

Pressemitteilung November 2018

Kein Widerruf der Zustimmung zur Mieterhöhung

Recklinghausen, November 2018 – Der BGH hat in seinem jüngsten Urteil zum Thema Mieterhöhung, ein Recht des Mieters, eine einmal erteilte Zustimmung zu einer Mieterhöhung zu widerrufen, verneint.

Urteil vom 17.10.2018, VIII ZR 94/17

Fast jeder Mieter hat sie schon einmal von seinem Vermieter erhalten, eine Mieterhöhung. Meistens ist diese verbunden mit der Aufforderung, die Zustimmung zur Erhöhung der Miete abzugeben, manchmal liegt eine bereits vorformulierte Zustimmungserklärung sogar bei.

So ähnlich ging es auch einem Mieter in Berlin. Dieser erhielt per Brief ein Mieterhöhungsverlangen seines Vermieters, einer Kommanditgesellschaft. Diese wurde vertreten durch eine Hausverwaltung. Die Miete sollte auf Grundlage des Berliner Mietspiegels zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Der Mieter erteilte seine Zustimmung zunächst, erklärte jedoch später den Widerruf der Zustimmung. Die Erhöhung zahlte er unter Vorbehalt.

Seinen Widerruf stützte der Mieter auf die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zu den Fernabsatzverträgen gem. §§ 312 Abs. 4 Satz 1, 312 Abs. 3, Satz 7, 312 g BGB. Diese gestehen einem Verbraucher unter bestimmten Voraussetzungen ein Widerrufsrecht zu. Damit diese Vorschriften im Mietrecht Anwendung finden können, muss der Mieter als Verbraucher auftreten und der Vermieter als Unternehmer. Es müssen Fernkommunikationsmittel verwendet werden und die Kommunikation muss im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- und Dienstleistungssystems erfolgen.

Zwar wurde die Mieterhöhung in dem zu entscheidenden Fall per Brief, also mittels eines Fernkommunikationsmittels versandt, der BGH entschied sich jedoch gleichwohl gegen das Recht zum Widerruf der bereits erteilten Zustimmung zur Mieterhöhung.

Als Grund hierfür wurden die bereits vorhandenen Schutzvorschriften zugunsten des Mieters bei einer Zustimmung zur Mieterhöhung gem. § 558 ff. BGB benannt.

So muss der Vermieter das Erhöhungsverlangen ausführlich begründen. Aufgrund der Begründung soll der Mieter in der Lage sein, das Erhöhungsverlangen zu überprüfen oder er kann sich Hilfe bei der Überprüfung einholen. Der Mieter hat zudem ausreichend Zeit für die Überprüfung der Mieterhöhung. Gem. § 558 b Abs. 2 BGB muss der Mieter einer wirksamen Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete bis zum Ablauf des 2. Kalendermonats nach Zugang der Mieterhöhung zustimmen. Daher sei der Sinn und Zweck eines Widerrufsrechts, nämlich der Schutz des Verbrauchers bzw. Mieters, bereits durch die Vorschriften des BGB erfüllt, die die Erteilung einer Zustimmung zu einer Mieterhöhung regeln. Der Schutz des Mieters sei somit ausreichend

Pressemitteilung



gewährleistet. Einen zusätzlichen Schutz durch die Anwendung des Widerspruchsrechts aus dem Fernabsatzrecht bedarf es nicht, so der Tenor des BGH-Urteils.

„Diese Entscheidung des BGH ist, rein juristisch betrachtet, nachvollziehbar“ äußert sich Claus-O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e.V. „sie bedeutet aber auch, dass Mieter eine Mieterhöhung sehr genau prüfen sollten, bevor sie eine Zustimmung erteilen. Nicht jede Mieterhöhung ist wirksam oder inhaltlich richtig. Bestehen Zweifel, sollte sich zunächst ein Fachmann die Mieterhöhung anschauen“.

Schließlich ist auch zu beachten, dass sich das Urteil des BGH ausschließlich mit der Problematik einer Zustimmungserklärung zu einer Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete beschäftigt hat. In anderen Bereichen des Mietrechts, beispielsweise bei einem Abschluss eines Mietvertrages ist die Anwendbarkeit eines Widerspruchsrechts nach dem Fernabsatzrecht unter Umständen durchaus möglich.

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat ca. 42.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Herne und Wuppertal.