

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

MiethöheRegG § 2 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1

Ein gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 MHG gestelltes Mietzinserhöhungsverlangen ist unwirksam, wenn es dem Mieter vor Ablauf der nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MHG geltenden Sperrfrist zugeht.

BGH, Beschluß vom 16. Juni 1993 - VIII ARZ 2/93 - Kammergericht
Berlin

LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ARZ 2/93

vom

16. Juni 1993

in dem Rechtsstreit

Marianne T , Z Straße , B ,

Beklagte und Berufungsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter
II. Instanz:

g e g e n

1. Rudolf K , Br Straße , N ,
2. Martina K -G , S Straße , B ,

Kläger und Berufungsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte
II. Instanz:

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch
den Vorsitzenden Richter Wolf und die Richter Dr. Zülch,
Dr. Paulusch, Dr. Hübsch und Wiechers

am 16. Juni 1993

beschlossen:

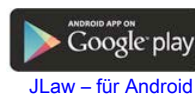
Ein gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 MHG gestelltes
Mietzinserhöhungsverlangen ist unwirksam,
wenn es dem Mieter vor Ablauf der nach § 2
Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MHG geltenden Sperrfrist
zugeht.

Gründe:

I. Die Kläger sind Vermieter, die Beklagte ist Mieterin
einer nicht preisgebundenen Altbauwohnung in B . Der
Mietzins wurde zuletzt gemäß § 2 MHG mit Wirkung zum
1. April 1988 erhöht. Mit der Beklagten am 28. Februar 1989
zugegangenem Schreiben begehrten die Kläger erneut deren
Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab 1. Mai 1989. Die Be-
klagte hat nicht zugestimmt. Auf die daraufhin erhobene
Klage hat das Amtsgericht Charlottenburg - nach Einholung
eines Sachverständigen-Gutachtens zur ortsüblichen Ver-
gleichsmiete - die Beklagte verurteilt, der Erhöhung der



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Miete auf monatlich 773,80 DM mit Wirkung ab 1. Mai 1989 zuzustimmen. Gegen dieses Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt und ausgeführt, das Zustimmungsverlangen der Kläger zur Mieterhöhung sei unwirksam, weil es ihr vor Ablauf der einjährigen Sperrfrist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MHG zugegangen sei. Das Landgericht teilt diese Rechtsauffassung und möchte die Klage abweisen, sieht sich hieran jedoch durch Rechtsentscheide des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 4. Dezember 1981 (WuM 1982, 105 = ZMR 1983, 242), des Oberlandesgerichts Hamm vom 30. Dezember 1986 (NJW-RR 1987, 400 = WuM 1987, 114 = ZMR 1987, 150) sowie des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 25. März 1988 (NJW-RR 1988, 722 = WuM 1988, 144 = ZMR 1988, 230) gehindert. Es hat deshalb dem Kammergericht folgende Frage zum Rechtsentscheid vorgelegt:

Ist ein gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 MHG gestelltes Mietzinserhöhungsverlangen wirksam, obwohl es dem Mieter vor Ablauf der nach § 2 Abs. 1 Satz 1 MHG geltenden Sperrfrist zugegangen ist?

Das Kammergericht möchte ebenfalls von den erwähnten Rechtsentscheiden abweichen und hat die Frage mit Beschluß vom 12. Februar 1993 (ZMR 1993, 220 = WuM 1993, 178 = GE 1993, 311) dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt. Zur Begründung hat es unter anderem ausgeführt: Der Ablauf der einjährigen Sperrfrist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MHG sei eine materielle Voraussetzung für das Erhöhungsverlangen des Vermieters. Entstehe dessen Recht auf

Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der Miete aber erst, wenn der bisherige Mietzins seit einem Jahr unverändert sei, so könne der Anspruch nicht vor Ablauf der Jahresfrist geltend gemacht werden. Die Rechtswirkungen, die der Gesetzgeber an die Geltendmachung des Erhöhungsverlangens geknüpft habe, nämlich das Inlaufsetzen der Überlegungs- und Zustimmungsfrist sowie gegebenenfalls der Klagefrist gemäß § 2 Abs. 3 MHG, träten bei einem verfrühten Erhöhungsverlangen nicht ein. Daß nach der von den Oberlandesgerichten Oldenburg, Hamm und Frankfurt vertretenen Auffassung der Lauf dieser Fristen im Falle eines verfrühten Mieterhöhungsverlangens nicht mit dessen Zugang, sondern erst bei Ablauf der einjährigen Wartefrist beginnen solle, stelle eine richterliche Rechtsfortbildung dar, für die eine Grundlage fehle. Es bestehe kein Anlaß, einem nach dem Gesetz unwirksamen materiellen Erhöhungsverlangen durch die Fiktion eines vom tatsächlichen Zugang abweichenden Zugangszeitpunktes zur Wirksamkeit zu verhelfen. Grundrechte des Vermieters aus Art. 14 GG seien dadurch nicht berührt, weil ihm bei verfrühter Geltendmachung ein Anspruch noch nicht zustehe. Dem Vermieter sei es zumutbar, dafür zu sorgen, daß das Erhöhungsverlangen nicht verfrüht zugehe, zumal es auf einen taggenauen Zugang nicht ankomme.

