BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 280/12

Verkündet am:
25. September 2013
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558b Abs. 1, § 561 Abs. 1

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, NJW-RR 2011, 1382 Rn. 11).

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).

BGH, Urteil vom 25. September 2013 - VIII ZR 280/12 - LG Berlin
AG Berlin-Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. September 2013 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 7. August 2012 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 6. November 2012 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung in Berlin. Mit Schreiben vom 7. Januar 2011 wurden sie seitens des Vermieters aufgefordert, der Erhöhung der bisherigen Nettokaltmiete (1.363,92 €) um 272,78 € auf 1.636,70 € mit Wirkung zum 1. August 2011 zuzustimmen. Die Beklagten stimmten nicht zu.

2 Mit der Klage nimmt der Kläger die Beklagten auf Zustimmung zur begehrten Mieterhöhung in Anspruch. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat ihr auf die Berufung des Klägers stattgegeben. Mit ihrer

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

4 Das Berufungsgericht hat - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

5 Das Mieterhöhungsverlangen des Klägers entspreche den formellen Anforderungen und sei auch materiell berechtigt. Insbesondere stehe der Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens nicht entgegen, dass die Erhöhung erst zu einem späteren Zeitpunkt (1. August 2011) begehrt worden sei, als er sich bei Anwendung des § 558b Abs. 1 BGB ergebe (1. April 2011). Der Bundesgerichtshof habe in seiner Entscheidung vom 8. Juni 2011 (VIII ZR 204/10) ausgeführt, dass sich der Wirksamkeitszeitpunkt aus der gesetzlichen Regelung ergebe, wenn die Parteien nicht ausdrücklich eine spätere Geltung vereinbarten. Diese Formulierung lasse erkennen, dass auch ein späterer als der sich aus § 558b Abs. 1 BGB ergebende Zeitpunkt von den Parteien wirksam vereinbart werden könne.

6 Die Benennung eines späteren Zeitpunkts benachteilige den Mieter auch nicht (§ 558b Abs. 4 BGB), denn die Mieterhöhung trete dann nur später ein als in § 558b Abs. 1 BGB bestimmt.

7 Ein Verstoß gegen § 561 BGB liege ebenfalls nicht vor. Zwar würde die den Beklagten zustehende Frist zur Ausübung des ihnen zustehenden Sonder-

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

kündigungsrechts nach § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB erst am 31. Juli 2011 enden, wenn ihnen das Mieterhöhungsverlangen, § 558b Abs. 1 BGB folgend, erst im Mai 2011 zugegangen wäre, während die Frist im Streitfall mit Ablauf des 31. März 2011 ende, da das Mieterhöhungsverlangen bereits im Januar 2011 zugegangen sei. Darin liege jedoch kein Nachteil, denn den Beklagten habe auch im Streitfall die volle Frist zur Ausübung ihres Kündigungsrechts zur Verfügung gestanden, so dass sie sich - ohne dass sie die verlangte Mieterhöhung getroffen hätte - von dem Mietverhältnis hätten lösen können.

8 Etwas anderes ergebe sich auch nicht daraus, dass im Streitfall eine Mieterhöhungsmöglichkeit vor dem 1. August 2011 wegen Berücksichtigung der Kappungsgrenze nicht bestanden habe. Die Kappungsgrenze stelle keine Wartefrist für Mieterhöhungsverlangen dar, sondern solle den Anstieg der Mieten begrenzen. Sie könne daher nicht als Begründung dafür herangezogen werden, dass der Vermieter mit der Mieterhöhungserklärung bis zum Eintritt der Mieterhöhungsvoraussetzungen warten müsse und ein früheres Verlangen deshalb unwirksam sei.

II.

9 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

10 Zu Recht hat das Berufungsgericht einen Anspruch des Klägers auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung zum 1. August 2011 bejaht.

11 1. Nach den insoweit von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts liegen die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Mieterhöhung um 272,78 € zum 1. August 2011 vor. Dagegen ist revisionsrechtlich nichts zu erinnern.

12 2. Das Berufungsgericht hat auch zutreffend angenommen, dass der Vermieter nach der Rechtsprechung des Senats nicht gehindert ist, eine Mieterhöhung erst mit Wirkung zu einem späteren als dem in § 558b BGB bestimmten Zeitpunkt geltend zu machen (Senatsurteil vom 8. Juni 2011 - VIII ZR 204/10, NJW-RR 2011, 1382 Rn.11). Ein derartiger Fall liegt hier vor, denn bei einer § 558b Abs. 1 BGB folgenden Mieterhöhung hätten die Beklagten bei Zustimmung die erhöhte Miete grundsätzlich mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens (Januar 2011), mithin ab 1. April 2011 und nicht erst ab 1. August 2011 geschuldet. Die Revision ist jedoch der Auffassung, das Mieterhöhungsverlangen des Klägers sei im Streitfall deshalb unwirksam, weil ein Anspruch auf Zahlung der erhöhten Miete nicht schon zum 1. April 2011, sondern erst zum 1. August 2011 bestehe.

