

Achtung – wurde einem Mieter bereits gekündigt, kann ein Mieterhöhungsverlangen als Angebot auf Fortsetzung des Mietverhältnisses verstanden werden – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Köln (LG Köln) vom 14.03.2019, 6 S 150/18

I.

Mietverhältnisse sind auf lange Zeiträume angelegt. Eine der Möglichkeiten des Vermieters die Miete anzupassen, ist die Erhöhung der Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Extreme Vorsicht ist aber geboten, wenn dem betroffenen Mieter bereits gekündigt wurde. Wie die Entscheidung des LG Köln zeigt, ist nicht ausgeschlossen, daß ein übersandtes Mieterhöhungsverlangen in diesem Fall als Angebot zur Fortsetzung bzw. Neubegründung des Mietverhältnisses gewertet wird.

II.

Kläger und Beklagte waren durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Beklagten kamen in Zahlungsrückstand und die Klägerin kündigte im März 2018 fristlos. Im April 2018 verlangte die Klägerin von den Beklagten die Zustimmung zur Anpassung der Miete mit Wirkung ab 01.07.2018. Die Beklagten stimmten dem zu und sandten diese Zustimmung rechtzeitig an die Klägerin zurück. Die Beklagten sind gleichwohl erstinstanzlich zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt worden. Das LG Köln hat dagegen auf die Berufung hin die Räumungsklage abgewiesen. In dem Verlangen auf Erhöhung der Miete sei ein Angebot zu erblicken, das Mietverhältnis fortzusetzen.

III.

1.

Wird einem Mieter wegen Zahlungsrückstand das Mietverhältnis fristlos gekündigt, ist das Mietverhältnis sofort beendet. Anders als bei einer ordentlichen Kündigung gibt es keine „Schonfrist“, bevor das Mietverhältnis sein Ende findet. Da das Mietverhältnis beendet ist, kann die Miete auch nicht mehr erhöht werden. Auch wenn der Mieter seiner Pflicht die Wohnung herauszugeben nicht nachkommt und der Vermieter über die vertraglich geschuldete Miete hinaus den bei Neuvermietung geschuldeten Mietzins als Nutzungsentschädigung fordern will, ist keine Erhöhung der Miete notwendig. Vielmehr schuldet der Mieter – wenn er die Wohnung nicht zurückgibt - ohne weitere Erklärung des Vermieters den Mietzins in der Höhe, den der Vermieter bei einer Neuvermietung verlangen könnte.

2.

Vor diesem Hintergrund kann ein Verlangen auf Anpassung der Miete durchaus als Angebot zur Fortsetzung des Mietverhältnisses verstanden werden. Es kommt zwar immer auf die Umstände des Einzelfalles an, das mit der Räumungsklage angerufene Gericht kann aber das Mieterhöhungsverlangen als Angebot zur Fortsetzung bzw. Neubegründung des Mietverhältnisses auslegen.

Vermietern und Hausverwaltungen ist daher zu raten, sich nicht wie bei der besprochenen Entscheidung blindlings auf das Ergebnis eines automatisierten Mieterhöhungsprozesses zu verlassen, sondern nochmals zu kontrollieren, ob es sinnvoll ist, die Mieterhöhung zu verschicken. Mieter auf der anderen Seite sollten sich immer die Frage stellen, ob ein Verhalten des Vermieters als Angebot auf Fortsetzung des Mietverhältnisses ausgelegt werden könnte, insbesondere wenn der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen übersendet.

IV.

Ist einem Mieter wegen Zahlungsverzugs gekündigt worden, kann ein zeitlich danach erfolgendes Mieterhöhungsverlangen als Angebot auf Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verstehen sein. Um hier keine Fehler zu machen, die sich nachträglich als rechtlich nachteilhaft darstellen, ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.