimmter Mieterhöhungen auf die Kappungsgrenze eingerichtet habe, hält der Senat diese Bedenken nicht für durchgreifend.

Das Bundesverfassungsgericht hat die Kappungsgrenze von 30 % nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG - auch für den Fall einer erstmals nach Wegfall einer Preisbindung verlangten Mieterhöhung - als verfassungsrechtlich nicht zu beanstandende Inhalts- und Schrankenbestimmung der Eigentumsgarantie des Vermieters nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG angesehen (BVerfGE 71, 230). Mit der Absenkung der Kappungsgrenze auf 20 %, der ausweislich der Entwurfsbegründung eine Abwägung der Vermieter- mit den Mieterinteressen vorausgegangen ist (BT-Drucks. 14/4553 S. 36), hat der Gesetzgeber den ihm zustehenden Gestaltungsspielraum, der auch hinsichtlich der Frage besteht, ob Übergangsregelungen zu treffen sind (vgl. BVerfG, Beschluß vom 22. Oktober 1993 - 1 BvR 1124/03, NJW 1994, 1718), nicht überschritten. Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG ist nicht schon dann berührt, wenn nicht die höchstmögliche Rendite aus dem Eigentumsobjekt erzielt werden kann, sondern nur dann, wenn die Vermietung von Wohnraum auch bei voller Ausschöpfung des Mieterhöhungsrechts im Ergebnis zu Verlusten führen würde (BVerfGE 71, 230, 250). Dies ist jedoch auch nach Absenkung der Kappungsgrenze nicht ersichtlich und wird von der Revision nicht näher ausgeführt.

Des weiteren hat das Bundesverfassungsgericht durch die Einführung der Kappungsgrenze die Grundsätze der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes nicht als verletzt angesehen (BVerfG aaO, S. 251 ff.). Eine abweichende Beurteilung ergibt sich für den vorliegenden Fall weder aus der Absenkung der Kappungsgrenze noch aus der Einbeziehung der Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten im preisgebundenen Wohnraum bei der Berechnung der Kappungsgrenze. Hinsichtlich des letzteren Gesichtspunkts bestand bereits keine Rechtslage, auf die die Klägerin eventuell schutzwürdiges Vertrauen hätte gründen können. Auch nach der früheren Gesetzesfassung unterfielen Mieterhöhungen im preisgebundenen Wohnraum nach Ende der Preisbindung in Ermangelung einer Ausnahmeregelung grundsätzlich der Kappungsgrenze. Eine Analogie zu den in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MHG enthaltenen Ausnahmetatbeständen hätte insoweit allein an § 5 MHG anknüpfen können. Nach der wohl überwiegenden Ansicht sollte diese Vorschrift jedoch nicht anwendbar sein, wenn die Kapitalmehrkosten bereits bei Vertragsabschluß feststanden und daher - wie im vorliegenden Fall des Wegfalls eines Zuschusses nach Tilgung eines Darlehens - voraussehbar waren (OLG Karlsruhe NJW 1982, 893 = WuM 1982, 68; LG Hamburg WuM 1993, 685; MünchKommBGB/Voelskow, 3. Aufl., § 5 MHG Rdnr. 6; Palandt/Weidenkaff, BGB, 60. Aufl., § 5 MHG Rdnr. 4; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., III 839; a.A. Staudinger/Sonnenschein/Weitemeyer (1997) Art. 3 WKSchG II § 5 MHRG Rdnr. 23 m.w.Nachw.; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 7. Aufl., § 5 MHG Rdnr. 65 ff.).

Zudem konnte mit einem Fortbestand des § 5 MHG nicht gerechnet werden, nachdem die von der Bundesregierung berufene Expertenkommission Wohnungspolitik im Jahre 1994 empfohlen hatte, die Vorschrift aufzuheben (BT-Drucks. 13/159 S. 131 Tz. 5531). Weitere durchgreifende verfassungs-

rechtliche Bedenken sind von der Revision weder vorgebracht, noch sind diese ersichtlich.

4. Bei der Berechnung der Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB ist die drei Jahre vor Wirksamwerden des Erhöhungsverlangens (§ 558 b Abs. 1 BGB) geltende Ausgangsmiete zugrundezulegen (OLG Celle NJW-RR 1996, 331 = WuM 1996, 86 zu § 2 MHG; Staudinger/Emmerich, aaO (2003) Rdnr. 49; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO Rdnr. 171, jew. m.w.Nachw.), mithin die seit April 1998 geschuldete Grundmiete von 232,48 €. Die unter Anwendung der Kappungsgrenze von 20 % höchstzulässige Miete beträgt 278,98 €. Der Betrag der Mieterhöhung vom 9. November 2000 in Höhe von 101,80 € ist - im Unterschied zu den Mieterhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB (zur Berechnung der Kappungsgrenze in diesen Fällen vgl. Palandt/Weidenkaff, BGB, 63. Aufl., § 558 Rdnr. 20; Börstinghaus, aaO Rdnr. 186, 188) - nicht nachträglich der ermittelten Kappungsgrenze hinzuzurechnen, sondern unterliegt dieser Begrenzung. Dem Mieterhöhungsverlangen der Klägerin, dem eine Ausgangsmiete von 334,28 € zugrundeliegt, steht somit die Kappungsgrenze von 278,98 € entgegen.

III.

Das Landgericht hat daher auf die Berufung des Beklagten die Klage im Ergebnis zu Recht abgewiesen. Die Revision der Klägerin ist mithin mit der Maßgabe zurückzuweisen, daß die Klage als unbegründet abzuweisen ist.

Dr. Deppert Dr. Hübsch Dr. Leimert

Wiechers Dr. Wolst