



Nochmals: Wohnraumkündigungsschutzgesetz

Von Referendar Heinrich Lau, Wiss. Assistent, Göttingen

Meinen Beitrag „Zum neuen Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Einführung in das Mietrecht für Schiedsmänner“, der in den Heften 1 und 3 der SchsZtg. 1975 erschienen ist, muss ich hinsichtlich der Wirkungen des Mieterhöhungsverlangens berichtigen.

Entgegen meiner in SchsZtg. 1975, S. 38, vertretenen Position, wonach die vom Vermieter begehrte Mieterhöhung bei Schweigen des Mieters ohne weiteres mit Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist für das jeweilige Mietverhältnis eintreten soll, kann gemäß den Bestimmungen des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 17. 10. 1974 ein Mieterhöhungsverlangen ausschließlich folgende Auswirkungen haben:

1. Wenn sich der Vermieter bei seinem Erhöhungsverlangen auf die sog. ortsübliche Vergleichsmiete (Art. 2 § 2 Abs. 1 des 2. WKSchG) beruft, kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

Verlangt der Vermieter jedoch eine Mieterhöhung nach g 3 u. 5, Art. 2 des Gesetzes, d. h. beruft er sich auf bauliche Änderungen oder eine Erhöhung der Kapitalkosten, so kann der Mieter das Mietverhältnis spätestens am 3. Werktag des Kalendermonats, von dem an der Mietzins erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

Die Mieterhöhung wird in keinem dieser beiden Fälle sofort wirksam (Art. 2, § 9 Abs. 1 des 2. WKSchG).

2. Wenn der Mieter dem Erhöhungsverlangen zustimmt, muss er vom Beginn des 4. Kalendermonats an, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, den erhöhten Mietzins bezahlen (Art. 2, § 2 Abs. 4 des 2. WKSchG).

3. Stimmt der Mieter jedoch dem Erhöhungsverlangen bis zum Ablauf des 2. Monats nach dessen Zugang nicht zu, d. h. lehnt er, ohne zu kündigen, ausdrücklich ab, oder äußert er sich binnen dieser Frist überhaupt nicht, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten die Zustimmung des Mieters einklagen. Wenn er binnen dieser Frist nicht klagt, kann er frühestens neun Monate nach deren Ablauf ein neues Mieterhöhungsverlangen erheben (Art. 2, § 2 Abs. 3 des 2. WKSchG).

Herrn Amtsgerichtsrat a. D. und Schiedsmann Dr. Johannes Brose in Haseldorf danke ich besonders herzlich für die Anregung zu dieser Berichtigung.