

„Vorzeitiges“ Mieterhöhungsverlangen (§ 558 BGB): Unwirksam wegen Benachteiligung des Mieters?

BGH, Urteil vom 25. September 2013 - VIII ZR 280/12

Einen nicht alltäglichen Sachverhalt hat der BGH mit Urteil vom 25. September 2013¹ entschieden. Erwähnenswert ist die Entscheidung dennoch, weil sie den Zusammenhang von der verschiedenen Fristen der §§ 558b Abs. 1 und 561 Abs. 1 BGB für die Zulässigkeit eines Erhöhungsverlangens, seine Wirkung und das Sonderkündigungsrecht des Mieters mit einer überzeugenden Begründung darstellt. Für die Praxis ist vor allem das Ergebnis von Bedeutung: die Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens.

Der Fall:

Mit Schreiben vom 7. Januar 2011 forderte der Vermieter die Mieter auf, einer Mieterhöhung (bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) zum 1. August 2011 zuzustimmen. Die Mieter stimmten nicht zu. Die Zustimmungsklage des Vermieters hatte das Amtsgericht abgewiesen, das Landgericht hatte ihr stattgegeben. Die Revision der Mieter blieb ohne Erfolg.

Die materiellen Voraussetzungen für die verlangte Mieterhöhung zum 1. August 2011 lagen vor. Das wurde auch von den Mietern nicht in Zweifel gezogen. Sie meinten jedoch, das Erhöhungsverlangen sei verfrüht, deshalb unzulässig und formell unwirksam, weil sie bei einer Zustimmung gemäß § 558b Abs. 1 BGB die erhöhte Miete bereits mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens, also bereits ab 1. April 2011 schuldeten. Um dieses Ergebnis zu vermeiden, hätten sie nach der Regelung des § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB spätestens am 31. März zum 31. Mai 2011 kündigen müssen. Wäre ihnen das Erhöhungsverlangen dagegen erst im Mai 2011, also fristgerecht vor dem beabsichtigten Erhöhungstermin vom 1. August 2011, zugegangen, hätten sie erst spätestens am 31. Juli zum 30. September 2011 kündigen müssen. Dann hätten sie, da die Mieterhöhung dann nicht eingetreten wäre (§ 561 Abs. 1 Satz 2 BGB), bis zu diesem Zeitpunkt, also noch drei Monate länger die Wohnung zu der bisherigen Miete nutzen können. Durch das verfrühte Erhöhungsverlangen des Vermieters würde ihnen diese Möglichkeit genommen und ihre gesetzlichen Rechte würden in unzulässiger Weise eingeschränkt.

Die Entscheidung:

Dass der Vermieter nicht gehindert ist, eine Mieterhöhung erst mit Wirkung zu einem späteren als dem in § 558 BGB bestimmten Zeitpunkt geltend zu machen, hat der BGH bereits in einem Urteil vom 8. Juni 2011² klargestellt, allerdings ohne nähere Begründung, da der damalige Fall keinen Anlass dazu bot.

¹ VIII ZR 280/12, WuM 2013, 737 = Grundeigentum 2013, 1581 = NJW 2013, 3641 = NZM 2013, 853

² VIII ZR 204/10, WuM 2011, 423 = Grundeigentum 2011, 1016 = ZMR 2011, 790 = NZM 2012, 112,

Die – zugegebenermaßen etwas konstruiert wirkenden – Einwände der Mieter im jetzt entschiedenen Fall entkräftet der BGH mit einer an sich einfachen Überlegung, die sich allerdings nicht ohne weiteres aufdrängt: „§ 558b Abs. 1 BGB und § 561 Abs. 1 BGB sind aufeinander abgestimmte Regelungen, deren Verständnis sich nur aus einer Zusammenschau erschließt.“³ Bei dieser Zusammenschau wird deutlich, dass der Zeitpunkt der Wirksamwerdens der Mieterhöhung (im Falle der Zustimmung des Mieters), nämlich der Beginn des dritten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens, *unmittelbar auf den Zeitpunkt folgt, zu dem der Mieter spätestens kündigen muss*, wenn er der Mieterhöhung entgehen will, nämlich dem Ende des zweiten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens.

„Zweck des § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB ist es mithin, dem Mieter bis unmittelbar vor dem Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung (hier 31. Juli 2011) die Möglichkeit offen zu lassen, sich vom Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung zum Ende des übernächsten Monats (hier 30. September 2011) zu lösen mit der sich anschließenden Rechtsfolge, dass dem Mieter noch zwei weitere Monate die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung gegen Zahlung der nicht erhöhten Miete verbleibt (§ 561 Abs. 1 Satz 2 BGB).“⁴

Besser und überzeugender als mit diesen wenigen Sätzen lassen sich der Sinn und Zweck des Regelungskomplexes der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und des hierbei gebotenen Schutzes des Mieters gegen die geforderte Mieterhöhung nicht verdeutlichen. Der Begründung ist nichts hinzuzufügen.

Der Leitsatz lautet:

a) Der Vermieter ist nicht gehindert, eine Mieterhöhung erst mit Wirkung zu einem späteren als dem in § 558b Abs. 1 BGB bestimmten Zeitraum geltend zu machen (Bestätigung von BGH, Urteil vom 8. Juni 2011, VIII ZR 204/10...).

b) Geht dem Mieter ein Mieterhöhungsverlangen zu, in dem der Vermieter einen späteren als den sich aus § 558b Abs. 1 BGB ergebenden Wirksamkeitszeitpunkt benennt, kann sich der Mieter bis unmittelbar vor dem Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung vom Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung nach § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB zum Ende des übernächsten Monats lösen mit der sich anschließenden Rechtsfolge, dass dem Mieter bis zum Ende des Mietverhältnisses die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung gegen Zahlung der nicht erhöhten Miete verbleibt (§ 561 Abs. 1 Satz 2 BGB).

³ aaO RNr. 17

⁴ aaO

Anmerkung / Auswirkungen für die Praxis:

Im Einzelfall kann es ja durchaus sinnvoll sein, ein Mieterhöhungsverlangen nicht erst „im letzten Moment“, sondern mit einem gewissen zeitlichen Vorlauf an den Mieter zu richten, und zwar insbesondere dann, wenn die Mieterhöhung erst zu einem späteren Zeitpunkt begründet ist, etwa im Hinblick auf die Sperr- und Wartefristen des § 558 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB. Beide Seiten erlangen dadurch zusätzliche Entscheidungsfreiheit und Kalkulationssicherheit. Der Vermieter kann sich sicher sein, dass er dadurch keine Nachteile erleidet. Durch die vom BGH gefundene Lösung ist auch sichergestellt, dass die Rechte des Mieters, falls er nicht zustimmen will, nicht in unzulässiger Weise eingeschränkt werden; die Möglichkeit, von seinem Sonderkündigungsrecht gemäß § 561 Abs.1 BGB bis zum letzten Tag vor dem Eintritt der vom Vermieter geforderten Mieterhöhung Gebrauch zu machen und die Wohnung bis zum Kündigungstermin zu der bisherigen Miete weiter zu nutzen, bleibt ihm uneingeschränkt erhalten.