II. Die Vorlage an den Bundesgerichtshof ist zulässig.

1. Gegenstand des Vorlagebeschlusses ist eine Rechtsfrage, die sich aus einem Mietverhältnis über Wohnraum ergibt und über die das Landgericht als Berufungsgericht zu entscheiden hat (§ 541 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Sie ist für die Entscheidung des Rechtsstreits erheblich. Das Landgericht

erachtet das Erhöhungsverlangen der Sache nach für gerechtfertigt. Die Klage wäre aber - zumindest teilweise - abzuweisen, wenn das Mieterhöhungsverlangen der Kläger unwirksam wäre. Die einjährige Sperrfrist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MHG war bei Zugang des Erhöhungsverlangens am 28. Februar 1989 noch nicht abgelaufen, weil der seit 1. April 1988 zu zahlende Mietzins noch nicht seit einem Jahr unverändert war. Für die Entscheidung des Rechtsstreits kommt es deshalb darauf an, ob ein vor Ablauf der Sperrfrist zugegangenes Erhöhungsverlangen wirksam ist.

2. Mit der von ihm beabsichtigten Entscheidung würde das Kammergericht, das dem Landgericht folgen will, von den Rechtsentscheiden der Oberlandesgerichte Oldenburg, Hamm und Frankfurt (jeweils aaO) abweichen (§ 541 Abs. 1 Satz 3 ZPO). Nach jenen Rechtsentscheiden ist ein bereits vor Ablauf der einjährigen Sperrfrist dem Mieter zugegangenes Erhöhungsverlangen, in dem eine Erhöhung ab einem Zeitpunkt nach Ablauf der Jahresfrist begehrt wird, nicht unwirksam. Die Fristen nach §§ 2 Abs. 3, 9 Abs. 1 MHG sollen lediglich nicht früher in Lauf gesetzt werden als bei einer unmittelbar nach Ablauf der Jahresfrist abgegebenen Erklärung. Nach Auffassung des Oberlandesgerichts Hamm ist es jedenfalls unschädlich, wenn das Mieterhöhungsverlangen um einige Tage oder Wochen vor Ablauf der Jahresfrist zugeht. Diese Sachverhaltsvoraussetzungen sind auch hier erfüllt.

III. Der Senat beantwortet die Rechtsfrage wie aus der Entscheidungsformel ersichtlich.

1. Für die Wirksamkeit eines dem Mieter vor Ablauf der einjährigen Sperrfrist zugehenden Mieterhöhungsverlangens, mit dem eine Mieterhöhung ab einem Zeitpunkt nach Ablauf der Jahresfrist verlangt wird, wird in den erwähnten Rechtsentscheiden (aaO) vor allem angeführt, dem Wortlaut des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MHG sei nicht zwingend zu entnehmen, welche Rechtsfolgen ein vor Ablauf der Jahresfrist gestelltes Erhöhungsverlangen habe. Die Vorschrift sei deshalb nach ihrem Zweck auszulegen. Dem Zweck, die Kontinuität der Mietpreise zu gewährleisten und den Mieter vor erhöhten Mietzinsforderungen zu schützen, werde die Auslegung, wonach das vorzeitige Erhöhungsverlangen nicht völlig unbeachtlich sei, eher gerecht. Es wäre Förmerei, wenn der Vermieter gezwungen wäre, ein etwa nur einen Tag vor Ablauf der Frist zugegangenes Erhöhungsverlangen nach Fristablauf zu wiederholen. Eine derartige Überbewertung formeller Gesichtspunkte könne die Eigentumsrechte des Vermieters aus Art. 14 GG beeinträchtigen. Interessen des Mieters würden demgegenüber nicht berührt, wenn ein vorzeitiges Erhöhungsverlangen wirksam sei. Mögliche Unsicherheiten bei der Fristenberechnung belasteten ihn jedenfalls nicht unzumutbar, weil lediglich der Beginn der Fristen des § 2 Abs. 3 MHG hinausgeschoben werde. Dadurch ergebe sich für ihn im Ergebnis sogar eine noch längere als die in § 2 Abs. 3 Satz 1 MHG vorgesehene Überlegungsfrist. Diese Auffassung wird auch von einem Teil des Schrifttums vertreten (Palandt/Putzo, BGB, 52. Aufl., RdNr. 9 und 26; MünchKomm/Voelskow, BGB, 2. Aufl., RdNr. 33; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 6. Aufl., RdNr. 5; Barthelmess, 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz, 4. Aufl., RdNr. 17; Fischer-Dieskau/Pergrande, Wohnungsbaurecht, Anm. 3 jeweils zu § 2 MHG;

Bub/Treier/Schultz, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraum-
miete, III Rdnr. 340; Köhler, Handbuch der Wohnraummiete,
3. Aufl., § 149 Rdnr. 2; Fehl NJW 1974, 924, 925).

