

Vorsicht vor Rücknahme eines Mieterhöhungsverlangens – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Tempelhof–Kreuzberg (AG Tempelhof–Kreuzberg) vom 08.08.2017, 9 C 62/17

I.

Wohnungsmietverträge sind vom Gesetzgeber auf unbestimmte Zeit angelegt; in der Praxis sind auch längerfristige Mietverhältnisse die Regel. Bei Vermietern besteht ein Interesse daran, die Miete ggfls. an die Preisentwicklung anpassen zu können. Das am häufigsten verwandte Verfahren ist die Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Dem Mieter ist hierzu ein Erhöhungsverlangen zuzustellen. Der Mieter hat dann eine Überlegungsfrist. Stimmt der Mieter innerhalb dieser Überlegungsfrist dem Erhöhungsverlangen nicht zu, muss der Vermieter innerhalb einer weiteren Frist Klage auf Zustimmung erheben, wenn er die Mieterhöhung durchsetzen will.

Lässt der Vermieter diese Klageerhebungsfrist verstreichen, fällt das Erhöhungsverlangen weg. Der Vermieter kann dann ohne weitere Bindung an das erste Verlangen ein gänzlich neues Verlangen stellen. Mitunter mag es dem Vermieter nach Einreichung der Mieterhöhungsklage vorteilhaft erscheinen, das alte Mieterhöhungsverlangen wegfällen zu lassen und ein gänzlich neues Verlangen zu stellen. Die Entscheidung des Amtsgerichts zeigt, dass dies wohl überlegt sein will.

II.

Der klagende Vermieter ist Eigentümer einer Wohnung in Berlin. Im Oktober 2016 übersandte der Vermieter dem beklagten Mieter ein Mieterhöhungsverlangen welches zur Begründung auf den Berliner Mietspiegel von 2015 Bezug nahm. Da der beklagte Mieter nicht zustimmte, erhob der Vermieter im Februar 2017 die Zustimmungsklage. Im Laufe des erstinstanzlichen Verfahrens wurde der Berliner Mietspiegel 2017 mit Stichtag 01.06.2016 veröffentlicht. Mit Schriftsatz vom 26.05.2017 erklärte der Vermieter die Rücknahme seines Mieterhöhungsverlangens und erklärte die Erledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache. Mit weiterem Schriftsatz machte er ein neues Mieterhöhungsverlangen geltend, diesmal auf der Grundlage des Mietspiegels 2017.

Das Amtsgericht hatte somit nur noch über einen Feststellungsantrag, dass sich die Hauptsache erledigt habe zu entscheiden. Diesen wies das AG als unbegründet zurück. Das Erscheinen des Berliner Mietspiegel 2017 führe nicht zur Erledigung. Der Mietspiegel 2017 lege sogar noch höhere ortsübliche Vergleichsmieten zugrunde, so dass auch nach Inkrafttreten des neuen Mietspiegels die Klage begründet sein könnte. Der Kläger habe außerdem auf das Mieterhöhungsverlangen verzichtet. Dies mache die Klage unzulässig, da Mindestvoraussetzung ein wirksames Mieterhöhungsverlangen sei. Der Kläger habe die Unzulässigkeit selbst herbeigeführt. Der Vermieter könne sich auch nicht darauf berufen, sein Interesse an der Klage sei fortgefallen. Er habe ein neues Mieterhöhungsverlangen an den Mieter übersandt. Dies zeige sein andauerndes Interesse an der Mieterhöhung.

III.

Die Entscheidung des Amtsgerichtes verdeutlicht, dass nach Erhebung der Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung die Rücknahme des Mieterhöhungsverlangens gut überlegt sein will.

1.

a)

Ein Vermieter kann die ortsübliche Vergleichsmiete auf vier Arten begründen: Mietspiegel, Vergleichswohnungen, Mietdatenbank oder Mietgutachten. In der Praxis wird – soweit die betreffende Gemeinde einen solchen erlassen hat - der jeweilige Mietspiegel verwendet. Liegt kein Mietspiegel vor, kann ausnahmsweise der Mietspiegel einer vergleichbaren Nachbargemeinde

übertragen werden. Hierzu gibt es eine sehr differenzierte Rechtsprechung wann der Mietspiegel einer Gemeinde A auf eine Gemeinde B übertragen werden kann. Bevor leichtfertig der Mietspiegel einer Nachbargemeinde verwendet wird, sollte anwaltlicher Rat eingeholt werden, da Widersprüche der Mieter in diesem Fall vorprogrammiert sind.

b)

Liegt kein Mietspiegel vor – und kann auch kein Mietspiegel übertragen werden, werden Vergleichswohnungen zur Begründung der ortsüblichen Vergleichsmieten herangezogen. Mietdatenbanken und Mietgutachten spielen in der Praxis demgegenüber eine untergeordnete Rolle.