13 a) Die Revision meint, die Nennung eines späteren als des sich aus § 558b Abs. 1 BGB ergebenden Wirksamkeitszeitpunkts sei nur in den Fällen zulässig, in denen dem Vermieter auch bereits zu dem sich aus § 558b Abs. 1 BGB ergebenden früheren Zeitpunkt ein Anspruch auf die erhöhte Miete zustehe. Nur dann wirke sich die Nennung eines späteren Wirksamkeitszeitpunkts ausschließlich zugunsten des Mieters aus. Anders sei dies zu beurteilen, wenn dem Vermieter erst ab dem von ihm genannten späteren Zeitpunkt ein Anspruch auf die erhöhte Miete zustehe. In einem derartigen Fall sei das verfrühte Erhöhungsverlangen unwirksam, da es die Rechte des Mieters aus § 561 Abs. 1 BGB unzulässig beschneide.

14 So verhalte es sich im Streitfall. Dem Kläger habe erst ab 1. August ein Anspruch auf die erhöhte Miete zugestanden. Durch den bereits im Januar 2011 erfolgten Zugang des Erhöhungsverlangens zum 1. August 2011 hätte es den Beklagten - wenn sie denn der Mieterhöhung hätten entgehen wollen - nach § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB oblegen, das Mietverhältnis bis spätestens

31. März 2011 zum 31. Mai 2011 zu kündigen; wäre das Mieterhöhungsverlangen hingegen erst im Mai 2011 zugegangen, hätten die Beklagten das Mietverhältnis spätestens am 31. Juli 2011 erst zum 30. September 2011 kündigen müssen. Rechtsfolge einer zum 30. September 2011 ausgesprochenen Kündigung wäre es aber gewesen, dass die Beklagten die Wohnung bis zu diesem Zeitpunkt gegen Zahlung der nicht erhöhten Miete hätten nutzen können (§ 561 Abs. 1 Satz 2 BGB). Diese Möglichkeit sei den Beklagten durch den verfrühten Zugang des Erhöhungsverlangens genommen worden.

15 b) Diese Auffassung der Revision trifft indes bei der gebotenen, sich an dem Zweck der Vorschrift orientierenden Auslegung des § 561 Abs. 1 BGB nicht zu.

16 aa) Nach § 558b Abs. 1 BGB schuldet der Mieter, soweit er der Erhöhung zustimmt, die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens. Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 BGB oder § 559 BGB geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen (§ 561 Abs. 1 Satz 1 BGB). Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein (§ 561 Abs. 1 Satz 2 BGB).

17 bb) § 558b Abs. 1 BGB und § 561 Abs. 1 BGB sind aufeinander abgestimmte Regelungen, deren Verständnis sich nur aus einer Zusammenschau erschließt. Erreicht den Mieter das Verlangen des Vermieters, einer Mieterhöhung zuzustimmen, stehen ihm grundsätzlich zwei Reaktionsmöglichkeiten zur Verfügung: Er kann der Mieterhöhung nach § 558b Abs. 1 BGB zustimmen beziehungsweise sich auf Zustimmung verklagen lassen (§ 558b Abs. 2 BGB), oder er kann das Mietverhältnis nach § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB kündigen, wenn

er der Mieterhöhung (sicher) entgehen will. Der Zeitpunkt, zu dem die Mieterhöhung - von deren materiell-rechtlicher Wirksamkeit das Gesetz ausgeht - gemäß § 558b Abs. 1 BGB nach Zustimmung des Mieters wirksam wird ("... zu Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens."), folgt unmittelbar auf den Zeitpunkt, zu dem der Mieter nach § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB spätestens kündigen muss, wenn er der Mieterhöhung entgehen will ("...bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters..."). 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 weitere zwei Monate die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung gegen Zahlung der nicht erhöhten Miete verbleibt (§ 561 Abs.1 Satz 2 BGB). Entgegen der Auffassung der Revision wird der Mieter durch ein verfrühtes Mieterhöhungsverlangen somit nicht benachteiligt.

18 cc) Im Streitfall wurde von den Beklagten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung zum 1. August 2011 erbeten. Hierfür wäre es ausreichend gewesen, wenn das Mieterhöhungsverlangen den Beklagten (erst) im Mai 2011 zugegangen wäre. Bei einem Zugang im Mai 2011 hätte es den Beklagten offen gestanden, das Mietverhältnis bis spätestens 31. Juli 2011 zum 30. September 2011 zu kündigen. Nach dem oben dargestellten Norminhalt des § 561 Abs. 1 BGB hätten die Beklagten das Mietverhältnis auch in dieser Weise wirksam kündigen

können. Da eine Kündigung nicht erfolgt ist, sondern das Mietverhältnis fortbesteht, schulden die Beklagten die erhöhte Miete ab 1. August 2011.

Ball Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 07.11.2011 - 237 C 126/11 -
LG Berlin, Entscheidung vom 07.08.2012 - 65 S 430/11 -