2. Nach anderer, auch in der älteren Rechtsprechung (LG
Hamburg WuM 1978, 214; AG Köln ZMR 1974, 156, 284) überwie-
gend vertretener Meinung, ist ein vor Ablauf der Jahreswar-
tefrist zugegangenes Erhöhungsverlangen unwirksam, auch
wenn es sich auf einen Zeitpunkt nach Ablauf der Jahres-
frist bezieht (Soergel/Kummer, BGB, 11. Aufl., Rdnr. 8;
Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl., 2. Bearb. 1981,
Rdnr. 18 f; BGB-RGRK/Gelhaar, 12. Aufl., Rdnr. 4; AK-
BGB/Derleder Rdnr. 6 jeweils zu § 2 MHG; Stornel, Miet-
recht, 3. Aufl., III Rdnr. 614; derselbe ZMR 1983, 73, 74
unter II 1; Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraumschutzgesetze,
6. Aufl. C 77; Derleder WuM 1983, 221, 224 unter III 1;
Roquette, ZMR 1972, 133, 137 unter III 3).

3. Der Senat schließt sich - in Übereinstimmung mit dem
vorlegenden Kammergericht - der letztgenannten Auffassung
an.

a) Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MHG kann der Vermieter
die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses verlangen,
wenn der Mietzins, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 MHG
abgesehen, seit einem Jahr unverändert ist. § 2 MHG gibt
dem Vermieter unter bestimmten materiellen und formellen
Voraussetzungen einen Anspruch auf Zustimmung zu einer Er-
höhung des Mietzinses. Das Mieterhöhungsverlangen ist ein
Antrag auf Abschluß eines Änderungsvertrages, für dessen
Wirksamwerden es auf den Zugang ankommt (§ 130 BGB). Die

Einhaltung der einjährigen Wartefrist ist materielle Voraussetzung des Abänderungsverlangens.

b) Es kann dahinstehen, ob deshalb nicht schon aus dem Wortlaut der Bestimmung folgt, daß ein Mieterhöhungsverlangen gemäß § 2 MHG erst nach Ablauf der Jahreswartefrist wirksam "erhoben werden kann" (zu dieser Formulierung vgl. Schriftlicher Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drucks. VI/2421, S. 4). Jedenfalls ergibt sich das aus dem systematischen Zusammenhang von § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 mit den Absätzen 3 und 4 MHG. Gemäß § 2 Abs. 3 MHG knüpft das Gesetz für den Beginn der dem Mieter eingeräumten Überlegungsfrist sowie der Frist zur Erhebung einer Klage auf Erteilung der Zustimmung an den Zugang des Erhöhungsverlangens an. Wird die Zustimmung erteilt, so ist der erhöhte Mietzins gemäß Abs. 4 von dem Beginn des dritten Kalendermonats an zu zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Ebenso kommt es für den Beginn der Frist, innerhalb derer ein Mieter von seinem Kündigungsrecht Gebrauch machen muß, auf den Zugang des Erhöhungsverlangens an (§ 9 Abs. 1 MHG). Diese Fristen können nach dem Normzweck nicht vor Ablauf der einjährigen Wartefrist, sondern frühestens ab diesem Zeitpunkt zu laufen beginnen. Die effektive Wartefrist bis zur tatsächlichen Anhebung der Miete beträgt nach der gesetzlichen Regelung sonach in jedem Fall mindestens 15 Monate. Davon gehen auch die Rechtsentscheide der Oberlandesgerichte Oldenburg, Hamm und Frankfurt aus. Die dort vertretene Ansicht, bei vorzeitigem Zugang des Erhöhungsverlangens werde die Frist nicht im Zeitpunkt des Zugangs, sondern erst mit Ablauf der Jahreswartefrist in Lauf gesetzt, ist mit der gesetzlichen Regelung nicht zu

vereinbaren (so zutreffend: Stornel aaO Rdnr. 613; Schmidt-Futterer/Blank aaO C 77). Können die Fristen gemäß § 2 Abs. 3 MHG nicht vor Ablauf der einjährigen Sperrfrist zu laufen beginnen und stellt das Gesetz für deren Beginn ausdrücklich auf den Zugang des Erhöhungsverlangens und nicht auf den Ablauf der Wartefrist ab, so folgt daraus, daß die materiellen Voraussetzungen des Erhöhungsverlangens einschließlich des Ablaufs der Jahreswartefrist im Zeitpunkt seines Zugangs vorliegen müssen. Die gesetzliche Regelung ist demnach so ausgestaltet, daß eine vorfristige Geltendmachung ausgeschlossen ist (Derleder aaO).

