



Zu den Auswirkungen einer zu einem späteren als dem in 558b BGB* bestimmten Zeitpunkt begehrten Mieterhöhung auf das Sonderkündigungsrecht des Mieters

Zu den Auswirkungen einer zu einem späteren als dem in 558b BGB* bestimmten Zeitpunkt begehrten Mieterhöhung auf das Sonderkündigungsrecht des Mieters nach 561 Abs. 1 BGB**

Der Bundesgerichtshof hat sich heute mit den Auswirkungen einer zu einem späteren als dem in 558b BGB bestimmten Zeitpunkt begehrten Mieterhöhung auf das Sonderkündigungsrecht des Mieters nach 561 Abs. 1 BGB befasst.
Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung in Berlin. Mit Schreiben vom 7. Januar 2011 wurden sie seitens des Vermieters aufgefordert, mit Wirkung zum 1. August 2011 der Erhöhung der bisherigen Nettokaltmiete um 272,78 € zuzustimmen. Die Beklagten stimmten nicht zu.
Mit der Klage nimmt der Vermieter die Beklagten auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung in Anspruch. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat ihr auf die Berufung des Klägers stattgegeben.
Die vom Bundesgerichtshof zugelassene Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat seine Rechtsprechung bestätigt, dass der Vermieter nicht gehindert ist, eine Mieterhöhung erst mit Wirkung zu einem späteren Zeitpunkt als dem sich aus 558a BGB ergebenden Zeitpunkt geltend zu machen. Rechte des Mieters, insbesondere das dem Mieter bei einer Mieterhöhung zustehende Sonderkündigungsrecht nach 561 BGB, werden hierdurch nicht unzulässig beschnitten. Begehrt der Vermieter die Mieterhöhung - wie hier - erst zu einem späteren als dem in 558b BGB genannten Zeitpunkt (hier zum 1. August 2011), ist 561 BGB nach seinem Sinn und Zweck dahin auszulegen, dass dem Mieter bis unmittelbar vor dem Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung (hier bis zum 31. Juli 2011) die Möglichkeit offen bleibt, sich von dem Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung zum Ende des übernächsten Monats (hier 30. September 2011) zu lösen mit der sich anschließenden Rechtsfolge, dass dem Mieter noch für weitere zwei Monate (hier August und September 2011) die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung gegen Zahlung der nicht erhöhten Miete verbleibt (561 Abs. 1 Satz 2 BGB). Der Mieter wird durch ein verfrühtes Mieterhöhungsverlangen somit nicht benachteiligt. Das Mieterhöhungsverlangen des Klägers war daher wirksam und hat zur Folge, dass die Beklagten, die von ihrem Sonderkündigungsrecht aus 561 Abs. 1 Satz 1 BGB keinen Gebrauch gemacht haben, ab 1. August 2011 die - der Höhe nach unstreitige - erhöhte Miete schulden.
* 558b BGB
(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.
(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden. (?)
(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.
** 561 BGB
(1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach 558 oder 559 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. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.
(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam
Urteil vom 25. September 2013 - VIII ZR 280/12
AG Charlottenburg - Urteil vom 7. November 2011 - 237 C 126/11
LG Berlin - Urteil vom 7. August 2012 - 65 S 430/11

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501

Pressekontakt

Bundesgerichtshof BGH

76125 Karlsruhe

Firmenkontakt

Bundesgerichtshof BGH

76125 Karlsruhe

Der Bundesgerichtshof (BGH) ist das oberste Gericht der Bundesrepublik Deutschland im Bereich der ordentlichen Gerichtsbarkeit, d.h. der Zivil- und Strafrechtspflege, die in den unteren Instanzen von den zur Zuständigkeit der Länder gehörenden Amts-, Land- und Oberlandesgerichten ausgeübt wird. Im Anschluss an die Konstituierung der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1949 wurde am 1. Oktober 1950 der Bundesgerichtshof in Karlsruhe eingerichtet. Der Bundesgerichtshof ist ? bis auf wenige Ausnahmen ? Revisionsgericht. Er hat vor allem die Sicherung der Rechtseinheit durch Klärung grundsätzlicher Rechtsfragen und die Fortbildung des Rechts zur Aufgabe. Der Bundesgerichtshof ist in 12 Zivilsenate und fünf Strafsenate mit insgesamt 127 Richterinnen und Richtern aufgliedert. Hinzu kommen acht Spezialsenate, nämlich die Senate für Landwirtschafts-, Anwalts-, Notar-, Patentanwalts-, Wirtschaftsprüfer-, Steuerberater- und Steuerbevollmächtigtensachen, der Kartellsenat und das Dienstgericht des Bundes.