

► Mietvertrag

Wirksames Mieterhöhungsverlangen ist zwingend

| Die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung ist unzulässig, wenn ihr kein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorausgegangen ist. |

Das hat der BGH noch einmal deutlich gemacht (13.11.13, VIII ZR 413/12, Abruf-Nr. 140006). Das Gesetz stellt dem Vermieter zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens in § 558a Abs. 2 BGB vier Begründungsmittel zur Verfügung:

- Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB),
- Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB),
- mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen und
- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen. Hierbei genügt laut Gesetz die Benennung von drei Wohnungen.

Die Aufzählung ist dabei nicht abschließend. So kann etwa auch der Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde herangezogen werden (BGH 16.6.10, VIII ZR 99/09, Abruf-Nr. 102344).

MERKE | Um den berechtigten Erhöhungsanspruch des Vermieters zu sichern, muss also ein besonderes Augenmerk auf die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens gelegt werden. Soweit vertretbar, sollte es auch durch mehrere Begründungen getragen werden.

► Mietvertrag

Handeln als Zustimmung

| Schon die einmalige Zahlung der geforderten erhöhten Miete, jedenfalls jedoch die viermalige Überweisung dieser Miete, kann aus der maßgeblichen objektiven Empfängersicht nur so verstanden werden, dass damit dem Mieterhöhungsverlangen konkludent zugestimmt wird. |

Dieser Auffassung war das AG München in der besonderen Konstellation, dass die Mieter sich auf eine konkludente Zustimmung beriefen, während der Vermieter klageweise eine ausdrückliche Zustimmung verlangte (14.8.13, 452 C 11426/13, Abruf-Nr. 140568). Da auch einem unwirksamen Mieterhöhungsverlangen zugestimmt werden könne, gelte für diesen Fall nichts anderes. Das galt im konkreten Fall umso mehr, als die Mieter ohne Vorbehalt gezahlt haben. Die Klage scheiterte mithin am mangelnden Rechtsschutzbedürfnis.

MERKE | Der Vermieter hat auf die ausdrückliche Zustimmung bestanden, um einer späteren Rückforderung des Erhöhungsbetrages nach § 812 Abs. 1 BGB zu entgehen. Insoweit hat er mit seiner Klage trotz deren Abweisung „obsiegt“, weil der rechtliche Grund der Zahlung im Ergebnis feststeht. Der Erfolg war aber – wegen der Prozesskosten – teuer erkaufte.



IHR PLUS IM NETZ

fmp.iww.de
Abruf-Nr. 140006Aufzählung nicht
abschließend

IHR PLUS IM NETZ

fmp.iww.de
Abruf-Nr. 140568Vermieter hat
obsiegt