aa) Hat der Gesetzgeber die Voraussetzungen für die Geltendmachung eines Anspruches ausdrücklich in einer bestimmten Weise geregelt, so kann diese Regelung nicht mit dem Hinweis auf eine Überbewertung formeller Gesichtspunkte unterlaufen werden.

bb) Daß die gesetzliche Regelung unvollständig oder widersprüchlich und deshalb unter Heranziehung des Normzwecks auslegungsbedürftig wäre, ist nicht ersichtlich. Sie geht, wie dargelegt, von einer effektiven Wartezeit von wenigstens 15 Monaten aus. Zur Wahrung des frühestmöglichen Erhöhungszeitpunktes genügt es, wenn das Erhöhungsverlangen innerhalb des auf den Ablauf der einjährigen Wartefrist nachfolgenden Monats zugeht (§ 2 Abs. 3 und 4 MHG). Der Normzweck, eine gewisse Kontinuität der Mietpreise zu gewährleisten, wird erreicht, wenn nur ein nach Ablauf der Sperrfrist zugegangenes Erhöhungsverlangen das in § 2 MHG geregelte Verfahren in Lauf zu setzen vermag. Es beschneidet insbesondere die Befugnis des Vermieters nicht, das Er-

höhungsverlangen zum frühestmöglichen Zeitpunkt durchzusetzen. Dem von der Bestimmung ebenfalls verfolgten Zweck, den Mieter für eine bestimmte Zeit vor Mieterhöhungsverlangen zu schützen, wird es besser gerecht, wenn dieser nicht schon während der laufenden Sperrfrist mit neuen Erhöhungsverlangen konfrontiert wird. Das spricht dafür, daß der Gesetzgeber bewußt eine Regelung schaffen wollte, nach der ein vorzeitiges Erhöhungsverlangen nicht gestellt werden kann. Zu Recht hat das Kammergericht daher angenommen, daß die Voraussetzungen einer richterlichen Rechtsfortbildung nicht vorliegen. Übertriebene und "formalistische" Anforderungen an den Vermieter sind damit nicht verbunden. Er kann ohne besondere Schwierigkeiten dafür Sorge tragen, daß sein Erhöhungsverlangen nicht vorzeitig zugeht, indem er es etwa rechtzeitig mit dem Ablauf der Wartefrist absendet, da es, worauf das Kammergericht zutreffend hinweist, auf einen taggenauen Zugang nicht ankommt. Der Vermieter erlangt durch die vorzeitige Stellung eines Erhöhungsverlangens keinen Vorteil, weil die Überlegungsfrist des § 2 Abs. 3 MHG in jedem Fall erst mit dem Ablauf der einjährigen Sperrfrist beginnen kann. Die an die Durchsetzung einer Mieterhöhung insoweit gestellten Anforderungen sind mithin auch nicht geeignet, Rechte des Vermieters gemäß Art. 14 GG zu beeinträchtigen.

cc) Dieses Ergebnis dient der Rechtssicherheit. Nach den Rechtsentscheiden der Oberlandesgerichte Oldenburg, Hamm und Frankfurt bleibt ungewiß, ab welcher zeitlichen Grenze ein vorzeitiges Erhöhungsverlangen unwirksam wäre, weil es nicht nur um "einige Tage oder Wochen" verfrüht zugegangen ist (vgl. hierzu LG Berlin WuM 1989, 334).

Schließlich kommt es darauf, ob die sich bei einem vorzeitigen Erhöhungsverlangen für den Mieter ergebenden Unsicherheiten bei der Berechnung des Fristenlaufes "unerheblich" und daher zumutbar wären, nicht an. Auch wenn die Gefahr eines Irrtums über den Zeitpunkt, ab dem die erhöhte Miete verlangt werden kann, jedenfalls in den Fällen gering sein mag, in denen der Vermieter die Erhöhung erst zu dem nach Ablauf der Jahreswartefrist maßgeblichen Zeitpunkt verlangt und sein Erhöhungsverlangen nur wenige Tage vor Ablauf dieser Frist zugeht, besteht im Hinblick auf die eindeutige gesetzliche Regelung kein Anlaß, derartige nicht auszuschließende Unsicherheiten in Kauf zu nehmen.

Nach allem kann ein vorzeitig zugegangenes Erhöhungsverlangen gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 MHG keine Wirkung entfalten.

Wolf

Dr. Zülch

Dr. Paulusch

Dr. Hübsch

Wiechers