Mietspiegel werden in der Regel für 2 Jahre aufgestellt. Mitunter liegt bei Ablauf der vorgesehenen Geltungsdauer noch kein neuer Mietspiegel vor und es ist auch kein solcher in Arbeit. Die Rechtsprechung kennt die Möglichkeit die aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete aus dem alten Mietspiegel abzuleiten, die sog. Extrapolation. Auch hier sollte anwaltlicher Rat eingeholt werden. Die Extrapolation der neuen Vergleichsmiete aus dem alten Mietspiegel wird von der Rechtsprechung an bestimmte Voraussetzungen geknüpft, die für den juristischen Laien schwer zu handhaben sind.

c)

Es kann auch vorkommen, dass der neue Mietspiegel zwar in Arbeit ist, es aber nicht absehbar ist, wann dieser veröffentlicht wird. Dann kann es wie im besprochenen Fall dazu kommen, dass der neue Mietspiegel erst im Laufe der Mieterhöhungsklage in Kraft tritt und eine noch höhere Mieterhöhung möglich erscheint.

Da zwischen zwei Mieterhöhungen mindestens 15 Monate vergehen müssen, ist der Vermieter durch die alte Mieterhöhung daran gehindert, die Möglichkeiten des Mietspiegels auszuschöpfen. Da aber von der ersten Mieterhöhung keine Bindung mehr ausgeht, wenn diese wegfällt, könnte ein Ausweg gegeben sein, wenn die Rücknahme des alten Mieterhöhungsverlangens tatsächlich eine Erledigung im Rechtssinne darstellt.

2.

Eine Erledigung in diesem Sinne liegt nach der Rechtsprechung vor, wenn eine bei Klagezustellung zulässige und begründete Klage durch ein äußeres Ereignis entweder unzulässig oder unbegründet wird. Ein oftmals auftretender Anwendungsfall: der Kläger erhebt Zahlungsklage und nach Klagezustellung zahlt der Beklagte unter dem Druck der Klage die geforderte Summe vollständig. Die zunächst zulässige und begründete Zahlungsklage ist durch Erfüllung unbegründet geworden.

Im Zustimmungsverfahren wegen einer Mieterhöhung könnte eine solche Erledigung vorliegen, wenn der Mietspiegel – wie im vorliegenden Fall – rückwirkend nach seinem Erscheinen auch auf bereits ausgesprochene Mieterhöhungen anzuwenden ist und nach dem neuen Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete unter der bereits gezahlten Miete läge. In diesen Fall wird der Vermieter aber kein neues Mieterhöhungsverlangen aussprechen wollen. Läßt wie im vorliegenden Fall gerade umgekehrt der neue Mietspiegel sogar noch höhere Mieterhöhungen zu, kann die Klage immer noch begründet sein. Das Erscheinen des Mietspiegels führt somit nicht automatisch dazu, dass die Klage unzulässig oder unbegründet wird.

Unzulässig wird die Klage aber durch den Verzicht auf das Erhöhungsverlangen. Dieses ist zwingende Voraussetzung für den Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung. Erklärt der Vermieter nach dem Verzicht auf das Erhöhungsverlangen die Erledigung, hat der Beklagte die Wahl, ob er sich dieser

Erledigungserklärung anschließt. Schließt er sich an, prüft das Gericht nicht weiter, ob tatsächlich eine Erledigung vorliegt. Vielmehr trifft das Gericht nur noch eine Kostenentscheidung. Diese Kostenentscheidung wird nach dem im Zeitpunkt der Erledigungserklärung wahrscheinlichen Prozessausgang unter Berücksichtigung von Billigkeitsaspekten getroffen. Das Gericht könnte bei den Billigkeitsaspekten einfließen lassen, dass der Kläger durch den Verzicht auf das Erhöhungsverlangen seinen Rechtsverlust selber herbeigeführt hat.

Schließt sich der Beklagte hingegen der Erledigung nicht an, muss das Gericht prüfen, ob eine Erledigung eingetreten ist. Es erscheint fragwürdig, nunmehr zu einer anderen Kostenentscheidung zu kommen, als diejenige die getroffen worden wäre, wenn der Beklagte der Erledigung zugestimmt hätte.

IV.

Die Entscheidung des Amtsgerichtes verdeutlicht, dass es für den Vermieter im Regelfall nicht lohnenswert sein wird, sein Mieterhöhungsverlangen zurückzunehmen, nur um sofort die Möglichkeiten eines neuen Mietspiegels ausnutzen zu können. Nach der Rechtsprechung ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass der klagende Vermieter dann die Kosten des Mieterhöhungsverfahrens tragen muss. Im Regelfall wird der Vermieter bei Rücknahme des Mieterhöhungsverlangens mehr an den Mieter erstatten müssen, als er mit dem neuen Mietspiegel mehr an höherer Miete auf den Mieter umlegen kann.

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. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.