

ZfIR 2013, A 4

BGH: Keine Mieterbenachteiligung bei später als nach § 558b BGB begehrter Mieterhöhung

Der BGH entschied 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 (**BGH, Urt. v. 25.9.2013 – VIII ZR 280/12**).

Mit seiner Entscheidung bestätigte der VIII. Zivilsenat seine Rechtsprechung, dass der Vermieter nicht gehindert ist, eine Mieterhöhung erst mit Wirkung zu einem späteren Zeitpunkt als dem sich aus § 558b 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.

Zur Begründung ihrer Entscheidung führten die Bundesrichter aus: Begehrt der Vermieter die Mieterhöhung – wie hier – erst zu einem späteren als dem in § 558b BGB genannten Zeitpunkt, ist § 561 BGB nach seinem Sinn und Zweck dahin auszulegen, dass dem Mieter bis unmittelbar vor dem Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung die Möglichkeit offen bleibt, sich von dem Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung zum Ende des übernächsten Monats zu lösen mit der sich anschließenden Rechtsfolge, dass dem Mieter noch für weitere zwei Monate 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 1.8.2011 die – der Höhe nach unstreitige – erhöhte Miete schulden.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 157/2013 vom 25.9.2013)