

Heilungswirkung eines nach Klageerhebung erneut ausgesprochenen Mieterhöhungsverlangens, wenn das erste Mieterhöhungsverlangen dem Mieter nicht zugegangen war – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 20.06.2019, 65 S 39/19

I.

Durch einen Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter eine Mietwohnung zum Gebrauch zu überlassen. Dafür zahlt der Mieter ein Entgelt, die Kaltmiete. Wohnungsmietverhältnisse sind auf unbestimmte Zeit und somit lange Zeitdauer angelegt. Im Laufe eines solchen Mietverhältnisses kann sich die Notwendigkeit ergeben, die Miete anzupassen. In der Praxis am häufigsten ist die Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Um die Miete zu erhöhen, muss der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen aussprechen. Dabei können Fehler passieren oder das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter überhaupt nicht zugehen. Die Entscheidung des LG Berlin beschäftigt sich damit, ob der fehlende Zugang des Mieterhöhungsverlangens geheilt werden kann.

II.

Aus den Entscheidungsgründen der besprochenen Entscheidung ergibt sich, dass der klagende Vermieter gegen den beklagten Mieter eine Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete ausgesprochen hatte. Diese ist dem Beklagten nicht zugegangen. Der Kläger hat während des Prozesses nur die nicht zugegangene Mieterhöhung weiterverfolgt. Das LG Berlin hat die Klage als unzulässig abgewiesen. Die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung setze ein wirksames Mieterhöhungsverlangen voraus. Dies sei nicht gegeben, wenn der Mieter dieses niemals erhalte. Dieser Mangel könne auch nicht geheilt werden. Soweit im BGB Heilungsvorschriften vorhanden seien, bezögen sich diese nicht auf eine nicht zugegangene Mieterhöhung, sondern setzten gerade voraus, dass die Mieterhöhung zugegangen sei. Selbst wenn die Heilungsvorschriften auch auf den fehlenden Zugang anwendbar wären, hätte eine neue Mieterhöhung ausgesprochen werden müssen. Hierzu reiche es nicht aus, sich lediglich auf die alte, nicht zugegangene Mieterhöhung zu beziehen.

III.

1.

Der Vermieter hat im Lauf eines Mietverhältnisses unter anderem die Möglichkeit, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anzuheben. Dies setzt unter anderem voraus, dass dem Mieter ein wirksames Mieterhöhungsverlangen des Vermieters zugeht.

a)

damit die Mieterhöhungserklärung wirksam ist, muss sich die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen. Unter anderem muss die Mieterhöhungserklärung eine Begründung enthalten. Insbesondere muss angegeben werden, auf welche der gesetzlich zulässigen Quellen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete die Mieterhöhung gestützt wird (zulässig sind Mietdatenbank, Mietgutachten, Vergleichswohnungen und Mietspiegel). Die Mieterhöhungserklärung muss alle Angaben enthalten, die notwendig sind, damit der Mieter überprüfen kann, ob die Mieterhöhung gerechtfertigt ist.

Welche Angaben im Einzelfall in der Mieterhöhungserklärung aufgeführt werden müssen, hängt von den Eigenheiten des Objektes an. Wird zum Beispiel die Mieterhöhung auf ein besonderes Ausstattungsmerkmal gestützt, dass werterhöhend sein soll, müssen sich in dem Erhöhungsverlangen Angaben hierzu wiederfinden.

b)

Es ist daher leicht nachzuvollziehen, dass im Einzelfall das Mieterhöhungsverlangen die gesetzlichen Anforderungen nicht einhält. Der Gesetzgeber hat daher dem Vermieter die Möglichkeit gegeben, nach Klageerhebung diesen Fehler zu korrigieren (siehe § 558b Abs. 3 BGB). Hat der Vermieter etwa im obigen Beispiel vergessen zur Begründung der Mieterhöhung Ausführungen bezüglich des werterhöhenden Merkmals in die Mieterhöhungserklärung aufzunehmen, könnte er diesen Mangel dadurch beheben, dass er im Rechtsstreit eine Ergänzung des Mieterhöhungsverlangens vornimmt.

Nachteil dieser Vorgehensweise ist allerdings, dass der Mieter ab Zugang des Schriftsatzes in welchem die Korrektur vorgenommen wird eine neue Überlegungsfrist hat. Stimmt er der Mieterhöhung innerhalb der neuen Überlegungsfrist zu, bleiben die Kosten des Rechtsstreits bei dem Vermieter.

c)

Kernproblem der besprochenen Entscheidung war, dass die Mieterhöhung dem Mieter nicht zugegangen bzw. der Zugang nicht nachweisbar war. Nach Auffassung des LG Berlin ist dies nicht heilbar. Bei einem nicht zugegangenen Mieterhöhungsverlangen wäre danach die Klage in jedem Fall abzuweisen. Es gibt allerdings auch anderslautende Rechtsprechung, welche die Handlungsmöglichkeiten auch auf nicht zugegangene Mieterhöhungserklärungen erstrecken will. Damit der Vermieter in den Genuss der Handlungsmöglichkeiten kommt, muss er allerdings ein neues Mieterhöhungsverlangen aussprechen. Hieran scheiterte der klagende Vermieter in der besprochenen Entscheidung; er hatte lediglich versucht, die nicht zugegangene Mieterhöhung durchzusetzen.

IV.

Damit eine Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete gegenüber dem Mieter durchgesetzt werden kann, muss ein Mieterhöhungsverlangen vorliegen, das den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Bestimmte Fehler einer Mieterhöhungserklärung können im Rechtsstreit geheilt werden. Dies löst aber eine neue Zustimmungsfrist für den Mieter aus, so dass hier die erhebliche Gefahr besteht trotz einer wirksamen Heilung auf den Kosten des Rechtsstreits sitzen zu bleiben. Ob die Heilungsmöglichkeiten auch ein nicht zugegangenes Mieterhöhungsverlangen erfassen, ist umstritten. Jedenfalls ist auch in diesem Fall unabdingbar, dass der Vermieter erneut ein (wirksames) Mieterhöhungsverlangen ausspricht. Vermietern ist zu empfehlen, bereits bei der Erstellung des Mieterhöhungsverlangens anwaltliche Beratung in Anspruch zu nehmen, damit eine Heilung im Prozess nicht notwendig wird. Mietern ist zu empfehlen, nach Erhalt einer Mieterhöhungserklärung anwaltliche Beratung in Anspruch zu nehmen; nur so können sie verlässlich prüfen lassen, ob sie zur Zahlung der erhöhten Miete verpflichtet sind. 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.